T 8 Kalliomäen asemakaavan muutos
T 8 Detaljplaneändring för Stenkulla

Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning

15.6.2015

sipoo
sibbo

Sipoo, Söderkulla, T 8 Kalliomäen asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos käsittää osia kiinteistöistä 753-419-4-1604, 753-414-1-136 **ja kokonaan kiinteistön** 414-1-119**, jotka ovat Sipoon kunnan omistuksessa.**

Asemakaavan muutos koskee korttelia 042 ja VL-aluetta, ja muutoksella muodostuu korttelit 590 - 597 niihin liittyvine katu-, puisto- ja virkistysalueineen.

Tämä selostus liittyy 15.6.2015 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

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

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

Sibbo, Söderkulla, T 8 Detaljplaneändring för Stenkulla

Detaljplanen omfattar delar av de kommunägda fastigheterna 753-419-4-1604, 753-414-1-136 **samt fastigheten** 414-1-119.

Detaljplaneändringen omfattar kvarteret 042 och VL-området, och med detaljplaneändringen bildas kvarteren 590 - 597 med anslutande gatu-, park- och rekreationsområden.

Beskrivningen gäller detaljplanekartan (1:1 000) som är daterad 15.6.2015.

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

Beskrivningen har utarbetats av Jarkko Lyytinen och översatts till svenska av Monika Sukoinen.

Asia/Ärende 790 / 2014

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden

Kaavatyö vireille ja OAS / Planarbetet anhängigt och PDB

Kuulutus/Kungörelse 2.10.2014, 9.10.2014

↓

Kaavan valmisteluvaihe / Planens beredningsskede
Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet läggs fram (62 §)
5.2. - 9.3.2015

↓

Kaavaehdotus / Planförslaget
Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen 18.3.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen 31.3.2015
Kaavaehdotus nähtävillä/Planförslaget läggs fram (65 §)
2.4. - 4.5.2015

↓

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar

Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen 20.5.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen 2.6.2015

↓

Kaavan hyväksyminen / Godkännande av planen

Valtuusto/Fullmäktige 15.6.2015

Kaavan laatijat - Planens beredarna

Jarkko Lyytinen
Kaavoitusarkkitehti - Planläggningsarkitekt
Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA, YKS-487

Matti Kanerva
Kaavoituspäällikkö - Planläggningchef
Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA

Yhteystiedot raportin lopussa. Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.

1. Perus- ja tunnistetiedot - Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo
Kunnan osa: Söderkulla, Kallbäckin ja Massbyn kylä, kiinteistöt 753-419-4-1604, 753-414-1-136**,** 414-1-119
Kaavan nimi: Kalliomäen asemakaavan muutos
Korttelit: 590 - 597 sekä katu-, puisto- ja virkistysalueita
Kaavanumero: T8

1.2 Asemakaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee Sipoon toisen taajaman ja eteläisen aluekeskuksen Söderkullan keskustassa. Metsäinen alue on Sipoonlahden koulun ja urheilupuiston pohjoispuolella, Länsi-Taasjärven asuinalueen eteläpuolella rajoittuen Taasjärveen. T 8 Kalliomäen asemakaavan muutoksen alue on Länsi-Taasjärven asemakaavassa (2004) lähivirkistysaluetta.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutos on Sipoon kaavoitusohjelman 2014-2017 kohde nro T 8. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa nykyisen taajaman keskustassa olevan metsäisen alueen kehittäminen asuinalueeksi.

Samalla nykyisiä lähivirkistystoimintoja ja luontoa säilytetään mahdollisimman paljon, ja huolehditaan virkistysreitistön toimivuudesta ja riittävästä lähivirkistysalueiden määrästä kehittyvällä alueella.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo
Kommundel: Byarna Kallbäck och Massby, fastigheterna 753-419-4-1604, 753-414-1-136**,** 414-1-119
Planens namn : T 8 Detaljplaneändring för Stenkulla
Kvarteren: 590 - 597 samt gatu-, park- och rekreationsområden
Planens nummer: T8

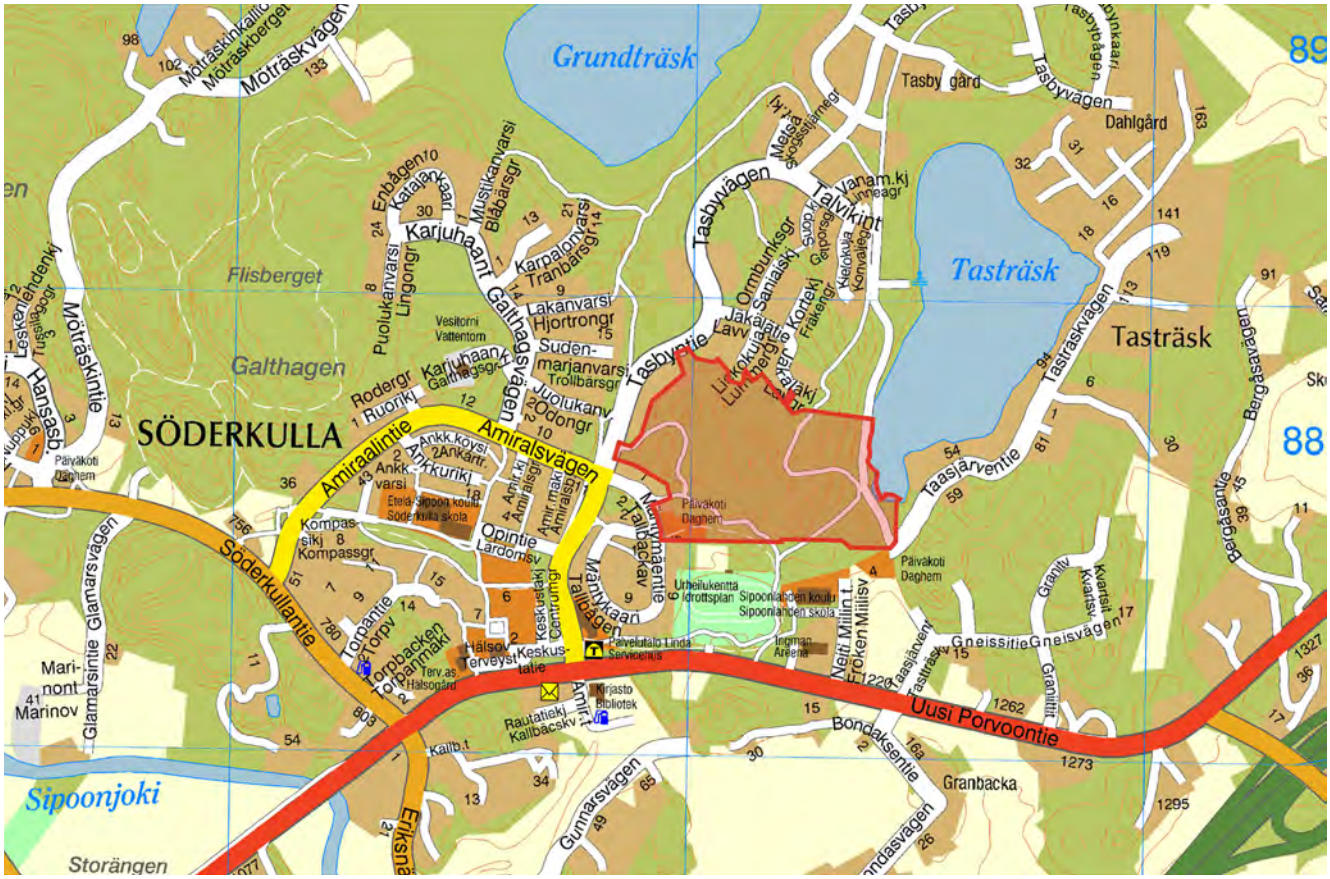
1.2 Detaljplaneområdets läge

Ändringsområdet är beläget i centrum av Söderkulla, som är den andra tätorten och det södra centrumet i Sibbo kommun. Det skogklädda området finns norr om Sipoonlahden koulu och idrottsparken, söder om bostadsområdet Västra Tasträsk, och gränsar till träsket.
I detaljplanen Västra Tasträsk (2004) är ändringsområdet T 8 Stenkulla ett område för närrekreation.

1.3 Detaljplanens syfte

Detaljplaneändringen är objekt nr T 8 i Sibbo kommuns planläggningsprogram för perioden 2014–2017. Syftet med planarbetet är att göra det möjligt att bygga det skogklädda området i centrum till ett bostadsområde.

På samma gång bevaras de nuvarande närrekreationsfunktionerna och naturen i så hög grad som möjligt. Vid planeringen ser man till att nätverket av rekreationsleder fortsättningsvis fungerar bra och att områdena för närrekreation räcker till i det nya området.



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

1.4 Sisällysluettelo

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

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

3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter ... 10
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus ... 10
3.1.1 Luonnonympäristö ... 11
3.1.2 Rakennettu ympäristö ... 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 ... 17
3.2.6 Rakennuskiellot ... 17
3.2.7 Pohjakartta ... 17

4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet ... 18
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ... 18
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 18
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 18
4.3.1 Osalliset ... 18
4.3.2 Vireille tulo ... 18
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 18
4.4 Asemakaavan tavoitteet ... 20
4.4.1 MRL sisältövaatimukse ... 20
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ... 20

5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen ... 24
5.1 Kaavan rakenne ... 24
5.1.1 Mitoitus ... 27
5.1.2 Palvelut ... 27
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 27
5.3 Aluevaraukset ... 28
5.3.1 Korttelialueet ... 28
5.3.2 Muut alueet ... 28

5.4 Kaavan vaikutukset ... 29
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 29
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön ... 29
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen ... 30
5.4.4 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ... 30
5.5 Ympäristön häiriötekijät ... 31
5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset ... 31

6. Asemakaavan toteutustus ... 32
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 (täytetään hyväksymisvaiheessa)
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 3. Viranomaispalaverin muistio
Liite 4. Asemakaavakartta
Liite 5. Kaavamerkinnät ja –määräykset
Liite 6. Havainnekuva
Liite 7. Taasjärven hulevesiselvitys, Sito Oy, 2015
Liite 8. Selvitys Sipoon Kalliomäen luontoarvoista, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2014, 2015
Liite 9. Söderkullan liikenteen toimivuustarkastelu, Sito Oy, 2014
Liite 10. Kalliomäen ja Pähkinälehdon maisesmallisten ja virkistyksellisten vaikutuksien tarkastelu, WSP Oy, 2015

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Yleiset selvitykset

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

1.4 Innehållsförteckning

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

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

3. Utgångspunkter 10
3.1 En allmän beskrivning av området 10
3.1.1 Naturmiljön 11
3.1.2 Den byggda miljön 12
3.1.3 Markägoförhållanden 12
3.2 Planeringssituationen 13
3.2.1 Landskapsplanen 13
3.2.2 Generalplanen 13
3.2.3 Delgeneralplanen 15
3.2.4 Detaljplanen 16
3.2.5 Byggnadsordningen 17
3.2.6 Byggförbud 17
3.2.7 Grundkarta 17

4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen 18
4.1 Behovet av detaljplanering 18
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna 18
4.3 Deltagande och samarbete 18
4.3.1 Intressenter 18
4.3.2 Anhängiggörande 18
4.3.3 Deltagande och växelverkan 18
4.4 Mål för detaljplanen 20
4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav 20
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet 20

5. Redogörelse för detaljplanen 24
5.1 Planens struktur 24
5.1.1 Dimensionering 27
5.1.2 Service 27
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet 27
5.3 Områdesreserveringar 28
5.3.1 Kvartersområden 28
5.3.2 Övriga områden 28
5.4 Planens konsekvenser 29

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön....29
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön....29
5.4.3 Konsekvenser för kommunalekonomin....30
5.4.4 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen....30
5.5 Störande faktorer i miljön....31
5.6 Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser....31

6. Genomförande av detaljplanen....32
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 (ifylls i godkännandeskedet)
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. Taasjärven hulevesiselvitys, Sito Oy, 2015
Bilaga 8. Selvitys Sipoon Kalliomäen luontoarvoista, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2014, 2015
Bilaga 9. Söderkullan liikenteen toimivuustarkastelu (granskning av trafikens funktion), Sito Oy, 2014
Bilaga 10. Kalliomäen ja Pähkinälehdon maisesmallisten ja virkistyksellisten vaikutuksien tarkastelu, WSP Oy, 2015

1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen

Allmänna utredningar

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

2. Tiivistelmä - Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2015-2017. Sipoon kunnan kasvustrategian toteuttamiseksi tarvitaan myös kerrostaloja sisältäviä alueita, ja Kalliomäen alue osana yhdestä pääkasvukeskuksesta on sopiva tämäntyyppiselle rakentamiselle.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 2.10.2014. Käynnistämisvaiheessa pidettiin kaksi työpajaa asukkaiden näkemysten, toiveiden ja paikallistuntemuksen keräämiseksi 8.10.2014 ja 20.10.2014. Toinen työpaja pidettiin Sipoonlahden koululla, jotta myös oppilaiden näkemyksiä saatiin paremmin kerättyä.

Uudenmaan Ely-keskuksessa järjestettiin aloitusvaiheen viranomaispalaveri 24.10.2014, jonka pöytäkirja on selostuksen liitteenä.

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 28.1.2015 asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 5.2. - 9.3.2015. Asukastilaisuus kaavaluonnoksesta järjestettiin 10.2.2015.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 31.3.2015.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.4. - 4.5.2015 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta saatiin muistutuksia 1 ja lausuntoja 3 kappaletta.

Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 20.5.2015 kunnanhallituksen käsittelyyn.

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 2.6.2015 valtuuston käsittelyyn.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutosalue on Sipoon yleiskaavassa 2025 eteläiseltä osaltaan keskustatoimintojen aluetta, Söderkullan keskustaa. Loput kaava-alueesta on taajamatoimintojen aluetta. Alue liittyy eteläsivultaan Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaava- ja asemakaavan muutosalueeseen (2007). Kaava-alue on osa Länsi-Taasjärven asemakaavaa (2002), korttelialuemerkinnällä lähivirkistysalue VL.

Alueen liikenneverkkona toimii on lenkkimäinen tonttikatu, joka liittyy Mäntymäentien kautta Amiraalintiehen.

Alueen korttelitehokkuudet vaihtelevat asuinkerrostalokortteleissa (AK) välillä ek=0,8 - 1.0, ja alueella on raken-

2.1 Olika skeden i planprocessen

Detaljplaneringen av området baserar sig på det av Sibbo kommunfullmäktige fastställda planläggningsprogrammet för åren 2015-2017. För genomförandet av Sibbo kommuns tillväxtstrategi behövs också områden med flervåningshus och Stenkulla, som hör till ett av tillväxtcentrumen, lämpar sig för denna typ av byggande.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 2.10.2014. I startskedet hölls två workshopar (8.10.2014 och 20.10.2014) där man samlade in invånarnas synpunkter, önskemål och lokalkännedom. Den ena hölls på Sipoonlahden koulu för att man bättre skulle höra även elevernas åsikter.

På Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anordnades myndigheternas samråd i begynnelseskedet 24.10.2014. Protokollet från detta möte finns som bilaga till beskrivningen.

Planläggningssektionen beslöt på sitt sammanträde 28.1.2015 att lägga fram planutkastet offentligt. Planutkastet var framlagt offentligt 5.2. - 9.3.2015. Ett invånarmöte om planutkastet hölls 10.2.2015.

Kommunstyrelsen godkände framläggandet av detaljplaneförslaget på sitt sammanträde 31.3.2015.

Planförslaget var framlagt offentligt 2.4. - 4.5.2015 i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen. Om planförslaget inlämnades 1 anmärkningar och 3 utlåtanden.

På sitt sammanträde 20.5.2015 godkände planläggningssektionen detaljplanen för behandling av kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen godkände 2.6.2015 detaljplanen för behandling av fullmäktige.

2.2 Detaljplanen

I Generalplan för Sibbo 2025 är södra delen av detaljplanens ändringsområde ett område för centrumfunktioner, Söderkulla centrum. Den återstående delen av planområdet är ett område för tätortsfunktioner. Längs södra sidan ansluter området till detaljplane- och detaljplaneändringsområdet Söderkulla skol- och idrottsområde (2007). Planområdet ingår i detaljplanen Västra Tasträsk (2002) med kvartersområdesbeteckningen VL, som anger att det är ett område för närrekreation.

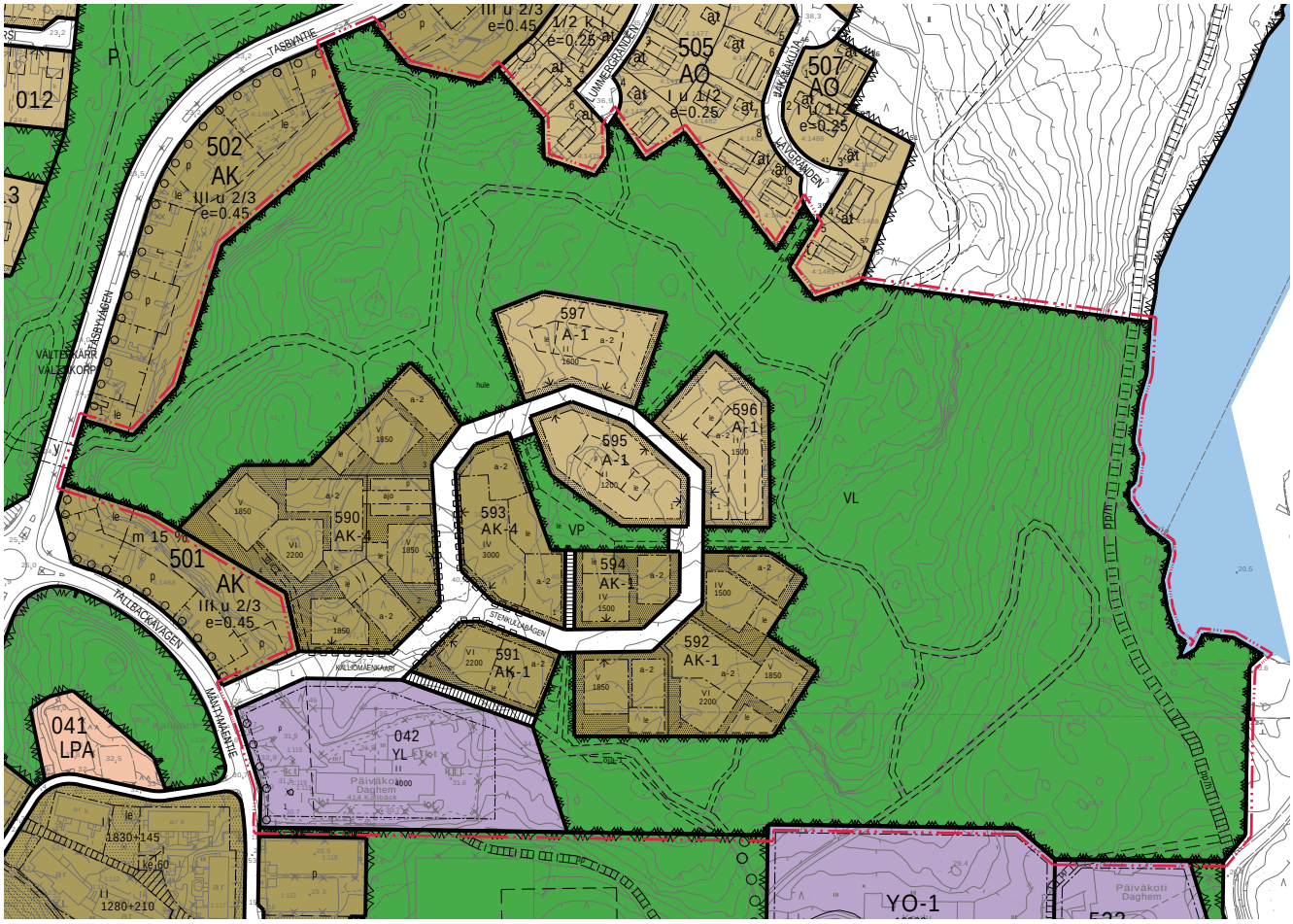
Trafiknätet i området består av en gatuslinga till tomterna som ansluter sig till Amiralsvägen via Tallbackavägen.

nuspaikka 13 kerrostalolle.
Asuinrakennusten korttelialueilla (A-1) korttelitehokkuus ek = 0,35 – 0,42 ja rakennusoikeus yht. 4300 k-m2.

Asuinkerrostalokortteleissa (AK) on varattu autopaikkoja 1/100 k-m2, ja A-1-kortteleissa 1,5ap / asunto.

Kvarterseffektiviteten varierar mellan ek = 0,8 och 1,0 i kvarteren för flervåningshus (AK) och området omfattar en byggplats för 13 flervåningshus.
I kvartersområdena för A-1-bostadshus varierar kvarterseffektiviteten mellan 0,35 och 0,42 och byggrätten är 4300vy-m2.

I kvarteren för flervåningshus (AK) har bilplatser reserverats enligt förhållandet 1/100 vy-m2, och i A-1-kvarteren som 1,5 bp/bostad.



Asemakaavaote Detaljplaneutdrag

3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Noin 16,7 ha:n laajuinen kaava-alue sijaitsee Sipoon eteläisen keskuksen Söderkullan keskustassa. Kaava-alue on kunnan maanomistuksessa ja virkistyskäytössä, asumaton. Tieyhteyden vuoksi Mäntymäen päiväkodin YL-korttelialue 042 on otettu mukaan kaavamuutokseen. Tieyhteys tarvitsee tilavaraukseensa n. 70m2 kokoisen kiilan YL-korttelin luoteisnurkasta. Kaavamuutoksella korttelia myös laajennetaan n. 2500m2.

Alueen palvelut ovat aivan vieressä, kun ollaan Söderkullan keskustassa. Kaava-alueella on yksi päiväkoti ja kaakkoispuolella n. 150 m päässä on päiväkoti. Eteläpuolella vieressä on Sipoonlahden koulu ala- ja yläasteineen. Koulut, kirjasto ja kaupalliset palvelut sijaitsevat n. 150m päässä. Söderkullan urheilupuisto yleisurheilukenttineen on n. 100m päässä. Laajat virkistysalueet ja -reitistöt liittyvät välittömästi suunniteltuun alueeseen.

3.1 En allmän beskrivning av området

Planområdet omfattar ca 16,7 ha och är beläget i Söderkulla, som är Sibbos södra centrum. Det obebyggda området ägs av kommunen och används för rekreation.
På grund av vägförbindelsen har YL-kvartersområde 042 (Mäntymäen päiväkoti) inkluderats i planändringen. För reserveringen för vägförbindelsen behövs en ca 70 m2 stor kil i YL-kvarterets nordvästra hörn. Genom planändringen utvidgas också kvarteret med ca 2 500 m2.

Servicen i området finns i den omedelbara närheten i centrum av Söderkulla. Det finns ett daghem i planområdet, och sydost om planområdet på ca 150 m avstånd finns ett annat. Söder om planområdet finns Sipoonlahden koulu (låg- och högstadium). Skolor, bibliotek och kommersiell service finns på ett avstånd av ca 150 m. Söderkulla idrottspark och friidrottsplaner finns på ett avstånd av ca 100 m. Vidsträckta rekreationsområden och friluftsleder ansluter omedelbart till det planerade området.

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alueella maasto nousee Taasjärven pinnan tasosta n. +20,5m aina +45 m alueen pohjoisosassa. Alueella on hyvään ilmansuuntaan avautuvia loivia rinteitä, jotka soveltuvat asuinaluekäyttöön erinomaisesti.

Maaperä on kalliota ja pintahumusta on vain ohut kerros tai ei ollenkaan, sillä avokalliotakin alueella on.
Alue on suurelta osin kuivaa kallioaluetta ja maisemaa hallitsevat laella olevat kalliomänniköt. Ulkoilupolkuja kulkee alueen poikki ja lisäksi metsikköön on tehty liitokiekkorata, jota varten metsään on raivattu avoimia väyliä.
Suurin osa Kalliomäen lakialueesta on kuivaa jäkälä- tai puolukkatyypin männikköä. Pienialaisia avokallioalueita on siellä täällä mäntyjen välissä. Kuivat jäkäläkalliot ovat herkkiä kulutukselle ja polkujen lähistöllä kaikki kalliot ovatkin hyvin kuluneita.
Rinteiden männiköt ovat mustikka- ja puolukkatyypin kuivia mäntykankaita, niiden aluskasvillisuus on lakialuetta rehevämpää. Polut näkyvät selvästi alueella, mutta kulutuksen jälkiä polun ulkopuolella on huomattavasti vain muutamassa paikassa liitokiekkoradan varrella. Osa männiköistä on hoidettu harventamalla ja aluspuustoa poistamalla. Hakkuukierrossa aikanaan poistetuilla kohdilla kasvaa taimikkoa.

Kalliomäen laella on myös muutama pienialainen suo. Näitä kosteikkoja on jätetty pääosin viheralueiksi luontoselvityksen pohjalta sekä osaksi alueen luontaista hulevesien käsittelyä.

3.1.1 Naturmiljön

I planområdet stiger terrängen från nivån på Tasträskets yta ca +20,5 m till +45 m i områdets norra del. Det finns flacka sluttningar som öppnar sig mot fördelaktiga väder-sträck och därför lämpar sig utmärkt för bostadsbyggande.

Jordmånen är bergig med ett mycket tunt eller obefintligt humusskikt på ytan, eftersom det också finns också berg i dagen.
Området är till största delen ett torrt bergsområde och landskapet domineras av talldungar på de högsta punkterna. Friluftsstigar korsar området och därtill har skogen röjts för fria banor för frisbeegolf.
Största delen av krönet av Stenkulla består av torr tallskog av lavmarks- eller lingontyp Det förekommer mindre fläckar av berg i dagen här och där mellan tallarna. De torra lavtäckta klipporna är känsliga för slitage och alla klippor nära stigarna är mycket slitna.
På sluttningarna är tallskogen torra tallmoar av blåbärs- och lingontyp. Här är markvegetationen frodigare än på krönet. Stigarna syns tydligt i området men betydande spår av slitage utanför stigarna finns endast på några ställen längs frisbeegolfbanan. En del av talldungarna har vårdats genom att man gallrat beståndet och avlägsnat markvegetation. På de ställen där man tidigare gjort avverkningar växer plantbestånd.

På krönet av Stenkulla finns också några mindre kärr. Med utgångspunkt i naturinventeringen har dessa våtmarker bevarats som grönområden och fungerar som en del av den naturliga dagvattenhanteringen i området.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on lähes rakentamatonta, lukuun ottamatta Mäntymäen päiväkotia ja ulkoilureitistöä. Alue rajautuu eteläsivultaan Söderkullan koulu- ja urheilualueen asemakaava- ja asemakaavan muutosalueeseen, joka on lähes kokonaan rakentunut. Myös pohjoispuolen Länsi-Taasjärven asemakaava on toteutunut lähes kokonaan.
Alueen liikenneverkko liittyy Mäntymäentien kautta Amiraalintiehen ja edelleen Mt 170:een.

Alueella on ulkoilutieverkostoa, jota muutetaan ja kehitetään alueen rakentuessa asuinalueeksi. Samoin frisbeegolfrata suunnitellaan uudelleen.

3.1.2 Den byggda miljön

Planområdet är obebyggt med undantag för daghemmet Mäntymäen päiväkoti och nätverket av friluftsleder. Längs södra sidan gränsar området till detaljplane- och detaljplaneändringsområdet Söderkulla skol- och idrottsområde (2007), som är nästan helt byggt. Även detaljplanen Västra Tasträsk har till största delen genomförts.
Trafiknätet ansluter sig via Tallbackavägen till Amiralsvägen och vidare till landsväg 170.

Det befintliga nätverket av friluftsleder ändras och utvecklas allteftersom området byggs till ett bostadsområde. Likaså planeras frisbeegolfbanan på nytt.

Alueella on uutta rakentamista ympäröivälle virkistysalueelle (VL) siirtyvä, uudelleen suunniteltava frisbeegolfrata.
Frisbeegolfbanan som planeras på nytt flyttas till rekreationsområdet (VL) som omger det nya byggandet.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue sijaitsee Sipoon kunnan omistuksessa olevilla kiinteistöillä7 53-419-4-1604, 753-414-1-136, 414-1-119.

3.1.3 Markägoförhållanden

Planområdet är beläget på de av Sibbo kommun ägda fastigheterna 753-419-4-1604, 753-414-1-136, 414-1-119.

3.2 Suunnittelutilanne

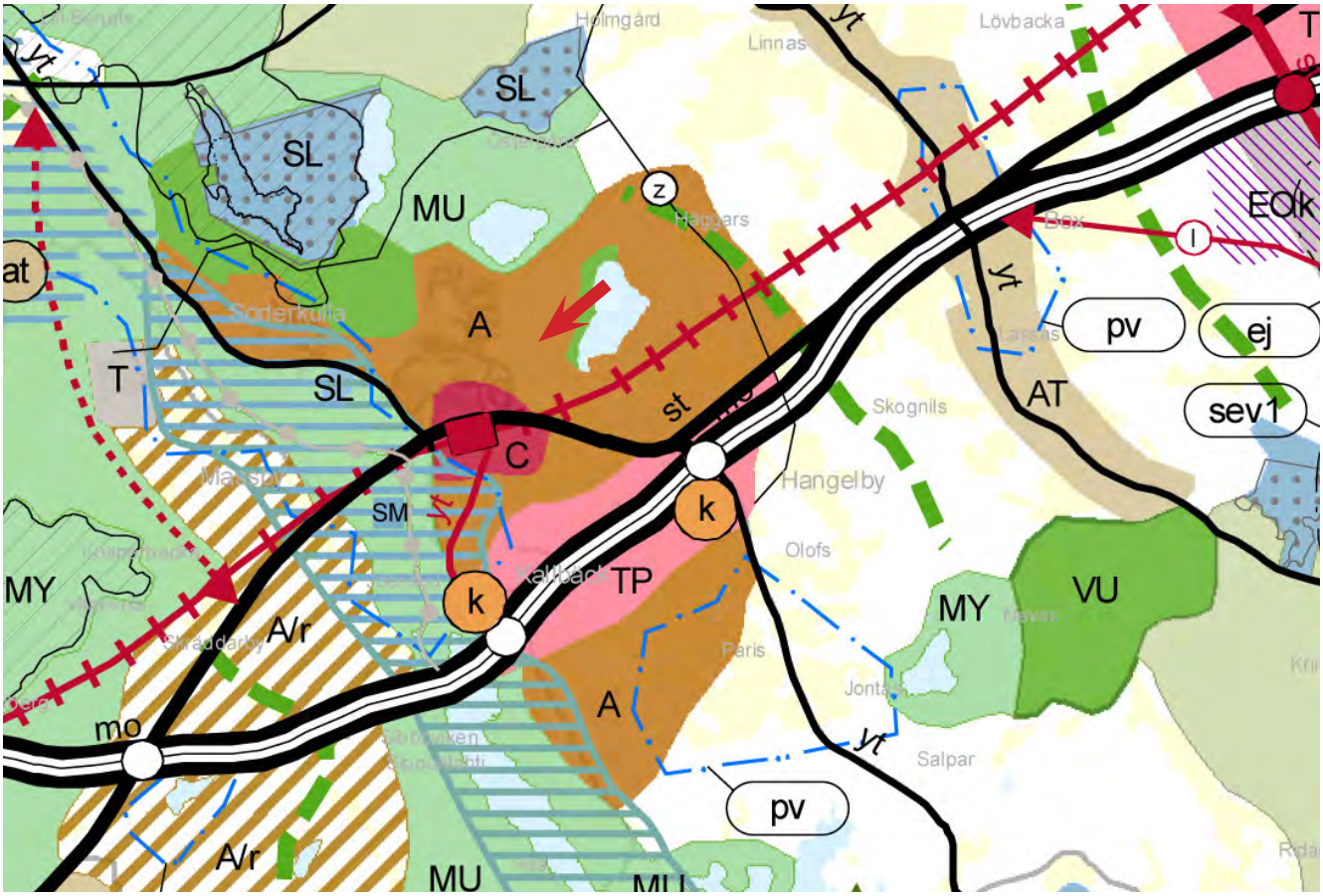
3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, vahvistettu 30.10.2014, alueella on merkinnät taajamatoimintojen alue ja tiivistettävä alue.

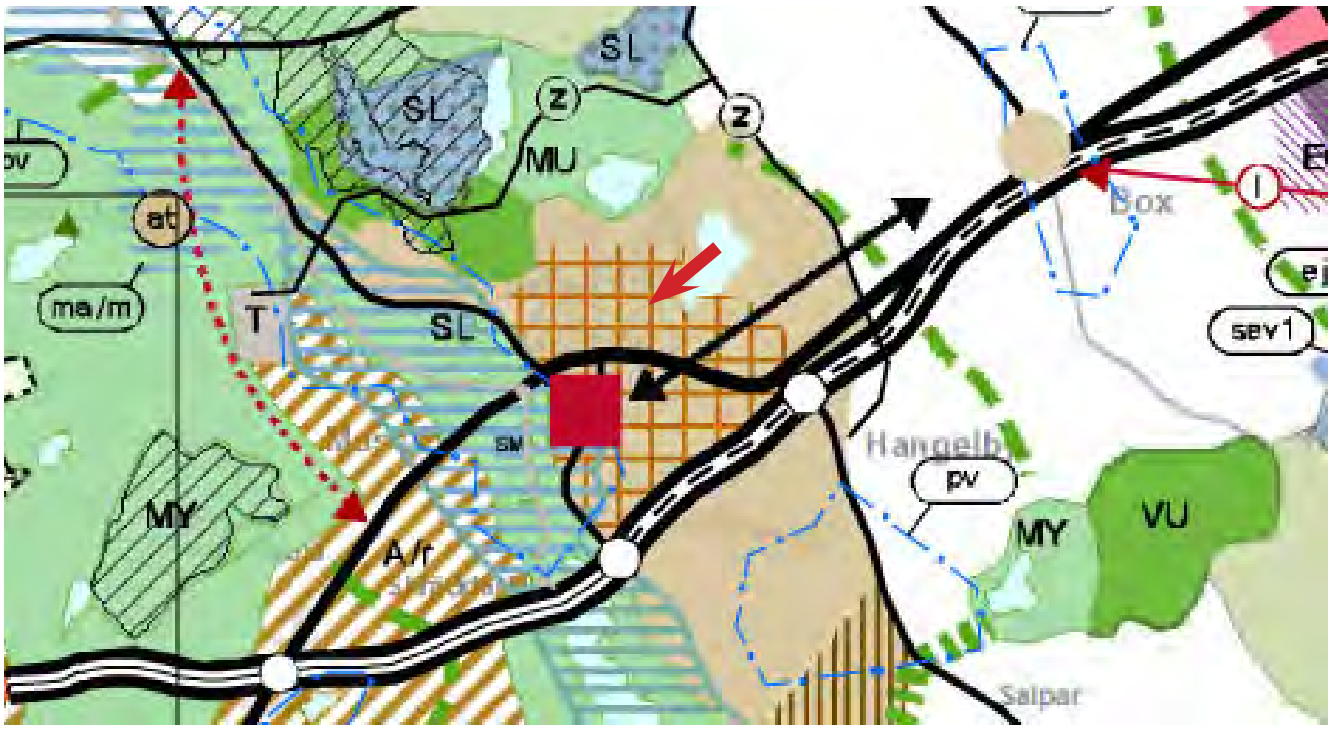
3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Landskapsplanen

I den av miljöministeriet 15.2.2010 fastställda landskapsplanen för Östra Nyland har planeringsområdet i huvudsak anvisats som ett område för tätortsfunktioner (A). I etapplandskapsplan 2 för Nyland, fastställd 30.10.2014, har området beteckningar för ett område för tätortsfunktioner och för ett område som ska förtätas.



Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta, 2010. Utdrag ur landskapsplan för Östra Nyland, 2010



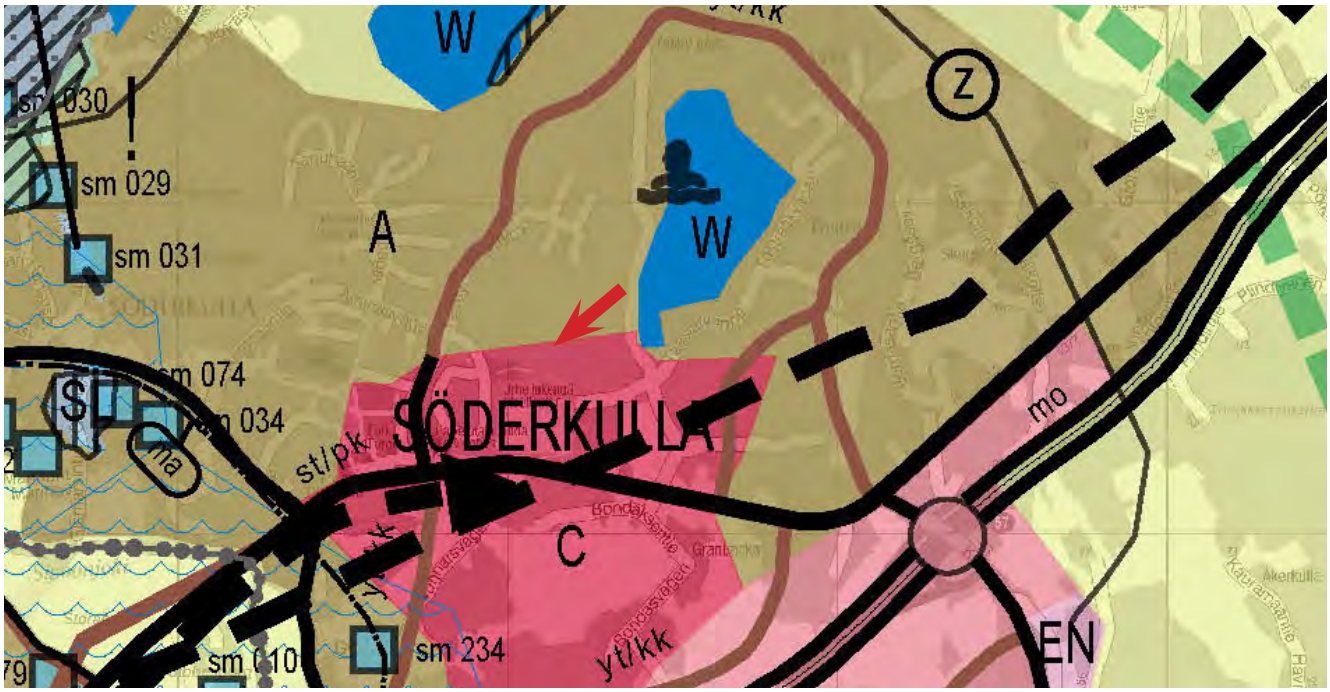
Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavayhdistelmästä, 2014
Utdrag ur etapplandskapsplan 2 för Nyland, 2014

3.2.2 Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on eteläiseltä osaltaan keskustatoimintojen aluetta (C), ja pohjoisosa asemakaavoitettavaa aluetta (A).

3.2.2 Generalplanen

I Generalplan för Sibbo 2025, en plan med rättsverkningar, är den södra delen av planområdet ett område för centrumfunktioner (C) och den norra delen ett område som ska detaljplaneras (A).



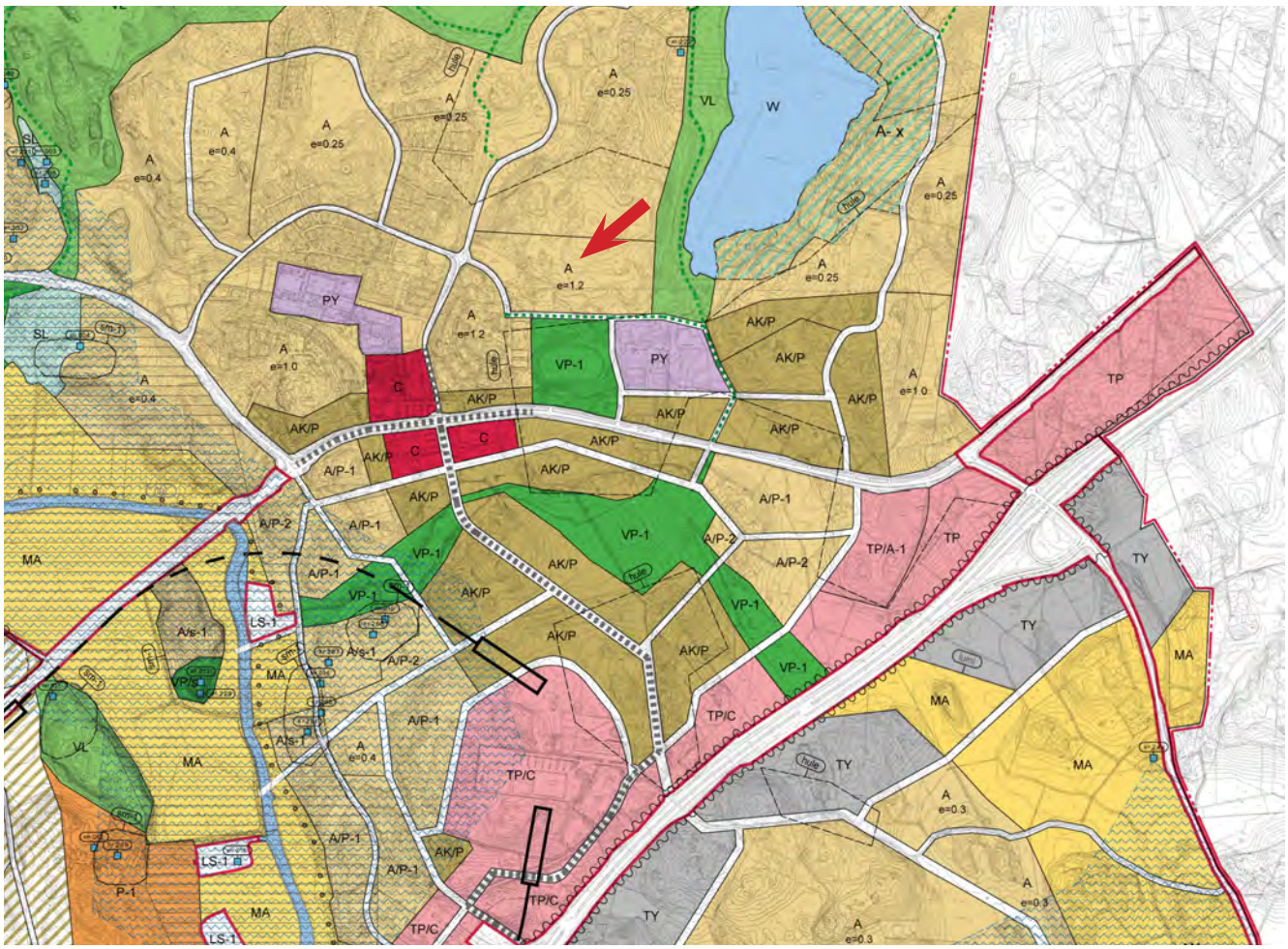
Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Utdrag ur generalplan för Sibbo 2025. (2009)

3.2.3 Osayleiskaava

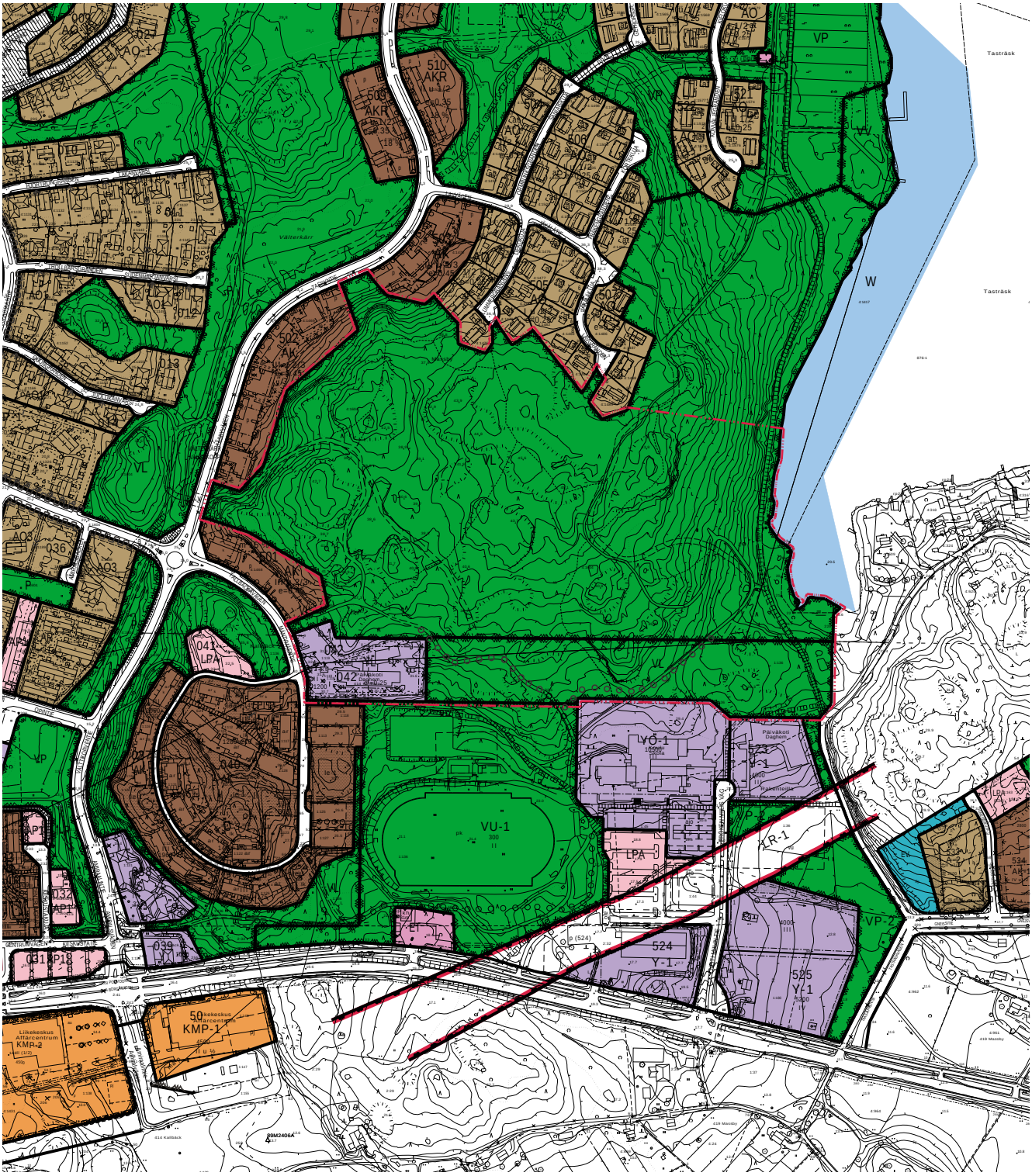
Alueella ei ole lainvoimaista osayleiskaavaa, mutta kaavamuutosalue on Sibbesborgin osayleiskaavatyön alueella, joka taas on luonnoksena nähtävillä 12.1.–4.3.2015. Asemakaavamuutoksen luonnos poikkeaa tästä osayleiskaavan luonnoksesta, mutta yleispiirteinen osayleiskaava päivittyy huomattavasti tarkempaan asemakaavatyöhön nähden ehdotusvaiheeseen mentäessä.

3.2.3 Delgeneralplanen

Det finns ingen lagkraftvunnen delgeneralplan för detta område, men planändringsområdet omfattas av arbetet med att utarbeta en delgeneralplan för Sibbesborg. Utkastet till nämnda delgeneralplan är framlagt 12.1–4.3.2015. Utkastet till ändring av detaljplanen avviker från utkastet till delgeneralplan, men delgeneralplanen är en översiktlig plan och vid övergången till förslagsskedet kommer den att uppdateras avsevärt i förhållande till den exaktare detaljplaneringen.



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



Asemakaavakooste, Kalliomäen asemakaavan muutoksen alueen sijainti esitetty punaisella.
Detaljplanesammanställning , läget för detaljplaneområdet Stenkulla anges med rött.

3.2.4 Asemakaava

Kaava-alue on osa Länsi-Taasjärven asemakaavaa (2002), merkinnällä lähivirkistysalue VL. Kaava-alue rajautuu eteläreunaltaan Söderkullan koulukeskuksen ja urheilupuiston asemakaavaan (2007). Tällä kaava-alueella on Sipoonlahden koulu, ala- ja yläasteineen, päiväkoti ja urheilupuisto. Alue on pääosin toteutunut tai toteutumassa.

3.2.4 Detaljplanen

Planområdet ingår i detaljplanen Västra Tasträsk (2002) med beteckningen VL, som anger att det är ett område för närrekreation. Den södra kanten av planområdet gränsar till detaljplanen för Söderkulla skolcentrum och idrottsparken (2007). I detta planområdet finns Sipoonlahden koulu med skolor för årskurserna 1–6 resp. 7–9 liksom ett daghem och en idrottspark. Området är i huvudsak byggt eller under byggnad.

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.7 Pohjakartta

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

3.2.5 Byggnadsordningen

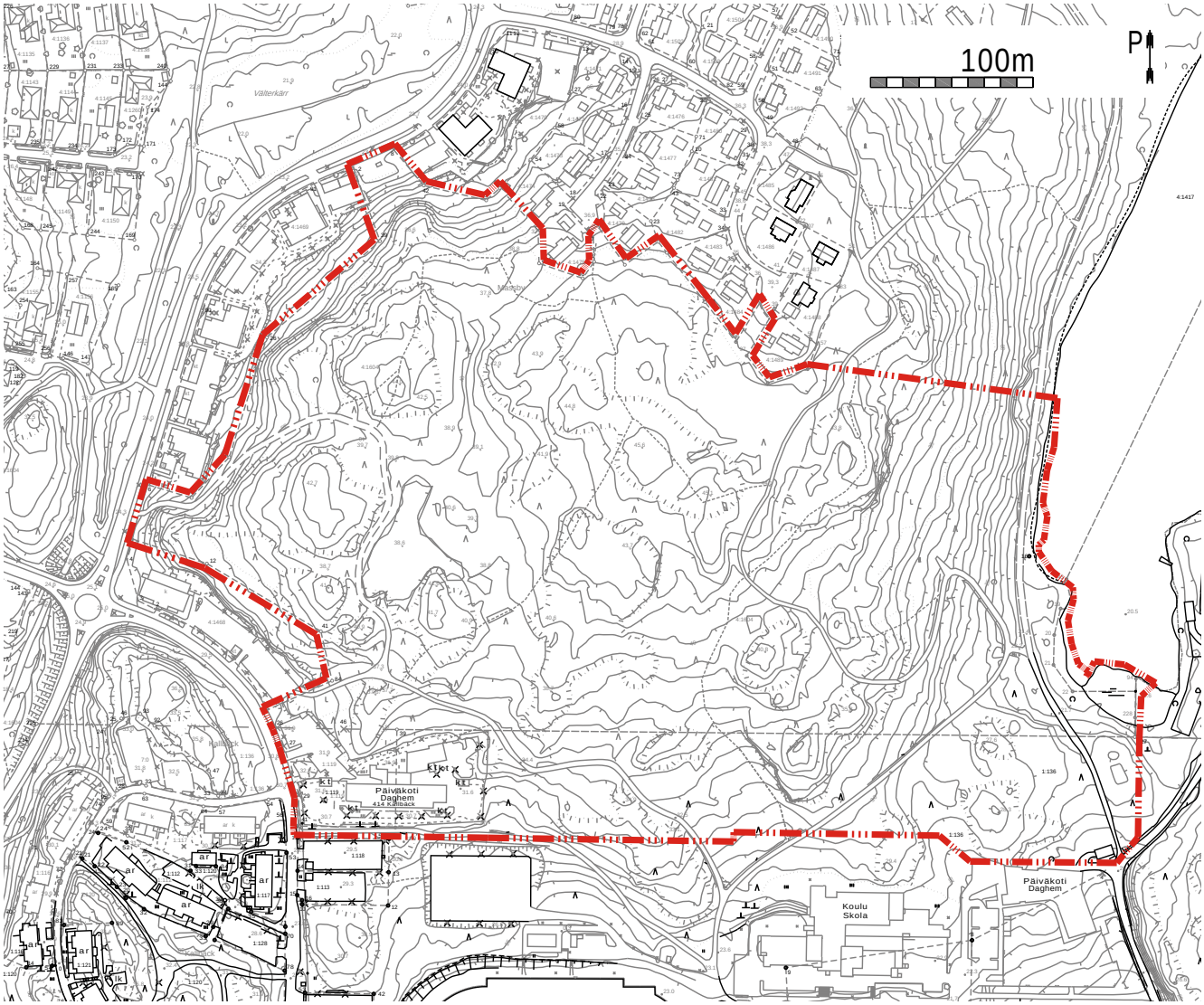
Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Sibbo kommun iakttas bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 godkända byggnadsordningen,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

3.2.6 Byggförbud

För området gäller inget byggförbud.

3.2.7 Grundkarta

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



Pohjakartta / Grundkarta

4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet - Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavahankkeeseen on ryhdytty jotta asemakaava mahdollistaisi laadukkaan ja toteuttamiskelpoisen asuinrakentamisen alueella. Sipoo 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. Asemakaavahanke perustuu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2015–2017. Asemakaavahanke käynnistettiin 2.10.2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 2.10.2014. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet (nykyään Östnyland) ja Sipoon Sanomat), kunnan ilmoitustaululla sekä internetsivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 2.10.2014. ja sitä on päivitetty 28.1.2015. Osallisilla on mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta, ottamalla yhteyttä kunnan kaavoituksen edustajiin.
Käynnistämisvaiheessa pidettiin kaksi työpajaa asukkaiden näkemysten, toiveiden ja paikallistuntemuksen keräämiseksi 8.10.2014 ja 20.10.2014. Toinen työpaja pidettiin Sipoonlahden koululla, jotta myös oppilaiden näkemyksiä saatiin paremmin kerättyä.
Uudenmaan Ely-keskuksessa järjestettiin aloitusvaiheen viranomaispalaveri 24.10.2014, jonka pöytäkirja on selostuksen liitteenä.

4.1 Behovet av detaljplanering

Arbetet med att utarbeta en detaljplan har inletts för att det ska bli möjligt att bygga förstklassiga bostäder i området. Även detta planprojekt är en del av strävan att verkställa kommunens tillväxtstrategi och bädda för senare planprojekt.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella allteftersom kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Detaljplaneprojektet grundar sig på Sibbo kommuns planläggningsprogram 2015-2017. Detaljplaneprojektet startades 2014.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

4.3.2 Anhängiggörande

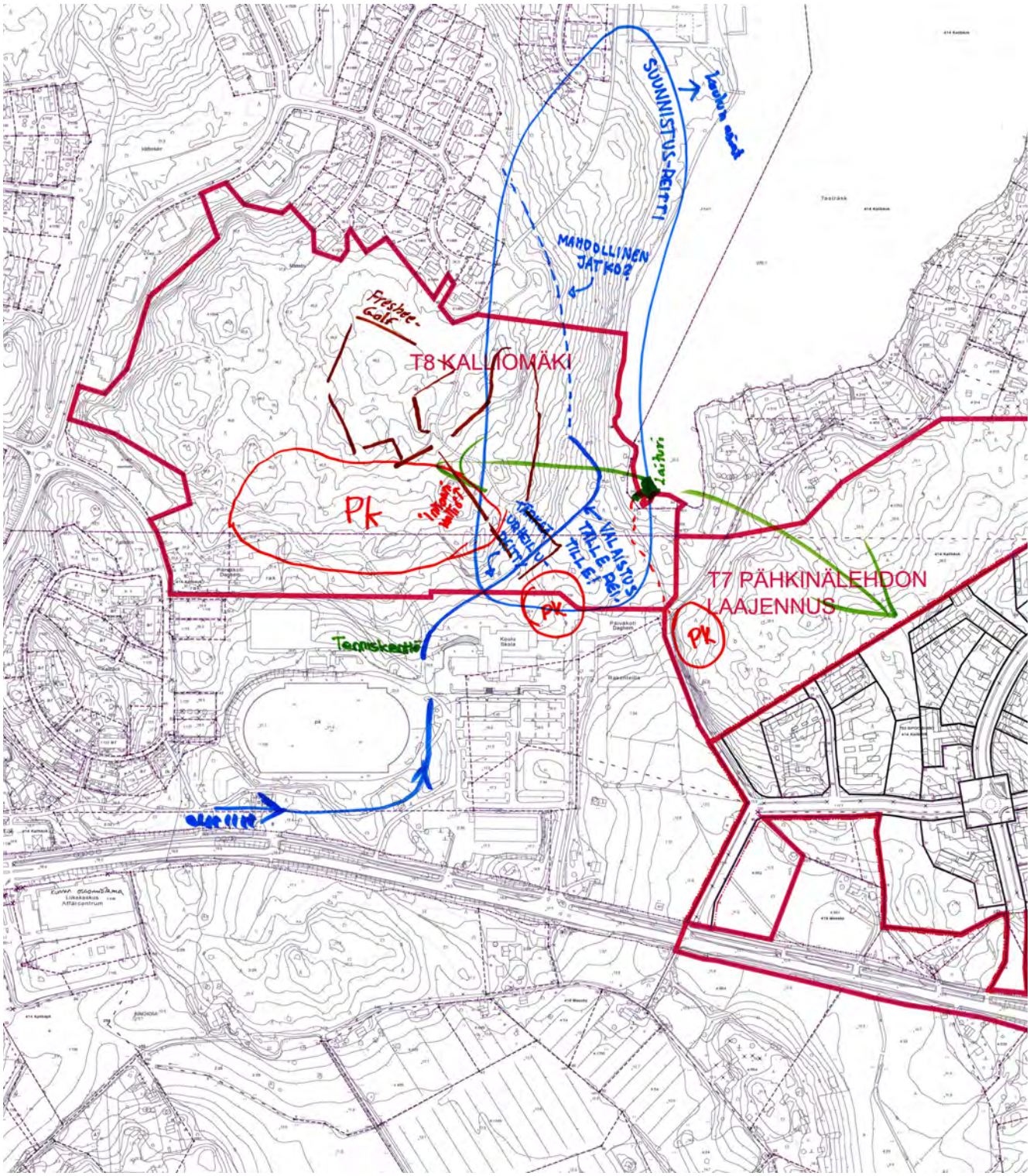
Planarbetet kungjordes anhängigt 2.10.2014. Kungörelser om anhängiggörandet av planen publicerades i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet och Sipoon Sanomat), på kommunens anslagstavla och på kommunens webbplats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning utarbetades 2.10.2014 och uppdaterades 28.1.2015. Intressenterna har under hela planprocessens gång möjlighet att ge respons på processen och på planen som är under beredning genom att kontakta representanterna för planläggningen i kommunen.
I startskedet hölls två workshopar (8.10.2014 och 20.10.2014) där man samlade in invånarnas synpunkter, önskemål och lokalkännedom. Den ena hölls på Sibbovikens skola för att man bättre skulle höra även elevernas åsikter.
På Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland anordnades myndigheternas samråd i begynnelseskedet 24.10.2014. Protokollet från detta möte finns som bilaga till beskrivningen.

Kaavoitusjaosto päätti kokouksessaan 28.1.2015 asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 5.2. - 9.3.2015. Asukastilaisuus kaavaluonnoksesta järjestettiin 10.2.2015.
Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 2.4. - 4.5.2015.
Asukastilaisuus kaavaehdotuksesta järjestettiin 9.4.2015.

Planläggningssektionen beslöt på sitt sammanträde 28.1.2015 att lägga fram planutkastet offentligt. Planutkastet var framlagt offentligt 5.2. - 9.3.2015. Ett invånarmöte om planutkastet hölls 10.2.2015.
Detaljplaneförslaget var framlagt 2.4. - 4.5.2015.
Ett invånarmöte om planförslaget hölls 9.4.2015.



Asukastyöpajoissa syntynyt karttakooste alueen nykykäytöstä ja näkemyksistä suunnittelun pohjaksi.
En kartsammanställning från invånarverkstäderna om områdets bruk i nuläget och om åsikterna om det, står som grund för planeringen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL sisältövaatimukset

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

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

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

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuinalue.

Suunnitteluperiaatteet:
- Kalliomäen asemakaavan muutoksessa tavoitellaan kestävän kehityksen mukaista tiivistä kaupunkirakennetta.
- Söderkullan yhdyskuntarakenteen tulee tukea kannattavaa joukkoliikenteen järjestämistä, oltava riittävän tehokas ja kompakti.
- Alueelle pyritään saamaan asuntoja 500 - 600 asukkaalle.
- Rakenteen pääperiaatteena on luoda tiiviitä osaalueita, jolloin osia alueesta voidaan jättää rakentamatta. Tämä tukee myös alueen vaiheittaista rakentumista ja virkistysarvojen säilymistä.
- Tärkeänä tavoitteena on tehdä kevytliikenteeseen pe-rustuvaa ympäristöä. Liittyminen olemassa oleviin jalankulkureitteihin sekä yhteyksien parantaminen Söderkullan keskustassa on keskeistä.
- Koko Taasjärven ulkoilumahdollisuudet tulee olla helposti saavutettavissa. Koululaisten käyttämiä kulkuyhteyksiä ei katkaista, vaikka ne voivat hieman muuttua. Frisbeegolf-radan toiminnan on oltava mahdollista jatkossakin ja suunnitelma päivitetään kaavan ehdotusvaiheeseen.
- Suunnittelussa huomioidaan kaukolämmön käyttömahdollisuudet.
- Korttelien miellyttävä pienilmasto, avautuminen valoon ja lämpöön päin sekä oleskelupihan suojautuminen pohjoistuulilta ovat sekä energiankulutuksen että viihtyisyyden kannalta tärkeitä tavoitteita.

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 anges ovan.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning 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 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Målet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ett förstklassigt bostadsområde.

Planeringsprinciper:
- Genom ändringen av detaljplanen för Stenkulla eftersträvas en tät stadsstruktur som är förenlig med hållbar utveckling.
- Samhällsstrukturen i Söderkulla ska stöda anordnandet av en lönsam kollektivtrafik och vara tillräckligt effektiv och kompakt.
- Siktet är inställt på bostäder för 500–600 invånare.
- Huvudprincipen för strukturen är att skapa täta delområden, varvid en del av området kan bevaras obebyggt. Detta stöder också ett genomförande i etapper och bevarandet av rekreationsvärdena.
- Att skapa en miljö som bygger på den lätta trafiken är ett viktigt mål. Anslutningar till befintliga gångbanor och en förbättring av förbindelserna i Söderkulla centrum är också centrala mål.
- Det ska vara enkelt att nå friluftsutbudet i hela Tasträsk. De förbindelser som används av skoleleverna får inte brytas, men eventuellt ändras något. Det ska vara möjligt att spela frisbeegolf även i fortsättningen och planen uppdateras inför förslagsskedet.
- Vid planeringen beaktas möjligheterna till fjärrvärmeförbrukning.
- Ett behagligt mikroklimatet i kvarteren, kvarter som öppnar sig mot ljuset och värmen samt gårdsplaner som skyddas mot nordliga vindar är mål som är viktiga för både energiförbrukningen och trivseln.
- Det finns olika slags naturtyper i området och dessa vill

• Alueella on erilaisia luontotyyppejä ja niitä pyritään säilyttämään mahdollisuuksien rajoissa riittävän ehjinä luonnonmukaisina kokonaisuuksina. Huomattavasti lisääntyvä käyttö ja kulutus huomioidaan puistojen rakenteissa.
• Taasjärven tilanne ei saa muuttua huonommaksi alueen toteutusvaiheessa
• Hankkeen tulee säilyttää Taasjärven maisemallinen luonne ja rantavyöhyke jää virkistyskäyttöön.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaava-alue on sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa
että Sipoon yleiskaavassa 2025 taajama-, tiivistettävä- tai keskustatoimintojen aluetta.

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

Suunnittelua tehdään vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden kanssa. Tällä valmistelevalla aineistolla saadaan suuntaviivoja minkä tyyppinen alue tarvitaan kun kunnan kasvustrategiaa pyritään toteuttamaan. Hankkeesta on jo lähtökohtien ja osallisten näkemysten keräämiseksi pidetty kaksi työpajaa, ja tilaisuuksia tullaan järjestämään myös seuraavissa vaiheissa.

Alueen asukasluvuksi arvioidaan tulevan noin 400-500 asukasta. Kevyenliikenteen yhteyksistä Söderkullan suuntaan huolehditaan, virkistysreitit ja yhteydet läheisille luonto- ja virkistysalueille suunnitellaan sujuviksi ja niitä hyödynnetään alueen voimavarana.

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

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

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

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

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

man i mån av möjlighet bevara som tillräckligt sammanhängande och naturliga helheter. Att användningen och slitaget ökar betydligt tas i beaktande i strukturering av parkerna.
• Tillståndet för Tasträsket får inte försämras i områdets genomförandefas.
• Projektet bör värna om Tasträskets landskapsmässiga karaktär och strandzonen bevaras för rekreationsbruk.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

I Östra Nylands landskapsplan, etapplandskapsplan 2 för Nyland och Generalplan för Sibbo 2025 är planområdet ett område för tätortsfunktioner, ett område som ska förtätas eller centrumfunktioner.

Bostadsbyggandet enligt ändringen av Stenkulla detaljplan bidrar till att uppnå det mål för befolkningstillväxten som har satts upp i Generalplan för Sibbo 2025. Området utvecklas som en del av framtida Söderkulla centrum.

Planeringen görs i växelverkan med invånarna. Detta beredande material ger riktlinjerna för hurdant område som behövs för verkställandet av kommunens tillväxtstrategi. För att samla utgångspunkterna för planeringen och intressenternas åsikter har två workshopar redan hållits om projektet. Evenemang kommer att arrangeras även i de nästa skedena av planeringen.

Antalet invånare uppskattas till ca 400–500. Cykel- och gångbanorna i riktning mot Söderkulla ses över. Smidiga rekreationsleder och förbindelser planeras till de närliggande natur- och rekreationsområdena och utnyttjas som en resurs för området.

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

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

I 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

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

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

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

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

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

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

och tätorter görs mer enhetliga. Samtidigt som tätorterna blir enhetligare förbättras kvaliteten på livsmiljön.

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

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

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

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

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida alueen sijainti Tasträsket:n (Taasjärven) tuntumassa. Samoin alueen eteläpuolella on valtaojia jotka laskevat Hangelbybäckeniin ja vaikuttavat mm. hulevesikysymyksiin. Hulevesien hallintaan on säästetty pääosin viivytys-kosteikko ojineen olemassa olevalle kosteikkovyöhykkeelle. Alueen luontoarvoja pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan, keskeinen kosteikkovyöhyke jää lähivirkistysalueeksi ja hulevesien hallintaan. Kalliomäen alueelta ei löytynyt suojeltavia luontotyyppejä. Metsän rakenteen ja toisaalta paikoin voimakkaan kulumisen takia alueella ei ole sellaista arvoa, että sitä olisi erityisesti suojeltava.

Herkälle Taasjärven rantavyöhykkeelle ei olla osoittamassa rakentamista useista syistä. Alue on jatkossakin merkittävä virkistysalueen osana, frisbeegolf-radan osana ja kulkureittinä virkistysalueille ja koulukeskukseen. Samoin järven tilan ja hulevesien hallinnan vuoksi Taasjäven valuma-alueeseen ei juurikaan puututa, näin voidaan varmistaa ettei hankkeella ole järven tilannetta huonontavia vaikutuksia. Pääsyy järven ajoittain huonoon tilaan on veden vaihtumisen vähäisyys, pieneltä valuma-alueelta tulee käytännössä kaikki järven vesi. Kaikki muutokset pienellä valuma-alueella on suunniteltava niin ettei järven tilaa vaaranneta.

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

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Områdets läge i närheten av Tasträsket bör beaktas vid planeringen och byggandet. Söder om området finns det dessutom utloppsdiken som rinner ut i Hangelbybäcken och därför påverkar bl.a. dagvattenfrågorna. Ett kärr med diken i den befintliga våtmarkszonen har i huvudsak bevarats som fördröjningsområde för dagvattenhanteringen. Områdets naturvärden bevaras i mån av möjlighet. Den centrala våtmarkszonen bevaras som område för närrekreation och fördröjningsområde för dagvattenhanteringen. I Stenkullaområdet påträffades inga naturtyper som bör skyddas. På grund av skogsstrukturen och det ställvis kraftiga slitaget har området inget värde som skulle göra att området kräver särskilt skydd.

Det finns flera anledningar till att ingen byggnation anvisas i den känsliga strandzonen kring Tasträsket. Området är även i fortsättningen en betydande del av rekreationsområdet, frisbeegolfbanan och förbindelserna till rekreationsområdena och skolcentrumet. På grund av träskets tillstånd och hanteringen av dagvattnet kommer just inga åtgärder att vidtas i Tasträskets tillrinningsområde. På det här sättet kan man säkerställa att projektet inte har några negativa konsekvenser för tillståndet i träsket. Den ringa vattenväxlingen är den största orsaken till träskets tidvis dåliga tillstånd. Alla ändringar i det snäva tillrinningsområdet ska planeras så att tillståndet i träsket inte äventyras.

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

5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava on laadittu alueelle niin, että Söderkullan keskustavyöhykkeen kehittyminen luontevasti on mahdollista. Samalla ympäristön rakennetun nykytilanteen, maaston ja luonnon lähtökohdista on päädytty yhden viherakselin rakenteeseen. Lenkkimäinen katu liittyy Söderkullan liikenneverkkoon Mäntymäentien kautta ja muodostaa rungon korttelialueille. Pohjois-etelä-suuntainen kosteikkovyöhyke säästetään osittain, ja se toimii viherakselina alueen halki ja samalla hulevesien viivyttämisessä. Tontit avautuvat hyviin ilmansuuntiin, järvinäkymään tai viheralueille. Koko uutta aluetta ympäröi virkistysaluevyöhyke joka toimii sekä puskurivyöhykkeenä vanhaan rakenteeseen, että mahdollistaa virkistysreitistön toiminnan ja kehittämisen.

Autopaikkoja on määrätty 1/100 k-m2 kerrostalokortteleissa, ja 1,5/ asunto asuinrakennusten kortteleissa. Keskusta-alueen bussiyhteydet mahdollistavat hieman vähäisemmän autopaikkamäärän Sipoon muihin alueisiin verrattuna.

Hulevesien viivytysalueeksi on määritelty olemassa oleva kosteikko, jonka kautta pintavedet ohjataan valtaojiin. Rakennettavalta alueelta ei pintavesiä valu Taasjärveen hulevesiselvityksen pohjalta.

Virkistysalueiden ulkoilureitistö on merkitty ohjeellisena.

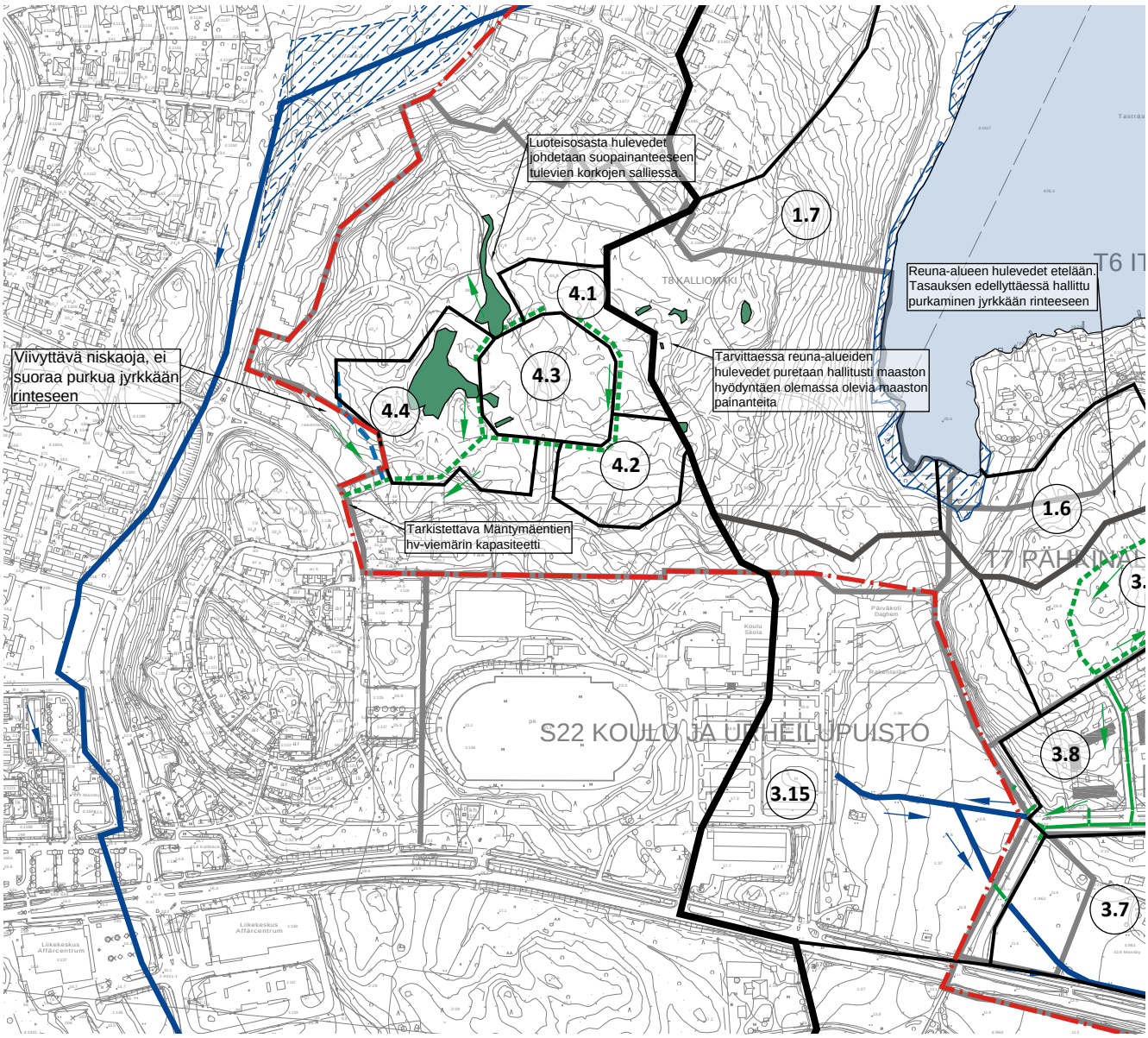
5.1 Planens struktur

Detaljplanen har utarbetats så att centrumzonen i Söderkulla kan utvecklas på ett naturligt sätt. Strukturen med en grön axel bygger på premisser i anslutning till den byggda miljöns nuläge, terrängen och naturen. Den slingformade gatan ansluter sig till trafiknätet i Söderkulla via Tallbackavägen och bildar en ryggrad för kvartersområdena. Fuktmarkszonen i nordlig-sydlig riktning bevaras i huvudsak. Den fungerar som en grön axel genom området och ett fördröjningsområde för dagvattnet. Tomterna öppnar sig mot fördelaktiga väderskräck, träsket eller grönområden. Hela det nya området omges sammanhängande rekreationsområden. Dessa utgör en buffert mot den gamla strukturen och gör det möjligt att förbättra nätverket av friluftsleder och utveckla verksamheten i det.

I kvarteren för flervåningshus anvisas 1 bilplats/100 vy-m2 och i bostadshuskvarteren 1,5 bilplatser/bostad. Bussförbindelserna till centrum gör att antalet bilplatser är något mindre jämfört med andra områden i Sibbo.

Den befintliga våtmarken har anvisats som fördröjningsområde för dagvattnet. Vida denna avleds ytvattnet till utloppsdiken. Utifrån dagvattenutredningen kommer ytvatten från det område som ska byggas inte att rinna ut i Tasträsket.

Nätverket av friluftsleder i rekreationsområdena har betecknats som riktgivande.



MERKINNÄT

- *Päävedenjakaja*
- *Sivuvedenjakaja*
- *Osavaluma-alueet*
- *Kosteikko, arvioitu*
- *Suo, mitattu*
- *Suun./rak. hv-viemäri (Pähkinälehto 2012)*
- *Nykyinen avouoma*
- *Rumpu*
- *Allas/painanne, nyk.*
- *Tuleva hv-viemäri (viitteellinen)*
- *Tuleva avouoma/niskaoja(viitteellinen)*
- *Biosuodatuspainanne*
- *Ojakatko*
- *Viivytysallas/painanne*

Taasjärven hulevesiselvitys, 2015, Sito Oy

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen koko on n. 16,7 ha. Asukkaiden lukumääräksi arvioidaan n. 500-600, rakennusoikeutta alueelle tulee 28 000 k-m2, korttelitehokkuudet vaihtelevat ek = 0,35 - 1,0. Aluetehokkuus on 0,17 mikä osaltaan osoittaa että kaavamuutosalueelle jää edelleen merkittävästi virkistysalueita. Alueelle ei muodostu uusia työpaikkoja. Mitoitus on esitetty tarkemmin hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteessä ”asemakaavan seurantalomake”.

5.1.2 Palvelut

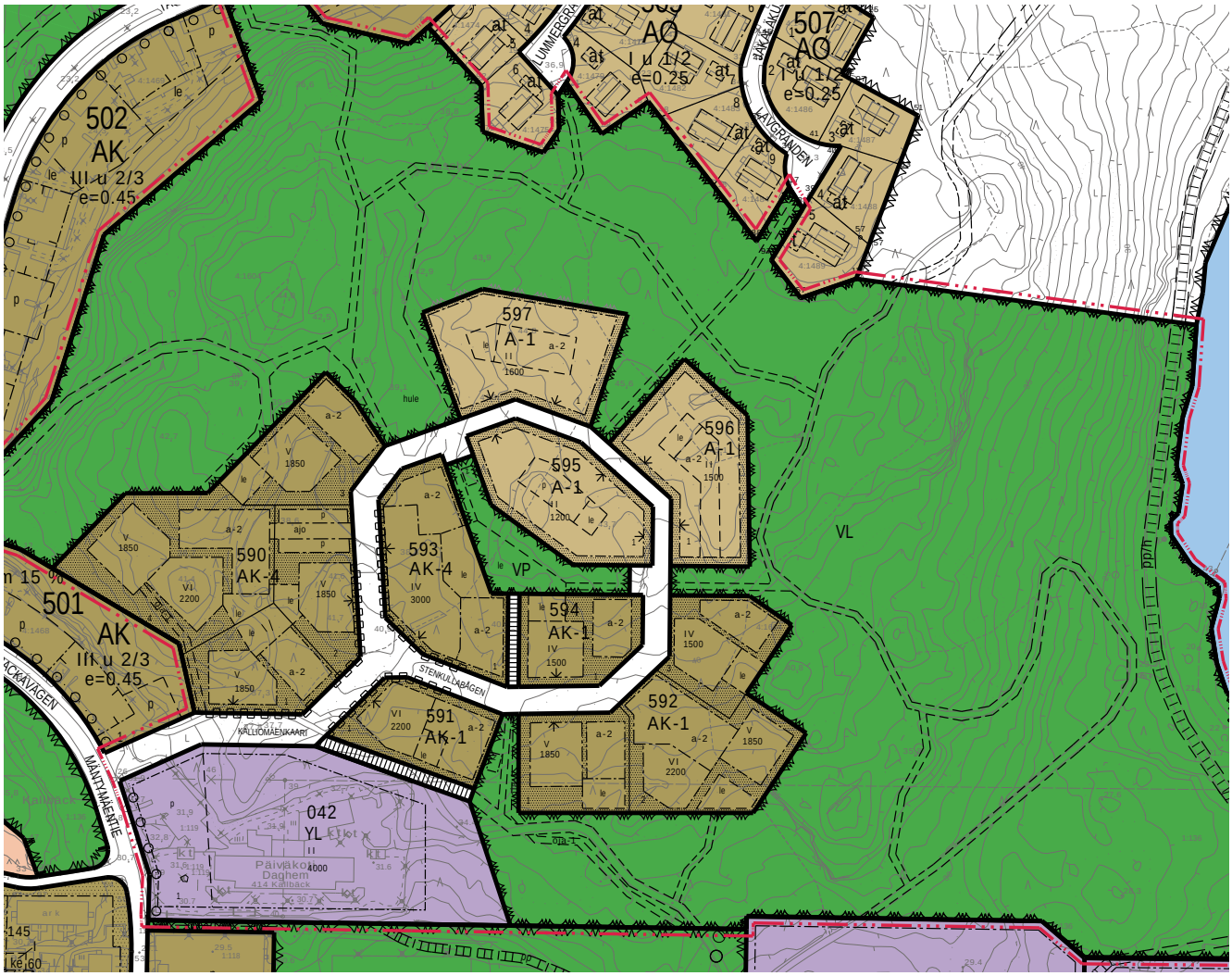
Kaava-alueella on toimiva päiväkoti, ja sen korttelialuetta muutetaan hieman uuden tieyhteyden vuoksi. Samalla päiväkodin korttelialue laajenee n. 2500m2. Toinen toimiva päiväkoti on aivan kiinni kaava-alueella kaakkoisnurkalla, samoin kuin Sipoonlahden koulu, joka on merkittävä koulukeskus Söderkullan alueella. Kaupallisten palveluiden osalta suunnittelualueelta on matkaa n. 150m päivittäistavarakauppoihin. Samoin kirjasto on toisen kaupan yhteydessä ja apteekki samalla alueella.

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet består av ca 16,7 ha. Antalet invånare uppskattas till ca 500–600, den totala byggrätten kommer att uppgå till ca 28 000 vy-m2, kvarterseffektiviteten varierar mellan ek = 0,35 och 1,0. Områdeseffektiviteten är 0,17, vilket visar att rekreationsområden bevaras i stor utsträckning i planändringsområdet. I området uppkommer inga nya arbetsplatser. Dimensioneringen presenteras närmare i godkännandeskedet i en bilaga till beskrivningen, ”Detaljplanens uppföljningsblankett”.

5.1.2 Service

I planområdet drivs ett daghem och dess kvartersområde ändras något på grund av den nya vägförbindelsen. På samma gång utvidgas kvartersområdet med ca 2 500 m2. Ett annat daghem finns strax utanför planområdets sydöstra hörn. Här finns också Sipoonlahden koulu, som är ett betydande finskt skolcentrum i Söderkulla. Vad gäller kommersiell service är avståndet från planeringsområdet ca 150 m till dagligvarubutikerna. Biblioteket finns i anslutning till den ena butiken och i samma område finns också ett apotek.



Asemakaavaote Detaljplaneutdrag

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvutavoitteeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuuksia Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulla keskusta- ja taajamatoimintojen alueella.
Alueelle laaditaan myöhemmin rakentamistapaohje.

Alue liittyy kiinteästi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sitä täydentäen, ja on osa yleiskaavan mukaista Söderkullan taajamaa. Samalla alueen virkistyskäyttö ei vaarannu vaikka tilanne muuttuukin, hyvät 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.

Taasjärven valuma-alueeseen ei puututa, ja järveen ei johdeta valumavesiä rakennettavalta alueelta. Hulevesien viivyttämisestä annetaan sitova mitoitusmääräys. Myös työmaa-aikaiseen hulevesien suunnitteluun ja käsittelyyn annetaan kaavassa määräyksiä.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplaneringen bidrar till kommunens mål för befolkningstillväxten i och med de nya möjligheterna att bygga bostäder i områden som har anvisats för centrum- och tätortsfunktioner i Östra Nylands landskapsplan och i Generalplan för Sibbo 2025.
Anvisningar om byggsättet kommer att utarbetas för området.

Området ansluter sig tätt till den befintliga samhällsstrukturen och kompletterar den. Enligt generalplanen är det en del av tätorten Söderkulla. Användningen för rekreationsbruk äventyras inte även om situationen förändras, eftersom goda förbindelser till den vidsträckta, sammanhängande friluftsterrängen bevaras.
I planen har nätverken i den nya samhällsstrukturen och infrastrukturen tagits i beaktande så att lösningen främjar energieffektivitet och ökar användningen av befintliga och kommande strukturer och system.

Inga åtgärder vidtas i Tasträskets tillrinningsområde och inget vatten kommer heller att avledas hit från det område som ska byggas. Det ges en bindande dimesioneringsbestämmelse för dagvattnets fördröjning. Bestämmelser för planering och behandling av dagvattnet under byggnads skedet ges också.

Asemakaavan liittyminen tavoitteelliseen virkistysalueverkostoon, ympäröivään alueeseen ja T 7A Pähkinälehdon laajennuksen kaavahankkeeseen.
Detaljplanens förhållande till eftertraktat rekreationsnätverket, omkring liggande område och till planeprojektet T 7A utvidgning av Hassellunden.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)
- korttelitehokkuus 0,8 - 1,0
- kerrosluku IV - VI
- kattomuotona on harja-, pulpetti- tai kaksoispulpettikatto 1:2,5 - 1:6
- 1 autopaikka/100k-m2, 1 vieraspaikka/10 asuntoa

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-4)
- alueelle voidaan sijoittaa myös palveluasumista
- korttelitehokkuus 0,8 - 1,0
- kerrosluku IV - VI
- kattomuotona on harja-, pulpetti- tai kaksoispulpettikatto 1:2,5 - 1:6
- 1 autopaikka/100, 120 tai 250k-m2, 1 vieraspaikka/10 asuntoa

Ikkunallisten luonnonvaloisten porrashuoneiden 15 m2 ylittävä osa on sallittua rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Kellarikerroksessa sijaitsevien pysäköintilaitosten ajoluiskat ja muut välttämättömät rakenteet saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusten katujulkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, saumattomalla rakenteella.

Asuinrakennusten korttelialue (A-1)
- korttelitehokkuus noin 0,35-0,42, rakennusoikeus 4300k-m2
- kerrosluku II
- harja-, pulpetti- tai kaksoispulpettikatto 1:2,5 - 1:6
- 1,5 autopaikkaa / asunto

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuta tai rapattuja, saumattomalla rakenteella. Hirsirakennuksissa tulee olla lyhyet nurkkasalvokset.

Julkisten lähipalvelujen korttelialue (YL)
- rakennusoikeus 4000 k-m2
- kerrosluku II

Korttelialueiden rakentamista koskee myöhemmin laadittavat rakentamistapaohjeet. Asemakaavamääräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.3.2 Muut alueet

Puisto (VP)
Leikkipaikka ohjeellisena. Sijainti alueen keskellä.
Lähivirkistysalue (VL)
Viheryhteysakseli alueen halki, ja ympäröivät virkistysalueet, sisältävät virkistysreitit ja leikkipaikan. Hulevesien viivytysallas avo-ojineen, merkitty ohjeellisina.
Hulevesisuunnitelmassa on selvitetty mm. valuma-alueet, hulevesien käsittelylle ja viivyttämiselle soveltuvat alueet ja ratkaisut ja esitetty käytännön esimerkkejä. Suunnitelman pohjalta on asemakaavaan lisätty ja muutettu huleve-

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för flervåningshus (AK-1)
- kvarterseffektivitet 0,8–1,0
- våningstal IV–VI
- sadeltak, pulpettak eller dubbelt pulpettak
- 1 bilplats/100 vy-m2, 1 gästplats/10 bostäder

Kvartersområde för flervåningshus (AK-4)
- på området kan också placeras serviceboende
- kvarterseffektivitet 0,8–1,0
- våningstal IV–VI
- sadeltak, pulpettak eller dubbelt pulpettak
- 1 bilplats/100, 120 eller 250 vy-m2, 1 gästplats/10 bostäder

Utöver den i detaljplanekartan angivna byggrätten är det tillåtet att i varje våning bygga fönsterförsedda trapphus där naturljus kan komma in, som överskrider 15 m².

Ramper till parkerings i källarvåningen och andra behövliga konstruktioner får byggas utöver byggrätten.

Byggnadernas fasadytor mot gatan skall i huvudsak vara rappade och fogfria.

Kvartersområde för bostadshus (A-1)
- kvarterseffektivitet ca 0,35 - 0,42, byggrätten 4300 vy-m2
- våningstal II
- sadeltak, pulpettak eller dubbelt pulpettak , taklutning 1:2,5–1:6
- 1,5 bilplatser/bostad

Byggnadernas fasadytor skall i huvudsak vara av trä eller rappade och fogfria. Stockbyggnaderna skall ha slätknutar.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL)
- byggrätten 4000 vy-m2
- våningstal II

För byggandet av kvartersområdena kommer anvisningar om byggsättet att utarbetas senare. Detaljplanebestämmelserna finns som bilaga till beskrivningen.

5.3.2 Övriga områden

Park (VP)
Lekpark, riktgivande. Placering mitt i området.
Område för närrekreation (VL)
Den gröna axeln genom området och de omgivande rekreationsområdena omfattar friluftsleder och en lekplats. Fördröjningsbassängen för dagvatten och de öppna dikena har betecknats som riktgivande.
I dagvattenplanen har bl.a. tillrinningsområden och områden och lösningar som lämpar sig för hantering och fördröjning av dagvattnet utretts och praktiska exempel presenterats. Utifrån denna plan har dagvattenbeteckningar lagts till och ändrats i detaljplanen.

simerkintöjä.

Kadut
Katuverkko muodostuu lenkkimäisestä tonttikadusta, joka liittyy Mäntymäentien kautta Söderkullan liikenneverkkoon.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava täydentää, eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja mahdollistaa osaltaan keskustan ja koko Taasjärven alueen kehittymisen. 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.

Sipoolaisten 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.

Uudella asuinalueella on jonkin verran maisemallisia vaikutuksia kerrostalojen osalta, kerrostalot ovat pääosin 5-kerroksisia, mutta maisemallisesti herkin alue Taasjärven laaja rantavyöhyke jätetään virkistysalueeksi.

Liikennejärjestelyihin kaava tuo jonkin verran muutoksia, Mäntymäentiehen liitytään tältä alueelta tonttikadulla. Söderkullan liikenteellisen selvityksen 2014 pohjalta suurimman pullonkaulan korjaaminen eli Amiraalintie-Uusi Porvoontie liikenneympyrän valmistuminen mahdollistaa toimivan liikenneverkon alueelle. Vaikka Kalliomäen asukasmäärä on hieman noussut tuossa selvityksessä esitetystä, ei liikennemäärän muutos ole merkittävä kun verkon toimivuus on noin hyvä.

Virkistysreittiverkostolle on etsitty uudet reitit tarvittaessa alueen viheryhteyksien sisällä.

Alue liittyy normaaliin kunnallistekniikkaan ehdotusvaiheeseen valmistuvan viitesuunnitelman esittämällä tavalla Vaikutuksen verkoston kuormitukseen ovat ratkaistavissa normaalin viemäri- vesijohto-, kaukolämpö- ja sähköverkoston laajennusrakentamisen puitteissa.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

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

Gator
Gatunätet består av en slingformad tomtgata som ansluter sig via Tallbackavägen till trafiknätet i Söderkulla.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplanen kompletterar och förenhetligar den befintliga samhällsstrukturen och bidrar till möjligheterna att utveckla centrum och hela området kring Tasträsket. Områdets anslutning till det befintliga vägnätet behandlades i trafiknätsutredningen och visade att belastningen på trafiknätet kan hållas under kontroll. Byggandets konsekvenser för servicebehovet gäller servicen i Söderkulla centrum samt daghemmet och skolan intill planområdet.

Att nya, unga barnfamiljer flyttar till området föryngrar åldersstrukturen och gör den mångsidigare.

En ökning av invånarantalet i Söderkulla, som är ett av tillväxtcentrumen i Generalplan för Sibbo 2025, stödjer utvecklingen av området och servicestrukturen.

När det gäller flervåningshusen har det nya bostadsområdet smärre landskapsmässiga konsekvenser: husen har i huvudsak fem våningar, men det beträffande landskapet känsligaste området på den vidsträckta strandzonen vid Tasträsket kommer inte att byggas.

Planen medför vissa ändringar i trafikregleringen, bl.a. kommer området att anslutas till Tallbackavägen via en tomtgata.
Utifrån en trafikutredning som gjordes i Söderkulla år 2014 kommer trafiknätet i området att fungera smidigt efter att den största flaskhalsen har åtgärdats, dvs. när rondellen vid Amiralsvägen-Nya Borgåvägen är klar. Även om antalet invånare i Stenkulla har ökat något jämfört med uppskattningen i trafikutredningen kommer ändringen i trafikvolymen inte att ha någon betydelse när nätverket för övrigt fungerar så bra.

Nya rutter för nätverket av friluftsleder söks vid behov inom områdets grönförbindelser.

Området ansluter sig till kommunaltekniken på det sätt som anges i referensplanen i förslagsskedet. Konsekvenserna för belastningen på nätet kan lösas med hjälp av sedvanlig utvidgning av avlopps-, vattenlednings-, fjärrvärme- och elnäten.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Dagvattnet från det nya bostadsområdet behandlas genom fördröjning: det avleds via öppna fåror till fördröjningsområden.
I dagvattenplanen har man granskat vilka konsekvenser ökningen i den byggda miljön har för dagvattnet. Avrin-

Alueen väestönkasvu (n. 500-600 henkeä) aiheuttaa jonkin verran heijastusvaikutuksia lähialueiden lisääntyvään virkistyskäyttöön. Lisääntyvän käytön vuoksi joudutaan virkistysreitistöä kehittämään kulutusta kestävämmäksi, sekä uusia reittejä joudutaan lisäämään. Erityisesti Taasjärven rantavyöhykkeen hyödyntämistä virkistyskäyttöön tullaan kehittämään. Alueella oleva frisbee-golfrata suunnitellaan uudelleen viheraluevyöhykkeelle ehdotusvaiheeseen.

Rakennusvaiheessa alueelta voi muodostua pölyä, joka voi aiheuttaa tilapäistä haittaa luontokohteissa. Koska rakentaminen ei sijoitu Taasjärven valuma-alueelle, järveen valuvien rakennusaikaisten pintavesien riski on pieni. Rakennusaikaiseen vesien hallintaan tulee kuitenkin kiinnittää suurta huomiota. Hulevesien viivyttämisestä annetaan sitova mitoitusmääräys. Myös työmaa-aikaiseen hulevesien suunnitteluun ja käsittelyyn annetaan kaavassa määräyksiä.
Kerrostalorakentaminen muuttaa/poistaa pääosin luonnon nykytilanteen AK-korttelialueilla. Rakennuslupavaiheessa ohjataan pyrkimään joidenkin alueiden säästämiseen tontista luonnon tilassa esim. ulko-oleskelualueiden yhteydessä. Työmaa-aikainen käyttö ja uuden kerrostaloalueen asukkaiden kulutus muuttaa alueen luonnon tilannetta paljon, alueesta tulee osa kasvavan Söderkullan keskustaa.
Ote Ympäristötutkimus Yrjölän luontoselvityksestä:
”Kalliomäen alueelta ei löytynyt suojeltavia luontotyyppejä. Metsän rakenteen ja toisaalta paikoin voimakkaan kulumisen takia alueella ei ole sellaista arvoa, että sitä olisi erityisesti suojeltava. Alueelta ei ole tiedossa liitooravaesiintymiä. Kalliomäen alueen pienialaisia suo-alueita kannattaa säästää mahdollisuuksien mukaan, sillä ne monipuolistavat paikallisesti alueen luontoa. Suolaikkuja voi myös käyttää alueen sadevesien hallintaan.” Luontoselvitystä on täydennetty alueen lajiston osalta, mm. liitooravien esiintymistä ja linnustoa on lisäselvitetty.
Kaavahankkeella ei ole vaikutuksia suojelua vaativiin luontoarvoihin, sillä T8 Kalliomäen asemakaavan muutoksen alueella ei Ympäristötutkimus Yrjölän selvityksen pohjalta ole suojeltavia luontoarvoja. Selvityksen suosituksia on pyritty noudattamaan mm. säästämällä kosteikkopainanne hulevesien hallintaan.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Sipoon kunta tarvitsee kerrostalo- ja omakotitalotontteja kasvustrategiansa toteuttamiseen. Samoin rakennushankkeiden toteutuminen on todennäköistä, kysyntää on olemassa.

Uusi asuinalue tuo kunnalle lisääntyvän asukasmäärän myötä verotuloja. Toisaalta lisääntyvästä asukasmäärästä aiheutuu kunnalle myös välillisiä menoja uusille asukkaille tarjottavien kunnallisten palveluiden myötä. Sipoonlahden koulu sekä Mäntymäen ja Miilin päiväkodit riittävät osaltaan täyttämään alueen aiheuttamat paineet. Kunta joutuu myös rahoittamaan kunnallistekniikan ja tieverkon alueelle, ennen kuin tontteja päästään myymään.

ningsområden har kartlagts och lösningar med exempel har presenterats.
Befolkningstillväxten (ca 500–600 personer) kommer i viss utsträckning att öka rekreationsbruket i näromgivningen. På grund av den ökande användningen bör nätverket av friluftsleder förbättras så att det tål slitage bättre och nya rutter läggas till. Användningen av Tasträskets strandzon för rekreation kommer att vara ett särskilt föremål för utveckling. Inför förslagsskedet kommer frisbeegolfbanan i området att planeras på nytt i zonen av grönområden.

I byggnadsskedet kan det uppkomma damm som kan medföra tillfälliga olägenheter för naturobjekt. Eftersom byggandet inte förläggs till Tasträskets avrinningsområde är risken med det ytvatten som rinner ut i träsket under byggnadstiden liten. Stor uppmärksamhet bör emellertid fästas vid hanteringen av vattnet under byggnadstiden. Det ges en bindande dimesioneringsbestämmelse för dagvattnets fördröjning. Bestämmelser för planering och behandling av dagvattnet under byggnads skedet ges också. Höghusbyggande ändrar/förstör naturens nuvarande läge i AK-kvartersområdena. I byggnadslovsskedet strävar man efter att spara vissa delar av tomten i naturtillstånd t.ex. i samband med utevistelseområden. Användningen under byggnadsskedet och slitaget av det nya höghusområdets invånare ändrar områdets naturtillstånd väsentligt, då området blir en del av det växande Söderkulla centrum.
Utdrag ur Ympäristötutkimus Yrjöläs naturinventering:
”I Stenkullaområdet påträffades inga naturtyper som bör skyddas. På grund av skogsstrukturen och det ställvis kraftiga slitaget har området inget värde som skulle göra att området kräver särskilt skydd. Man känner inte till att det skulle förekomma flygekorre i området. Det lönar sig att bevara de små myrområdena i mån av möjlighet, eftersom de stärker naturens mångfald lokalt. Myrplättarna kan också utnyttjas för hanteringen av regnvatten.” Naturinventeringen har kompletterats beträffande artbeståndet – bl.a. förekomsten av flygekorre och fågelbeståndet har undersökts ytterligare.
Planprojektet har inga konsekvenser för skyddskrävande naturvärden eftersom det i planändringsområdet T8 Stenkulla enligt Ympäristötutkimus Yrjöläs inventering inte finns några naturvärden som behöver skyddas. Man har strävat efter att iaktta rekommendationerna i inventeringen och bland annat en våtmarkssänka har bevarats för hanteringen av dagvattnet.

5.4.3 Konsekvenser för kommunalekonomin

Sibbo kommun behöver tomter för flervåningshus och egnahemshus för verkställandet av tillväxtstrategin. Eftersom efterfrågan på bostäder är stor är det sannolikt att byggprojekten kommer att genomföras.

De nya invånarna ökar kommunens skatteinkomster. Befolkningsökningen medför dock även indirekta utgifter i och med den kommunala service som behövs för de nya invånarna. Sipoonlahden koulu, Mäntymäen päiväkoti och Daghemmet Miili räcker till för att fylla det behov som området ställer. Kommunen måste också finansiera kommunaltekniken och vägnätet innan tomterna kan säljas.

5.4.4 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen sijainti olemassa olevan asuinalueen keskellä on ympäristön häiriöiltä hyvin suojaava tekijä. Toisaalta sijainti mäellä aiheuttaa sen, että tuulensuunnasta riippuen Porvoon moottoritie taustakohina kuuluu hieman alueen äänimaisemassa. Ajonopeudet ovat 50km/h tunnissa 170-tiellä, työmatkaliikenteen aamu- ja iltaruuhkia lukuun ottamatta liikennemäärät ovat vielä varsin maltillisia. WSP Oy:n v. 2010 laatimassa melukartastossa on käytetty ennustevuotena vuotta 2025. Sen liikennemäärissä on mukana uuden yleiskaavan mahdollistamaa suurta kasvua, silti kaava-alueen melu ei ylitä mitään normeja. Vaikka liikenteen aiheuttama taustakohina kuuluukin alueella tuulensuunnista riippuen, ei se missään oloissa ko. selvityksen perusteella voi ylittää melunormeja.
Myöhemmin toteutuvassa Taasjärven kokoojakadusta (Taasbyntien jatke) kaava-alueen itäpuolella, nopeusrajoitukseltaan 40 km/h, ei tule Taasjärven ympäristön rakentuessakaan aiheuttamaan merkittävää meluhaittaa juuri ajonopeuden vuoksi, myöskään Taasjärven alueen ulkopuolista läpiajoliikennettä ei tielle juuri ohjaudu. Kalliomäen lenkkimäinen liikenneratkaisu estää myös läpiajoliikenteen Kalliomäen asuinalueen halki.

5.4.4 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen

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

5.5 Störande faktorer i miljön

Att området ligger mitt i ett befintligt bostadsområde gör det väl skyddat mot störningar i miljön. Å andra sidan medför läget uppe på en backe att bakgrundsbullret från Borgå motorväg hörs något i ljudlandskapet, beroende på vindens riktning. Körhastigheterna har begränsats till 50 km/h på landsväg 170, och om man bortser morgon- och kvällsrusningen i arbetsplatstrafiken är trafikvolymerna alltjämt ganska måttliga. I bullerkartan som WSP Oy sammanställde år 2010 användes 2025 som prognosår. Trafikvolymerna på kartan beaktar den stora ökning som den nya generalplanen möjliggör, men trots detta överskrider bullret i planområdet inga normer. Även om bakgrundsbrus av trafiken hörs till området beroende på från vilket håll det blåser, kan bullret enligt nämnda undersökning under inga omständigheter överskrida normerna. Matargatan som ska byggas senare öster om planområdet (förlängningen av Tasbyvägen) kommer att ha hastighetsbegränsningen 40 km/h och därför inte orsaka några betydande bullerolägenheter för omgivningen vid Tasträsket. Genomfartstrafik från områden utanför Tasträsk kommer inte heller att dirigeras till vägen i nämnvärd omfattning. Den slingartade trafiklösningen i Stenkulla förhindrar också genomfartstrafik genom Stenkulla bostadsområde.

6. Asemakaavan toteutus - Genomförande av detaljplanen

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

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

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaamaan laaditaan myöhemmin rakentamistapaohje. Samoin alueen rakentamisen viitesuunnitelmat ja kunnallistekniikan suunnitelmat laaditaan.

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 15.6.2015

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

5.6 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

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

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För att styra genomförandet av detaljplanen kommer anvisningar för byggsättet att utarbetas. Likaså kommer referensplaner för byggandet och planer för kommunaltekniken att utarbetas.

6.2 Genomförande och tidsplanering

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

6.3 Uppföljning av genomförandet

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

Planens utarbetare:
Jarkko Lyytinen, planläggningsarkitekt
arkitekt SAFA
Matti Kanerva, planläggningsschef
arkitekt SAFA

sipoo
sibbo