

T
9

Taasjärvi IV Tasträsk IV

Asemakaavan selostus, kaavaehdotus
Detaljplanebeskrivning, planförslaget

Päivämäärä 26.11.2019, tark. 2.3.2020
Datum 26.11.2019, tark. 2.3.2020

ASIA / ÄRENDE

Kaavan laatija

Ramboll Finland Oy: kaavoitusarkkitehti Eveliina
Könttä ja yksikön päällikkö Niina Ahlfors
Sipoon kunta: asemakaavapäällikkö Jarkko Lyytinen

Planens beredare

Ramboll Finland Oy: planläggningsarkitekt Eveliina
Könttä och enhetschef Niina Ahlfors
Sibbo kommun: detaljplanechef Jarkko Lyytinen

Asemakaavatyyppeiden listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

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

VAIKUTUKSILTAAN MUUT KUIN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - ANDRA DETALJPLANER ÄN SÅDANA SOM HAR BETYDANDE VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssä tarkoitettut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutuksen yleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en delgeneralplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutuksiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen -
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 30.8.2018
- Program för deltagande och bedömning utarbetats -
- Anhängiggörandet av planen kungörs 30.8.2018

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 26.8.2019 § 84
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 5.9. - 7.10.2019
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 26.8.2019 § 84
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 5.9. - 7.10.2019

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen -
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely -
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä -
- Planförslaget utarbetas -
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen -
- Planförslaget läggs fram offentligt -

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely -
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen -

KAAVAN HYVÄKSYMINEEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan -
- Fullmäktige godkänner planen -

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in tillkommunstyrelsen.

Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare.

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

Möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen.

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.

1.3 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava alueen sijainti	5
1.3	Sisällysluettelo	6
1.4	Asemakaavan tarkoitus	10
1.5	Liitteet	10
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	10
2.	TIIVISTELMÄ	12
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	12
2.2	Asemakaava	13
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	14
3.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus	14
3.1.1	Luonnonympäristö	14
3.1.2	Maisema ja kulttuuriympäristö	22
3.1.3	Liikenne ja palvelut	28
3.1.4	Vesi- ja viemäriverkosto	29
3.1.5	Maanomistus	29
3.1.6	Aluetta koskevat sopimukset	29
3.2	Suunnittelutilanne	30
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	30
3.2.2	Maakuntakaavat, vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014	30
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	31
3.2.5	Asemakaava	31
3.2.6	Rakennusjärjestys	31
3.2.7	Pohjakartta	31
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	35
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	35
4.2	Asemakaavasunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	36
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	36
4.3.1	Osalliset	36
4.3.2	Vireille tulo	36
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	37
4.4	Asemakaavan tavoitteet	37
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	37
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	38
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	38
4.4.4	Luonnosvaiheessa tutkitut vaihtoehdot	41

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	43
5.1	Kaavan rakenne	43
5.1.1	Mitoitus	43
5.1.2	Palvelut	43
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	44
5.3	Aluevaraukset	44
5.3.1	Korttelialueet	44
5.3.2	Muut alueet	44
5.4	Kaavan vaikutukset	47
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	47
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	47
5.4.3	Vaikutukset kuntatalouteen	48
5.4.4	Energia- ja ilmastovaikutukset	48
5.4.5	Sosiaaliset vaikutukset	49
5.4.6	Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön	49
5.5	Ympäristön häiriötekijät	50
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	50
5.7	Nimistö	52
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	53
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	53
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	53
6.3	Toteutuksen seuranta	53

Kannen kuvan tiedot Maanmittauslaitoksen ilmakuva
©Kuvan omistaja

1.3 Innehåll

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	5
1.1	Identifikationsuppgifter	5
1.2	Planområdets läge	5
1.3	Sisällysluettelo	6
1.4	Detaljplanens syfte	10
1.5	Bilagor	10
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	10
2.	SAMMANDRAG	12
2.1	Olika skeden i planprocessen	12
2.2	Detaljplanen	13
3.	UTGÅNGSPUNKTER	14
3.1	En allmän beskrivning av planeringsområdet	14
3.1.1	Naturmiljön	14
3.1.2	Landskap och kulturmiljö	22
3.1.3	Trafik och service	28
3.1.4	Vatten- och avloppsnät	29
3.1.5	Markägförhållanden	29
3.1.6	Avtal som berör området	29
3.2	Planeringssituationen	30
3.2.1	Riksomfattande mål för områdsanvändningen	30
3.2.2	Landskapsplaner, sammanställningen av fastställda landskapsplaner 2014	30
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	31
3.2.4	Detaljplan	31
3.2.5	Byggnadsordning	31
3.2.6	Grundkarta	31
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	35
4.1	Behovet av detaljplanering	35
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	36
4.3	Deltagande och samarbete	36
4.3.1	Intressenter	36
4.3.2	Anhängiggörande	36
4.3.3	Deltagande och växelverkan	37
4.4	Mål för detaljplanen	37
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	37
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	38
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	38
4.4.4	Alternativ som har undersökts i utkastskedet	41

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	43
5.1	Planens struktur	43
5.1.1	Dimensionering	43
5.1.2	Service	43
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	44
5.3	Områdesreserveringar	44
5.3.1	Kvartersområden	44
5.3.2	Övriga områden	44
5.4	Planens konsekvenser	47
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	47
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	47
5.4.3	Konsekvenser för kommunekonomin	48
5.4.4	Konsekvenser för energi och klimat	48
5.4.5	Sociala konsekvenser	49
5.4.6	Konsekvenser för landskapet	49
5.5	Störande faktorer i miljön	50
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	50
5.7	Namnbestånd	52
6.	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	53
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	53
6.2	Genomförande och tidsplanering	53
6.3	Uppföljning av genomförandet	53

Kannen kuvan tiedot: Ortoilmakuva, Maanmittauslaitos
©Kuvan omistaja

1.4 Asemakaavan tarkoitus

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Söderkullan taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2018-2021. Tehtävänä on laatia asemakaava Sipoon kunnan omistamalle kiinteistölle ja laajentaa olemassa olevaa pientaloaluetta pohjoiseen. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan alueelle sopiva rakentamisen määrä ja korttelirakenne.

1.5 Liitteet

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Sipoon Taasjärvi IV-ase­makaava-alueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro, 2017
- Liite 3 Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen
- Liite 4 Mitoitusta kuvaava tilastolomake
- Liite 5 Hulevesisuunnitelma
- Liite 6 Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Kaavaa varten on laadittu seuraavat selvitykset:

- Sipoon Taasjärvi IV-alueen laajennuksen luontoselvitys. Ympäristösuunnittelu Enviro. Esa Lammi & Marko Vauhkonen, 20.10.2017.
- Sipoon Taasjärvi IV-ase­makaava-alueen luontoselvitys. Ympäristösuunnittelu Enviro. Esa Lammi, Nina Hagner-Wahlsten & Marko Vauhkonen, 15.10.2015.

1.4 Detaljplanens syfte

Planeringsområdet utgör enligt Sibbo generalplan 2025 ett av Söderkulla tätorts tillväxtområden som man har för avsikt att utveckla som småhusdominerat bostadsområde. Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2018–2021. Uppgiften består av att utarbeta en detaljplan för den fastighet som Sibbo kommun äger och utvidga det befintliga småhusområdet norrut. I samband med planarbetet undersöks hur stor byggnation som är lämplig för området samt lämplig kvartersstruktur.

1.5 Bilagor

- Bilaga 1 Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2 Naturutredning av utvidgningen av Tasträsk IV-området i Sibbo, Ympäristösuunnittelu Enviro, 2017.
- Bilaga 3 Bemötanden av responsen i utkastskedet
- Bilaga 4 Statistikblankett som beskriver dimensioneringen
- Bilaga 5 Dagvattenplan
- Bilaga 6 Bemötanden av responsen i förslagsskedet

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

För planen har följande utredningar gjorts:

- Sipoon Taasjärvi IV-alueen laajennuksen luontoselvitys. Ympäristösuunnittelu Enviro. Esa Lammi

- Lisäksi kaavaehdotusvaiheessa on tutkittu tarkemmin alueen hulevesien ohjaamista sekä suunnittelualaueen laajenemiseen liittyen alueen luontoarvoja.

Kaavatyötä taustoittavat seuraavat Sipoota koskevat selvitykset:

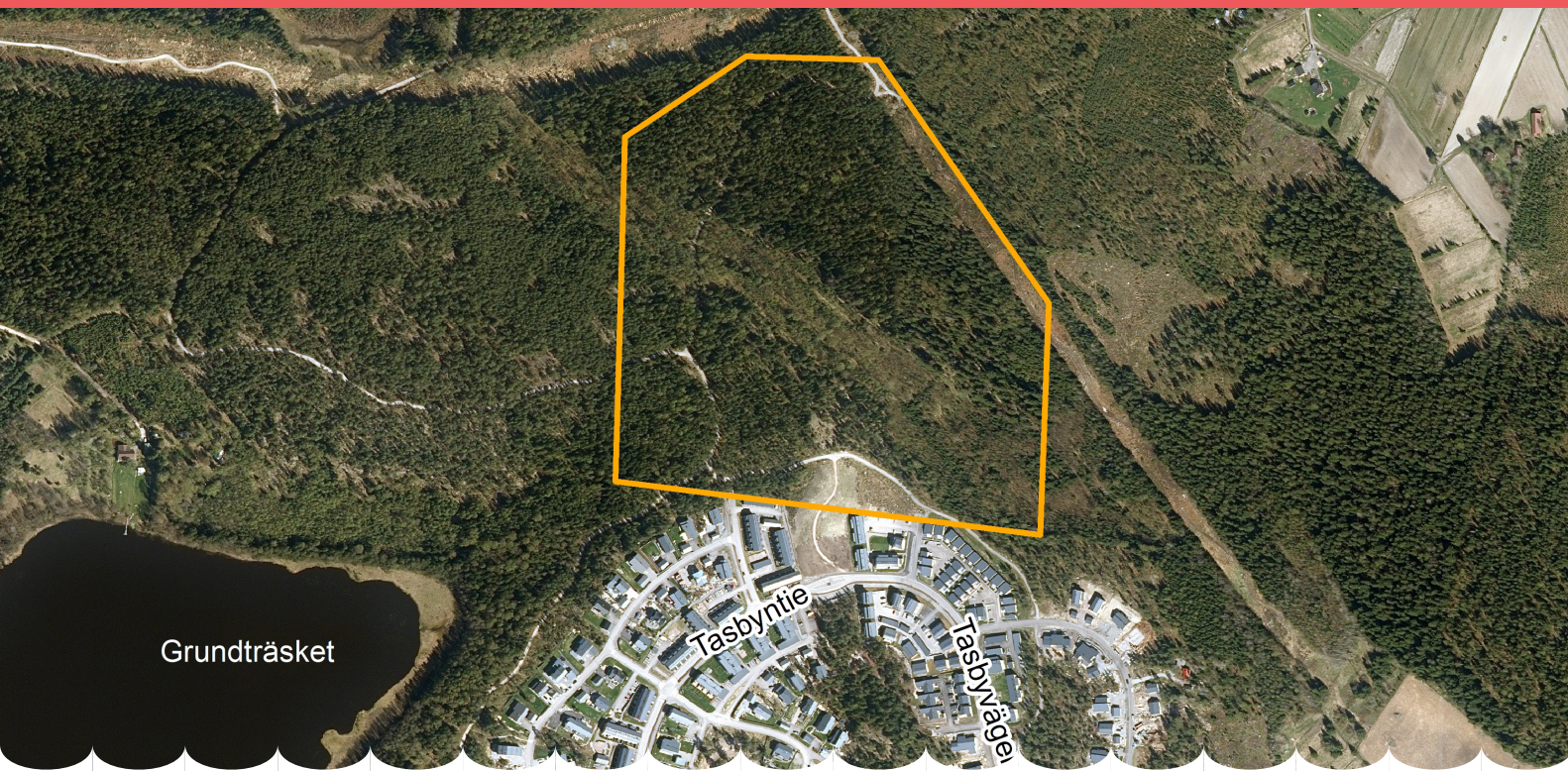
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon Taasjärven itäpuolen asemakaavan rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys. Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy, 2017.
- Itä-Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan liitto, 2010.
- Sipoon yleiskaava 2025
- Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

& Marko Vauhkonen, 20.10.2017. (Naturutredning av utvidgningen av Tasträsk IV-området i Sibbo)

- Sipoon Taasjärvi IV-asebakaava-alueen luontoselvitys. Ympäristösuunnittelu Enviro. Esa Lammi, Nina Hagner-Wahlsten & Marko Vauhkonen, 15.10.2015. (Naturutredning av detaljplaneområdet Tasträsk IV i Sibbo)
- I planförslagsskedet har man dessutom noggrannare undersökt avledningen av områdets dagvatten samt områdets naturvärden i anslutning till utvidgningen av planeringsområdet.

Följande utredningar om Sibbo ger bakgrundsinformation för planarbetet:

- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006 (Sibbo kommuns utredning av kulturmiljö och byggnadsarv)
- Utredning av byggnadshistoria och kulturmiljö på detaljplaneområdet öster om Tasträsket i Sibbo. Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 2017.
- Östra Nylands landskapsplan. Nylands förbund, 2010.
- Sibbo generalplan 2025
- Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008 (Utredning av trafiknätet)



Kuva 2. Alueen sijainti ortokuvassa.
Figur 2. Områdets läge på ortofoto

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2018-2021. Kaavatyö kuulutettiin vireille 3.9.2015 ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastoon 30 päivän ajaksi. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla kunnan internet-sivuilta koko kaavaprosessin ajan. Alueelle on aiemmin laadittu luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2015.)

Kaavasta on järjestetty aloituspalaveri 27.11.2018 Sipoon kunnan ja kaavaa laativan konsultin kesken (Ramboll Finland Oy).

Luonnosvaiheessa esitettiin kolme erilaista ratkaisua alueen asuinkortteleiksi, joilla tutkittiin alueelle sopivia kortteliratkaisuja sekä talotyyppejä. Kaavaluonnosmateriaali oli nähtävillä 5.9. - 7.10.2019. Nähtävillä

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2018–2021. Planläggningsarbetet kungjordes 3.9.2015 och planens program för deltagande och bedömning lades fram offentligt i Sockengården och Söderkulla bibliotek i 30 dagar. Dessutom finns programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats under hela planläggningsprocessens gång. Det har tidigare gjorts en naturutredning på området (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2015).

Det ordnades ett inledande möte om planen 27.11.2018 mellan Sibbo kommun och konsulten som utarbetar planen (Ramboll Finland Oy). I utkastskedet presenterades tre olika lösningar för

lä olon yhteydessä järjestettiin avoin yleisötilaisuus Söderkullan kirjastossa 9.9.2019. Kaavaluonnosmateriaalista saatu palaute on kootusti liitteessä 3. Luonnosvaiheen palautteen pohjalta laadittiin kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen laatimisen tueksi tutkittiin tarkemmin alueen hulevesien ohjaamista sekä laajentuneen suunnittelualueen luontoarvoja. Selvitysten tulokset on raportoitu osaksi selostusta. Ehdotusvaiheessa saatu palaute on esitetty kootusti liitteessä 6.

2.2 Asemakaava

Tehtävänä on laatia asemakaava Sipoon kunnan omistamalle kiinteistölle ja laajentaa olemassa olevaa pientaloaluetta pohjoiseen. Kaava-alue on nykyisellään rakentamatonta metsäaluetta. Kaavatyön yhteydessä tutkitaan alueelle sopiva rakentamisen määrä ja korttelirakenne. Erityistä huomiota kiinnitetään alueen virkistysyhteyksien säilymiseen.

Luonnosvaiheessa tutkittujen vaihtoehtojen pohjalta kaava-alueelle esitetään asemakaavaehdotuksessa 53 asuintonttia, jotka sijoittuvat maastonmuodot huomioiden Kalliokielontien ja Kaunokkitien jatkoksi. Korttelialueiden keskelle on säästetty kosteikko, joka palvelee alueen hulevesien hallintaa. Korttelialueiden väliin on jätetty viheralueita, jonka myötä mahdollistetaan ulkoilureittien jatkuvuus sekä metsäiset näkymät niin oleville kuin uusillekin tonteille. Tonttikoko vaihtelee noin 800-1000 m² välillä. Tonttitehokkuudeksi esitetään $e=0,25$.

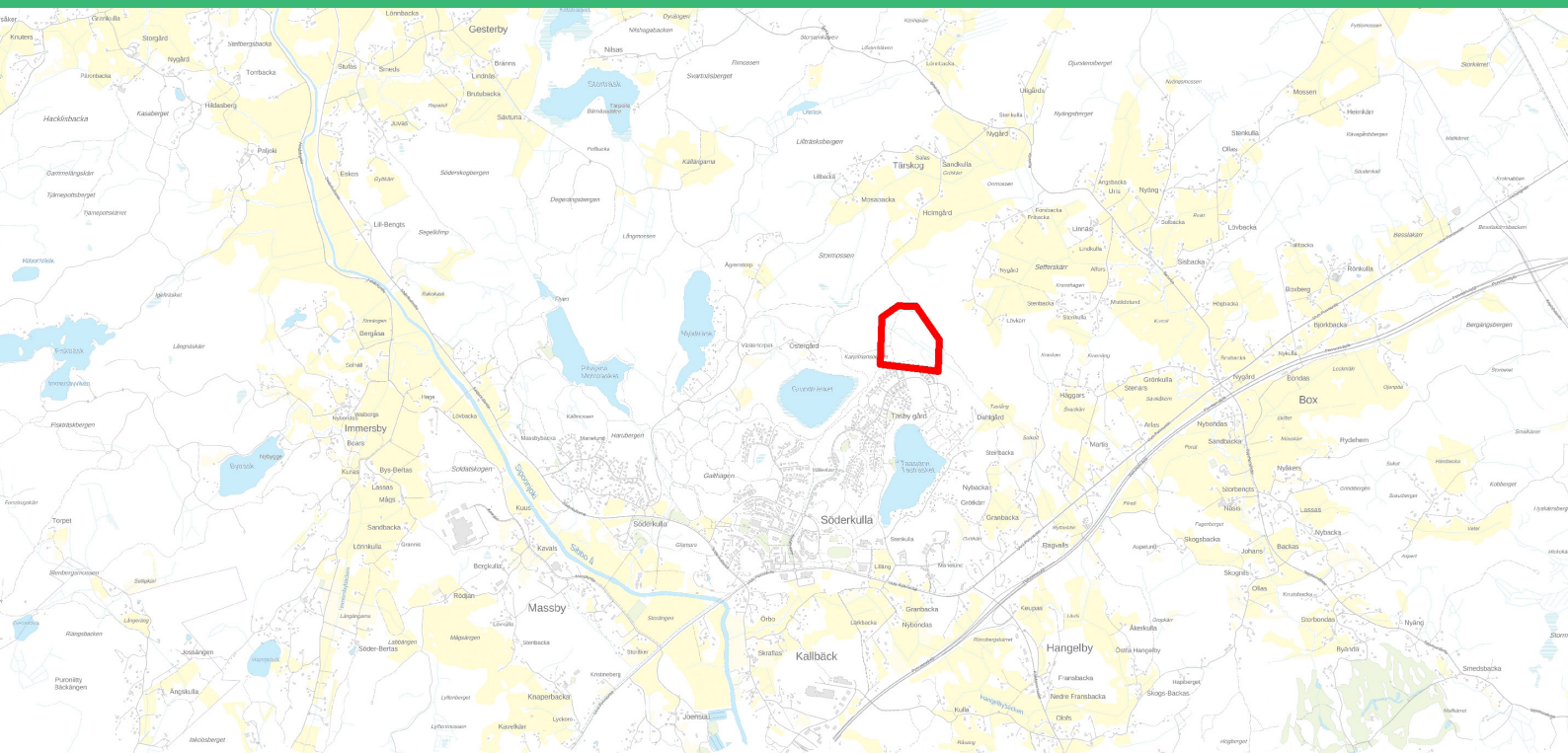
bostadskvarter på området. Med dessa undersöktes lämpliga kvarterslösningar samt hustyper för området. Planutkastets material var offentligt framlagt 5.9–7.10.2019. I samband med framläggningen ordnades ett öppet informationsmöte för allmänheten i Söderkulla bibliotek 9.9.2019. Responsen om planutkastmaterialet finns sammanställd i bilaga 3. Utgående från responsen i utkastskedet utarbetades ett planförslag. Som stöd för planförslaget gjordes en noggrannare undersökning av avledningen av områdets dagvatten samt det utvidgade planeringsområdets naturvärden. Utredningarnas resultat finns rapporterade som en del av beskrivningen. Responsen om förslagsskedet finns sammanställd i bilaga 6.

2.2 Detaljplan

Uppgiften består av att utarbeta en detaljplan för den fastighet som Sibbo kommun äger och utvidga det befintliga småhusområdet norrut. Planområdet är för närvarande obebyggt skogsområde. I samband med planarbetet undersöks hur stor byggnation som är lämplig för området samt lämplig kvartersstruktur. Särskild vikt fästs vid att områdets rekreationsförbindelser bevaras.

Utgående från de alternativ som undersöktes i utkastskedet föreslås i detaljplaneförslaget 53 bostadstomter på planområdet. Dessa tomter placeras med beaktande av terrängformerna som förlängning av Getramsvägen och Klintvägen. Mitt bland kvartersområdena har en våtmark sparats för att betjäna hanteringen av områdets dagvatten. Mellan kvartersområdena har det lämnats grönområden som möjliggör sammanhängande friluftsleder samt ger skogsutsikt till både de befintliga och de nya tomterna. Tomtstorleken varierar och är cirka 800-1000 m². Som tomteffektivitet föreslås $e=0,25$.

3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



Kuva 3. Alueen sijainti Sipoon taajamarakenteessa.
Figur 3. Områdets läge i Sibbo tätortsstruktur.

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 18,3 hehtaaria. Kaava-alue sijoittuu Sipoon Tasby Gårdin alueelle, olemassa olevan taajamarakenteen välitömään läheisyyteen Taasjärven pohjoispuolelle. Ympäröivä taajamarakenne edustaa 2000-luvun tiivistä ja matalaa asuinrakentamista. Rakentamaton metsäalue on Sipoon kunnan omistuksessa. Suunnittelualue käsittää osan kiinteistöstä 753-419-4-1604.

3.1.1 Luonnonympäristö

Alueelle laaditun luontoselvityksen (Enviro 2017) mukaan suunnittelualue on pääosin eri-ikäistä seka-

3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet

I början av Tasbyvägen finns högre byggnader i form av flervåningshus; området är i övrigt tätt och lågt. Planeringsområdets totalareal är 18,3 hektar. Planområdet ligger på Tasby Gårds område i Sibbo, i omedelbar närhet av den befintliga tätortsstrukturen norr om Tasträsk. Den omgivande tätortsstrukturen representerar 2000-talets täta och låga bostadsbyggande. Det obebyggda skogsområdet ägs av Sibbo kommun. Planeringsområdet omfattar en del av fastigheten 753-419-4-1604.

3.1.1 Naturmiljön

Enligt den naturutredning (Enviro 2017) som ut-

metsää. Alueella sijaitsee pieni kallioharjanne ja ojitettu notkelma. Selvitysalue on tehokkaassa talouskäytössä ollut metsämaastoa ja hiljattain käyttöön otettua rakentamisaluetta. Kasvisto on tavanomaista kangasmetsien ja ojitettujen korprien lajistoa. Uhanalaisia kasvilajeja ei todettu. Alueen länsireunassa olevalla pikkukalliolla on alle neliömetrin kokoinen laikku silmälläpidettävää jäkkiä, joka on vähäravinteisilla kasvupaikoilla kasvava heinäkasvi.

arbetats för området består planeringsområdet huvudsakligen av blandskog av varierande ålder. På området finns en liten bergsrygg och en dikad sänka. Utredningsområdet består av skogsterräng som har utnyttjats effektivt som ekonomiskog samt ett byggområde som nyligen har tagits i bruk. Växtligheten består av arter som är ordinära i moskogar och i utdikade kärr. Inga hotade växtarter har påträffats. På det lilla berget vid områdets västra kant finns ett mindre än en kvadratmeter stort område där det växer stagg, som är en nära hotad växtart.



Kuva 4. Suunnittelualueella eri-ikäistä sekametsää. (Kuva:Jenny Hölttä)
Figur 4. På planeringsområdet finns blandskog av varierande ålder. (Figur:Jenny Hölttä)

Taasjärvi IV:n laajennusalueen metsäisten osien puusto on enimmäkseen melko nuorta ja soistuneet alueet on ojitettu. Selvitysalueella ei ole merkittäviä luontokohteita, jotka tulisi huomioida alueen kaavoituksessa ja maankäytössä. Selvitysalueelta tehtiin vain vähän havaintoja huomionarvoisista lintulajeista ja lepakoista.

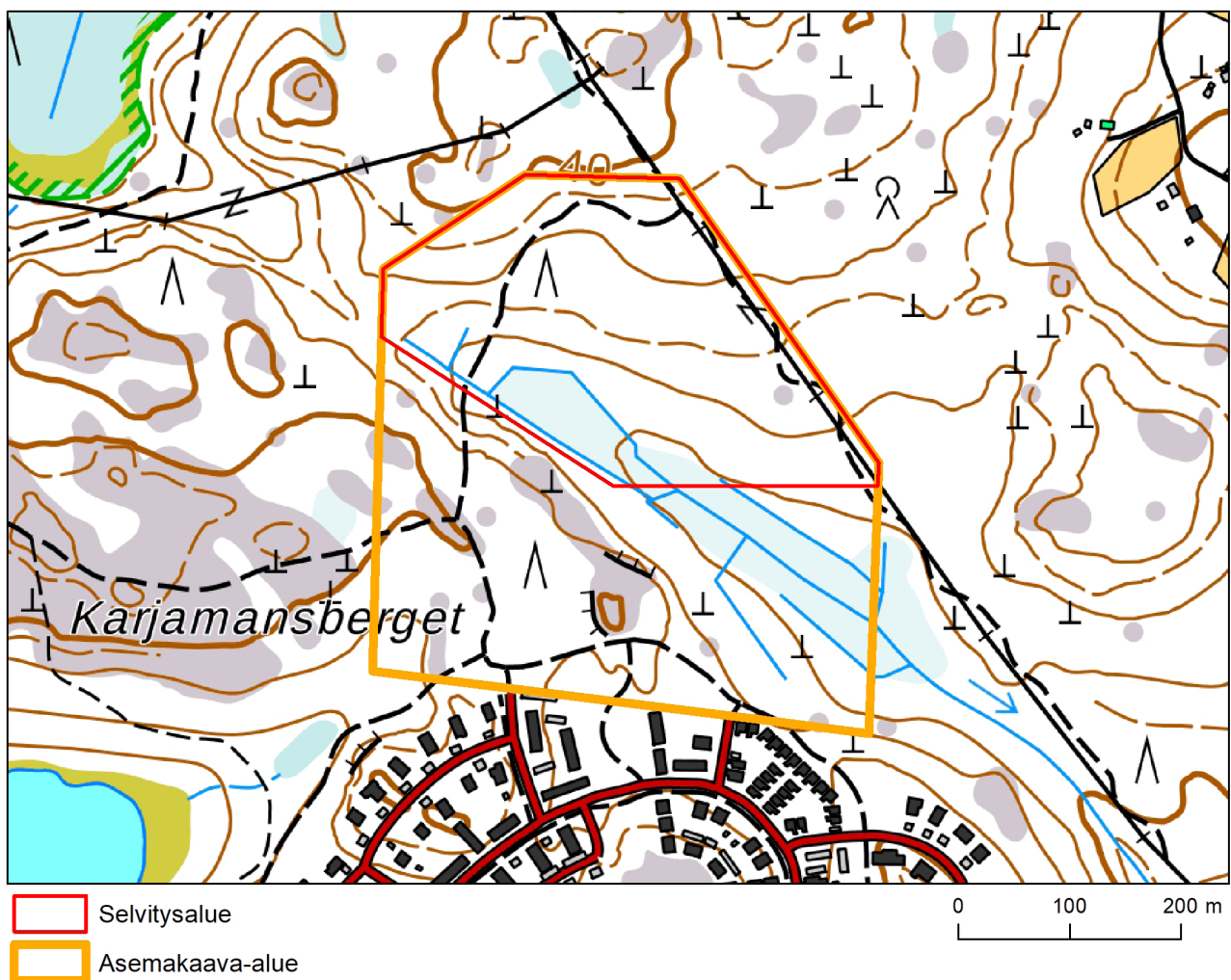
Trädbeståndet på de skogbevuxna delarna av Tasträsk IV:s utvidgningsområde är till största delen ganska ungt och de försumpade områdena är dikade. På utredningsområdet finns inga betydelsefulla naturobjekt som borde beaktas i planläggningen och markanvändningen på området. På utredningsområdet gjordes endast ett fåtal observationer av beaktansvärda fågelarter och fladdermöss.

Luontoselvitysten täydennys

Sipoon Taasjärvi IV asemakaava-alueelle tehtiin maastokäynti 21.11.2019 (Satu Laitinen/Ramboll). Käynti kohdistettiin kaava-alueen pohjoisosaan, josta ei ole olemassa aiempia luontoselvityksiä. Käynnin tarkoituksena oli selvittää ajankohdan puitteissa huomionarvoiset luontotyytit, uhanalaisille tai lintudirektiivin liitteessä I tai luontodirektiivin liitteessä IV mainituille lajeille soveliaat elinympäristöt selvitysalueella ja kuvioida alue puuston ja kasvillisuuden perusteella. Selvitysalueen pinta-ala on noin 8,2 ha ja sen rajaus on esitetty kuvassa 1. Asemakaava-alueen eteläosaan on tehty aiemmin kaksi luontoselvitystä (Ympäristösuunnittelu Enviro 2015 ja 2017).

Komplettering av naturutredningarna

På detaljplaneområdet Tasträsk IV i Sibbo gjordes en undersökning i terrängen 21.11.2019 (Satu Laitinen/Ramboll). Undersökningen var speciellt fokuserad på norra delen av planområdet, där det inte har gjorts några naturutredningar tidigare. Avsikten med terrängundersökningen var att inom ramen för tidpunkten utreda beaktansvärda naturtyper, lämpliga livsmiljöer för hotade arter eller arter som nämns i fågeldirektivets bilaga I eller i habitatdirektivets bilaga IV på utredningsområdet och dela in området i figurer utgående från trädbestånd och växtlighet. Utredningsområdets areal är cirka 8,2 ha och dess avgränsning framgår av figur 1. I södra delen av detaljplaneområdet har det tidigare gjorts två naturutredningar (Ympäristösuunnittelu Enviro, 2015 och 2017).



Kuva 6. Selvitysalueen rajaus.
Figur 6. Avgränsning av utredningsområdet.

Alueen yleiskuvaus, huomionarvoiset luontotyypit ja soveltuvuus huomionarvoisille lajeille

Selvitysalue on suurimmaksi osaksi varttunutta kasvatuskuusikkoa. Pienalaisesti myös mänty on valtapuuna ja ojitetussa notkelmassa on nuorta koivikkoa. Alueen itäosassa on voimalinja ja länsi- ja pohjoisosan läpi kulkee ulkoilureitti. Metsälain 10 §, luonnonsuojelulain 29 § tai vesilain 2 luvun 11 § mukaisia tai uhanalaisia luontotyypppejä ei havaittu. Luontodirektiivin liitteessä IV mainituista lajeista alue soveltuu lepakoiden ruokailualueeksi. Pohjanlepakkoa ja viiksisiiippoja on aiempien selvitysten yhteydessä havaittu selvitysalueen läheisyydessä. Liito-oravan elinympäristöksi alueen kuusikko on nuorehkoa ja tasalaatuista eikä lajin esiintyminen alueella ole todennäköistä. Voimalinja-aukio ja sen reunametsät soveltuvat mahdollisesti kirjo-verkko-perhosen elinympäristöksi, mutta toukkien ravintokasvien maitikoiden esiintymisen havainnointi ei ollut luotettavaa käynnin ajankohdasta johtuen. Lintudirektiivin liitteessä I mainituista lajeista alue soveltuu joiltain osin palokärjelle ja pyylle ja punaisen listan (Hyvärinen ym. 2019) lintulajeista töyhtö- ja hömötiaiselle, pyylle ja närhelle. Maastokäynnin yhteydessä yllämainituista lajeista alueella havaittiin silmälläpidettäväksi luokiteltu närhi.

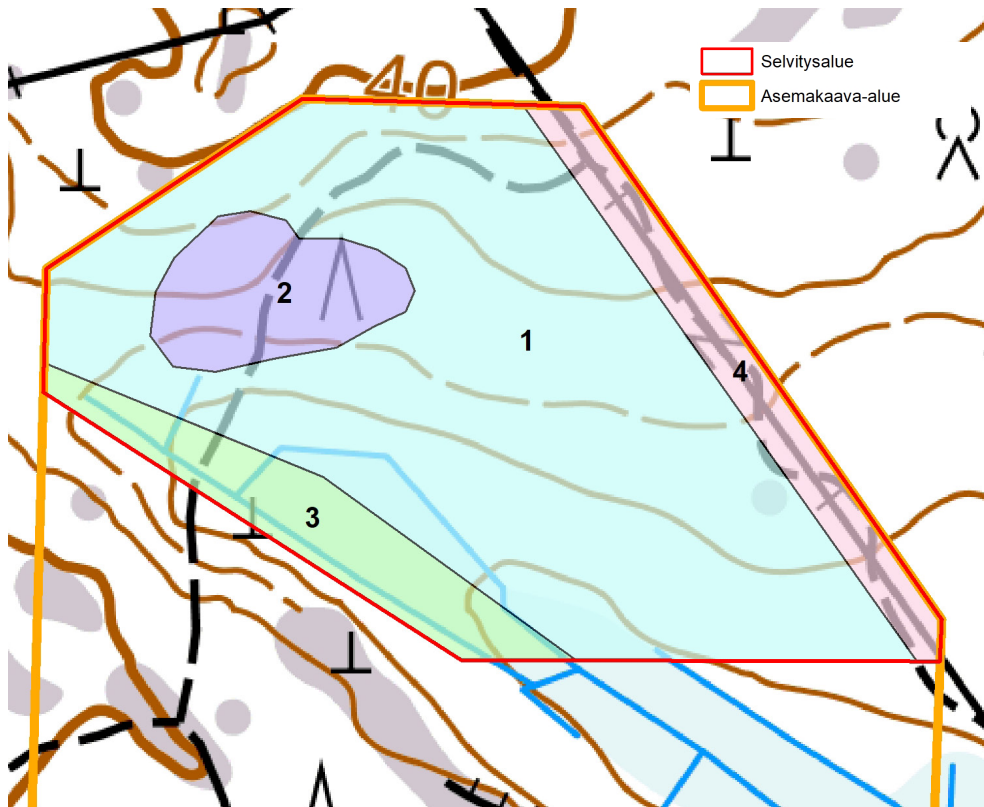
Asemakaava-alueen eteläosassa kalliolla havaittiin vuoden 2017 luontoselvityksen yhteydessä pienialainen jäkkiesiintymä. Esiintymä oli marraskuussa 2019 tallella. Kallio ja jäkkiesiintymä jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Jäkki on viimeisimmässä uhanalaisarvioinnissa (Hyvärinen ym. 2019) luokiteltu elinvoimaiseksi eikä ole siis enää punaisella listalla. Yhteenvetona maastokäynnin perusteella voi todeta, että selvitysalueella ei esiinny erityisiä luontoarvoja, joita rakentaminen uhkasi. Suurin asemakaavan toteutuksesta luontoon kohdistuva vaikutus tulee olemaan paikallinen metsäpinta-alan pieneneminen.

Allmän beskrivning av området, beaktansvärda naturtyper och lämplighet för beaktansvärda arter

Utredningsområdet består till stor del av äldre gallringsbestånd av gran. På små arealer är också tall det dominerande trädslaget och i en utdikad sänka finns ett ungt björkbestånd. I östra delen av området finns en kraftledning och genom västra och norra delen löper en friluftsled. Inga naturtyper som motsvarar 10 § i skogslagen, 29 § i naturvårdslagen eller 2 kapitlet 11 § i vattenlagen eller hotade naturtyper observerades.

Av de arter som nämns i habitatdirektivets bilaga IV lämpar sig området som födoområde för fladdermöss. Nordfladdermöss och mustaschfladdermöss har i samband med tidigare utredningar iakttagits i närheten av utredningsområdet. Granbeståndet på området är ganska ungt och av jämn kvalitet för att fungera som livsmiljö för flygekorre, och det är inte sannolikt att arten skulle förekomma på området. Kraftledningsgatan och dess kantskogar lämpar sig eventuellt som livsmiljö för asknätfjärilen, men på grund av tidpunkten för terrängundersökningen gick det inte att göra tillförlitliga observationer av eventuell förekomst av kovall, som utgör näringsväxt för den här fjärilens larver.

Av de arter som nämns i fågeldirektivets bilaga I är området till vissa delar lämpat för spillkråka och järpe och av de rödlistade fågelarterna (Hyvärinen m.fl. 2019) tofsmes och talltita, järpe och nötskrika. Av dessa arter observerades den nära hotade nötskrikan i samband med terrängundersökningen. I södra delen av detaljplaneområdet på ett klip-pområde upptäcktes en liten förekomst av stagg i samband med naturutredningen 2017. I november 2019 fanns förekomsten fortfarande kvar. Klippan och staggförekomsten berörs inte av byggandet. I den senaste bedömningen av hotstatus (Hyvärinen m.fl. 2019) klassificerades stagg som livskraftig och är alltså inte mera rödlistad.



Kuva 7. Kasvillisuuskuviot.
Figur 7. Växtlighetsfigurer.

Kuvio 1. Tuoreen kankaan varttunut kuusikko. Ojitetun notkelman lähellä puusto on hieman järeämpää. Sekapuuna on vaihtelevasti koivua ja mäntyä. Puusto on hoidettua ja lahpuuta vähän.

Kuvio 2. Tuoreen kankaan järeä männikkö. Sekapuuna on kuusta ja koivua. Puusto on hoidettua ja lahpuuta hyvin vähän.

Kuvio 3. Mustikkaturvekankaan nuori koivikko. Kuvio sijoittuu ojitettuun notkelmaan. Puusto on tiheää, sekapuuna on kuusentaimia ja ylispuina yksittäisiä järeitä mäntyjä ja koivuja.

Kuvio 4. Voimalinja-aukio. Enimmillään noin nelimetrisiä katajia on jätetty runsaasti linjan alle.

Som sammandrag kan man utgående från terrängundersökningen konstatera att utredningsområdet inte har någon förekomst av särskilda naturvärden som kunde vara hotade av byggandet. Den största konsekvensen för naturen, då detaljplanen förverkligas, kommer att vara lokalt minskad skogsareal.

Figur 1. Äldre granbestånd på frisk mo. I närheten av den utdikade sänkan är trädbeståndet något grövre. Beståndet har varierande inslag av björk och tall. Beståndet är skött och har liten mängd murkna träd.

Figur 2. Grovt tallbestånd på frisk mo. Beståndet har inslag av gran och björk. Beståndet är skött och det finns mycket litet murkna träd.

Figur 3. Ungt björkbestånd på blåbärstorvmo. Figuren ligger i en utdikad sänka. Beståndet är tätt med inslag av granplantor och som överståndare enstaka grova tallar och björkar.

Figur 4. Kraftledningsgata. Rikligt med högst cirka fyra meter höga enar har lämnats kvar under ledningen.



Kuva 8. Varttunutta kuusikkoa kuviolla 1.
Figur 8. Äldre granbestånd på figur 1.



Kuva 9. Alueen länsiosassa kulkeva ulkoilureitti. Alarinteessä kuvion 1 kuusikkoa ja ylärinteessä kuvion 2 männikköä.
Figur 9. I västra delen av området löper en friluftsled. I nedre delen av sluttningen granbestånd på figur 1 och i övre delen av sluttningen tallbestånd på figur 2.



Kuva 10. Nuorta koivikkoa ojitetussa notkelmassa kuviolla 3.
Figur 10. Ungt björkbestånd i den utdikade sänkan på figur 3.

Pohjavesialueet

Suunnittelualan läheisyydessä ei sijaitse pohjavesialueita. Aluetta koskeva hulevesisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteessä.

Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualan maaperä on Geologisen tutkimuskeskuksen (2019) tietojen mukaan pääasiassa savea (Sa) ja kalliomaata (Ka). Suunnittelualueella on myös hiekkamoreenia (Mr).

Rakennettavuuden kannalta maaperä voidaan yleensä luokitella GEO-luokituksen mukaan seuraavasti: 1. kallio sekä alle metrin syvyydellä oleva kalliomaata, 2. moreeni, 3. karkearakeiset maalajit eli sora ja hiekka, 4. hienorakeiset maalajit eli siltti ja savi sekä eloperäiset maalajit eli turve ja lieju. Kalliomaat ovat sen kannalta ongelmattomia, että ne kantavat hyvin eivätkä roudi. Rakennuspohjaa ja kunnallistekniikkaa perustettaessa kallioiden louhinta lisää rakennuskustannuksia. Suunnittelualan laiduille jäävä hiekkamoreeni on rakennettavuudeltaan hyvä ja kantava rakennuspohja, jolla maanrakennustyöt on helppo toteuttaa. Hienorakeiset maalajit, kuten savi, kantavat heikosti ja routivat. Savipohjille tulevat kuormat joudutaan yleensä perustamaan tukirakentein esimerkiksi paaluttamalla alapuolisiin kantaviin maakerroksiin (Johansson, P. 2016). Rakentamisen yhteydessä tulee perustamistapasevittää rakennushankekohtaisesti.

Alueen korkein kohta sijaitsee noin 41 m merenpinnan yläpuolella. Rinne laskee kaava-alueen koillisreunaa kohti, missä alin taso on noin +24 mmpy. Alueen topografia on siis vaihteleva. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella on hyvin pieni (Geologian tutkimuskeskus).

Grundvattenområden

I närheten av planeringsområdet finns inga grundvattenområden. En dagvattenplan för området finns som bilaga till planbeskrivningen.

Topografi, markens beskaffenhet och byggbarhet

Marken på planeringsområdet består enligt uppgifter från Geologiska forskningscentralen (2019) av främst lera (Sa) och berg (Ka). På planeringsområdet finns också sandmorän (Mr).

Beträffande byggbarhet kan marken allmänt klassificeras på följande sätt enligt GEO-klassificeringen:

1. berg samt bergig mark på mindre än en meters djup, 2. morän, 3. grovkorniga jordarter såsom grus och sand, 4. finkorniga jordarter såsom silt och lera samt organiska jordarter såsom torv och gytta.

Bergig mark är problemfri i det avseendet att den har god bärförmåga och inte är tjälbunden. Vid anläggning av byggnadsgrund och kommunalteknik ökas byggkostnaderna av att berg måste sprängas. Sandmoränen vid kanterna av planeringsområdet har god byggbarhet och utgör en grund med god bärförmåga, så det är lätt att utföra jordbyggnadsarbetena. Finkorniga jordarter såsom lera har dålig bärförmåga och är tjälbundna. Belastning på lerunderlag måste i allmänhet få en grund av stödkonstruktioner, exempelvis genom pålning till underliggande markskikt med bärförmåga. (Johansson, P. 2016). I samband med byggandet ska sättet att anlägga grunden utredas separat för varje byggprojekt.

Områdets högsta punkt ligger cirka 41 m över havsytan. Området sluttar mot planområdets nordöstra kant där den lägsta nivån är cirka +24. Områdets topografi är alltså varierande. Sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar på området är mycket liten (Geologiska forskningscentralen).

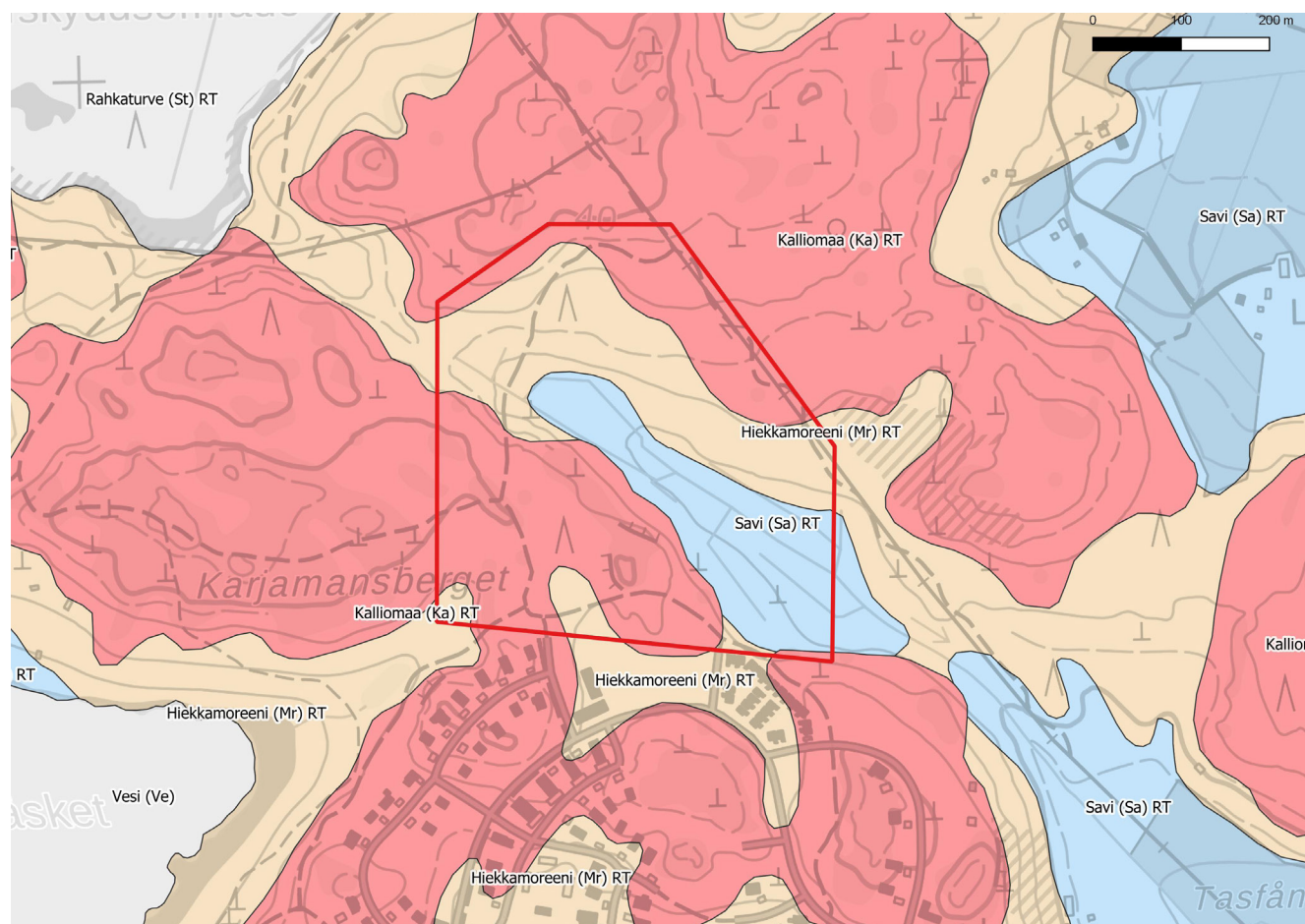
3.1.2 Maisema ja kulttuuriympäristö

Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa kaava-alue kuuluu eteläiseen rantamaahan ja tarkemmin eteläiseen viljelyseutuun. Itä-Uudenmaan alueelle on tehty valtakunnallista maisemamaakuntajakoa tarkentava maisematyyppijako (Itä-Uudenmaan liitto 2007). Maisematyyppijaossa kaava-alue sijoittuu Sipoonjokilaakson alueelle. Ominaispiirteinä tälle alueelle on kallioiset maastot ja Sipoonjokilaakson peltovyöhykkeet.

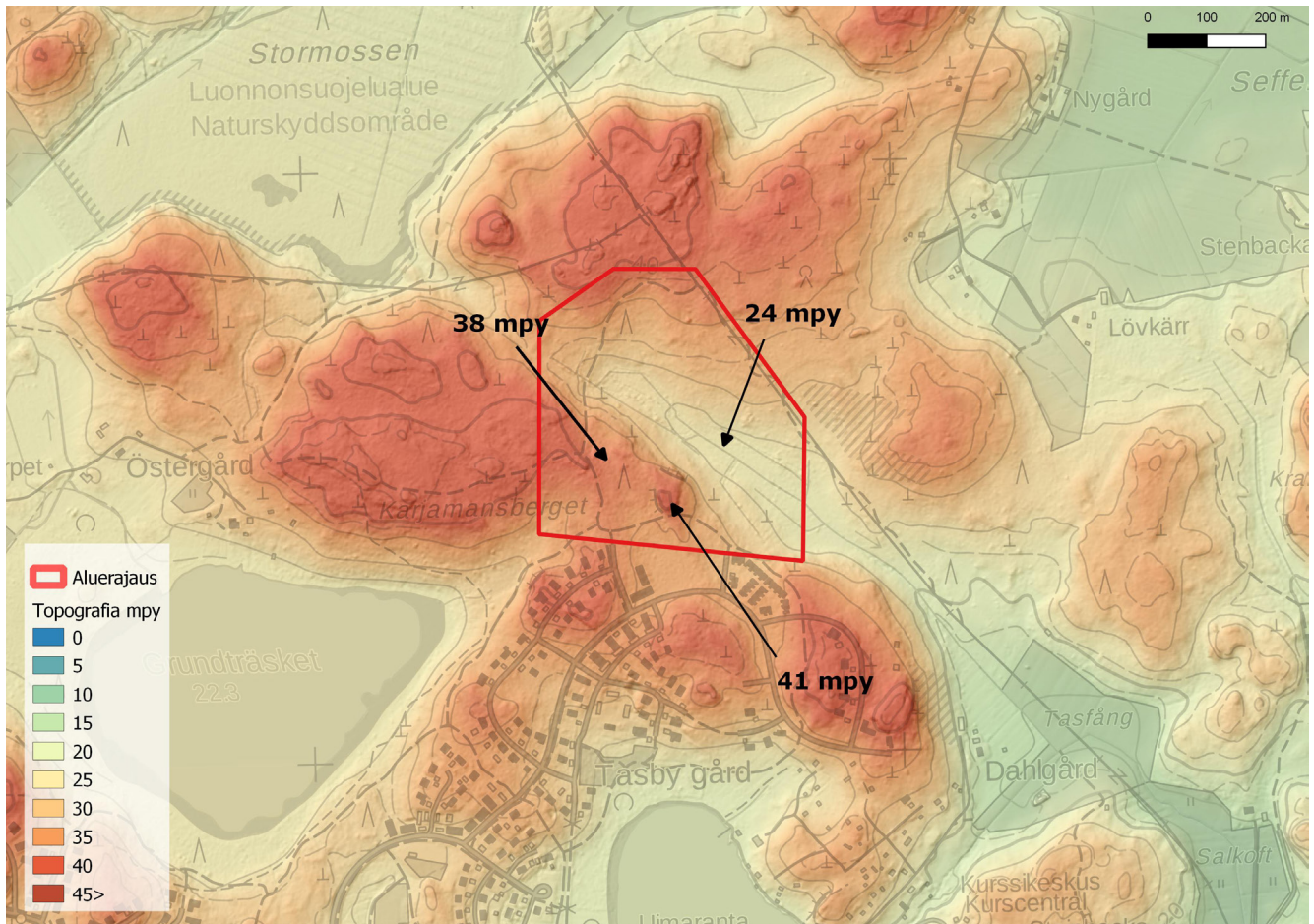
Maisematyyppin alueella asutus on sijoittunut varhaiskeskiajalta lähtien viljelyskelpoisten maiden reuna-alueille, kallio- ja moreenimaiden puolelle.

3.1.2 Landskap och kulturmiljö

I den riksomfattande indelningen i landskapsprovinser hör planområdet till Södra kustlandet, närmare bestämt södra odlingsregionen. I Östra Nyland har det gjorts en indelning i landskapstyper för att precisera den riksomfattande indelningen i landskapsprovinser (Östra Nylands förbund 2007). I indelningen i landskapstyper ligger planområdet i Sibbo ådal. Karakteristiskt för det här området är bergig terräng och åkerzoner i Sibbo ådal. På landskapstypens område har bebyggelsen sedan tidig medeltid funnits längs kanterna av de odlingsbara markområdena, på bergs- och moränmarkerna.



Kuva 11. Suunnittelualan maaperä. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.
Figur 11. Planeringsområdets avgränsning anges på kartan med röd linje.

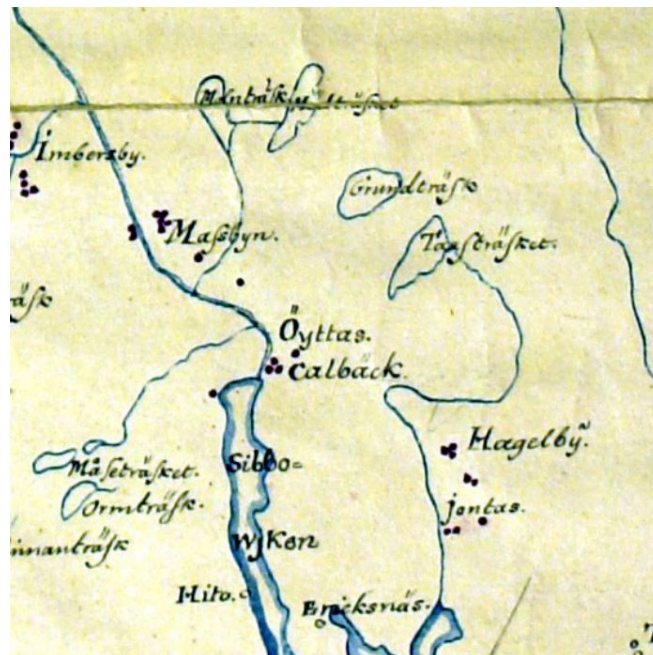
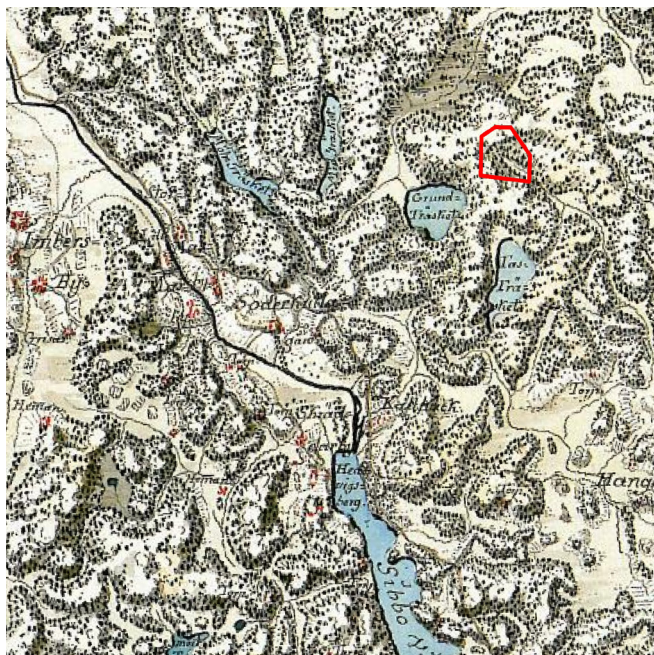


Kuva 12. Suunnittelualan topografia. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.
Figur 12. Planeringsområdets avgränsning anges på kartan med röd linje.

Asutus seurailee jokea sekä vanhimpia tielinjauksia. Vanhimmat kylät ovat edelleen asuttuja ja rakennuskanta on etenkin Sipoonjokilaakson eteläisissä kylissä hyvin säilynyttä. Kaava-alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäänöksiä. Sipoon kunnassa on tehty Taasjärven itäpuolen asemakaava-alueita varten rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy), jonka lähtökohtana on Taasjärven itärannan merkitys suomalaisittain varhaisena ja kylämäisenä kesämökkeilyn kohteena. Taasjärven ympäristön asutuksen varhaisvaiheita on dokumentoitu kuitenkin jo 1500-luvulta lähtien.

Bebyggelsen följer ån samt de äldsta vägsträckningarna. De äldsta byarna är fortfarande bebodda och byggnadsbeståndet är speciellt i Sibbo ådals södra byar väl bevarat. På planområdet finns inga värdefulla byggda kulturmiljöer eller landskapsområden som är av intresse på riksnivå eller landskapsnivå. På planområdet eller i dess närhet finns inga kända fasta fornlämningar. I Sibbo kommun har det gjorts en utredning av byggnadshistoria och kulturmiljö för detaljplanområdet öster om Tasträsket (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy) med utgångspunkt i vilken betydelse Tasträskets östra strand har som ett tidigt och byligt finländskt sommarstugeområde. Tidiga skeden av bebyggelse kring Tasträsket har dock dokumenterats redan från 1500-talet. I Hangelby, som ligger närmast Tasträsket, fanns nio

Taasjärveä lähinnä olevassa Hangelbyn kylässä oli vuonna 1593 yhdeksän tilaa. Hangelbyn kylän länsirajan tuntumassa olevat pellot ja niityt ovat pääosin olleet viljelykäytössä ainakin jo 1700-luvulla ja ne ovat edelleen säilyneet avoimina. Suunnittelualue oli pitkään kaukana asutuksesta oleva metsäinen alue (kuva 8. Kuninkaankartasto 1776-1805). Sipoon pitäjänkartassa 1841-42 (Heikki Rantatupa) näkyy puro, joka virtaa Taasjärvestä Hangelbyn kylän ohi kohti Sipoonlahtea (kuva 9).

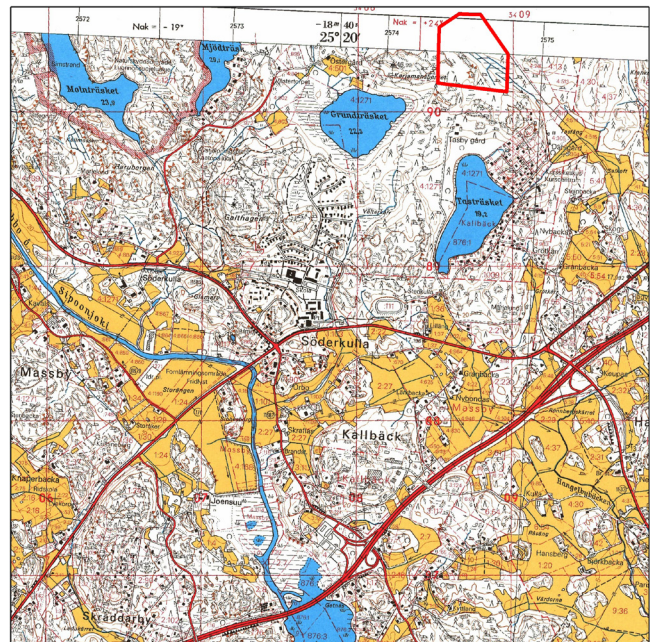
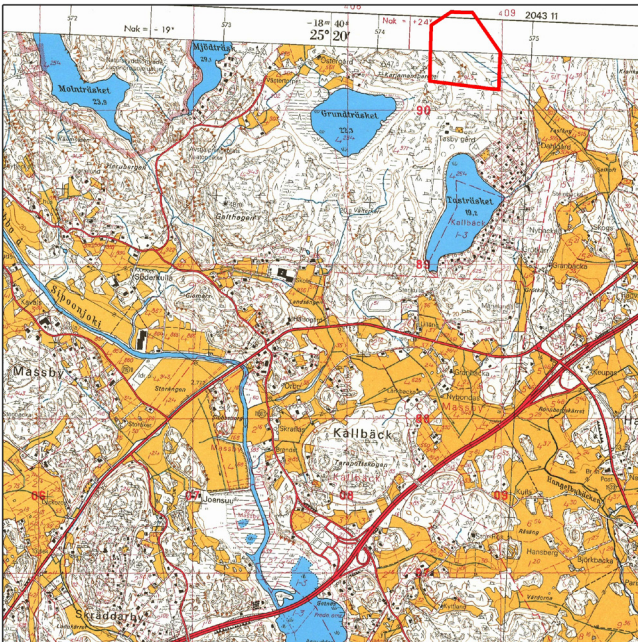
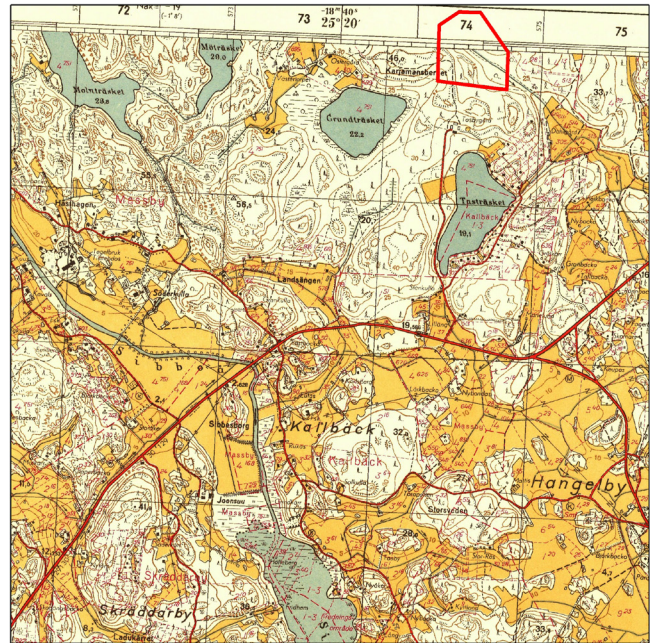
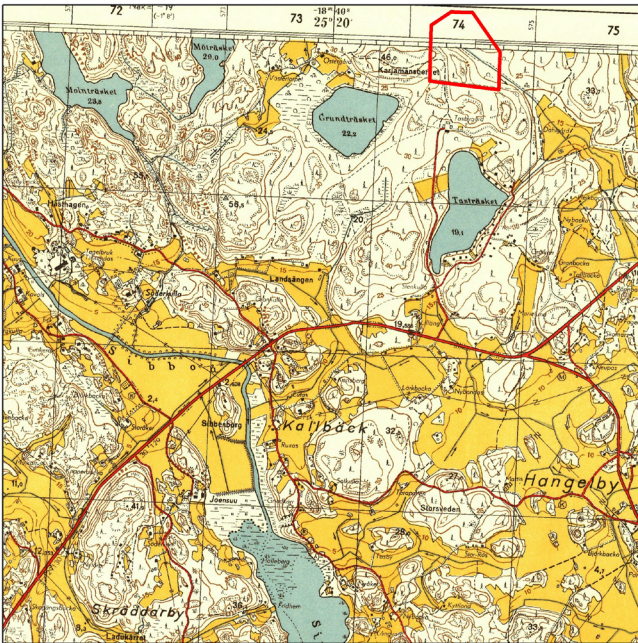


Kuva 13 ja 14. Vasemmalla Kuninkaankartasto 1776-1805, suunnittelualue punaisella rajauksella. Oikealla Sipoon pitäjänkartta 1841-1842 (Heikki Rantatupa, Jyväskylän yliopiston julkaisuarkisto).

Figur 13 och 14. Till vänster Kungskartan 1776-1805, planeringsområdet anges med röd avgränsning. Till höger Sibbo sockenkarta 1841-1842 (Heikki Rantatupa, Jyväskylä universitets publikationsarkiv).

Taasjärven ympäristön varsinainen rakentaminen alkoi vasta 1920-luvulla. Itärannan ensimmäinen tonttijako tapahtui 1923, jolloin Wilhelm Sumelius lohko ja myi 60 Söderkullan kartanon kiinteistöä eli melkein puolet sen pinta-alasta. 1920- ja 1930-luvun tonttikauppojen ja kiinteistöjakojen pohjalta muodostui alueen ominainen loma-asutus vaihdellen 1920-1930-luvuilla rakennetuista huviloista 1960-1970-lukujen tyyppimökkien kaltaisiin. Vuosien 1950-1991 peruskartoista (kuvat 10-13, Maanmittauslaitos) voi huomata kuinka lomarakentaminen on levittäytynyt Taasjärven koillis- ja itäpuolelle.

Det egentliga byggandet kring Tasträsket började först på 1920-talet. Den första tomtindelningen på östra stranden skedde 1923, då Wilhelm Sumelius avstyckade och sålde 60 fastigheter av Söderkulla gård eller nästan hälften av dess areal. Genom tomtaffärer och fastighetsdelningar på 1920- och 1930-talet uppkom områdets karakteristiska fritidsbebyggelse med variation från villor byggda på 1920-1930-talet till typiska stugor från 1960-1970-talet. På grundkartor från 1950-1991 (figurerna 10-13, Lantmäteriverket) kan man notera hur fritidsbyggandet har spridit sig mot nordost och öster från Tasträsket.



Kuvat 15-18. Peruskartta 1:20000 vuosina 1950 (vasen yläkulma), 1963 (oikea yläkulma), 1978 (vasen alakulma) ja 1991 (oikea alakulma); suunnittelualue punaisella rajauksella (Maanmittauslaitos)
 Foton 15-18. Grundkarta 1:20000 år 1950 (den övre till vänster), 1963 (den övre till höger), 1978 (den nedre till vänster) och 1991 (den nedre till höger); planeringsområdet är avgränsat med rött (Lantmäteriverket)

Tasjärven ympäristön rakentaminen keskittyi aina 1990-luvulle asti sen koillis- ja itäpuolelle. Ensimmäinen ja pitkään ainut rakennettu tontti järven länsipuolella oli luoteiskulmassa sijainnut Tasbyn tila. Nykyisin päärakennuksesta ja aiemmin kolmesta asuin- ja piharakennuksesta koostuva Tasby gård edustaa 1930-50 -luvun talonpoikaisarkkitehtuuria (kuvat 14-15). Tasbyn tilan entiset pellot ja niityt ovat osaksi metsittymässä ja osaksi palvelevat

Byggnad kring Tasträsket koncentrerades till dess nordöstra och östra sida ända till 1990-talet. Den första och länge enda bebyggda tomten väster om träsket var Tasby gård vid det nordvästra hörnet. Tasby gård, som numera består av huvudbyggnaden och tidigare av tre bostads- och gårdsbyggnader, representerar 1930-50-talets allmogestil (figurerna 14-15). Tasby gårds tidigare åkrar och ängar håller på att bli skogbevuxna och utgör delvis

uuden asutuksen viheralueina, ja hoidetaan niiltä osin avoimena maisemana.

grönområden för den nya bebyggelsen, och de sköts till dessa delar som öppet landskap.



Kuvat 19-20. Tasbyn tila ja pihapiiri, josta purettu kolme tilan piharakennusta (kuvat: Jenny Hölttä)
Figurena 19-20. Tasby gård och gårdsmiljö där tre av gårdens gårdsbyggnader har rivits (foton: Jenny Hölttä)

Pohjois- ja länsipuolisen alueen tiestö rakennettiin pitkälti 1960-luvun jälkeen. Asuinrakentaminen järven länsipuolella käynnistyi kuitenkin vasta 2000-luvulla, jonka aikana asemakaava-alueen ympärille rakentunut tiivistä ja matalaa rakennuskantaa (kuvat 16-17).

Vägarna norr och väster om området byggdes till stor del efter 1960-talet. Bostadsbyggandet väster om träsket kom dock i gång först på 2000-talet, då ett tätt och lågt byggnadsbestånd har uppkommit kring detaljplaneområdet (figurerna 16-17).



Kuvat 21-22. Suunnittelualan eteläpuolinen asuinalue (kuvat: Jenny Hölttä)
Figurerna 21-22. Bostadsområdet söder om planeringsområdet (foton: Jenny Hölttä)

3.1.3 Liikenne ja palvelut

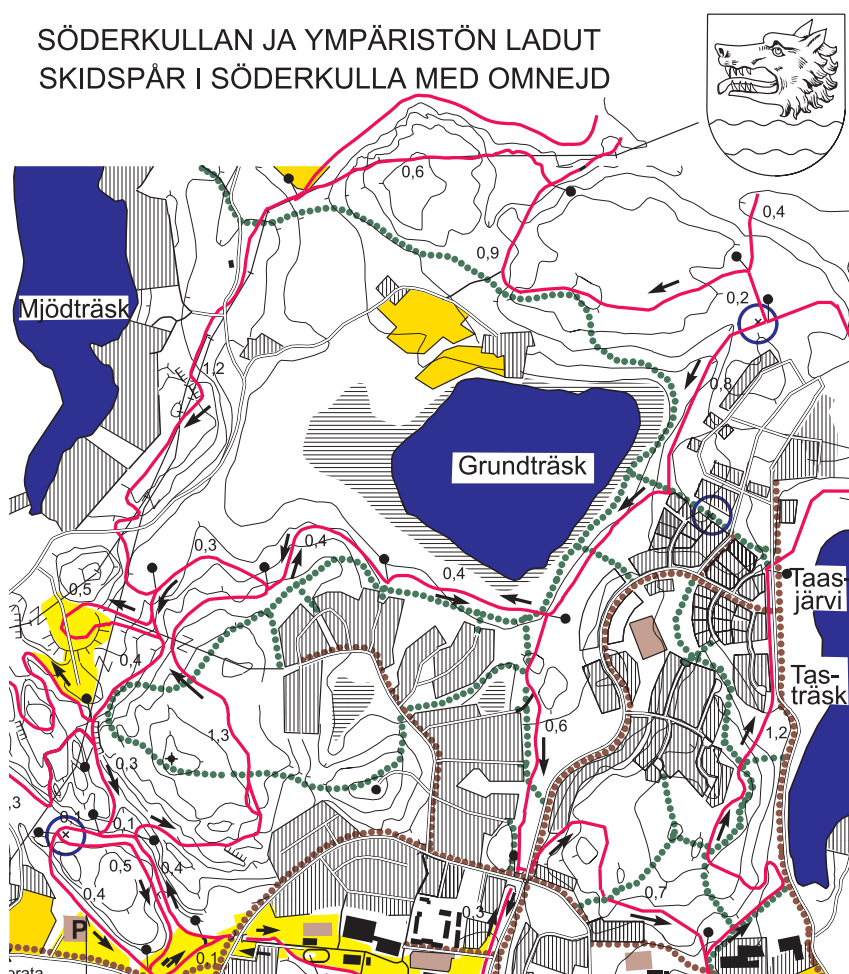
Tasby gårdin alueen pääkatu on Tasbyntie. Porvoonväylä sijaitsee alueen eteläpuolella, noin 3,5 kilometrin etäisyydellä. Lähin joukkoliikennepysäkki sijaitsee Söderkullan taajamassa, noin 1,6 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Söderkullan taajama kuuluu Helsingin seudun joukkoliikennevyöhykkeeseen D ja sieltä on useita yhteyksiä muun muassa Nikkilän, Kalkkirannan, Kitön ja Gumbostrandin sekä Helsingin ja Porvoon suuntiin.

Tasby gårdin alueella toimii päiväkotit. Alueella on myös leikkipuisto, virkistysalueita sekä uimaranta. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Söderkullan taajamassa, noin 2 kilometrin etäisyydellä lounaaseen. Söderkullan taajamassa sijaitsee myös koulu ja terveysasema. Alueella kulkee virkistys- ja latureittejä, jotka näkyvät alla olevassa kartassa.

3.1.3 Trafik och service

Huvudgata på Tasby gårds område är Tasbyvägen. Borgåleden ligger söder om området, på cirka 3,5 kilometers avstånd. Närmaste hållplats för kollektivtrafik finns i Söderkulla tätort cirka 1,6 kilometer från planeringsområdet. Söderkulla tätort hör till zon D i Helsingforsregionens kollektivtrafik och därifrån finns flera förbindelser mot bland annat Nickby, Kalkstrand, Kitö, Gumbostrand, Helsingfors och Borgå.

På Tasby gårds område finns ett daghem. På området finns också en lekpark, rekreationsområden samt en badstrand. Närmaste kommersiella tjänster finns i Söderkulla tätort cirka 2 kilometer mot sydväst. I Söderkulla tätort finns också skola och hälsocentral. På området finns rekreationsleder och skidspår som finns utmärkta på nedanstående karta.



Kuva 23. Kävelytie on osoitettu ruskealla, koira- ja kävelyurat vihreällä sekä ladut punaisella viivalla. Figur 23. En gångväg finns angiven med brunt, hund- och promenadspår med grönt samt skidspår med en röd linje.

3.1.4 Vesi- ja viemäriverkosto

Alueen kunnallistekniset verkostot on esitetty kartalla (Kuva 24).

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Sipoon kunnan omistuksessa.

3.1.6 Aluetta koskevat sopimukset

Alueelle ei ole tarpeen laatia sopimuksia

3.1.4 Vatten- och avloppsnät

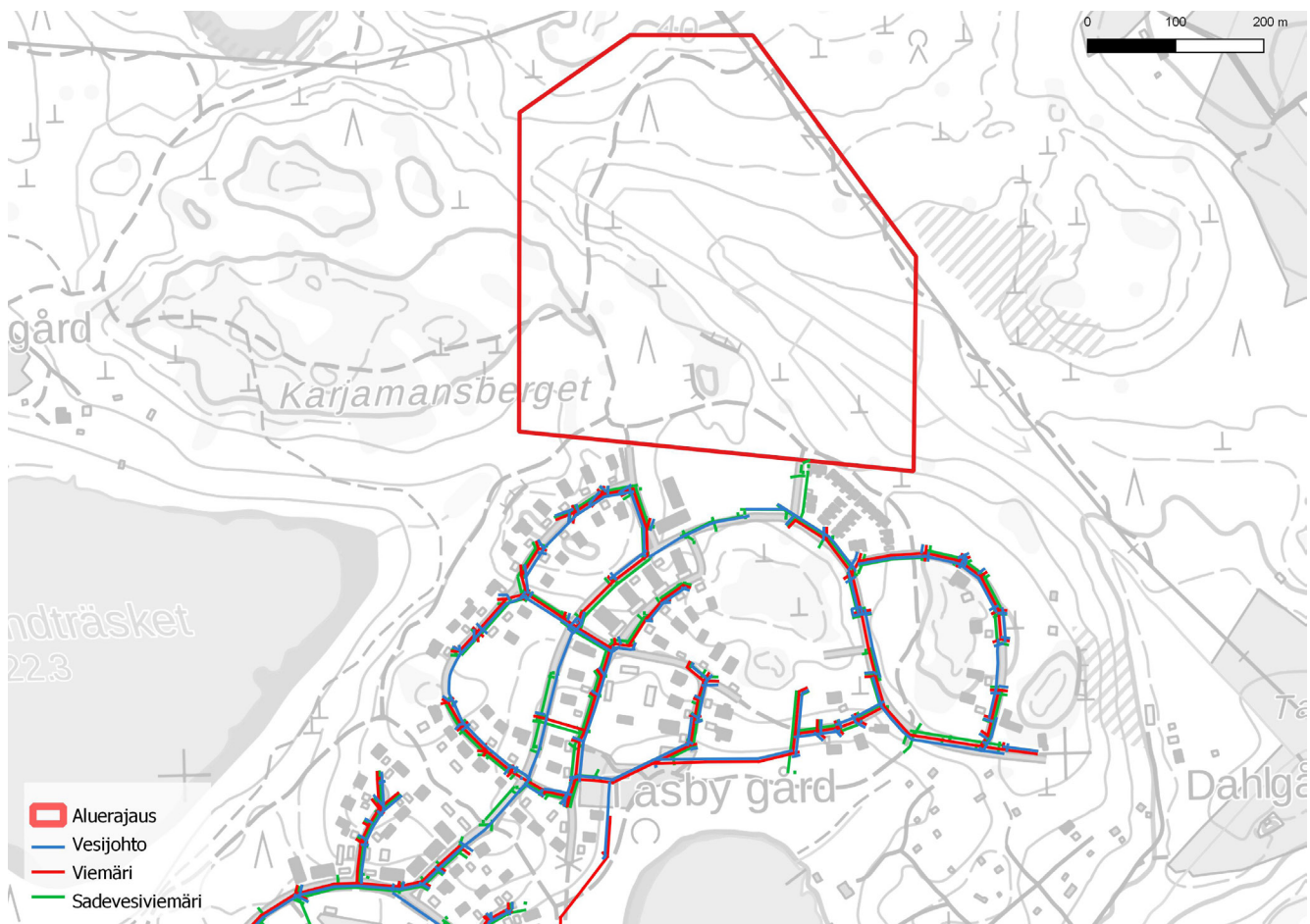
Områdets kommunaltekniska nät framgår av kartan (Figur 24).

3.1.5 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av Sibbo kommun.

3.1.6 Avtal som berör området

Inga avtal för området behöver utarbetas.



Kuva 24. Alueen kunnallistekniset verkostot.
Figur 24. Områdets kommunaltekniska nät.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asema-kaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakentamiseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 15.2.2010. Maakuntakaavassa suunnittelualue

3.2 Planeringsituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Utgångspunkter för planeringen av området är de riksomfattande målen för områdesanvändningen enligt det som avses i 24 § i MBL. Av målen är det speciellt följande punkter som styr det här detaljplanarbetet:

- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.
- Förutsättningar skapas för en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mera sammanhängande.
- Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de lätt kan nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.
- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna av klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningriskerna på annat sätt.
- Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljöns och naturarvets värden tryggas.
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

3.2.2 Landskapsplan

På området gäller Östra Nylands landskapsplan som

sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). 2. vaihe-
maakuntakaavan jälkeen Itä-Uudenmaan maakun-
takaavassa suunnittelualueelle on tullut merkintä
viheryhteystarpeesta. Syksyllä 2019 nähtävillä
olleessa Uusimaa-kaavassa alue oli osoitettu taaja-
matoimintojen kehittämisalueena.

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimainen
23.12.2011) suunnittelualue on taajamatoimintojen
aluetta (A).

3.2.3 Asemakaava

Alue on asemakaavoittamaton. Alueen eteläpuolella
ovat voimassa Taasjärvi II ja Taasjärvi III asemakaavat,
joista ensimmäinen on hyväksytty 2011 ja toinen
2012. Asemakaavoissa suunnittelualueen eteläpuo-
lelle on osoitettu asuinrakennusten, erillispientalo-
jen ja asuinpientalojen korttelialueita sekä näihin
liittyviä puisto- ja lähivirkistysalueita.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa
olevien sekä muiden maankäyttöä ja rakentamis-
ta koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on
Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston
11.12.2017 § 129 hyväksymän rakennusjärjestyksen
määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa,
asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräysko-
koelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennus-
järjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja
täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisi-
jaisia.

miljöministeriet fastställde 15.2.2010. I landskaps-
planen ligger planområdet på område för tätorts-
funktioner (A). I Nylandsplanen, som var offentligt
framlagd hösten 2019, var området anvisat som
utvecklingsområde för tätortsfunktioner.

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

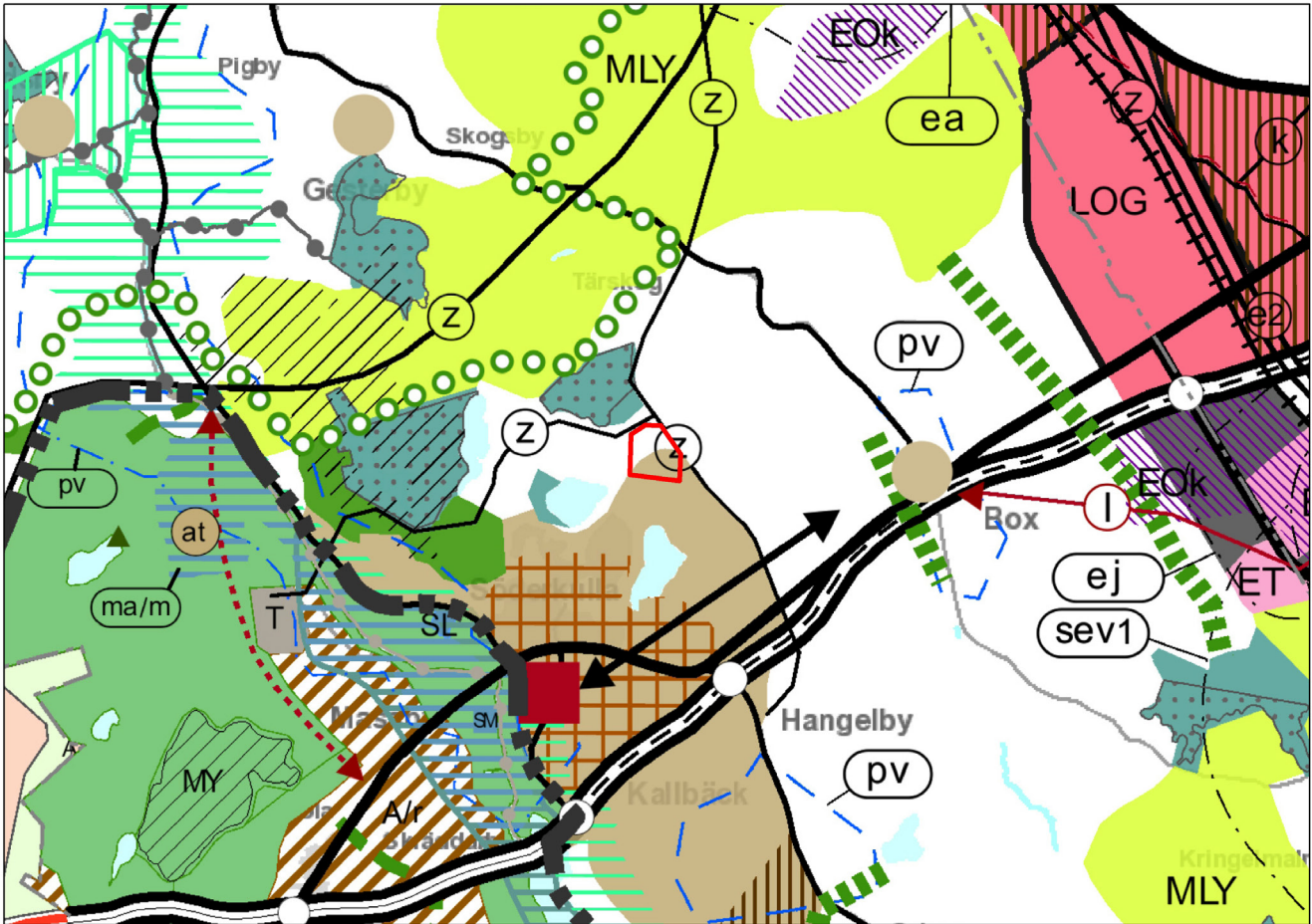
I Sibbo generalplan 2025 (vann laga kraft
23.12.2011) är planeringsområdet område för tätort-
sfunktioner (A).

3.2.4 Detaljplan

Området saknar detaljplan. Söder om området
gäller detaljplanerna Tasträsk II och Tasträsk III, av
vilka den förstnämnda godkändes 2011 och den
andra 2012. I detaljplanerna har söder om planerin-
gsområdet anvisats kvartersområden för bostads-
byggnader, fristående småhus och små bostadshus
samt parkområden och områden för närrecreation i
anslutning till dem.

3.2.5 Byggnadsordning

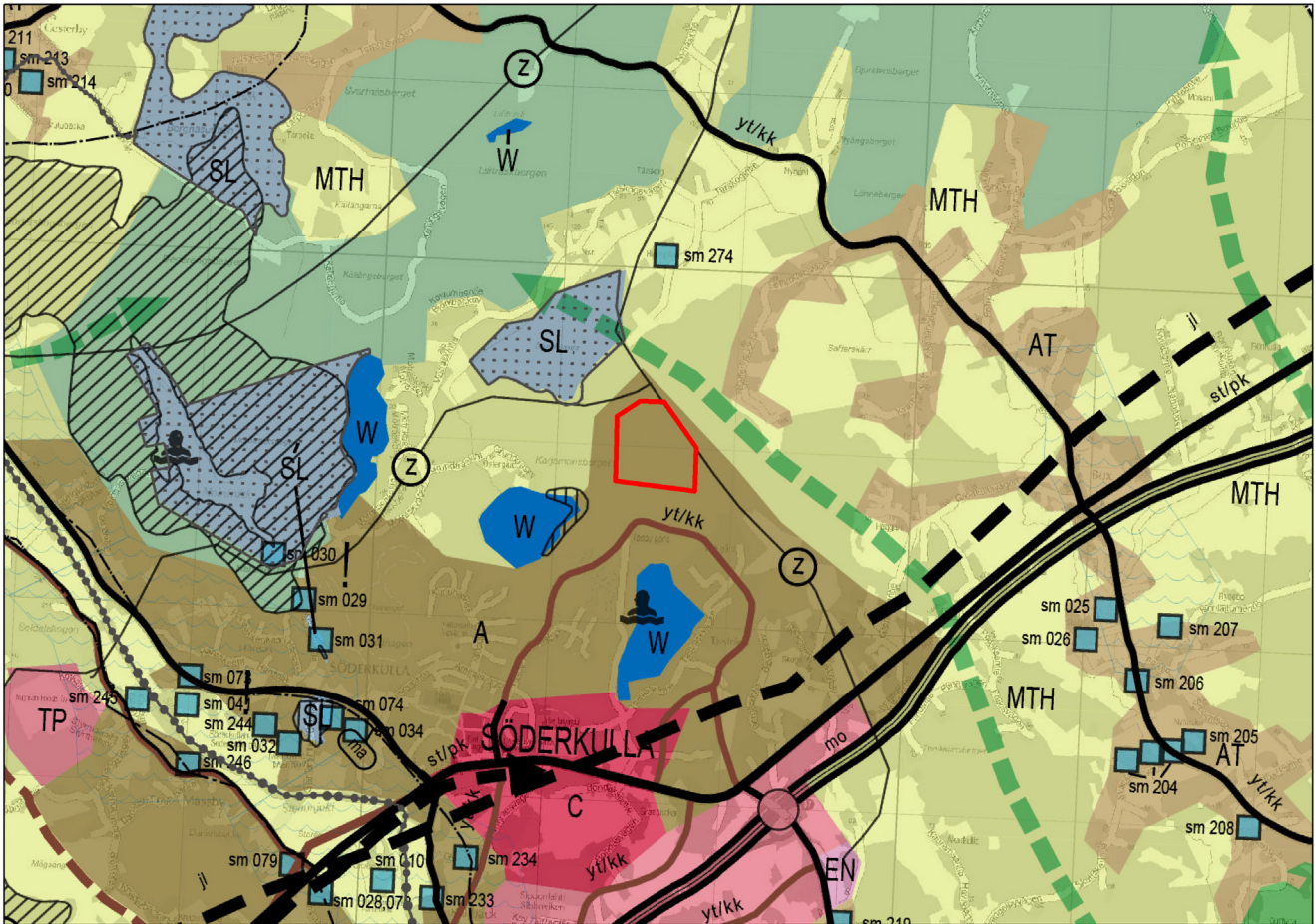
Utöver bestämmelserna i markanvändnings- och
bygglagen och -förordningen och andra stadgan-
den och bestämmelser om markanvändning och
byggande måste man i Sibbo kommun följa bestäm-
melserna i den av kommunfullmäktige 20.4.2002
och 7.10.2005 godkända byggnadsordningen, om
det inte i en generalplan med rättsverkan, detaljplan
eller Finlands byggbestämmelsesamling har be-
stämts på annat sätt. Byggnadsordningens bestäm-
melser är kompletterande i förhållande till detalj-
och generalplanerna, vilket innebär att det i första
hand är planbestämmelserna som gäller.



Voimassa olevat kaavamääräykset / Gällande landskapsplaner

- Taajamatoimintojen alue / Område för tätortsfunktioner
- Tiivistettävä alue / Område som ska förtätas
- Keskustatoimintojen alue / Område för centrumfunktioner
- Luonnonsuojelualue / Naturskyddsområde
- Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue /
Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
- Liikenteen yhteystarve / Behov av trafikförbindelse
- Voimajohto 110 kV / Kraftledning 110 kV

Kuva 25. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla/
Figur 25. Utdrag ur en sammanställning av landskapsplanerna 2017. Planeringsområdet anges på kartan med en röd linje.

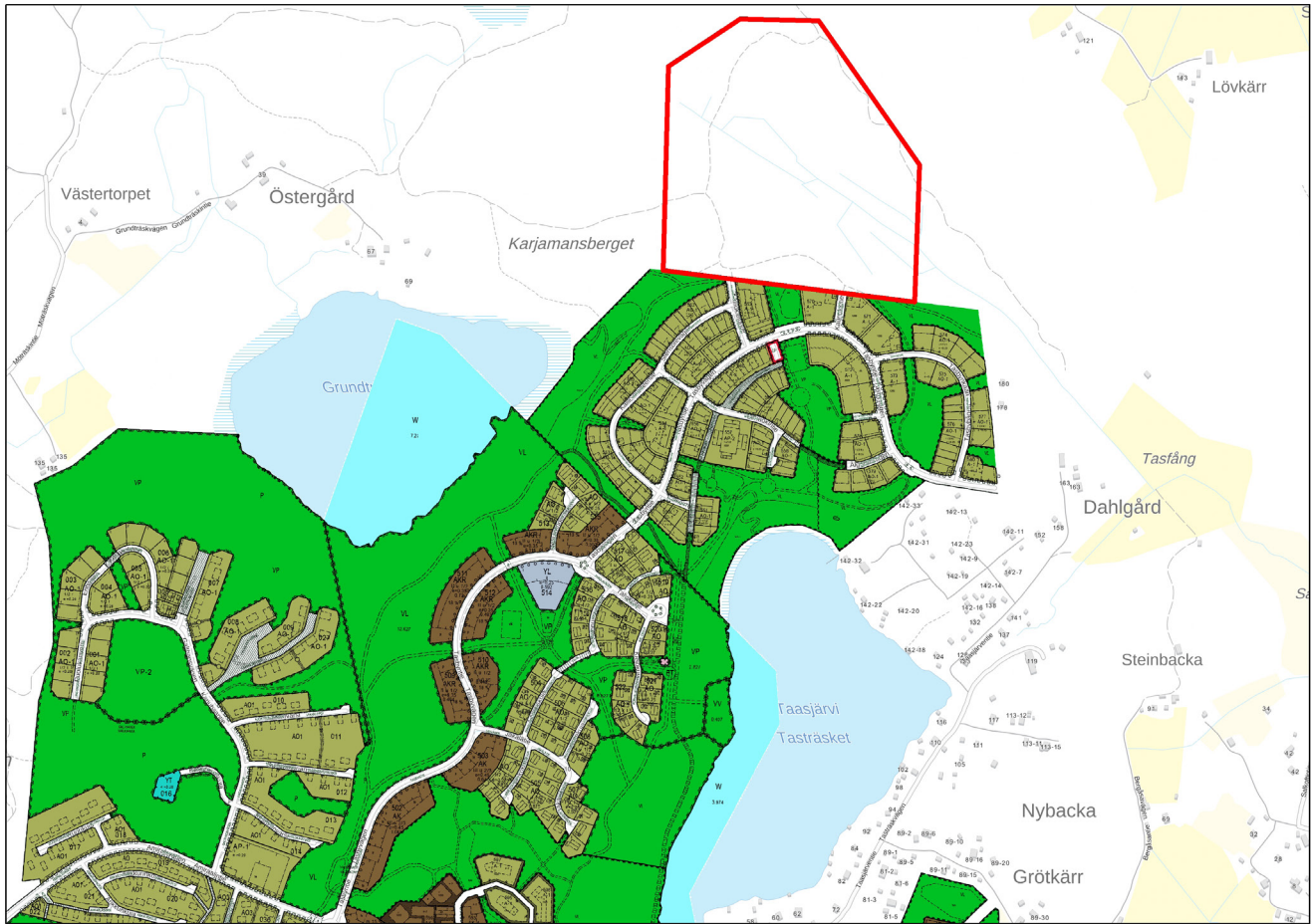


Voimassa olevat kaavamääräykset / Gällande landskapsplaner

- A Taajamatoimintojen alue / Område för tätortsfunktioner
- AT Kyläalue / Byområde
- C Keskustatoimintojen alue / Område för centrumfunktioner
- MTH Haja-asutusalue / Glesbygdsområde
- SL Luonnonsuojelualue / Naturskyddsområde
- Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue /
Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
- Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja /
Område med miljövärden som bör bevaras
- Viheryhteystarve / Behov av grönförbindelse
- W Vesialue / Vattenområde
- Uudet tiet ja linjat / Nya vägar och linjer
- y/kk Yhdystie/kokoojakatu / Förbindelseväg/matargata

Kuva 26. Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Figur 26. Utdrag ur Sibbo generalplan 2025 (kf 15.12.2008). Planeringsområdet anges på kartan med en röd linje.



Kuva 27. Ote asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen rajaus on esitetty kartalla punaisella viivalla. Figur 27. Utdrag ur detaljplanesammanställningen. Planeringsområdets avgränsning anges på kartan med röd linje.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:2000 on saatettu ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä, kunnan mitausyksikkö on ajantasaistanut kartan **XX.XX.2019**.

3.2.6 Grundkarta

I samband med att planen utarbetats har en bas-karta i skala 1:2000 uppdaterats av kommunens mätningseenhet **XX.XX.2019**.

4 Asemakaavasuunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Söderkullan taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2018-2021. Asemakaavalla laajennetaan olemassa olevaa asuinuetta pohjoiseen. Luonnosvaiheessa tutkitaan erilaisia kortteli- ja talotypologia vaihtoehtoja.

4.1 Behovet av detaljplanering

Planeringsområdet utgör enligt Sibbo generalplan 2025 ett av Söderkulla tätorts tillväxtområden som man har för avsikt att utveckla som småhusdominerat bostadsområde. Planarbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2018–2021. Med detaljplanen utvidgas det befintliga bostadsområdet norrut. I utkastskedet undersöks olika alternativ för kvarters- och hustyper.

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 ohjaus-tarve sitä edellyttää. Asemakaava on tullut vireille kunnan aloitteesta ja se sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2018-2021.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistaja ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:
- Sipoon kunta alueen maanomistajana
- Suunnittelualueeseen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Uudenmaan liitto

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaava on kuulutettu vireille 3.9.2015. Kaavan vireille tulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland) ja

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Enligt 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska en detaljplan utarbetas och hållas uppdaterad efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen kräver det. Detaljplanen initierades av kommunen och den ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2018–2021.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägarna och de personer vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas avsevärt av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Centrala intressenter för detta detaljplanearbete är:

- Sibbo kommun i egenskap av områdets markägare
- Fastighetsägare och boende på områden som gränsar till planeringsområdet
- Föreningar och organisationer på området
- Kommunens förvaltningar och sakkunniga
- Andra myndigheter och samarbetspartner såsom Östra Nylands räddningsverk, NTM-centralen i Nyland, Kervo Energi Ab, samkommunen för Tusbyregionens vattenverk och Nylands förbund

4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplanen kungjordes 3.9.2015. Information om att planen initierats gavs på kommunens webbplats, i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat, Östnyland) och

kunnan virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa sekä lisäksi Söderkullan kirjaston ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava kuulutettiin vireille 3.9.2015. Samana vuonna kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville Sipoon kunnan asiakaspalvelu INFO:on (Pohjoinen Koulutie 2, Nikkilä), sekä Söderkullan kirjastoon (Amiraalintie 2) 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Kaavaluonnosmateriaali sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 5.9. - 7.10.2019. Kaavatyön aikana järjestettiin avoin yleisötilaisuus Söderkullan kirjastossa 9.9.2019.

Kirjastossa esiteltiin laadittuja kolmea erilaista luonnosvaihtoehtoa. Luonnosvaiheen aikana saatu palaute ja niihin laaditut vastineet on esitetty kaavan liitteessä 3.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 9.1. - 10.2.2020. Nähtävillä olon yhteydessä järjestettiin avoin yleisötilaisuus Söderkullan kirjastossa 16.1.2020. Ehdotusvaiheessa saadun palautteen tiivistelmät ja vastineet on esitetty kootusti liitteessä 6. Saadun palautteen pohjalta tarkastettiin vähäisesti muun muassa korttelialueen rajauksia, ulkoilureitistöä, hulevesimääryksiä sekä katujen nimistöä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavan laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan

på kommunens officiella anslagstavla i Sockengården samt på anslagstavlan i Söderkulla bibliotek.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Detaljplanen kungjordes anhängig 3.9.2015.

Samma år lades planens program för deltagande och bedömning fram offentligt i Sibbo kommuns kundtjänst INFO (Norra Skolvägen 2, Nickby) samt i Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2) i 30 dagar. Programmet för deltagande och bedömning kan också läsas på kommunens webbplats under hela planläggningsprocessens gång.

Planutkastmaterialet samt ett uppdaterat program för deltagande och bedömning lades fram 5.9–7.10.2019. Under planarbetet ordnades ett öppet informationsmöte för allmänheten i Söderkulla bibliotek 9.9.2019. I biblioteket presenterades tre olika utkastalternativ som har utarbetats. Responsen i utkastskedet samt bemötandena av den finns i planens bilaga 3.

Planförslaget var offentligt framlagt 9.1–10.2.2020. I samband med framläggningen ordnades ett öppet informationsmöte för allmänheten i Söderkulla bibliotek 16.1.2020. Sammandrag av responsen om förslagsskedet och bemötandena finns sammanställda i bilaga 6. Utgående från responsen undersöktes i viss mån bland annat kvartersområdets avgränsningar, friluftsleder, dagvattenbestämmelser samt gatornas namn.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

Då en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkan beaktas.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas fö-

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

Sipoon kunta on asettanut tavoitteen kehittää Taasjärven aluetta asumisen näkökulmasta. Aluetta täydentävät asuinkorttelit on tavoitteena sopeuttaa sekä olemassa olevan asuinalueen taajamakuvaan että aluetta ympäröivään viheralueeseen. Metsäalue palvelee laajan alueen asuinalueen virkistyskäyttöä. Alueen virkistysreististön linjaukset tarkastetaan kaavan ehdotusvaiheeseen yhdessä liikuntatoimen kanssa. Tavoitteena on säilyttää ulkoilureitistö yhtä hyvänä ja saavutettavana, vaikka yksittäisten reittien sijaintia saatetaan tarkistaa tulevaisuudessa.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Vuonna 2015 laaditusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen pohjalta kaa-

rutsäntningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, regional tillgång på service och 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 närrekreation.

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 markägare eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som uppställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Sibbo kommun har uppställt som mål att utveckla Tasträskområdet med tanke på boende. Bostadskvarteren som ska komplettera området ska anpassas till det befintliga bostadsområdets tätortsbild och till det omgivande grönområdet. Skogsområdet betjänar ett stort bostadsområdes rekreation. Rekreatiionsledningens sträckning på området justeras i samband med planförslaget i samarbete med idrottsväsendet. Målet är att friluftslederna ska bevaras i lika gott skick och lika nåbara, fastän vissa leders läge eventuellt kommer att justeras i framtiden.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Utgående från responsen om programmet för deltagande och bedömning, som utarbetades 2015, har planområdets avgränsning minskats. Den ursprung-

va-alueen rajausta supistettiin. Alkuperäinen rajaus käsitti laajemman alueen Grundträsketin pohjoispuolella.

Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa koroistivat hyvien virkistysyhteyksien säilyminen sekä Grundträsketin ympäristön ja pohjoispuolelle sijoittuvan ulkoilualueen merkitys asukkaiden viihtyvyydelle. Palautteessa nousi esiin myös olevilta tonteilta avautuvat metsäiset näkymät ja huoli näiden näkymien säilymisestä uuden rakentamisen myötä. Tärkeäksi koettiin koko Taasjärven ympäristön kehittäminen siten, että alueelle mahdollistuisi joukkoliikennetyden kehittäminen. Taasjärven kiertävä katuyhteys koettiin tärkeäksi alueen liikenteen rauhoittamisen kannalta. Lisäksi tuotiin esiin hulevesien ohjaamisen tärkeyttä. Kaikki palautteessa mainitut seikat on otettu huomioon kaavatyötä ohjaavina seikkoina. Erityisesti on kiinnitetty huomiota suunnittelualueen sisällä ratkaistaviin seikkoihin, kuten ulkoilureittien järjestämiseen, hulevesien hallinnan ohjaamiseen ja metsäisiin näkymiin.

liga avgränsningen omfattade ett större område norr om Grundträsket.

I responsen om planutkastet framhölls att goda rekreativförbindelser måste bevaras samt hur viktig omgivningen kring Grundträsket och friluftsområdet på norra sidan är för invånarnas trivsel. I responsens framhölls också skogbevuxna utsikter från de befintliga tomterna och oro för om de här utsikterna kan bevaras när det nya området bebyggs. Det ansågs viktigt att hela omgivningen kring Tasträsket utvecklas så att det ska gå att utveckla kollektivtrafik till området. En gatuförbindelse runt Tasträsket ansågs vara viktig för att lugna ned områdets trafik. Dessutom framhölls att avledningen av dagvattnet är viktig. Allt som har tagits upp i responsen har beaktats som aspekter som styr planarbetet. Särskild vikt har fästs vid sådant som behöver lösas inom planeringsområdet såsom att ordna friluftsleder, avledning av dagvatten samt skogsutsikt.



Kuva 28. Näkymä olevien ja uusien asuinkortteleiden väliin jäävälle ulkoilureitille.

Figur 23. Utsikt mot friluftsleden mellan de befintliga och de nya bostadskvarteren.



Kuvat 29. Vaihtoehto A.
Figur 29. Alternativ A.



Kuvat 30. Vaihtoehto B.
Figur 30. Alternativ B.

4.4.4 Luonnosvaiheessa tutkitut vaihtoehdot

Luonnosvaiheessa on esitetty kolme vaihtoehtoa, joissa on esitetty erilaisia ratkaisuja alueen asuinkortteleiksi ja viheralueiksi. Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen esitetään kaavan ehdotusvaiheessa.

Vaihtoehto A

Ratkaisussa asuinkorttelit on sijoitettu viuhkamaisesti kadun varrelle. Pieni ympäri ajettava korttelipiha muodostaa asuinkorttelille yhteisen puolijulkisen tilan ja syöttää tonteille tapahtuvan ajoneuvo liikenteen. Keskelle jäävä alue voidaan käsitellä metsäiseen ympäristöön sopivana viheralueena tai korttelin identiteettiä jäsentävänä oleskelualueena. Asuinrakennukset avautuvat kohti pihojen yksityisempiä tiloja, mikä mahdollistaa rakennuksille esteettömät metsänäkymät. Kiemurteleva korttelirakenne jättää katunäkymään ja asukkaiden käyttöön runsaasti viheraluetta.

Vaihtoehto B

Asuinkorttelit muodostavat kaksi kokonaisuutta, joissa suorakulmaista koordinaatistoa on suunnattu maastomuodot huomioiden. Vaihtoehto on tonttimäärältään tehokas, mutta jättää kortteleiden väliin riittävästi viheraluetta. Kaupunkikuvallinen rytmi syntyy eri suuntiin tonteille sijoitetuista asuinrakennuksista, joka mahdollistaa myös suotuisiin ilman suuntiin avautuvat piha-alueet jokaiselle tontille. Noppamaiset rakennusmassat heijastelevat jälleenrakennuskauden henkeä.

4.4.4 Alternativ som har undersökts i utkastskedet

I utkastskedet har det presenterats tre alternativ med olika lösningar för områdets bostadskvarter och grönområden. En plankarta med beteckningar och bestämmelser presenteras i planens förslagsskede.

Alternativ A

I den här lösningen har bostadskvarteren placerats solfjäderformigt längs gatan. Kvartersinnergården, som man kör runt, bildar ett gemensamt halvolfentligt utrymme för bostadskvarteret och matar fordonstrafiken till tomterna. Området i mitten kan behandlas som ett grönområde som passar in i den skogbevuxna omgivningen eller som ett vistelseområde som strukturerar kvarterets identitet. Bostadsbyggnaderna öppnar sig mot gårdarnas mera privata utrymmen, vilket ger byggnaderna möjlighet till fri utsikt mot skogen. Den slingrande kvarterstrukturen lämnar rikligt med grönområden i gatubilden och för invånarna att utnyttja.

Alternativ B

Bostadskvarteren bildar två helheter där det rätvinkliga koordinatsystemet är riktat så att det beaktar terrängformerna. Det här alternativet är effektivt i fråga om antal tomter, men det lämnar ändå tillräckligt med grönområde mellan kvarteren. En stadsbildsrytm uppkommer av bostadsbyggnader som placerats i olika riktningar på tomterna, vilket också möjliggör att gårdsområdena öppnar sig i gynnsamma väderstreck på varje tomt. De tärningsliknande byggnadsmassorna avspeglar återuppbyggnadstidens anda.

Vaihtoehto C

Vaihtoehdossa C suorakulmaiseen koordinaatistoon sijoitetut pientalokorttelit ympäröivät keskelle jäävää rivitalokorttelia, luoden katunäkymään rakennusmassojen muodostamaa vaihtelua. Toinen kortteli mukailee vaihtoehdon A korttelirakennetta ja siinä viuhkamaiset asuinkorttelit on sijoitettu omaksi kokonaisuudekseen maastonmuotoja mukaillen. Vaihtoehto mahdollistaa erilaisten talotyyppien hyödyntämisen alueella ja korttelirakenteen moninaisuus kannustaa kaupunkikuvaltaan vaihteleviin ratkaisuihin. Omiksi kokonaisuuksikseen jäsenneilyt korttelit jättävät tilaa viheralueille ja virkistysreiteille.

Alternativ C

I alternativ C är småhuskvarteren placerade i ett rätvinkligt koordinatsystem och omger ett radhuskvarter i mitten, vilket skapar variation i de byggnadsmassor som syns mot gatan. Det ena kvarteret följer kvartersstrukturen enligt alternativ A och de solfjäderformiga bostadskvarteren är placerade som en egen helhet som följer terrängformerna. Det här alternativet gör att olika hustyper kan användas på området och kvartersstrukturens mångsidighet uppmuntrar till lösningar med varierande stadsbild. Kvarteren, som är strukturerade som egna helheter, lämnar utrymme för grönområden och rekreationsleder.



Kuvat 31. Vaihtoehto C.
Figur 31. Alternativ C.

5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 18,35 ha. Erillispientalojen korttelialuetta 5,08 ha, lähivirkistysaluetta 11,59 ha ja katualuetta 1,68 ha. Rakennusoikeutta muodostuu 12 694 k-m² yhteensä 51 tontille. Kaavan tilastolomake on liitteenä 4.

5.1.2 Palvelut

Alueen asukkaita palvelevat noin 2 kilometrin päässä lounaassa sijaitsevat Sördekullan kattavat peruspalvelut.

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Planområdets totalareal är cirka 18,35 ha. Kvartersområde för fristående småhus 5,08 ha, område för närrecreation 11,59 ha och gatuumråde 1,68 ha. Byggrätten utgör 12 694 m² våningsyta på totalt 51 tomter. Planens statistikblankett finns i bilaga 4.

5.1.2 Service

Områdets invånare får service cirka 2 kilometer mot sydväst i Söderkulla, där det finns ett omfattande utbud av bastjänster.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen taajakuvaa ohjaa asemakaavamääräykset sekä kunnan rakennusjärjestys. Uuden rakennuksen sovittaminen ympäröivään taajamakuvaan käsitellään rakennusluvan yhteydessä. Alueelle laaditaan havainnolliset rakentamistapaohjeet.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavalla täydennetään Taasjärven taajamarakennetta olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Uusia korttelialueita on osoitettu 10 kpl, joille muodostuu 53 tonttia. Tontit sijoittuvat silmukan muotoisen kokoojakadun ja siitä erkanevien pihakatujen ympärille. Erillispientalojen korttelialueilla sallitaan enintään kaksikerroksiset asuinrakennukset. Rakennusten harjasuuntaa ohjaamalla sekä edellyttämällä osalla tonteista rakentamista kiinnikadun vastaiseen rakentamisalueen rajaon, on pyritty varmistamaan tasapainoisien katunäkymien syntyminen. Vaihtelevat maastonmuodot ja alueen metsäinen luonne antavat hyvät mahdollisuudet kehittää alueesta vehreä ja luonnonläheinen asuinalue. Rakennusalueen raja on ohjattu 4m etäisyydelle ohjeellisesta tontin rajasta, jolloin ohjataan rakentamista paloturvallisuuden kannalta suotuisiin ratkaisuihin.

5.3.2 Muut alueet

Alueen kokoojakatuina toimivat jo osittain rakentuneen Kalliokielontie ja Kaunokkitie, lisäksi on osoitettu kolme pihakatua (Kalliopiha, Kielopiha ja

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Områdets tätortsbild styrs av detaljplanebestämmelserna samt kommunens byggnadsordning. Anpassningen av en ny byggnad till den omgivande tätortsbilden behandlas i samband med bygglovet. På området kommer att utarbeta åskådliga byggnadsvisningar .

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Med detaljplanen kompletteras tätortsstrukturen vid Tasträsket och den stöder sig på den befintliga strukturen. Det har anvisats 10 st nya kvartersområden där det bildas 53 tomter. Tomterna ligger kring en slingformad matargata och gårdsgator som svänger av från den. På kvartersområdena för fristående småhus tillåts bostadsbyggnader med högst två våningar. Genom bestämmelser om riktningen på byggnadernas takås samt då en del av tomterna förutsätts bebyggas fram till byggområdets gräns vid gatan vill man åstadkomma balanserade gatuvyer. De varierande terrängformerna och områdets skogbevuxna karaktär ger goda möjligheter att utveckla området till ett lummigt och naturnära bostadsområde. Byggnadsområdets gräns är styrd till 4 m avstånd från den riktgivande tomtgränsen, vilket innebär att byggandet styrs till gynnsamma lösningar med tanke på brandsäkerheten.

5.3.2 Övriga områden

Som matargator på området fungerar de delvis redan byggda Getramsvägen och Klintvägen, och dessutom har det anvisats tre gårdsgator (på finska

Kaunokkipiha). Kadut ja korttelialueet on sijoitettu maaston korkeusvaihtelut huomioiden siten, että kokoojakaduilla ja niiden vierelle rakennettavalla kävely- ja pyöräilyväylällä on mahdollista välttää jyrkkiä korkeusvaihteluita. Korttelialueiden väliin on jätetty lähivirkistysaluetta ja kaavalla on osoitettu alueella jo sijaitsevaa ulkoiluverkostoa. Osittain ulkoiluverkostoa joudutaan linjaamaan uudelleen, mutta suunnitelmassa on huomioitu yhteyksien jatkuvuus ja saavutettavuus sekä olevilta että tulevilta asuintonteilta. Osittain alueelle osoitetaan myös uutta ulkoiluverkostoa, tulevien korttelialueiden väliin.

Korttelialueiden väliin jää olemassa oleva kosteikko, joka on osoitettu hulevesialueena. Lisäksi rinteissä sijaitseville tonteille on osoitettu ohjeellisia hulevesipainanteita hulevesien hallittuun ohjaamiseen. Luonnollisen kosteikon säilyttäminen ja huomioiminen osana alueen hulevesien hallintaa on kestävä ratkaisu, sillä se vähentää painetta rakentaa alueelle keinotekoisia hulevesien hallintarakenteita.

Kalliopiha, Kielopiha och Kaunokkipiha). Gatorna och kvartersområdena är placerade med beaktande av terrängens höjdvariationer så att det går att undvika branta höjdvariationer på matargatorna och gång- och cykelvägen, som ska byggas intill dem. Mellan kvartersområdena har det lämnats ett område för närrecreation, och i planen anvisas ett nätverk av friluftsleder som redan finns på området. Nätet av friluftsleder måste delvis dras om, men i planen har man beaktat att förbindelserna ska vara sammanhängande och att de ska ha god nåbarhet från både de befintliga och de kommande bostadsområdena. På området anvisas också delvis nya friluftsleder mellan de kommande kvartersområdena. Mellan kvartersområdena blir den befintliga våtmarken kvar. Den är anvisad som dagvattenområde. På sluttningstomterna har det dessutom anvisats riktgivande dagvattensänkor för kontrollerad avledning av dagvatten. Att bevara och beakta den naturliga våtmarken som en del av områdets dagvattenhantering är en hållbar lösning, eftersom den minskar behovet av att bygga konstgjorda konstruktioner för hantering av dagvattnet på området.



Kuvat 32. Havainnekuva.
Figur 32. Illustration.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava täydentää olemassa olevaa taajamarakennetta. Asemakaavan taajamakuullista ratkaisua tutkittiin luonnosvaiheessa kolmen eri vaihtoehdon avulla. Kaavaratkaisussa on pyritty väylien muotoilussa ja korttelien mitoituksessa huomioitu alueen pienipiirteisyys. Suuria, mittakaavaltaan olemassa olevasta ympäristöstä poikkeavia, kaupunkimaisia tiloja on pyritty välttämään. Olemassa olevan ja uuden asuinrakentamisen väliin on jätetty lähivirkistysaluetta, joka turvaa piha-alueiden näkymiä ja säilyttää niiden luonteen metsäisenä. Rakentaminen on rajoitettu kahteen kerrokseen ja kaavamääräyksin ohjataan säilyttämään piha-alueiden luonne luonnonmukaisena sekä välttämään voimakasta maanmuokkausta.

Liikenteellisesti alue tukeutuu Tasby Gårdin olevaan liikenneverkkoon. Asemakaavalla jatketaan Kalliokielontietä ja Kaunokkietä. Katualueelle varattu leveys mahdollistaa kävely- ja pyöräilyväylän rakentamisen. Asemakaava ei edellytä merkittävien uusien liikenneväylien rakentamista.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueen rakentamisesta luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioidaan jäävän vähäisiksi. Alueella sijaitsevan kosteikon pohjoisreuna on tunnistettu sopivaksi lepakon elinympäristöksi. Alue on luokiteltu luokan III lepakkoalueeksi, joka voidaan ottaa maankäytön suunnittelussa huomioon mahdollisuuksien mukaan. Kosteikko esitetään

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplanen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen. Detaljplanens lösning i fråga om tätortsbild undersöktes i utkastskedet med hjälp av tre olika alternativ. I planlösningen har man i mån av möjlighet beaktat områdets småskalighet i utformningen av lederna och i kvarterens dimensionering. Stora, stadsliknande utrymmen, som avviker från omgivningens dimensioner, har undvikits. Mellan de befintliga och de nya bostadsområdena har det lämnats ett område för närrecreation för att trygga utsikten från gårdsområdena och bevara den naturligt skogbevuxen. Bygandet är begränsat till två våningar och planbestämmelserna innebär att gårdsområdenas karaktär ska bevaras i naturliknande tillstånd och kraftig bearbetning av marken ska undvikas.

Beträffande trafiken utnyttjar området Tasby Gårds befintliga trafiknät. Genom detaljplanen förlängs Getramsvägen och Klintvägen. Den bredd som är reserverad för gatuområde ger möjlighet att bygga en led för gång- och cykeltrafik. Detaljplanen förutsätter inte byggande av några betydande nya trafikleder.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Konsekvenserna för naturmiljön då området byggs bedöms bli små. Norra kanten av sänkan på området har konstaterats vara en lämplig livsmiljö för fladdermöss. Området har klassificerats som fladdermusområde av klass III, som i mån av möjlighet kan beaktas i planeringen av markanvändningen. I planförslaget anges att våtmarken ska lämnas som

kaavaehdotuksessa jätettäväksi lähivirkistysalueeksi ja ohjeelliseksi alueen osaksi, joka on varattu hulevesien käsittelyä ja viivytysrakenteita varten. Nämä merkinnät tukevat myös lepakoiden elinympäristön säilymistä alueella. Alueelle osoitettujen korttelialueiden väliin jää runsaasti lähivirkistysaluetta, mikä mahdollistaa myös eläinten liikkumisreittien säilymisen alueella. Alueella havaittu järvi jää lähivirkistysalueeksi osoitetulle alueelle.

Yleisesti vaikutuksia muodostuu, kun luonnonympäristö muutetaan rakennetuksi ympäristöksi. Kaava-alueella esiintyvät metsiköt ovat kuitenkin voimakkain metsätaloustoimin käsiteltyjä ja siten luonnontilansa menettäneitä yleisiä ympäristöjä, eikä vaikutuksia tästä johtuen voi pitää vähäistä suurempina. Suurin asemakaavan toteutuksesta luontoon kohdistuva vaikutus tullee olemaan paikallinen metsäpinta-alan pieneneminen.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Kuntatalouden vaikutuksia muodostuu alueen katu- ja kunnalisteknisten verkostojen rakentamisesta. Kunnalle aiheutuu positiivisia vaikutuksia myytävistä tonteista sekä mahdollisesti kuntaan muuttavista uusista asukkaista. Kunnalle aiheutuvat kustannukset muodostuvat pääosin katualueen rakentamisesta.

5.4.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Uusien asuinrakennusten rakentaminen edellyttää rakennusmateriaalien tuottamista sekä katu- ja kunnalistekniikan rakentamista. Osittain kaavaratkaisun ekologisuus riippuu rakentamisessa käytettävistä materiaaleista sekä valittavista lämmitysmuodoista. Rakentamista ohjaavissa kaavamääräyksissä on ohjattu säilyttämään piha-alueita mahdollisimman luonnontilaisena sekä välttämään voimakasta maanmuokkausta. Tämä luo edellytyksiä alueelle ja

område för närrecreation och riktgivande områdesdel som är reserverad för dagvattenhantering och fördröjningskonstruktioner. De här beteckningarna stöder också ett bevarande av fladdermössens livsmiljö på området. Mellan kvartersområdena på området blir det kvar rikligt med område för närrecreation, vilket också innebär att de leder längs vilka djuren rör sig blir kvar på området. Staggen som har upptäckts på området blir kvar på det område som är anvisat som område för närrecreation. Generellt uppstår konsekvenser då naturmiljön ändras till byggd miljö. Skogspartierna på planområdet är dock kraftigt behandlade genom skogsbruk-såtgärder och är därför allmänna miljöer som har förlorat sitt naturtillstånd. Därför kan konsekvenserna inte anses vara större än små. Den största konsekvensen för naturen, när detaljplanen förverkligas, kommer att vara lokalt minskad skogsareal.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Konsekvenser för den kommunala ekonomin uppkommer av att områdets gator och kommunaltekniska nät ska byggas. Positiva konsekvenser för kommunen uppkommer i form av tomter som ska säljas samt eventuella nya invånare som flyttar till kommunen. Kostnaderna för kommunen består främst av att bygga gatuområdet.

5.4.4 Konsekvenser för energi och klimat

För nya bostadsbyggen krävs att byggnadsmaterial produceras samt att gator och kommunalteknik byggs. Hur ekologisk planlösningen är beror delvis på de material som används i byggandet samt vilka uppvärmningsmetoder som väljs. I planbestämmelserna som styr byggandet anges att gårdsområdenas karaktär ska bevaras i så

alueelta kuljetettavien maamassojen vähentämiselle. Maamassojen käsittely on usein yksi merkittävä asuinalueiden rakentamisesta aiheutuva energia- ja ilmastovaikutus. Lisäksi olemassa olevan kosteikon hyödyntäminen hulevesien hallinnassa tukee kestävä kehityksen mukaista rakentamista.

Alueen sijoittuminen olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen mahdollistaa olevan katuverkoston hyödyntämisen, mikä vähentää rakentamisesta aiheutuvia energia- ja ilmastovaikutuksia sekä luo edellytyksiä kestäväälle liikkumiselle. Erityisesti Taasjärven ympäri suunnitella oleva katuyhteys mahdollistaisi joukkoliikenteen kehittämisen alueella, mikä vähentää tarvetta yksityisautoilulle ja tukee kestävien liikkumismuotojen suosimista. Alueelta on jo olemassa hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet Söderkullan koululle ja taajamaan.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Laajeneva asuinalue vaikuttaa alueella asuvien asukkaiden lähiympäristöön. Alueelle jää runsaasti virkistysaluetta ja -mahdollisuuksia.

5.4.6 Vaikutukset maisemaan

Kaavan toteuttaminen muuttaa ennestään virkistys- ja metsätalouskäytössä olleen alueen rakenteeksi alueeksi. Pohjoisen, idän ja lännen suunnalla kaava-alue rajautuu sulkeutuneeseen metsätalousoalueeseen, jolle kaavan toteuttaminen ei aiheuta mainittavia maisemallisia muutoksia. Maisemallisesti kaavan mahdollistava rakentaminen jatkaa kaavan eteläpuoliseen asuinalueeseen taajamakuva.

Alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse kulttuuriympäristökohteita. Kaavalla ei ole vaikutusta tunnettuihin muinaisjäänneisiin.

naturliknande tillstånd som möjligt och att kraftig bearbetning av marken ska undvikas. Det här skapar förutsättningar för att minska mängden jordmassor som ska transporteras till och från området. Hanteringen av jordmassor är ofta en betydande konsekvens för energiförbrukningen och klimatet då bostadsområden byggs. Att utnyttja den befintliga våtmarken för dagvattenhantering stöder dessutom byggande enligt en hållbar utveckling.

Speciellt gatuförbindelsen som planeras runt Tasträsket skulle möjliggöra en utveckling av kollektivtrafiken på området, vilket skulle minska behovet av privatbilism och stöder hållbar samfärdsel. Det finns redan goda gång- och cykelförbindelser från området till Söderkulla skola och tätort.

5.4.5 Sociala konsekvenser

Då bostadsområdet byggs ut kommer närmiljön för områdets invånare att påverkas. Det blir kvar rikligt med rekreationsområden och möjligheter på området.

5.4.6 Konsekvenser för landskapet

Då planen genomförs kommer det att ändra området, som tidigare använts för rekreation och skogsbruk, till ett bebyggt område. I norr, öster och väster gränsar planområdet till ett slutet skogsområde som inte drabbas av några nämnvärda landskapsförändringar till följd av att planen genomförs. Beträffande landskapet innebär det byggande som planen möjliggör att bostadsområdets tätortsbild söder om planområdet fortsätter norrut.

På området eller i dess närhet finns inga kulturmiljöobjekt. Planen påverkar inga kända forn lämningar.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

5.5 Störande faktorer i miljön

På området finns inga påtagliga miljöstörfaktorer.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

AO-1

Erillispientalojen korttelialue. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa enintään 40 k-m² talousrakennuksen kutakin asuntoa kohti. Ohjeelliselle tontille saa sijoittaa enintään yhden asunnon.

Kvartersområde för fristående småhus. Utöver den tillåtna byggrätten tillåts byggande av ekonomiutrymmen på högst 40 m²-vy per bostad. På en riktgivande tomt får högst en bostad placeras.

VL

Lähivirkistysalue.
Område för närrecreation.

— · · · · ·

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

—————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

- · - · - · - · -

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

- - - - -

Ohjeellinen osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.

—————

Ohjeellinen tontin raja.
Riktgivande tomt gräns.

588

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

1

Ohjeellisen tontin numero.
Nummer på riktgivande tomt.

KAUNOKKIKAAARI Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

II

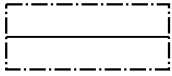
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

e=0,25

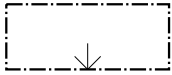
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.



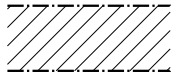
Rakennusala.
Byggnadsyta.



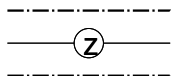
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



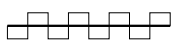
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



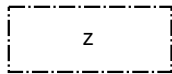
Pihakatu.
Gårdsgata.



Johtoa varten varattu alueen osa.
För ledning reserverad del av område.



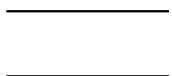
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



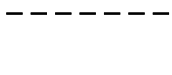
Puistomuuntamolle varattu alueen osa.
För parktransformator reserverad del av område.



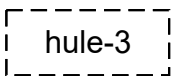
Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



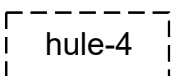
Katu.
Gata.



Ohjeellinen polku. Kulkuyhteys tulee toteuttaa luonnonolosuhteiden mukaan niin, että maisemakokonaisuuden arvo ei vähenny.
Riktgivande stig. Gångleden bör anpassas till naturförhållandena så, att landskapshelhetens värde inte minskas.



Ohjeellinen alueen osa, joka on varattu hulevesien käsittelyä ja viivytysrakenteita varten. Hulevesirakenteen mitoituksessa on suositeltavaa varata vähintään 0,9 ha suuruinen kosteikko tai noin 0,6 ha suuruinen lammikko. Rakenteen viivytystilavuuden tulee olla 1904 m³ ja sen tulee tyhjentyä viimeistään 24 h kuluttua täyttymisestä. Viivytysrakenteessa tulee olla suunniteltu ylivuoto.
Riktgivande områdesdel som är reserverad för dagvattenhantering och fördröjningskonstruktioner. För dagvattenkonstruktionens dimensionering rekommenderas att en minst 0,9 ha stor våtmark eller en cirka 0,6 ha stor damm reserveras. Konstruktionens fördröjningsvolym ska vara 1904 m³ och den ska tömmas senast inom 24 timmar efter att den har fyllts. Fördröjningskonstruktionen ska ha planerad överströmning.



Ohjeellinen hulevesipainannetta varten varattu alueen osa.
Riktgivande områdesdel reserverad för en dagvattensänka.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueelle laaditaan sitovat rakentamistapaohjeet.

Alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoiteta.

Autopaikkoja on rakennettava AO-1 -korttelissa 2 ap/asunto.

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

Kattomuoto on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:1,5-1:3.

Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita vesistöjä likaavia aineita.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille vesistöjen veden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen ka- tettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta ker- tyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.

Rakentamisen aikana syntyvät hulevedet tulee halli- tusti ohjata työmaa-ikäiseen hulevesirakenteeseen, jona voi toimia esimerkiksi väliaikainen viivytyt- ja/ tai suotorakenne.

Piha-alueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä säilyttämään olemassa olevaa luonnonympä- ristöä ja välttää voimakasta maanmuokkausta.

Alueella tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää läpäiseviä pintoja asfaltin sijaan.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu Kaunokkikaari nimistä uutta katualuetta sekä kolme uutta pihakatua, joi- den nimet ovat Ruiskaunokinpiha, Vuorikaunokinpi- ha sekä Ketokaunokinpiha.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Bindande anvisningar för byggnadssätt uppgörs på området.

Tomtindelningen på området är riktgivande.

Byggnaden bör i allmänhet placeras minst 4 meter från grannens tomtgräns, om inte annat anvisas i detaljplanen.

Bilplatser bör byggas 2 bp/bostad i AO-1 -kvarteren. Vid ansökan om bygglov skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.

Takformen är åstak eller dubbelt pulpettak, taklut- ning 1:1,5-1:3.

I området får inte oskyddat förvaras eller lagras fly- tande bränslen eller andra ämnen, som kan förorena vattendragen.

Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra vattendra- gens kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skydds-bassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras.

Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infilt- reras.

Dagvatten som uppkommer under byggtiden ska på ett kontrollerat sätt styras till en dagvatten- konstruktion som används under byggtiden, exem- pelvis en tillfällig fördröjnings- och/eller infiltrations- konstruktion.

Då gårdsområdena planeras och förverkligas ska man eftersträva att bevara den befintliga naturmil- jön och undvika kraftig markbearbetning.

På området ska om möjligt genomsläppliga ytor användas i stället för asfalt.

5.7 Namnbestånd

Genom detaljplanen bildas ett nytt gatuområde med namnet Klintbågen samt tre nya gårdsgator med namnen Blåklintsgården, Bergklintsgården samt Vädcklintsgården.

6 Asemakaavan toteutus Genomförandet av detaljplanen



6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutumista ohjaa asemakaavaratkaisun ohella kaavamateriaalin liitteeksi laadittu havainnemateriaali sekä kunnan rakennusjärjestys.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaava on toteuttamiskelpoinen saatuaan lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutumista seurataan rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Genomförandet styrs, jämsides med detaljpanelösningen, också av det åskådliga material som utarbetats som bilagor till planmaterialet samt kommunens byggnadsordning.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Detaljplanen kan genomföras efter att den vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

I samband med bygglovsförfarandet görs en uppföljning av hur detaljplanen fullföljs.



SIPOO
SIBBO