

# T3 Pähkinälehdon asemakaava, Söderkulla

# T3 Detaljplan för Hassellunden, Söderkulla

*Asemakaavan selostus  
Detaljplanebeskrivning*



2.5.2011

**Sipoo, Söderkulla, Pähkinälehdon asemakaava  
(entinen Söderkullan Portin asemakaava, Etelä-Sipoo)**

Asemakaava käsittää osia kiinteistöstä 414:1:136 ja 414:2:32, jotka ovat Sipoon kunnan omistuksessa. Lisäksi asemakaava käsittää osia yksityisessä omistuksessa olevista kiinteistöstä 419:4:962, 419:4:533 ja 419:4:534. Asemakaavalla muodostuu korttelit 530 - 541 niihin liittyvine katu-, pysäköinti-, puisto-, suoja- ja virkistysalueineen.

Tämä selostus liittyy 2.5.2011 päivättyyn asemakaavakartaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkistaan kunnan internetkotisivulla:  
[http://www.sipoo.fi/fi/asuminen\\_ja\\_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat](http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asemakaavat)

Selostuksen on laatinut Matti Kanerva ja Jarkko Lyytinen. Se on käännetty ruotsiksi kunnan kaavitusyksikössä.

Kaavan laatijat:  
Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö, arkkitehti SAFA  
puh. (09) 2353 6720  
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Jarkko Lyytinen, kaavoittaja, arkkitehti SAFA  
puh. (09) 2353 6724  
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

*(kannen kuva Arkkitehdit Ingervo Oy)*



**Sibbo, Söderkulla, detaljplan Hassellunden  
(tidigare Detaljplan för Söderkulla Port, Södra Sibbo)**

Detaljplanen omfattar delar av de kommunägda fastigheterna 414:1:136 och 414:2:32 samt delar av de privatägda fastigheterna 419:4:962, 419:4:533 och 419:4:534. Med detaljplanen bildas kvarteren 530 - 541 med absolutande gatu-, parkerings-, park-, skyddsgrön- och rekreationsområden.

Beskrivningen gäller detaljplanekartan (1:1 000) som är daterad 2.5.2011.

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats:  
[http://www.sibbo.fi/se/bygga\\_och\\_bo/planlaggning/detaljplaner](http://www.sibbo.fi/se/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner)

Beskrivningen har utarbetats av Matti Kanerva och Jarkko Lyytinen. Den har översatts till svenska på kommunens planläggningsenhet.

Planens utarbetare:  
Matti Kanerva, markanvändningschef, arkitekt SAFA  
tfn 09 2353 6720  
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Jarkko Lyytinen, planläggare, arkitekt SAFA  
tfn 09 2353 6724  
fornamn.efternamn@sibbo.fi

*(pärmbilden Arkkitehdit Ingervo Oy)*



# Kaavaprosessi ja käsitellyvaiheet Planprocess och behandlingsskeden

## Kaavatyö vireille ja OAS Planarbetet anhängigt och PDB

*Kuulutus/Kungörelse 6.11.2008*

## Kaavan valmisteluvaihe Planens beredningsskede

*Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen 16.6.2010  
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet läggs fram (62 §) 1.7 - 31.8.2010*

## Kaavaehdotus Planförslaget

*Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen 9.3.2011  
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen 15.3.2011  
Kaavaehdotus nähtävillä/Planförslaget läggs fram (65 §) 24.3. – 26.4.2011*

## Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin Bemötanden av utlåtanden och anmärkningar

*Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen 2.5.2011  
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen 24.5.2011*

## Kaavan hyväksyminen Godkännande av planen

*Valtuusto/Fullmäktige 13.6.2011*



# 1. Perus- ja tunnistetiedot - Bas- och identifikationsuppgifter

## 1.1 Tunnistetiedot

**Kunta:** Sipo

**Kunnan osa:** Kallbäckin ja Massbyn kylä, kiinteistöjen nro 414:1:136, 414:2:32, 419:4:962, 419:4:533, 419:4:534

**Kaavan nimi:** Pähkinälehdon asemakaava, Söderkulla (entinen Söderkullan Portin asemakaava, Etelä Sipo)

**Korttelit:** 530 - 541 sekä katu-, pysäköinti-, puisto-, suoja- viher- ja virkistysalueita

**Kaavanumero:** T3

## 1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee etelä-Sipoossa Söderkullan taajamassa, jonka keskustaan on n. 1,0 km. Alue rajautuu länsisivultaan Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaava- ja asemakaavan muutosalueeseen. Tasträsk-järvi on alueen tuntumassa pohjoispuolella. Asemakaava-alue rajautuu liittymäiden osalta Uuteen Porvoontiehen. Luoteisreunalla alue rajautuu Helirata-varaukseen.

Asemakaava käsittää osia kiinteistöistä 414:1:136 ja 414:2:32, jotka ovat Sipoon kunnan omistuksessa. Lisäksi asemakaava käsittää osia yksityisessä omistuksessa olevista kiinteistöistä 419:4:962, 419:4:533, 419:4:534.

## 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoitus on Söderkullan keskustaan tukeutuvan asuinalueen suunnittelu, samalla kun säilytetään riittävät virkistysyhteydet taajaman länsi- ja pohjoispuolisille ulkoalueille. Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavitusohjelmaan 2011-2014.

## 1.1 Identifikationsuppgifter

**Kommun:** Sibbo

**Kommundel:** Byarna Kallbäck och Massby, fastigheterna 414:1:136, 414:2:32, 419:4:962, 419:4:533, 419:4:534

**Planens namn :** Detaljplan för Hassellunden, Söderkulla (tidigare Detaljplan för Söderkulla Port, Södra Sibbo)

**Kvarteren:** 530 - 541 samt gatu-, parkerings-, park-, skyddsgrön- och rekreasjonsområden

**Planens nummer:** T3

## 1.2 Detaljplaneområdets läge

Detaljplaneområdet ligger i tätorten Söderkulla i södra Sibbo ca 1,0 km från Söderkulla centrum. Området gränsar i väster till området som omfattas av detaljplanen och detaljplaneändringen för Söderkulla skol- och idrottsområde. Tasträsket ligger strax norr om området. För anslutningsvägarnas del gränsar området till Nya Borgåvägen. I nordväst gränsar området till reserveringen för Helibanan.

Detaljplanen omfattar delar av de kommunägda fastigheterna 414:1:136 och 414:2:32 samt delar av de privatägda fastigheterna 419:4:962, 419:4:533, 419:4:534.

## 1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att planera ett bostadsområde som stöder sig på Söderkulla centrum samtidigt som tillräckliga rekreativförbindelser till friluftsområdena väster och norr om tätorten bevaras. Områdets detaljplanering grundar sig på planläggningsprogrammet 2011–2014, som har godkänts av kommunstyrelsen i Sibbo.



Näkymä Uudelta Porvoontieltä itään asemakaava-alueelle.  
Vy österut från Nya Borgåvägen mot detaljplaneområdet.





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

## **1.4 Sisällysluettelo**

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot .....	2
1.2 Asemakaava-alueen sijainti .....	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus .....	2
1.4 Sisällysluettelo .....	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista .....	5
<b>2. Tiivistelmä - Sammandrag .....</b>	<b>8</b>
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	8
2.2 Asemakaava .....	8
<b>3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter .....</b>	<b>10</b>
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus .....	10
3.1.1 Luonnonympäristö .....	11
3.1.2 Rakennettu ympäristö .....	12
3.1.3 Maanomistus .....	12
3.2 Suunnittelutilanne .....	13
3.2.1 Maakuntakaava .....	13
3.2.2 Yleiskaava .....	13
3.2.3 Osayleiskaava .....	15
3.2.4 Asemakaava .....	15
3.2.5 Rakennusjärjestys .....	16
3.2.6 Rakennuskielot .....	16
3.2.7 Pohjakartta .....	16
3.2.8 Muut aluetta koskevat päätökset .....	16
<b>4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet .....</b>	<b>17</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	17
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	17
4.3.1 Osalliset .....	17
4.3.2 Vireille tulo .....	17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	18
4.4.1 MRL sisältövaatimukset .....	18
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	18
<b>5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen .....</b>	<b>24</b>
5.1 Kaavan rakenne .....	24
5.1.1 Mitoitus .....	24
5.1.2 Palvelut .....	24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	25
5.3 Aluevaraukset .....	26
5.3.1 Korttelialueet .....	26
5.3.2 Muut alueet .....	26



5.4 Kaavan vaikutukset.....	29
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	29
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön .....	30
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen.....	30
5.4.4 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	30
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	30
5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset .....	31
<b>6. Asemakaavan toteutustus .....</b>	<b>32</b>
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	32
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	32
6.3 Toteutuksen seuranta.....	32

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviontiisuunnitelma
- Liite 3. Viranomaispalaverin muistio
- Liite 4. Asemakaavakartta
- Liite 5. Kaavamerkinnät ja –määräykset
- Liite 6. Havainnekuva
- Liite 7. Korttelisuunnitelma

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

### Erityisesti tästä asemakaava-aluesta koskeva materiaali

- Väestömäärit ja ikäryhmät
- Kevyen liikenteen väylät ja joukkoliikenteen pysäkit
- Liikenteen toimivuustarkastelu (Trafix Oy)
- Maanomistuskartta
- Putki- ja johtokartta
- Ote maa- ja kallioperäkartoista
- Kalliomairaus selvitys, Anttonen Severi 2011
- Söderkullan portin asemakaavan luontoselvitys, Tammelin 2009
- Hulevesisuunnitelma
- Asukaskyselyn yhteenveto
- Söderkullan portin alustavat suunnitteluperiaatteet
- RaideLiikennemelu- ja tärinäselvitys
- Söderkullan portin asemakaava Maisemaselvitys, Huisko 2006
- Tielikennemelu

### Yleiset selvitykset

- Heliratavaraus Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaavassa
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaluonnoksen arvointi, Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustoselvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto, Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 25.1.2006
- Heli-radan linjauksen tarkistaminen, Tekniset lisäselvitykset 2.5.2007. Tekniisiä suunnitelmakarttoja
- Helirata Sipoossa, Yleissuunnitelman tarkistus kaavoitusta varten 2003, Viatek Vesihydro
- Helirata Sipoossa, Porvoon moottoritien läheisyyteen sijoittuva linjausvaihtoehto, 23.9.2005, Ramboll
- Söderkullan portin asemakaava, maisemaselvitys, Sipoon kunta Sirkku Huisko, 2009
- Sipoon meluselvityksen päivitys 2009, Söderkullan portin alueen tarkennus, WSP Oy, 2009
- Söderkullan portin asemakaavan luontoselvitys 2009



## **1.4 Innehållsförteckning**

<b>1. Bas- och identifikationsuppgifter .....</b>	<b>2</b>
1.1 Identifikationsuppgifter.....	2
1.2 Detaljplaneområdets läge .....	2
1.3 Detaljplanens syfte.....	2
1.4 Innehållsförteckning.....	6
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen .....	7
1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen .....	7
<b>2. Sammandrag .....</b>	<b>8</b>
2.1 Olika skeden i planprocessen .....	8
2.2 Detaljplanen.....	8
<b>3. Utgångspunkter .....</b>	<b>10</b>
3.1 En allmän beskrivning av området.....	10
3.1.1 Naturmiljön .....	11
3.1.2 Den byggda miljön.....	12
3.1.3 Markägoförhållanden .....	12
3.2 Planeringssituationen .....	13
3.2.1 Landskapsplanen .....	13
3.2.2 Generalplanen .....	13
3.2.3 Delgeneralplanen .....	15
3.2.4 Detaljplanen .....	15
3.2.5 Byggnadsordningen .....	16
3.2.6 Byggförbud .....	16
3.2.7 Grundkarta .....	16
3.2.8 Övriga beslut som berör planområdet .....	16
<b>4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen .....</b>	<b>17</b>
4.1 Behovet av detaljplanering .....	17
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna .....	17
4.3 Deltagande och samarbete .....	17
4.3.1 Intressenter .....	17
4.3.2 Anhängiggörande .....	17
4.3.3 Deltagande och växelverkan .....	17
4.4 Mål för detaljplanen.....	18
4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav .....	18
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet .....	18
<b>5. Redogörelse för detaljplanen .....</b>	<b>24</b>
5.1 Planens struktur .....	24
5.1.1 Dimensionering .....	24
5.1.2 Service .....	24
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet .....	25
5.3 Områdesreserveringar .....	26
5.3.1 Kvartersområden .....	26
5.3.2 Övriga områden.....	26



5.4 Planens konsekvenser .....	29
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	29
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön .....	30
5.4.3 Konsekvenser för kommunalekonomin .....	30
5.4.4 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen .....	30
5.5 Störande faktorer i miljön .....	30
5.6 Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser.....	31
<b>6. Genomförande av detaljplanen.....</b>	<b>32</b>
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	32
6.2 Genomförande och tidsplanering .....	32
6.3 Uppföljning av genomförandet .....	32

## 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1 Uppföljningsblankett
- Bilaga 2 Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 3 Promemoria från myndigheternas samråd
- Bilaga 4 Detaljplanekarta
- Bilaga 5 Detaljplanbeteckningar och detaljplanebestämmelser
- Bilaga 6 Illustration
- Bilaga 7 Kvartersplan

## 1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen

### Material som särskilt berör detaljplaneområdet

- Befolkningsstal och åldersklasser
- Lättrafikleder och hållplatser för kollektivtrafiken
- Liikenteen toimivuustarkastelu (Trafix) Trafikgranskning
- Markägokarta
- Rör- och ledningskarta
- Utdrag ur jordmåns- och berggrundskartorna
- Kallioikairaus selvitys, Anttonen Severi 2011 Bergsborrningsutredning
- Naturinventering (Söderkullan portin asemakaavan luontoselvitys) Tammelin 2009
- Dagvattenplan
- Sammandrag av invånarenkäten
- Preliminära planeringsprinciper för Söderkulla port
- Spårtrafikbullar och vibrationutredning
- Landskapsutredning för Söderkulla Port (Huisko 2006)
- Vägtrafikbullar

### Allmänna utredningar

- Vibrations- och spårtrafikutredning (ny)
- Reserveringen för Helibanan i detaljplanen för Söderkulla skol- och idrottsområde
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaluonnonksen arvointi, Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustoselvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto, Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 25.1.2006
- Heli-radan linjauksen tarkistaminen, Tekniset lisäselvitykset 2.5.2007. Teknisiä suunnitelma karttoja
- Helirata Sipoossa, Yleissuunnitelman tarkistus kaavoitusta varten 2003, Viatek Vesihydro
- Helirata Sipoossa, Porvoon moottoritien läheisyyteen sijoittuva linjausvaihtoehto, 23.9.2005, Ramboll
- Sipoon meluselvityksen päivitys 2009, Söderkullan portin alueen tarkennus, WSP Oy, 2009
- Söderkullan portin asemakaavan luontoselvitys 2009

## 2. Tiivistelmä - Sammandrag

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavitusohjelmaan 2010-2013. Sipoon kunnan kasvustrategian toteuttamiseksi tarvitaan myös rivi- ja kerrostalopainotteisia alueita, ja Söderkullan portin alue osana yhdestä pääkasvukeskuksesta on sopiva tämäntyyppiselle rakentamiselle.

Kaavatyö kuului tonttiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviontisuunnitelma asetettiin nähtäville 6.11.2008. Osallistumis- ja arviontisuunnitelmaa on päivitetty 2.4.2009, 8.6.2010 ja 9.3.2011. Asemakaavan tavoitteet käsiteltiin kaavitusjaostossa 25.3.2009 ja kunnanhallituksessa 12.5.2009. Kaavitusjaosto päätti kokouksessaan 16.6.2010 § 191 asettaa kaavaluonnon nähtäville. Kaavaluonnon oli julkisesti nähtävillä 1.7. - 31.8.2010. Asukastilaisuus kaavaluonnonesta järjestettiin 3.8.2010.

Uudenmaan Ely-keskuksessa järjestettiin viranomaistyöpälaiveri 17.12.2010, jossa käytettiin läpi eri tahojen lausunnoissa esin tulleet asiat, ja esitettiin ratkaisut joita käytettiin kaavaehdotukseen edettäessä, ks. liite 3.

Yhteistyössä nimistötoimikunnan kanssa alueelle laadittiin nimistö, ja myös asemakaavan nimi muutettiin paremmin uudelle asuinalueelle sopivaksi, Pähkinälehdon asemakaavaksi, alueelta löytyvän pähkinäpensaslehdon pohjalta.

Kaavitusjaosto hyväksyi kaavaehdotuksen hallituksen kokous käsiteltäväksi kokouksessaan 9.3.2011.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtävile asetettavaksi kokouksessaan 15.3.2011.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 24.3. - 26.4.2011 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatuiin muistutuksia kolme ja lausuntoja myös kolme kappaletta.

Kaavitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 2.5.2011 kunnanhallituksen käsittelyyn.

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan xx.xx.2011 valtuoston käsittelyyn.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava-alue on Sipoon yleiskaavassa 2025 osittain keskustatoimintojen aluetta, tulevaa Söderkullan keskustaa. Loput kaava-alueesta on taajamatoimintojen aluetta. Alue liittyy länsisivultaan Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaava- ja asemakaavan muutosalueeseen, ja on nyt asemakaavoittamatonta.

Kaava-alueen rajausta on muutettu mm. tieverkolle ja hu-

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

Områdets detaljplanering grundar sig på planläggningsprogrammet 2010–2013, som har godkänts av kommunstyrelsen i Sibbo. Genomförandet av Sibbo kommunens tillväxtstrategi kräver också radhus- och flervåningshusdominerade områden och området Söderkulla port som en del av ett huvudtillväxtcentrum är lämpligt för byggande av den här typen.

Planarbetets anhängighet kungjordes och planens program för deltagande och bedömning lades fram 6.11.2008. Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades 2.4.2009, 8.6.2010 och 9.3.2011. Detaljplanens mål behandlades i planläggningssektionen 25.3.2009 och i kommunstyrelsen 12.5.2009. Planläggningssektionen beslutade vid sitt möte 16.6.2010 § 191 att lägga fram planutkastet.

Planutkastet var offentligt framlagt 1.7.-31.8.2010. Ett invånartillfälle om planutkastet ordnades 3.8.2010.

Vid myndighetsmötet i Nylands ELY-central 17.12.2010 gick man igenom utlåtandena från olika håll och man framförde lösningar som skulle användas när planförslaget framskrider, se bilaga 3.

I samarbete med namnkommittén utarbetades områdets namnbestånd. Detaljplanens namn ändrades till Detaljplan för Hassellunden som lämpar sig bättre för det nya bostadsområdet. Namnet grundar sig på fyndet av hasselbuskar på området.

Planläggningssektionen godkände på sitt möte 9.3.2011 att förslaget till detaljplan behandlas av styrelsen.

Kommunstyrelsen godkände på sitt möte 15.3.2011 att förslaget till detaljplan läggs fram.

Planförslaget har varit offentligt framlagt 24.3. – 26.4.2011 i enlighet med Markanvändnings och bygglagens 65 §.

Tre anmärkningar inlämnades mot planförslaget och likaså tre utlåtanden.

Planläggningssektionen har på sitt möte 2.5.2011 godkänt att detaljplanen behandlas av styrelsen.

Kommunstyrelsen godkände på sitt möte xx.xx.2011 att detaljplan behandlas av fullmäktige.

### 2.2 Detaljplanen

I Generalplan för Sibbo 2025 är detaljplaneområdet delvis område för centrumfunktioner, en del av det framtida Söderkulla centrum. Den övriga delen av planområdet är område för tätortsfunktioner. Området gränsar i väster



levesien viivytämiseen tarvittavien tilavarauksien vuoksi. Alueen pääväylille liittymineen on varattu kaksi reittiä Uuden Porvoontien. Heli-radalle on jätetty tilavaraus rajaamalla radan mahdollinen linja kaava-alueen ulkopuolelle. Varauksen paikan määrittelyssä on käytetty lainvoimaisen Söderkullan koulu- ja urheilualueen 2007 asemakaavan määrittelemää sijaintia ja linjausta on jatkettu itään ja laajennettu varauksen leveyttä.

Meluselvityksen pohjalta, 170-tien aiheuttamaa liikenneytelua vastaan kaakkoiskorttelista 532 on pyritty umpsinai-sempaan korttelirakenteeseen ja ulkomelulta suojaumisesta on annettu määräys. Näin saadaan aikaiseksi melulta suojaatua ulko-oleskelualueita.

Alueen korttelitehokkuudet vaihtelevat asuinkerrostalokortteleissa (AK)  $e_k = 0,7 - 1,4$ , ja asuinkerros- ja rivitalokortteleissa (AKR)  $e_k = 0,4 - 0,5$ . Alueella on AK-3-korttelialueella myös julkisten lähipalvelutoimintojen varaus päiväkodille. Korttelissa 536 on varauduttu vanhusten palvelutaloon.

Kortteleissa 536 ja 537 paikitus perustuu osittain myös pysäköintikansiratkaisuun LPA-1-alueella. Alueen kallioinen maaperä ja maastonmuodot tukevat tämän tyypisiä ratkaisuja näissä kohdissa.

Autopaikkoja on 1,5 / asunto asuinrakennustenkortteleissa (A-1, A-2). Asuinkerrostalokortteleissa (AK) on varattu autopaikkoja 1/70 k-m<sup>2</sup>, lisäksi alueelle on merkitty kallio-parkkivaraus mahdolliselle alueelliselle pysäköintiyhtiölle. Kerrostalokortteleiden autopaikat on pääsääntöisesti keskitetty LPA-korttelialueille. Kellarikerroksessa sijaitsevien pysäköintilaitosten ajoluiskat ja muut välttämättömät rakenteet saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

till området som omfattas av detaljplanen och detaljplanenändringen för Söderkulla skol- och idrottsområde och är för närvarande inte detaljplanerat.

Planområdets avgränsning har ändrats bl.a. på grund av områdesreserveringar för vägnätet och fördräjning av dagvattnet. För områdets huvudleder med anslutningar har två rutter reserverats till Nya Borgåvägen. Likaså har en reservering lämnats för Helibanan genom att banans eventuella dragning har lämnats utanför planområdet. Reserveringen, som följer sträckningen i den lagakraftvunna detaljplanen för Söderkulla skol- och idrottsområde 2007, fortsätter österut och har breddats.

Utgående från bullerutredningen har en slutnare kvartersstruktur eftersträvats i det sydöstra kvarteret 532 som skydd mot bullret från väg 170 och en bestämmelse om skydd för buller utifrån har getts. På detta sätt får bullerskyddade utevistelseområden.

Områdets kvartersexploatering varierar mellan kvarteren för flervåningshus (AK)  $e_k = 0,7-1,4$ , och kvarteren för flervåningshus och radhus (AKR)  $e_k = 0,4 - 0,5$ . På området finns också en reservering för offentlig närservice för ett daghem i AK-3-kvarteret. I kvarter 536 finns en reservering för ett servicehus för äldre.

I kvarteren med större exploatering ( $e_k = 0,9-1,2$ ) grundar sig parkeringen delvis också på parkering i byggnadernas källare/våningar på marknivå. Områdets bergiga markgrund och terrängformer stöder lösningar av det här slaget.

Bilplatsernas antal är 1,5/bostad i kvartersområdena för bostadshus (A-1, A-2). I kvartersområdena för flervåningshus (AK) har 1 bilplats/70 m<sup>2</sup>vy reserverats. Dessutom finns en reservering för bergsparkering för ett eventuellt lokalt parkeringsbolag. Bilplaterna i kvarteren för flervåningshus har i huvudsak koncentrerats till LPA-kvartersområdena. Parkeringsanläggningarnas körramper och övriga nödvändiga konstruktioner i källarvåningen får byggas utöver byggrätten.

### 3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter

#### 3.1 Suunnittelalueen yleiskuvaus

Noin 14 ha:n laajuinen kaava-alue sijaitsee Sipoon eteläisen keskuksen Söderkullan itäosassa. Kaava-alue on kunnan maanomistuksessa olevalta osalta asumaton ja rakentamaton. Tieyhteyksiin tarvittavalla kaava-alueen eteläreunalla on yksityisessä maanomistuksessa olevia kiinteistöjä joissa on joitain asuinrakennuksia.

Alue tukeutuu palveluiltaan pääosin Söderkullan keskustaan n.1,0 km päässä. Länsi puolella n. 150 m päässä on toteutumassa päiväkoti, ja sen vieressä on Sipoonlahden koulu ala- ja yläasteineen. Koulut, kirjasto ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Söderkullan keskustassa. Söderkullan urheilupuisto yleisurheilukenttineen on n. 400m päässä. Laajat virkistysalueet ja -reitistöt liittyvät välittömästi suunniteltuun alueeseen.

#### 3.1 En allmän beskrivning av området

Det ca 14 ha stora planområdet ligger i östra delen av Söderkulla, kommunens centrum i söder. Den del av planområdet som kommunen äger är obeboende och obebyggd. I södra kanten av planområdet, som behövs för vägförbindelser, finns privatägda fastigheter på vilka det finns några bostadshus.

För servicens del stöder sig området huvudsakligen på Söderkulla centrum, som ligger på ca 1,0 km avstånd. På ca 150 meters avstånd väster om området håller ett daghem på att byggas och bredvid det ligger Sipoonlahden koulu med årskurserna 1–9. Skolor, bibliotek och kommersiell service finns i Söderkulla centrum. Söderkulla idrottspark med friidrottsplan ligger på ca 400 m avstånd. Vidsträckta rekreationsområden och rekreationsrutter ansluter omedelbart till det planerade området.



Havainnekuva Illustration



### 3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alueella maasto nousee vaihtelevasti 170-tien n. +12m aina +34 m alueen pohjoisosassa. Alueella on hyvään ilmansuuntaan avautuvia loivia rinteitä, jotka soveltuват asuinaluekäyttöön erinomaisesti. Tasträskin vedenpinta on n. +20m.

Maaperä on kalliota ja moreenia, ja 170-tien pohjoispuolella on myös savea. Alueella on myös joitain pienehköjä avokallioita.

Alueella on pääosin loivasti kumpuilevaa vaihtelevan ikäistä kangasmetsämäastoa, pienine avokallioineen. Kallioalueet ovat karuja silikaattikallioalueita. Alue on suurelta osin havupuuvaltaista, paikoitellen myös mäntyvaltaista kuuksien lisäksi. Myös lehtoja ja tiheää lehtipuuvaltaista sekametsää on luontoselvityksen alueella. Lisäksi on myös kosteikkoja ja soistuneita alueita, joita on jätetty viheralueiksi luontoselvityksen pohjalta.

### 3.1.1 Naturmiljön

Terränghöjden på planområdet varierar och stiger till ca +12 m vid väg 170 och ända till +34 m i områdets norra del. På området finns flacka sluttningar i gynnsam riktning som lämpar sig utmärkt som bostadsområden. Tasträskets vattenyta är ca +20 m.

Jordmånen består av berg och morän och norr om landsväg 170 finns också lera. På området finns också några mindre berg i dagen.

Området består i huvudsak av svagt kuperad moskogsteräng i varierande ålder och små berg i dagen. Bergsområdena är karga silikatbergsområden. Området är till stor del barrträdsdominerat, ställvis också talldominerat utöver granbeståndet. På naturinventeringsområdet finns också lundar och tät lövträdsdominerad blandskog. Dessutom finns det våtmarker och försumpade områden som har lämnats som grönområden på basis av naturinventeringen.



Asemakaava-alue vuoden 2009 ilmakuvassa  
Detaljplaneområdet på en flygbild från år 2009

### **3.1.2 Rakennettu ympäristö**

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta, lukuun ottamatta 170-tien varren rakennuksia. Alueen halki itä-länsi suunnassa kulkee tieyhteys itäpuolella sijaitsevalle asuintalolle. Tämän tien linjausta käytetään yhtenä uuden alueen päätielinjauska sena. Alue rajautuu länsisivultaan Söderkul lan koulu- ja urheilualueen asemakaava- ja asemakaavan muutosalueeseen, joka on lähes kokonaan rakentunut ja jonka kunnallistekniikkaan alue liittyy. Alueen liikenner verkko liittyy Uuteen Porvoontiehen, liikenteestä ja liittymistä on laadittu erillinen tarkastelu.

Alueen tuntumassa on ulkoilutieverkko johon suunnitellut ulkoilureitit pyritään liittämään.

### **3.1.3 Maanomistus**

Kaava-alue sijaitsee pääosin Sipoon kunnan omistuksessa olevilla kiinteistöillä 414:1:136 ja 414:2:32. Lisäksi asemakaava käsittää osia yksityisessä omistuksessa olevista kiinteistöistä 419:4:962, 419:4:533, 419:4:534, joille on asemakaavoitettu tieyhteyksien aluevaraukset.

Alueen maanomistustilanne on esitetty maanomistuskartassa, katso kohta 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista.

### **3.1.2 Den byggda miljön**

Planområdet är i huvudsak obebyggt med undantag av byggnaderna vid väg 170. En vägförbindelse i öst-västlig riktning går genom området till ett bostadshus i områdets östra del. Denna väglinje används som en av huvudväglinjerna på det nya området. Området gränsar i väster till området som omfattas av detaljplanen och detaljplaneändringen för Söderkulla skol- och idrottsområde, vilket är nästan helt utbyggt och till vars kommunalteknik området ansluts. Områdets trafiknät ansluter till Nya Borgåvägen. En separat granskning av trafiken och anslutningarna har utarbetats.

I närheten av området finns ett nätverk av friluftsleder, till vilket de planerade friluftslederna ansluts i mån av möjlighet.

### **3.1.3 Markägoförhållanden**

Planområdet är huvudsakligen beläget på de kommunägda fastigheterna 414:1:136 och 414:2:32. Dessutom omfattar det delar av de privatägda fastigheterna 419:4:962, 419:4:533, 419:4:534, på vilka områdesreserveringar för vägförbindelser har detaljplanerats.

Områdets markägoförhållanden presenteras på en markägokarta, se punkt 1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen.



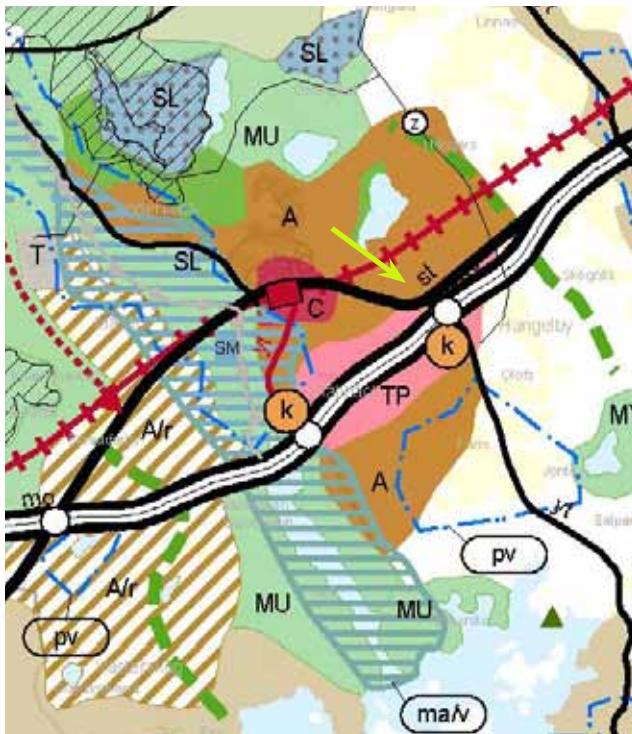
## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 hyväksymässä (valituskäsittelevä) Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa kaava-alue on pääosin taajamatoimintojen aluetta. Heli-ratavarauus on kaava-alueen luoteispuolella.

### 3.2.2 Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä Sipoon yleiskaavassa 2025 (yleiskaava ei vielä lainvoimainen KHO:n valituskäsittelyn vuoksi) kaava-alue on osoitettu keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen alueeksi. Heli-ratvarausta on alueen luoteispuolella. Lisäksi yleiskaavassa on Taasjärven alueen kokoojakatuverkko jota kaavaluonnos päätipiirteissään noudattaa.



Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010) Söderkullan lähialueilta. Söderkullan portin kaava-alueen sijainti kartalla on osoitettu nuolella.

Utdrag ur landskapsplanen för Östra Nyland (MM 15.2.2010) över Söderkullas närområden. Planområdet Söderkulla ports läge på kartan anges med en pil.

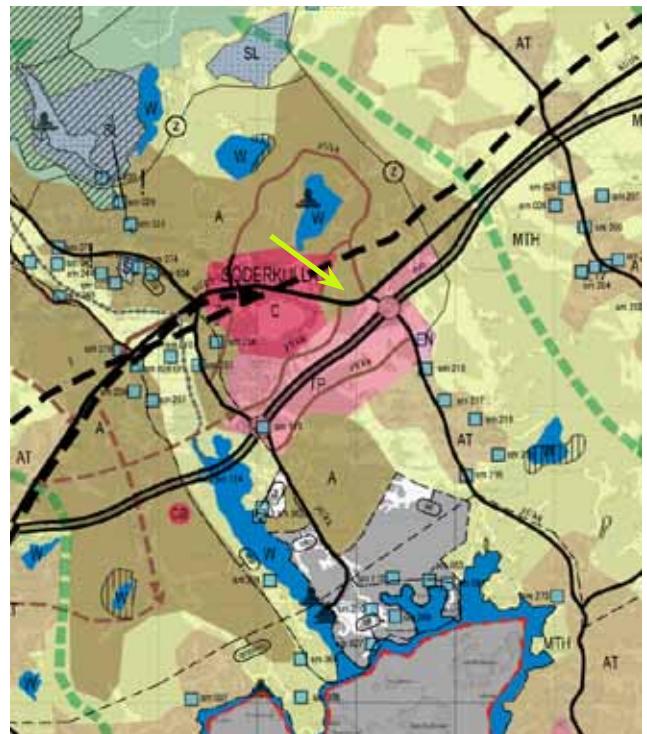
## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Landskapsplanen

I Östra Nylands landskapsplan godkänd av Miljöministriret 15.2.2010 (besvär under behandling) är planområdet i huvudsak område för tätortsfunktioner. Reserveringen för Helibanan ligger nordväst om området.

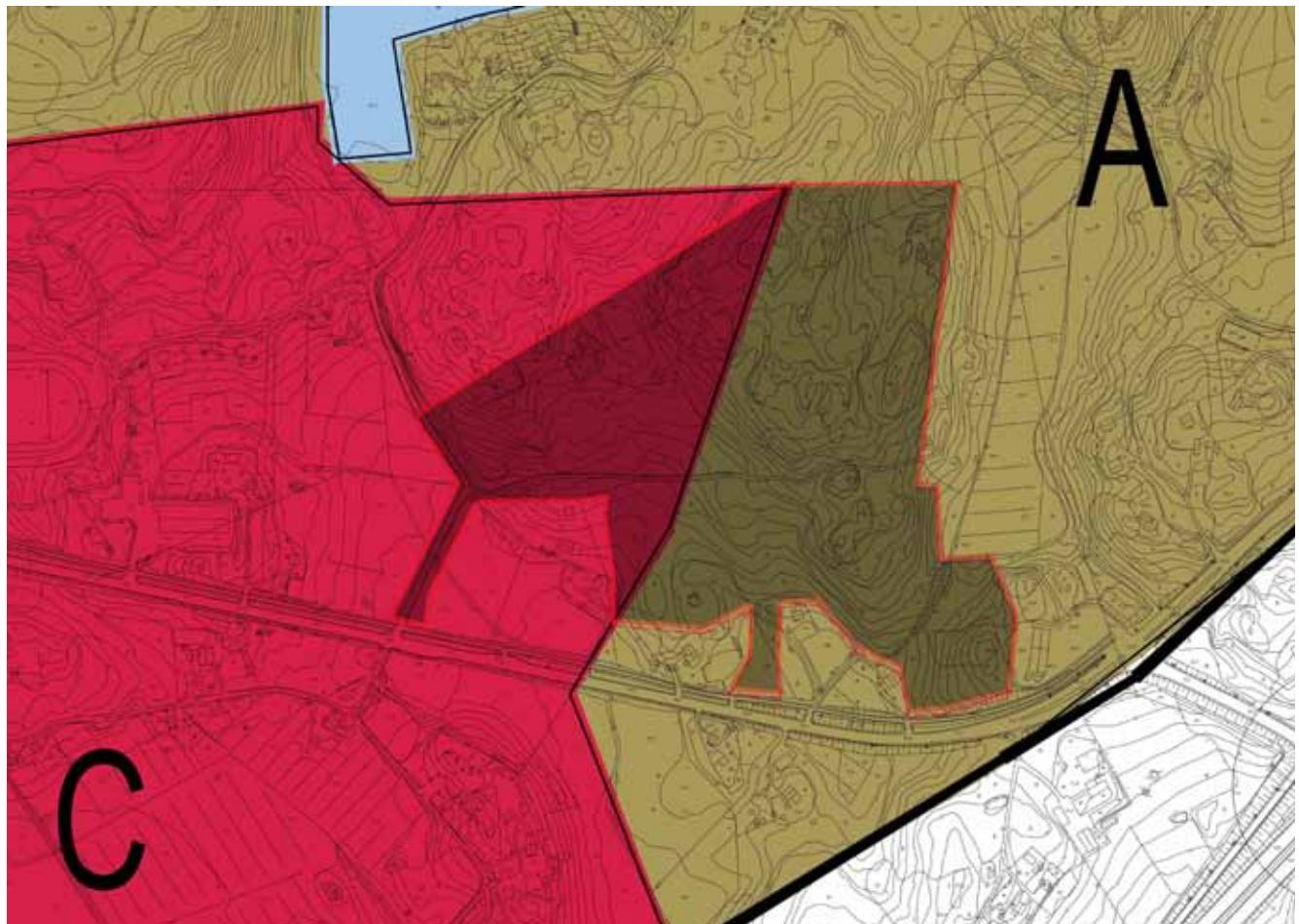
### 3.2.2 Generalplanen

I Generalplan för Sibbo 2025, som fullmäktige i Sibbo godkände 15.12.2008 (generalplanen har ännu inte vunnit laga kraft på grund av besvär under behandling i HFD), anvisas planområdet som område för centrumfunktioner och tätortsfunktioner. Reserveringen för Helibanan ligger nordväst om området. Dessutom följer planutkastet i stora drag det matargatunät för Tastråskområdet som ingår i generalplanen.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Söderkullan portin kaava-alueen sijainti kartalla on osoitettu nuolella.

Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (fge 15.12.2008). Planområdet Söderkulla ports läge på kartan anges med en pil.



Sipoon yleiskaavasta 2025 aluevaraukset, asemakaava-alue tummennettuna. C = keskustatoimintojen alue, A = taajamatoimintojen alue

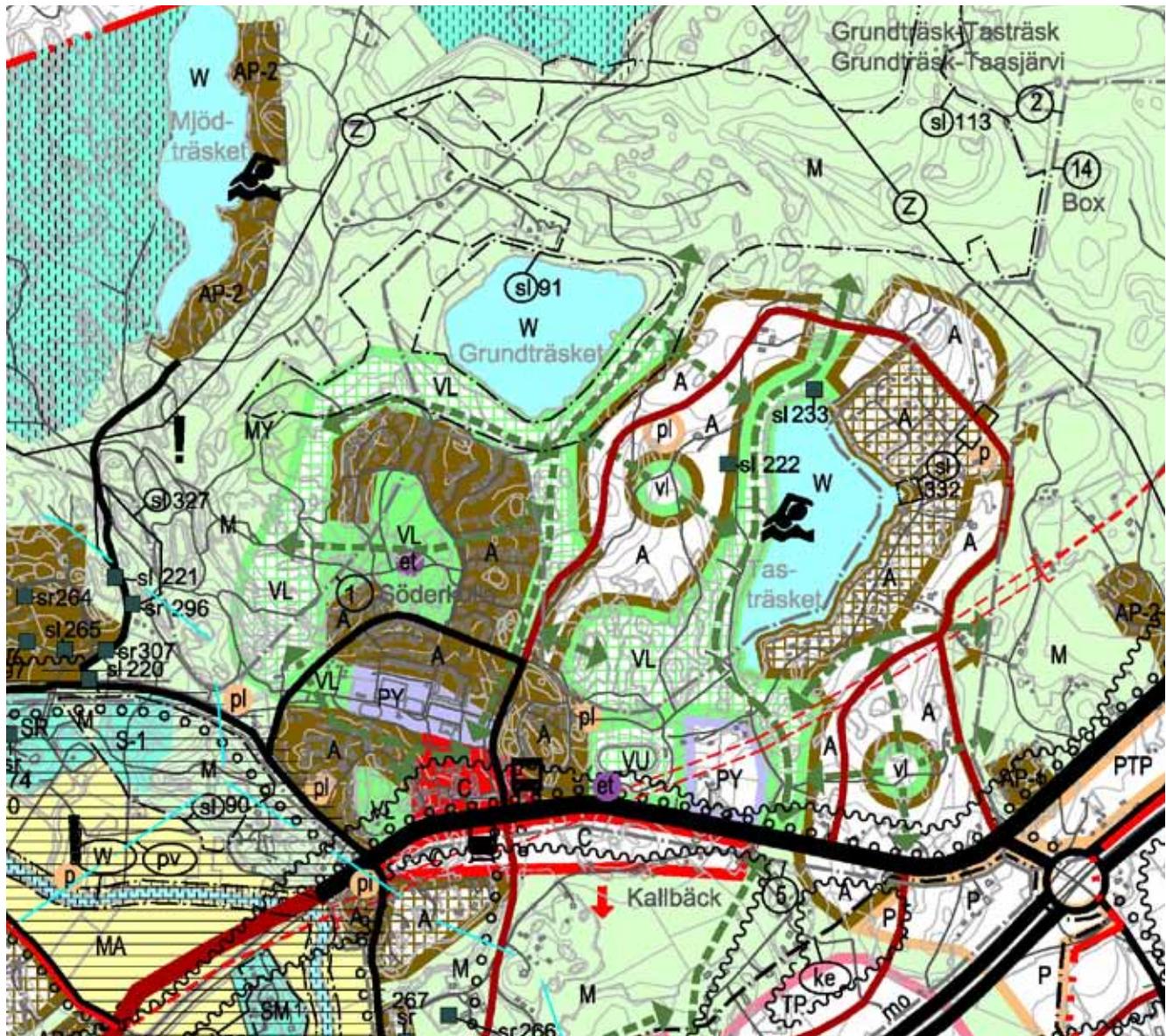
Områdesreserveringar i Generalplan för Sibbo 2025, detaljplaneområdet utmärkt med mörkare färg. C = område för centrumfunktioner, A = område för tätortsfunktioner

### 3.2.3 Osayleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa kunnanvaltuoston 28.1.2002 hyväksymä Söderkullan osayleiskaava 2015. Kaava-alue on pääosin taajamatoimintojen aluetta. Kokonjakatuverkko on kehitetty tältä pohjalta maastoon sopeutetaan. Viheryhteydet on huomioitu kahdella pääviher-yhteysakselilla kaavassa.

### 3.2.3 Delgeneralplanen

Söderkulla delgeneralplan 2015, som fullmäktige godkändes den 28.1.2002, är i kraft på planeringsområdet. Planområdet är i huvudsak område för tätortsfunktioner. På denna grund har matargatunätet utvecklats med anpassning till terrängen. Grönförbindelserna har beaktats genom två huvudgrönförbindelseaxlar.



Ote alueella voimassa olevasta Söderkullan osayleiskaava 2015:sta (kv 28.1.2002).

Utdrag ur gällande Söderkulla delgeneralplan 2015 (fge 28.1.2002)

### 3.2.4 Asemakaava

Alue rajautuu länsisivultaan Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaava- ja asemakaavan muutosalueeseen. Tällä kaava-alueella on Sipoonlahden koulu, ala- ja yläasteineen, päiväkoti on toteutumassa ja urheilupuisto. Alue on pääosin toteutunut tai toteutumassa. Alueella on toteutumatta yleisten rakennusten (Y-1)-kortteli, jolla on yht. 9200 m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.

### 3.2.4 Detaljplanen

Området gränsar i väster till området som omfattas av detaljplanen och detaljplaneändringen för Söderkulla skol- och idrottsområde. På detta planområde finns Sipoonlahden koulu, en skola för årskurserna 1–9, och en idrottspark. Dessutom är ett daghem under byggnad. Området är i huvudsak utbyggt eller håller på att byggas ut. På området har ett kvartersområde för allmänna byggnader (Y-1) med sammanlagt 9 200 m<sup>2</sup> byggrätt inte bebyggs.



Ote Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaava- ja asemakaavan muutoksesta, Pähkinälehdon asemakaava-alueen sijainti esitetty punaisella nuolella.

Utdrag ur detaljplanen och detaljplaneändringen för Söderkulla skol- och idrottsområde, läget för detaljplaneområdet Hassellunden anges med en röd pil.

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.6 Rakennuskielot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

### 3.2.7 Pohjakartta

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

### 3.2.8 Muut aluetta koskevat päätökset

Alue liittyy myös suunnitelmissa olevaan osayleiskaavakilpailuun Söderkullan kehityksestä.

### 3.2.5 Byggnadsordningen

Förutom bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen och övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska bestämmelserna i byggnadsordningen, som fullmäktige godkände 20.4.2002 och 7.10.2005, följas i Sibbo kommun, såvida annat inte bestämts i en generalplan med rättsverkningar, en detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling. Byggnadsordningens bestämmelser kompletterar detalj- och generalplanerna så att planbestämmelserna går före.

### 3.2.6 Byggförbud

På planeringsområdet råder inte byggförbud.

### 3.2.7 Grundkarta

Grundkartan i skalan 1:1 000 uppdateras i samband med utarbetandet av planen.

### 3.2.8 Övriga beslut som berör planområdet

Området berörs också av den planerade tävlingen om en generalplan för utveckling av Söderkulla.



## 4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet - Olika skeden i planeringen av detaljplanen

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavahankkeeseen on ryhdyttä jotta asemakaava mahdollistaisi laadukkaan ja toteuttamiskelpoisena asuinrakentamisen alueella. Sipoon pyrkii toteuttamaan kasvustrategiaansa myös tällä kaavahankkeella, ja mahdollistamaan myöhemmät kaavahankkeet alueella.

### 4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Söderkullan portin asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2011–2014. Asemakaavahanke käynnistettiin 2008 ja hankkeen edetessä on käyty Sipoon kunnan maanomistuksiin liittyvien maanomistajien kanssa neuvotteluja etenemisvaihtoehtoista.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

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

#### 4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 6.11.2008. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet ja Sipoon Sanomat), kunnan ilmoitustaululla sekä internetsivuilla.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviontisuunnitelmaa on päivitetty 2.4.2009, 8.6.2010 ja 9.3.2011. Osallisilla on ollut mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta, ottamalla yhteyttä kunnan kaavoituksen edustajiin. Asukaskyselyn tulokset on koottu yhteenvetoon ja sovellettu suunnitelmiin mahdollisuksien mukaan. Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 1.7 - 31.8.2010. Valmistelevasta aineistosta kerättiin mielipiteet ja järjestettiin asukastilaisuus 3.8.2010. Kaava-alueen etelä- ja itäpuolen maanomistajien kanssa on neuvoteltu kiinteistökaupoista. Kiinteistöjen arvosta on tilattu maanomistajien hyväksymältä puolueettomalta ta-

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplaneprojektet har inletts för att möjliggöra ett högklassigt och genomförbart bostadsbyggande på området. Sibbo strävar även genom detta planprojekt efter att genomföra sin tillväxtstrategi och möjliggöra senare planprojekt på området.

### 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Enligt 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling eller behovet att styra markanvändningen det kräver. Detaljplaneringen av Söderkulla port baserar sig på Sibbo kommunens planläggningsprogram 2011–2014. Detaljplaneprojektet inleddes år 2008 och allteftersom som projektet har fortskrivet har kommunen förhandlat om fortsatta alternativ med ägare till markområden i anslutning till kommunens marker.

### 4.3 Deltagande och samarbete

#### 4.3.1 Intressenter

Intressenterna är markägare, invånare, företagare, byggare och underhållare av infrastrukturen samt övriga aktörer på planområdet och det angränsande området. Dessutom är myndigheter och samfund vars verksamhetsområde behandlas i planeringen intressenter. Intressenterna räknas närmare upp i programmet för deltagande och bedömning.

#### 4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetets anhängigheit kungjordes 6.11.2008. Anhängiggörandet publicerades i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat) samt på kommunens anslagstavla och webbplats.

#### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades 2.4.2009, 8.6.2010 och 9.3.2011. Intressenterna har haft möjlighet att under hela planprocessen ge respons på planprocessen och planen som bereds genom att kontakta representanter för kommunens planläggning. Resultaten av invånarenkäten har sammanställts och tillämpats i planerna i mån av möjligitet. Planutkastet var offentligt framlagt 1.7 - 31.8.2010. Åsikter och utlåtanden om beredningsmaterialet insamlades och ett invånartillfälle anordnades 3.8.2010. Förhandlingar om fastighetsaffä-

holta arvio, jonka pohjalta Sipoon kunta on esittänyt ostotarjouksen. Samalla asemakaavan viimeisin luonnoksesta kehitetty versio on esitelyt.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 24.3. - 26.4.2011 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatui muistutuksia kolme ja lausuntoja myös kolme kappaletta.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 MRL sisältövaatimukset

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

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

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

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikuttelista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

### 4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuinalue. Söderkullan alueelle tulisi osoittaa asunnot 3600 asukkaalle vuoteen 2025 mennessä.

Suunnitteluperiaatteet:

- Pähkinälehdon asemakaavassa tavoitellaan kestävän kehityksen mukaista kaupunkirakennetta.
- Alueen yhdyskuntarakenteen tulee tukea kannattavan joukkoliikenteen järjestämistä, oltava riittävän tehokas ja kompakti.
- Alueelle pyritään saamaan asuntoja kaava-alueen rajauksesta riippuen 1200-1800 (2000) asukkaalle.

rer har förts med markägarna på södra och östra sidan om planområdet. Fastigheternas värde har uppskattats av en opartisk värderare, som markägarna godkänt, och Sibbo kommun har gett ett köpeanbud på basen av det. Samtidigt har den senaste versionen av detaljplanen som utvecklats från utkastet presenterats.

Planförslaget har varit offentligt framlagt 24.3. – 26.4.2011 i enlighet med Markanvändnings och bygglagens 65 §. Tre anmärkningar inlämnades mot planförslaget och likaså tre utålåanden.

## 4.4 Mål för detaljplanen

### 4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav

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 rättsinhavare åläggas sådana oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskälliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

### 4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

#### Mål som ställts av kommunen

Målet med detaljplanen är att möjliggöra ett högklassigt och genomförbart bostadsområde. Före utgången av år 2025 bör bostäder för 3 600 invånare anvisas på Söderkulområdet.

Planeringsprinciper:

- I detaljplan för Hassellunden eftersträvas en stadsstruktur enligt principerna för hållbar utveckling.
- Områdets samhällsstruktur ska stöda ordnandet av lön



- Alueen tonttitarjonnan tulee olla niin asunto- kuin talotyyppienkin osalta monipuolista ja vaihtelevaa (kerrostaloja /IV-VII kerrostalo, kaksikerroksisia rivitaloja, kytkettyjä pientaloja).
- Rakenteen pääperiaatteena on luoda tiiviitää osa-alueita, jolloin osia alueesta voidaan jättää rakentamatta. Tämä tukee myös alueen vaiheittaista rakentumista.
- Tärkeänä tavoitteena on tehdä kevytliikenteeseen perustuvaa ympäristöä. Liittyminen olemassa oleviin ja lankulkureitteihin sekä yhteyksien parantaminen Söderkullan nykyiseen keskustaan on keskeistä.
- Koko Taasjärven ulkoilumahdollisuudet tulee olla helposti saavutettavissa ja esim. luonteva ulkoilureitti järven ympäri on mahdollistettava.
- Suunnittelussa huomioidaan alueen energiatavoitteet ja kaukolämmön käyttömahdollisuudet.
- Korttelien miellyttävä pienilmasto, avautuminen valoon ja lämpöön pään sekä suojautuminen pohjoistuuilita ovat sekä energiankulutuksen että viihtyisyyden kannalta tärkeitä tavoitteita.
- Uuden Porvoontien, idän puolelle suunnitellun kokoojakadun ja mahdollisen Heli-radan häiriötekijät (erityisesti melu) viihtyisälle asumiselle pyritään minimoimaan.
- Alueen sisäisen täydentymisen tulee olla mahdollista niin, että kaupunkikuvallisesti perusteltu ja laadukas lopputulos voidaan saavuttaa, vaikka Heli-ratavaraus joskus poistuisikin.
- Kaava-alueen sisälle ei ole tarkoitukseenmukaista viedä läpiajoliikennettä, mm. Tasträsketin ympäri kiertävä uusi kokoojakatu kulkisi alueen itäreunalla.
- Alueella on erilaisia luontotyyppejä ja niitä pyritään säälyttämään mahdollisuksien rajoissa riittävän ehjinä luonnonmukaisina kokonaisuksina. Huomattavasti lisääntyvä käyttö ja kulutus huomioidaan puistojen rakenteissa.

### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Kaava-alue on sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 15.2.2010) että Sipoon yleiskaavassa 2025 (kv 15.12.2008) taajamatoimintojen tai keskustatoimintojen aluetta.

Pähkinälehdon asemakaavan alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon yleiskaavassa 2025 määriteltyyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Aluetta kehitetään osana tulevaa Söderkullan keskustaa.

Suunnittelua tehdään vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden ja maanomistajien kanssa. Tällä valmistelevalla aineistolla saadaan suuntaviivoja minkä tyypin alue tarvitaan kun kunnan kasvustrategiaa pyritään toteuttamaan.

Alueen asukaslukuksi arvioidaan tulevan noin 1100 asukasta. Kevyenliikenteen yhteyksistä Söderkullan suuntaan huolehditaan, Uuden Porvoontien kevyenliikenteenväylä kulkee alueen eteläreunalla Porvoon moottoritiien liittymään asti ja siihen liitytään uudelta asemakaava-alueelta. Virkistysreitit ja yhteydet läheisille luonto- ja virkistysalueille suunnitellaan sujuviksi ja niitä hyödynnetään alueen

- sam kollektivtrafik, vara tillräckligt effektiv och kompakt.
- Bostäder för 1 200–1 800 (2 000) invånare eftersträvas beroende på planområdets avgränsning.
- Områdets tomtutbud ska såväl för bostads- som hus typernas del vara mångsidigt och omväxlande (flervåningshus/IV-VII våningar, radhus i två våningar, kopprade småhus).
- Huvudprincipen för strukturen är att skapa tätta delområden så att delar av området kan lämnas obebyggda. Detta stöder också bebyggande av området i etapp.
- Ett viktigt mål är att skapa en miljö som baserar sig på den lätta trafiken. Anslutningen till existerande gångtrafikrutter samt förbättringar av förbindelserna till Söderkulla nuvarande centrum är centralt.
- Friluftsmöjligheterna på hela Tasträskområdet ska vara lättillgängliga och t.ex. ska en naturlig friluftsruut runt träsket möjliggöras.
- I planeringen iakttas områdets energimål och möjligheten att använda fjärrvärme.
- Behagligt mikroklimat, öppningar mot ljus och värme samt skydd mot nordliga vindar i kvarteren är viktiga mål såväl med tanke på energiförbrukningen som på trivseln.
- Störande faktorer för ett trivsamt boende, i synnerhet buller från Nya Borgåvägen, matargatan som planeras i östra delen av området och den eventuella Helibanan, minimeras i mån av möjlighet.
- Områdets inre komplettering bör vara möjlig så att ett stadsbildsmässigt motiverat och kvalitativt slutresultat kan uppnås även om reserveringen för Helibanan någon dag kanske avlägsnas.
- Det är inte ändamålsenligt att anvisa genomfartstrafik genom planområdet, bl.a. skulle den nya matargatan runt Tasträsket gå längs områdets östra kant.
- På området finns olika slags naturtyper som i mån av möjlighet bevaras som tillräckligt enhetliga naturliga helheter. Den anmärkningsvärt ökade användningen och slitaget beaktas i parkernas strukturer.

### **Mål som grundar sig på planeringssituationen**

Planområdet anvisas såväl i landskapsplanen för Östra Nyland (Miljöministeriet 15.2.2010) som i Generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008) som område för tätortsfunktioner eller centrumfunktioner.

Bostadsbyggande i detaljplan för Hassellunden svarar för sin del mot kommunens mål för befolkningstillväxten i Generalplan för Sibbo 2025. Området utvecklas som en del av det framtida Söderkulla centrum.

Planeringen sker i växelverkan med områdets invånare och markägare. Detta beredningsmaterial ger riktlinjer för hurdan typ av område som behövs när kommunens tillväxtstrategi genomförs.

Områdets invånarantal beräknas bli ca 1 100. Förbindelser för den lätta trafiken mot Söderkulla ombesörjs, Nya Borgåvägens led för lättrafik sträcker sig längs områdets södra kant ända fram till anslutningen till Borgå motorväg

voimavarana.

Heliratavaraukselle alueen luoteissivulla on jätetty lainvoimaisen Söderkullan koulu- ja urheilualueen asema-kaavan varauksen linjainen, siitä tosin suurempi tilavaraus rajaamalla asemakaava-aluetta. Tällä pyritään mahdollistaan alueen myöhempää kehittämisen mikäli Heliratavarauksessa tapahtuu muutoksia. Tähän päädyttiin 18.2.2010 Ely-keskuksessa pidetyssä työpalaverissa. Lisäksi alueen maastonmuodoista johtuen, kaava-alue on suurelta osin mäen päällä ja ylempänä kuin lähialueen maasto, rata toteutuessaan kulkisi joko tunnelissa tai n.10-25m syvässä avokuilussa. Nämä radan aiheuttaman melun vaikutus vähenee huomattavasti tai poistuu tunnelivaihtoehdon toteutuessa. Rakennusten oleskelualueen avautuvat pois päin ratavarauksesta ja lisäksi rakennusmassoilla sekä piharakennuksilla suojaataan ulko-oleskelualueet melulta. Ratatärinästä on annettu asemakaavassa myös yleinen määräys, se tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Aluetta on suunniteltu myös laajemmin, jotta on pystytty varmistumaan että 170-tien pohjoispooliset alueet saadaan myöhemmin liitettyä syntyneeseen asuinalueeseen saumattomasti. Samoin itäpuolen kokoojakadun linjausta on tutkittu eri kohdissa. Alueen katuverkko liittyy vähintään pohjoispäästä Tasträskin ympäri linjattuun kokoojakatuun.

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

Kaavamuutostyötä ohjaavat myös valtakunnallisissa alueidenkäytötavoitteissa mainitut suunnitteluperiaatteet, joista tässä kaavatyössä keskeisimpä ovat seuraavat asia-kohdat:

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

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

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

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

*Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkosten jatkuvuutta, turvallisuutta ja laattua.*

och det nya detaljplaneområdet ansluts till den. Smidiga rekreatiusrutter och rekreatiionsförbindelser planeras till närliggande natur- och rekreatiionsområden och utnyttjas som en resurs för området.

Reserveringen för Helibanan nordväst om området har samma dragning som i den lagakraftvunna detaljplanen för Söderkulla skol- och idrottsområde, ändå med en större utrymmesreservering genom detaljplaneområdets avgränsning. Därigenom försöker man möjliggöra en senare utveckling av området, ifall det sker förändringar i reserveringen för Helibanan. Detta resultat kom man fram till vid mötet med NMT-centralen 18.2.2010. På grund av områdets terrängformer ligger en stor del av planområdet på en kulle och högre än näromgivningen och Helibanan skulle, om den byggs, antingen gå i en tunnel eller i ett ca 10–25 m djupt öppet schakt. Sålunda minskar bullret från banan märkbart eller försvinner om tunnelalternativet förverkligas. Byggnadernas vistelseområden öppnar sig inte mot banreserveringen och dessutom skyddas utevistelseområdena av byggnadsmassor och gårdsbyggnader. En allmän bestämmelse om spärvibration ges i detaljplanen och den ska beaktas i planeringen.

Området har också planerats mer vittgående så att möjligheten att senare smidigt kunna ansluta områdena norr om väg 170 till det nya bostadsområdet har kunnat säkras. Likaså har dragningen av matargatan i den östra delen av området granskats på olika punkter. Områdets gatunät ansluter åtminstone i norra ändan till matargatan som ska gå runt Tasträsket.

I enlighet med principerna för hållbar utveckling ansluter området via goda bussförbindelser till kollektivtrafiksystemen. Längs Nya Borgåvägen går vid rusningstid bussar fyra gånger i timmen mellan Helsingfors och Borgå (till Östra centrum ca 25 minuter och till Kampen ca 50 minuter). Det finns såväl mycket tidiga som mycket sena bussturer.

Planarbetet styrs också av planeringsprinciperna som nämns i de riksomfattande målen för områdesanvändningen, av vilka de mest centrala i detta planarbete är följande:

*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.*

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

*I samband med planeringen av områdesanvändningen ska beaktas hur lämplig marken och berggrunden i området är för den avsedda användningen*

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



*Alueiden käytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä.*

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

*Alueiden käytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojeutarve ja käyttötarpeet.*

*Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.*

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

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

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

*Vid planeringen av områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvatten beaktas.*

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

**Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området**



*Ilmakuva lounaasta / Flygfoto från sydväst*



## Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida alueen sijainti Tasträsket:n tuntumassa. Samoin alueen itä- ja lounaissivulla kulkee valtaojat jotka laskevat Hangelbybäckenin ja vaikuttavat mm. hulevesikysymyksiin. Hulevesien hallintaan on suunniteltu kaksi hulevesien viivytysallasta ojineen olemassa olevalle kosteikkovyöhykkeelle. Alueen luontoarvoja pyritään säilyttämään mahdollisuksien mukaan, keskeinen kosteikkovyöhyke jää lähivirkistysalueeksi ja hulevesien hallintaan.

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

Vid planeringen och utbyggandet av området ska områdets läge i närheten av Tasträsket beaktas. I områdets östra och sydvästra kanter finns utfallsdiken som mynnar ut i Hangelbybäcken och påverkar bl.a. dagvattenfrågor. För hanteringen av dagvattnet har två födröjningsbas-sänger med diken planerats i den befintliga våtmarkszon. Områdets naturvärden bevaras i mån av möjlighet, den centrala våtmarkszonen förblir närekreationsområde och dagvattenhanteringsområde.

I planeringen bör också planområdets viktiga läge som en del av planläggningen av Tasträsk och därigenom av utvidgningen av Söderkulla beaktas.



Näkymä kaava-alueelta Vy från planområdet





Alueen liittyminen Söderkullan taajamaan  
Områdets anslutning till Söderkulla tätort



# 5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen

## 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan ehdotus on laadittu alueelle niin, että Söderkullan keskustavyöhykkeen laajeneminen luontevasti on mahdollista. Samalla ympäristön rakennetun nykytilanteen, maaston ja luonnon lähtökohdista on päädytty kahden viherakselin rakenteeseen. 170-tien pohjoisreuna ja itäpuoleinen Tasträskin kokoojakatu joudutaan kaavoittamaan mm. maanomistussystä seuraavissa kaavahankkeissa, mutta luontevat asuinalueen laajenemismahdolisuudet myöhemmin on varmennettu. Tontit avautuvat suurelta osin hyviin ilmansuuntiin.

Autopaijkoja on määritetty 1/70 k-m2 kerrostalokortteleissa, ja 1,5 / asunto asuinrakennusten kortteleissa. Alueen hyvät bussiyhteydet mahdollistavat hieman vähäisemmän autopaijkaamäärän Sipoon muihin alueisiin verrattuna.

Hulevesien viivytsaltaita on määritelty kaksi kappaletta, joiden kautta pintavedet ohjataan valtaoijiin.

Virkistysalueiden ulkoilureitistö on merkity ohjeellisena.

Yhteistyössä nimistötoimikunnan kanssa alueelle laadittiin nimistöä, ja myös asemakaavan nimi muutettiin paremmin uudelle asuinalueelle sopivaksi, Pähkinälhedon asemakaavaksi, alueelta löytyvän pähkinäpensaslehdon pohjalta.

### 5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen koko on n. 14ha. Asukkaiden lukumääräksi arvioidaan n. 1100, rakennusoikeutta alueelle tulee n. 57 000 k-m2, korttelitehokkuudet vaihtelevat ek = 0,4 - 1,4. Aluetehokkuus on 0,4. Alue liittyy välistömästi laajoihin ulkoilualueisiin, ja asemakaava-alueelta on rajattu pois Heliratavarauksen laaja alue joka jää ulkoilualueeksi. Alueelle ei muodostu juurikaan uusia työpaikkoja. Keskustoria ympäriovissä kortteleissa on toritasossa sallittu pienimitäkaavaisia kaupallisia palveluja. Mitoitus on esitetty tarkemmin liitteessä 1, asemakaavan seurantalomake.

### 5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle on varattu mahdolisuus päiväkodille/korttelitalolle. Kaupallisten palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Söderkullan nykyiseen keskustaan, jonka on alueelta matkaa n. 800m lyhimmillään kevyen liikenteen väylää pitkin. Suunnittelualuetta lähinnä oleva kunnallinen päiväkoti rakentuu noin 150 metrin päähen Neiti Miiliintiellä. Lähin koulu on Sipoonlahden koulu myös 150m päässä.

Päivähoito- ja koulupaikkojen palvelukysynnän näkökulmasta kaavaratkaisussa osoitettu asuntorakentaminen merkitsee liitteen (ks. 1.6 kaavaa koskevat asiakirjat) muista palvelutarvetta. Laskelma perustuu 0-15-vuotiaiden

## 5.1 Planens struktur

Detaljplaneförslaget för området har utarbetats så att det är möjligt att utvidga Söderkulla centrumzon på ett naturligt sätt. Samtidigt har man utifrån den byggda miljöns nuläge, terrängen och naturen gått in för en struktur med två grönaxlar. Norra kanten av väg 170 och matargatan öster om Tasträsket måste bl.a. av markägoskäl planläggas i framtida planprojekt, men naturliga möjligheter att utvidga bostadsområdet har säkerställts. Tomterna öppnar sig till stor del i gynnsam riktning.

Bilplatsernas antal har bestämts till 1/70 m<sup>2</sup>/vy i kvarteren för flervåningshus och 1,5/bostad i kvarteren för bostadshus. Områdets goda bussförbindelser möjliggör ett litet mindre antal bilplatser än på andra områden i Sibbo.

Antalet födröjningsbassänger för dagvatten har bestämts till två, via vilka ytvattnet styrs till utfallsdikena.

Rekreationsområdenas friluftsrum har betecknats som riktgivande.

I samarbete med namnkommittén utarbetades områdets namnbestånd. Detaljplanens namn ändrades till Detaljplan för Hassellunden som lämpar sig bättre för det nya bostadsområdet. Namnet grundar sig på fyndet av hasselbuskar på området.

### 5.1.1 Dimensionering

Hela planområdets storlek är ca 14 ha. Invånarnas antal beräknas till ca 1 100, byggrätten för området blir ca 57 000 m<sup>2</sup>/vy, kvartersexponeringen varierar mellan ek = 0,4 och 1,4. Områdesexponeringen är 0,4. Området ansluter omedelbart till vidsträckta rekreationsområden och det stora området som reserverats för Helibanan har avgränsats från detaljplaneområdet och förblir ett friluftsområde. På området bildas nästan inga nya arbetsplatser. I kvarteren kring centrumtorget tillåts småskalig kommersiell service på torgnivå. Dimensioneringen presenteras närmare i bilaga 1, detaljplanens uppföljningsblankett.

### 5.1.2 Service

På planområdet reserveras möjlighet att bygga ett daghem/kvartershus. För den kommersiella servicens del stöder sig planeringsområdet på Söderkulla nuvarande centrum, dit avståndet som kortast är ca 800 m via leden för lätt trafik. Det närmaste kommunala daghemmet byggs vid Fröken Miilis väg ca 150 meter från planeringsområdet. Den närmaste skolan, Sipoonlahden koulu, ligger likaså på 150 m avstånd.

Beträffande efterfrågan på daghems- och skolplatser innebär det i planlösningen anvisade bostadsbyggandet, efter att området har byggts färdigt, ett servicebehov



arvioituun lukumäärään alueella. Yläkoulupaikkojen tarve seuraa viiveellä alakoulupaikkojen tarvetta.

enligt bilaga (se punkt 1.6). Beräkningen grundar sig på det uppskattade antalet 0-15-åringar i området. Behovet av högstadieplatser följer behovet av lågstadieplatser med fördelning.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvatuksen tavoiteeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuukset Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulla keskusta- ja taajamatoimintojen alueella.

Alueelle laaditaan myöhemmin rakentamistapaohje. Pohjana käytetään soveltaen Länsi-Taasjärven rakentamistaapohjetta, jonka yksityiskohtainen ja pääosin toimivaksi todettu linja tukee alueen kehittymistä laadukkaaksi alueeksi.

Alue liittyy kiinteästi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on osa yleiskaavan mukaista Söderkullan taajamaa. Samalla alueen virkistyskäyttö ei vaarannu, hyväät yhteydet laajoihin yhtenäisiin virkistysmaastoihin säilyvät.

Kaavassa on huomioitu uuden yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin verkostot siten, että ratkaisu edistää energiatehokkuutta ja lisää olemassa olevien ja toteutuvien rakenteiden ja järjestelmien käyttöä.

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanearbetet svarar för sin del mot kommunens mål för befolkningstillväxten genom att möjligheterna till bostadsbyggande ökas på de områden som anvisas för centrum- och tätortsfunktioner i landskapsplanen för Östra Nyland och Generalplan för Sibbo 2025.

Byggnadsföreskrifter kommer senare att utarbetas för området. Som grund används härvid i tillämpliga delar byggnadsföreskrifterna för Västra Tastrask, vars detaljrade och i huvudsak fungerande riktlinje stöder områdets utveckling till ett högklassigt område.

Området ansluter tätt till den existerande samhällsstrukturen och är en del av tätorten Söderkulla i enlighet med generalplanen. Samtidigt riskeras inte områdets rekreationsbruk, de goda förbindelserna till de vidsträckta enhetliga rekreationsterrängerna bevaras.

I planen har den nya samhällsstrukturens och infrastrukturens nätverk beaktats så att lösningen främjar energieffektivitet och ökar användningen av existerande och nya system.



Periaatekaavio alueen kehittymismahdollisuksista  
Principschema över områdets utvecklingsmöjligheter

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

- korttelitehokkuus 0,7 - 1,2
- kerrosluku IV - VII u  $\frac{1}{2}$
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, ja avoräystääti, kattokaltevuus 1:3 - 1:5
- 1 autopaikka/70k-m<sup>2</sup>, 1 vieraspaike/10 asuntoa

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-2)

- tontteja tulee suojaata liikenemelulta rakennusten edullisella suuntauksella
- korttelitehokkuus 0,7
- kerrosluku IV u  $\frac{1}{2}$
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, ja avoräystääti, kattokaltevuus 1:3 - 1:5
- 1 autopaikka/70k-m<sup>2</sup>, 1 vieraspaike/10 asuntoa

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-3)

- päiväkodin rakentaminen sallittu
- korttelitehokkuus 0,7
- kerrosluku IV u  $\frac{1}{2}$
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, ja avoräystääti, kattokaltevuus 1:3 - 1:5
- 1 autopaikka/70 k-m<sup>2</sup>, 1 vieraspaike/10 asuntoa

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-4)

- alueelle voidaan sijoittaa myös palveluasumista
- korttelitehokkuus 1,4
- kerrosluku V - VII
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, ja avoräystääti, kattokaltevuus 1:3 - 1:5
- 1 autopaikka/70k-m<sup>2</sup>, palveluasumisessa 1 autopaikka/100k-m<sup>2</sup>, 1 vieraspaike/10 asuntoa

#### Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue (A-1, A-2)

- korttelitehokkuus 0,4 - 0,5
- kerrosluku II u  $\frac{1}{2}$
- kattomuotona on harjakatto ja kaksoispulpettikatto, ja avoräystääti, kattokaltevuus 1:3 - 1:5
- 1,5 autopaikkaa / asunto, 1 vieraspaike/10 asuntoa

Kellarikeroksessa sijaitsevien pysäköintilaitosten ajolukat ja muut vältämättömät rakenteet saa rakentaa rakenusoikeuden lisäksi.

Korttelialueiden rakentamista koskee myöhemmin laaditut rakentamistapaohejet. Asemakaavamäääräykset ovat liitteenä.

### 5.3.2 Muut alueet

#### Puisto (VP)

Leikkipaikka ohjeellisena. Sijainti tehokkaimpien korttelienvälistä.

#### Lähivirkistysalue (VL)

Viheryhteyksakselit alueen halki, ja ympäröivät virkistysalueet, sisältävä virkistysreitit ja leikkipaikan. Hulevesien viivytyssallas avo-ojineen ohjeellisina merkityt.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

#### Kvartersområde för flerväningshus (AK-1)

- kvartersexponering 0,7–1,2
- våningstal IV –VII u  $\frac{1}{2}$
- takformen är åstak eller dubbelpulpettak, och öppet takskägg, taklutning 1:3–1:5
- 1 bilplats/70 m<sup>2</sup>v, 1 gästbilplats/10 bostäder

#### Kvartersområde för flerväningshus (AK-2)

- tomterna skall skyddas från trafikbuller genom gynnsam placering av byggnaderna
- kvartersexponering 0,7
- våningstal IV u  $\frac{1}{2}$
- takformen är åstak eller dubbelpulpettak, och öppet takskägg, taklutning 1:3–1:5
- 1 bilplats/70 m<sup>2</sup>v, 1 gästbilplats/10 bostäder

#### Kvartersområde för flerväningshus (AK-3)

- byggande av daghem tillåtet
- kvartersexponering 0,7
- våningstal IV u  $\frac{1}{2}$
- takformen är åstak eller dubbelpulpettak, och öppet takskägg, taklutning 1:3–1:5
- 1 bilplats/70 m<sup>2</sup>v, 1 gästbilplats/10 bostäder

#### Kvartersområde för flerväningshus (AK-4)

- på området kan också placeras serviceboende
- kvartersexponering 1,4
- våningstal V –VII
- takformen är åstak eller dubbelpulpettak, och öppet takskägg, taklutning 1:3–1:5
- 1 bilplats/70 m<sup>2</sup>v, i serviceboende 1 bilplats/100 m<sup>2</sup>v, 1 gästbilplats/10 bostäder

#### Kvartersområde för flerväningshus och radhus (A-1, A-2)

- kvartersexponering 0,4 - 0,5
- våningstal II u  $\frac{1}{2}$
- takformen är åstak eller dubbelpulpettak, och öppet takskägg, taklutning 1:3–1:5
- 1,5 bilplats/bostad, 1 gästbilplats/10 bostäder.

Parkeringsanläggningarnas körramper och övriga nödvändiga konstruktioner i källarvåningen får byggas utöver byggrätten.

För byggande i kvartersområdena gäller byggnadsföreskrifter som utarbetas senare. Detaljplanebestämmelserna ingår i bilaga.

### 5.3.2 Övriga områden

#### Park (VP)

En lekpark anvisas riktgivande i mitten av kvarteren med den största exploateringen.

#### Område för närekreation (VL)

Grönförbindelseaxlar går genom området och de omgivande rekreationsområdena omfattar rekreatiusrutter



Hulevesisuunnitelmassa, ks. 1.6 kaavaa koskevat asiakirjat, on selvitetty mm. valuma-alueet, hulevesien käsitellylle ja viivytämiselle soveltuват alueet ja ratkaisut ja esitetty käytännön esimerkkejä. Suunnitelman pohjalta on asema-kaavaan lisätty ja muutettu hulevesimerkintöjä.

#### Suoja-alue (EV)

Viheralueena säilytettävä alue, jonka tarkoituksesta on suojata Uuden Porvoontien liikenteen tai mahdollisen Heliradan melulta. Hulevesien viivytyksalla avo-ojineen ohjeellisina merkity.

#### Autopaikkojen korttelialueet (LPA ja LPA-1)

Asuinrakennusten autopaikkoitus on pääosin keskitetty LPA-korttelialueille. Pysäköintialueita on myös käytetty puskurivyöhykkeenä Heli-ratavarauksen puolella. LPA-1-korttelialueelle saa rakentaa kaksi pysäköintitasoa.

#### Kadut ja torialue

Liittymien toimivuustarkastelu on ollut lähtökohtana teiden tilavarausten tekemiselle asemakaavaan, ks. 1.6 kaavaa koskevat asiakirjat. Kahdella liittymällä 170-tielle kaava-alueen liikenne toimii hyvin myös ruuhka-aikoina, ja läpiajoliikennettä ei alueelle ole tulossa.

och lekplatser. Fördröjningsbassängen för dagvatten med sina öppna diken anges riktgivande. I dagvattenplanen, se punkt 1.6, har bl.a. avrinningsområdena, områden som lämpar sig för behandling och fördräjning av dagvatten utretts och lösningar och praktiska exempel presenterats. Med planen som grund har dagvattenbeteckningar tillsatts och ändrats i detaljplanen.

#### Skyddgrönområde (EV)

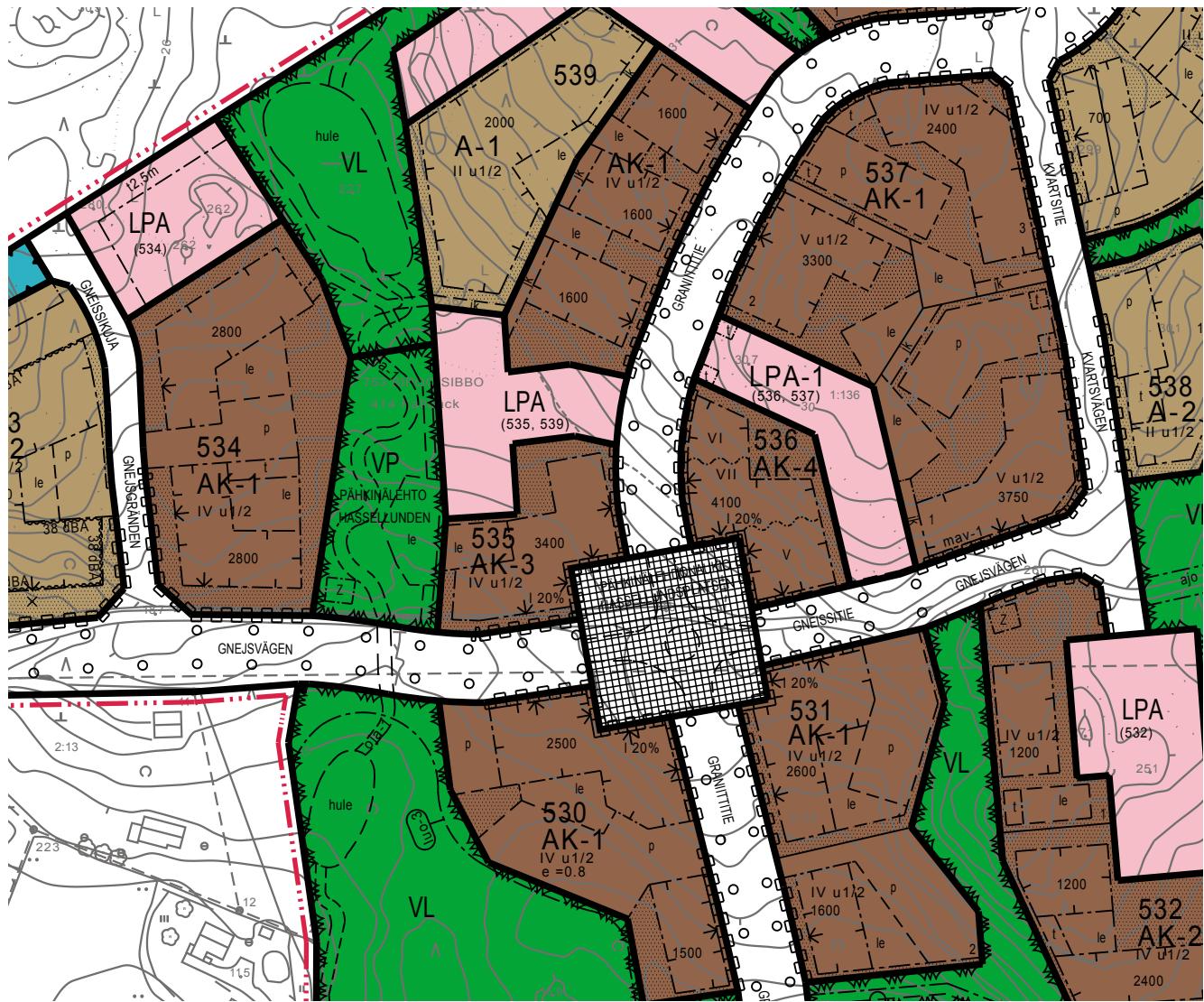
Område som bevaras som grönområde med avsikt att skydda mot buller från trafiken på Nya Borgåvägen eller den eventuella Helibanan. Fördröjningsbassängen för dagvatten med sina öppna diken anges riktgivande.

#### Kvartersområde för bilplatser (LPA och LPA-1)

Kvartersområdets bilparkering koncentreras huvudsakligen till LPA-I kvartersområdet. Parkeringsområdena används också som bufferzoner på den sidan som vetter mot Heli-banan. I kvartersområdet LPA-1 får två parkeringsnivåer byggas.

#### Gator och torgområde

Granskningen av hur anslutningarna fungerar har varit utgångspunkten när utrymmena för vägarna i detaljplanen har gjorts, se punkt 1.6. Trafiken på planområdet löper bra också i rusningstider med två anslutningar till väg 170 och genomfartstrafik i området är inte på kommande.





Katujulkisivuja korttelista 536 Gatufasader i kvarteret 536



Havainnekuva korttelista 536 Illustration över kvarteret 536



## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava jatkaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa koko Taasjärven alueen kehittymisen osana Söderkullan taajamaa. Liikenneverkkoselvityksessä on selvitetty alueen liittyminen nykyiseen tieverkkoon, ja kuormitus liikenneverkkoon on hallittavissa. Alueen toteutumisen vaikutukset palvelutarpeisiin kohdistuvat Söderkullan keskustan palveluihin, sekä viereiseen päiväkotiin ja kouluun.

Sipoalaisten ikäjakaumaan nuorten lapsiperheiden muuttamisella alueelle on omalta osaltaan nuorentava ja monipuolistava vaikutus.

Asukasmäärän kasvulla Söderkullassa, joka on yksi kolmesta Sipoon yleiskaava 2025:n mukaisista kasvukeskuksista, on alueen kehitystä ja mm. palvelurakennetta tukeva vaikutus.

Taajamakuvallisesti ja maisemallisesti kaavalla on vaikutuksia, ks. Maisemaselvitys. Uuden Porvoontien maisema muuttuu tältä osin täysin, taajaman keskustan alkamisen itäreuna siirtyy kaava-alueen itärajalle. Nämä esim. Sipoonlahden koulu jäsentyy jatkossa luontevana osana uutta keskusta-alueutta.

Liikennejärjestelyihin kaava tuo jonkin verran muutoksia, olemassa oleva Taasjärventien liittymä muutetaan palvelemaan aluetta ja yksi liittymä Graniittielle tulee lisää. Liittymien toimivuustarkastelussa kaksoi liittymää riitti hyvin takaamaan sujuvan liikenteen alueelta myös ruuhka-aikoina. Uusi Porvoontie ja läheinen Porvoon moottoritie liittymineen riittää palvelemaan koko Taasjäven ympäri aikaa myötä muodostuvaan asemakaava-alueettä. Myös kevyen liikenteen verkkoja jatketaan omana väylänään alueen pääväylien vieressä. Kokoojakatuna toimiva pohjois-eteläsuuntainen pääväylä on katualueeltaan 20m. Uusien liittymien suunnittelussa huomioidaan erityisesti riittävät näkemäalueet. Tasbyntien lenkin rakentuessa Tasträskin ympäri on alueelle tarkoitus saada joukkoliikenne kulkemaan myös itäpuolelta. Kevyen liikenteen väylät ja joukkoliikenteen pysäkit on esitetty omassa kuvassa, ks. 1.6 kaavaa koskevat asiakirjat. Virkistysreittiverkostolle on etsitty uudet reitit tarvittaessa alueen viheryhteyksien sisällä.

Pähkinälehdon asemakaava-alue liittyy kunnallisteknii-kaltaan 170-tien tuntumassa menevien linjausten kautta, katsota kohta 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista. Vaikutuksen verkoston kuormitukseen ovat ratkaistavissa normaalilin viemäri- ve-sijohto-, kaukolämpö- ja sähköverkoston laajennusrakentamisen puitteissa.

## 5.4 Planens konsekvenser

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplanen utvidgar den existerande samhällsstrukturen och ger möjlighet att utveckla hela Tasträskområdet som en del av tätorten Söderkulla. I trafiknätsutredningen utreds områdets anslutning till det existerande vägnätet och belastningen på trafiknätet är kontrollerbar. Konsekvenserna av områdets genomförande riktar sig mot servicen i Söderkulla centrum och bredvidliggande daghem och skola.

Inflyttningen av unga barnfamiljer till området har för sin del en föryngrande och mångsidig inverkan på Sibbobornas åldersfördelning.

Det ökande invånarantalet i Söderkulla, som är ett av de tre tillväxtcentrumen i Generalplan för Sibbo 2025, har en stödjande inverkan på områdets utveckling och bl.a. servicestrukturen.

Planen har konsekvenser för tätortsbilden och landskapet, se Landskapsutredning. Till den här delen förändras landskapet vid Nya Borgåvägen helt och hållet, den östliga gränsen för tätortcentrumets början flyttas till områdets östra gräns. Sålunda kommer t.ex. Sipoonlahden koulu i fortsättningen att bli en naturlig del av det nya centrumområdet.

Planen medför en del ändringar i trafikarrangemangen. Den existerande anslutningen till Tasträsk ändras så den betjänar området och Granitvägen får en anslutning till. I granskningen av fungerande anslutningar räcker två anslutningar bra till att garantera en löpande trafik från området också under rusningstid

Planen medför en del förändringar för trafikarrangemangen, de existerande anslutningarna ändras i det här skedet att betjäna ett område med ca 1 100 invånare. Nya Borgåvägen och närliggande Borgå motorväg med anslutningar räcker till för att betjäna hela det detaljplaneområdet som med tiden kommer att bildas runt Tasträsket. Nätet för den lätta trafiken förlängs som en egen led invid områdets huvudleder. Gatuområdet för huvudleden i nord-sydlig riktning, som fungerar som matargata, är 20 m. I planeringen av nya anslutningar beaktas särskilt tillräckliga frisksitsområden. När Tasträkvägen byggs runt Tasträsket är det meningen att erbjuda kollektivtrafik också på den östra sidan. Lederna för lätta trafik och hållplatserna för kollektivtrafiken presenteras på bild, se punkt 1.6. Nya rutter för rekreatiōnsnätet har vid behov sökts inom grönförbindelserna.

Hassellundens detaljplaneområde ansluts till kommunal-tekniken via linjerna som går nära väg 170 (se punkt 1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen) och konsekvenserna av belastningen på nätet går att lösa inom ramen för normal avlopps-, vatten-, fjärrvärme- och elnätsutvidgning.

#### **5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön**

Uuden asuinalueen hulevedet pyritään käsittelemään viivytämällä, ne johdetaan avouomissa viivytytalaisiin. Alueen hulevesisuunnitelmassa on tarkasteltu rakennetun ympäristön lisääntymisen vaikutusta hulevesiin, selvitety mm. valuma-alueet ja esitetty ratkaisut malliesimerkkeineen.

Alueen väestönsuhteita (n. 1100 henkeä) aiheuttaa jonkin verran heijastusvaikutuksia lähialueiden lisääntyvään virkistyskäyttöön. Lisääntyvästä käytöstä vuoksi joudutaan virkistysreitistöä kehittämään kulutusta kestävämmäksi, sekä uusia reittejä joudutaan lisäämään.

Rakennusvaiheessa alueelta voi muodostua pölyä, joka voi aiheuttaa haittaa luontokohteissa.

Alueen sisäisesti havaitut luonnon monimuotoisuuden kannalta säilyttämisen arvoiset kohteet on säilytetty niiltä osin, kun se ollut mahdollista yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukaisen toteuttamisen kannalta. Säilytettäväksi suositteltuja alueita on säilytetty virkistysalueen sisällä.

#### **5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen**

Sipoon kunta tarvitsee kerrostalo- ja rivitalotontteja kasvustrategiansa toteuttamiseen. Samoin rakennushankkeiden toteutuminen on todennäköistä, kysyntä on suurta.

Uusi asuinalue tuo kunnalle lisääntyvä asukasmäärän myötä verotuloja. Toisaalta lisääntyvästä asukasmäärästä aiheutuu kunnalle myös väillisiä menoja uusille asukkaille tarjottavien kunnallisten palveluiden myötä. Sipoonlahden koulu ja rakentuva Neiti Miilintien päiväkoti riittävät osaltaan täytämään alueen aiheuttamat paineet. Kunta joutuu myös rahoittamaan kunnallistekniikan ja tieverkon alueelle, ennen kuin tontteja päästään myymään.

#### **5.4.4 Vaikutukset valtakunnallisesti alueidenkäytötoiveisiin**

Kaava toteuttaa Valtakunnallisista alueidenkäytötavoitteista ennen kaikkea Elinympäristön parantaminen taajamia eheyttämällä -tavoitetta, Arvokkaiden ja herkkien alueiden säilyminen-tavoitetta, Pohja- ja pintavesien suojeleuterve-tavoitetta sekä tavoitetta Tonttimaan riittävyydestä asuntotuotannon turvaamiseksi.

### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Alueen sijainti Uuden Porvoontien pohjoispuolella, ja Heiliratavarauksen kaakkospuolella aiheuttaa osaltaan painetta rakentaa alue tiiviisti jotta melukysymyksiin saadaan ratkaisuja. Myös Porvoon moottoritie aiheuttaa tuulen-suunnasta riippuen taustakohinaa alueen äänimaisemassa. Ajonopeudet ovat 50 ja 60km/h tunnissa 170-tiellä, työmatkaliikenteen aamu- ja iltaruuhiaka lukuun ottamatta liikennemäärät ovat vielä varsin maltillisia. Liikenneverk-

#### **5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön**

Strävan är att behandla det nya bostadsområdets dagvatten så att det leds till födröjningsbassänger via öppna färör. I dagvattenplanen för området granskas konsekvenserna av det ökande byggandet för dagvattnet, bl.a. avrinningsområden utreds och lösningar med modell exempel presenteras.

Områdets befolkningstillväxt (ca 1 100 personer) medför i någon mån reflexverkan i form av ökat rekreationsbruk av närområdena. På grund härav måste rekreationsnätet utvecklas så att det får mera slitage och nya rutter skapas.

I byggskeendet kan damm bildas i området och medföra olägenheter för naturobjekten.

Objekt som observerats inom området och som är värda att värna med tanke på naturens mångfald har bevarats till den del det är möjligt med tanke på ett ändamålsenligt genomförande av samhällsstrukturen. Områden som rekommenderas bevaras har bevarats inom rekreationssområdet.

#### **5.4.3 Konsekvenser för kommunalekonomin**

Sibbo kommun är i behov av tomter för flervåningshus och radhus för att kunna genomföra sin tillväxtstrategi. Likaså är det sannolikt att byggprojekt genomförs, efterfrågan är stor.

Det nya bostadsområdet medför inkomster för kommunen i form av skatteinkomster från den ökande invånarmängden. Å andra sidan medför befolkningstillväxten också indirekta utgifter för kommunen i och med den kommunala service som de nya invånarna ska erbjudas. Sipoonlahden koulu och daghemmet som byggs vid Fröken Miilis väg räcker för sin del till för att fylla områdets behov. Kommunen blir också tvungen att finansiera kommunaltekniken och vägnätet på området innan tomtförsäljningen kommer i gång.

#### **5.4.4 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen**

Av de riksomfattande målen för områdesanvändningen fullföljer planen framför allt målen "Förbättrande av kvaliteten på livsmiljön genom enhetligare samhällsstruktur, Bevarande av värdefulla och känsliga områden, Skydd av grund- och ytvatten samt Säkerställande av tillräcklig tomtmark för tryggande av bostadsproduktionen".

### **5.5 Störande faktorer i miljön**

Områdets läge norr om Nya Borgåvägen och sydost om reserveringen för Helibanan medför för sin del tryck på att bygga området tätt för att bullerfrågorna ska kunna lösas. Även Borgå motorväg medför beroende på vindriktningen bakgrundsbrus i områdets ljudlandskap. Körhastigheterna är 50 och 60 km/h på väg 170 och med undantag av mor-



kotarkastelu. Toisaalta Sipoon kasvustrategian mukaisen kasvun toteutumiseen on varauduttava suunnitelmassa. Myöhemmin toteutuvassa Taasjärven kokoojakadusta kaava-alueen itäpuolella, nopeusrajoituksestaan 50 km/h, ei tule Taasjärven ympäristön rakentuessaakaan aiheuttaa maan merkittävää meluhaittaa, sillä Taasjärven alueen ulkopuolista läpiajoliikennettä ei tielle juuri ohjaudu.

## 5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

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

gon- och kvällsrusningen i pendeltrafiken är trafikmängderna ännu rätt måttliga. Å andra sidan måste genomförandet av en tillväxt i enlighet med kommunens tillväxtstrategi beaktas i planeringen. Den matargata med en hastighetsbegränsning på 50 km/h som senare kommer att byggas öster om planområdet kommer inte att medföra anmärkningsvärd bullerolägenhet ens när omgivningen kring Tastråsket byggs ut, eftersom ingen nämnvärd ytterligare genomfartstrafik styrs till vägen.

## 5.6 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna presenteras i bilaga. Planbeteckningarna och planbestämmelserna följer Miljöministeriets anvisningar.



Havainnekuva Illustration

# 6. Asemakaavan toteutus - Genomförande av detaljplanen

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaamaan laaditaan myöhemmin rakentamistapaohje. Lähtökohtana on Länsi-Taasjärven rakentamistapaohje soveltuvin osin. Alueen keskeisestä kortteliryhmästä aukiointeen on laadittu yhteistyössä Arkkitehdit Ingervo Oy:n kanssa tarkempi yleissuunnitelma ja havainnekuvat. Tätä työtä tullaan käyttämään pohjana rakennustapaohjeen laadinnassa. Havainnekuvia on selostukseen liitteenä 6.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa 2.5.2011

Esittelijä:  
Mikko Aho, kehitysjohtaja  
arkkitehti SAFA, YKS 165

Kaavan laatijat:  
Matti Kanerva, maankäyttöpääliikkö  
arkkitehti SAFA  
Jarkko Lyttinen, kaavoittaja  
arkkitehti SAFA

## 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggnadsföreskrifter som styr genomförandet av detaljplanen utarbetas senare. Föreskrifterna baseras i tillämpliga delar på byggnadsföreskrifterna för Västra Tasträsk. En noggrannare allmän plan och illustrationsbilder för den centrala kvartersgruppen och den öppna platsen har utarbetats i samarbete med Arkkitehdit Ingervo Oy. Detta arbete kommer att användas som grund vid utarbetandet av anvisningarna för byggnadssätt. Illustrationsbilder finns som bilaga 6.

## 6.2 Genomförande och tidsplanering

Genomförandet av detaljplanen påbörjas genast då planen har vunnit laga kraft. Planeringen av gatu- och kommunaltekniken inleds såvida möjligt jämstads med planläggningen.

## 6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun ombesörjer uppföljningen av genomförandet på området genom behövligt lovförfarande..

Sibbo 2.5.2011

Föredragande:  
Mikko Aho, utvecklingsdirektör  
arkitekt SAFA, YKS 165

Planens utarbetare:  
Matti Kanerva, markanvändningschef  
arkitekt SAFA  
Jarkko Lyttinen, planläggare  
arkitekt SAFA





