

E 4a Jontaksen urheilupuiston asemakaava

E 4a Detaljplan för Jontas idrottspark

Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning



12.8.2019

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden

Aloituvaihe - Startskedet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 7.9.2017
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 7.9.2017

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

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

Valmisteluvaihe – Beredningsskedet

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 22.2.-23.3.2018
- Yleisötilaisuus
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 22.2.-23.2018
- Invånartillfälle

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

Mahdollisuus esittää mielteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

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

Ehdotusvaihe - Förslagsskedet

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä 11.4.-13.5.2019
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen
- Planförslaget läggs fram offentligt 11.4.-13.5.2019

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin - Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar

- Maankäyttöjaoston (12.8.2019) ja kunnanhallituksen käsittely (20.8.2019)
- Behandling i markanvändningssektionen (12.8.2019) och kommunstyrelsen (20.8.2019)

Kaavan hyväksyminen - Godkännande av planen

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol

Asia 56/2017

Rajauksen mukaan asemakaava koskee osaa kiinteistöstä 753-408-9-58. Alue on yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavalla muodostuu asuinrakennusten korttelialuetta (A/s), urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU), urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevaa aluetta (VU), asuntovaunualue (RV) sekä suojaviheralue (EV).

Tämä selostus liittyy 12.8.2019 päivättyyn asemakaavakarttaan (mittakaava 1:2000).

Kaavan laatijat

Timo Huhtinen, DI, YKS 245
Sito Oy
Tuulikuja 2, 02100 Espoo

Juhani Aalto, arkkitehti SAFA, ARK 571
Anne Malve, arkkitehti
Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy
Iso Kylätie 43, 04130 Sipoo
etunimi.sukunimi@arkja.fi

Jarkko Lyytinen, asemakaavapäällikkö,
arkkitehti YKS487
Sipoon kunta
puh. 050 409 3957
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Postiosoite:
Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,
PL 7, 04131 Sipoo

Ärende 56/2017

Enligt avgränsningen gäller detaljplanen en del av fastigheten 753-408-9-58. Området är i privat ägo.

Genom detaljplanen bildas ett kvartersområde för bostadsbyggnader (A/s), ett kvartersområde för idrottsbyggnader (YU), ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU), ett husvagnsområde (RV) och skyddsgrönområde (EV).

Den här beskrivningen hör till den detaljplanekarta som är daterad 12.8.2019 (1:2000).

Planens beredare

Timo Huhtinen, DI, YKS 245
Sito Oy
Vindgränden 2, 02100 Esbo

Juhani Aalto, arkitekt SAFA, ARK 571
Anne Malve, arkitekt
Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy
Stora Byvägen 43, 04130 Sibbo
förnamn.efternamn@arkja.fi

Jarkko Lyytinen, detaljplanechef,
arkitekt YKS487
Sibbo kommun
tel. 050 409 3957
förnamn.efternamn@sibbo.fi

Postadress:
Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen,
PB 7, 04131 Sibbo

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Hangelby

Kiinteistö: osa kiinteistöstä 753-408-9-58

Kaavan nimi: Jontaksen urheilupuiston asemakaava

Kaavanumero: E4a

1.2 Suunnittelualue

Kaava-alue sijoittuu Sipoon Hangelbyn kylään, noin 3 kilometriä Söderkullasta kaakkoon. Kaava-alue sijoittuu Kalkkirannantien länsipuolelle, ja sen koko on noin 9,5 hehtaaria. Kaava-alue on suurimmaksi osaksi peltoaluetta. Alueen eteläosassa on metsäisempää aluetta. Kaavoitus koskee osaa kiinteistöä Jontas 753-408-9-58.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Tavoitteena on laatia asemakaava urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle. Urheilupuistoon on tarkoitus toteuttaa monipuolisesti eri liikuntalajeja. Alueelle suunnitellaan mm. jalkapallokenttää, kuntosali sekä padel-kenttiä. Alueelle rakennettaisiin myös kahvila sekä muita urheilupuistoa palvelevia toimintoja kuten pieni asuntovaunualue. Alueella voisi järjestää kuntoiluleirejä lapsille ja nuorille sekä aikuisten ryhmille. Alue palvelisi hyvin myös koululaisryhmiä.

Asemakaava-alue on vedenvaivaamaa alavaa peltoa, jota on tarkoitus parantaa korottamalla enimmillään 2,7 m puhtailla ylijäämämaa-aineksilla.

Sipoon kunnan tavoitteena on edistää alueen elinkeinotoimintaa. Alue on ennestään asemakaavoittamaton, mutta aiemmin samalle alueelle on suunniteltu Jontaksen puutarhakylän asemaakaavaa, mutta toimintojen sijoitustarpeiden muututtua, on ollut tarve aloittaa nyt vireillä oleva Jontaksen urheilupuiston kaavahanke.

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Hangelby

Fastigheter: en del av fastigheten 753-408-9-58

Planens namn: Detaljplan för Jontas idrottspark

Plannummer: E4a

1.2. Planeringsområde

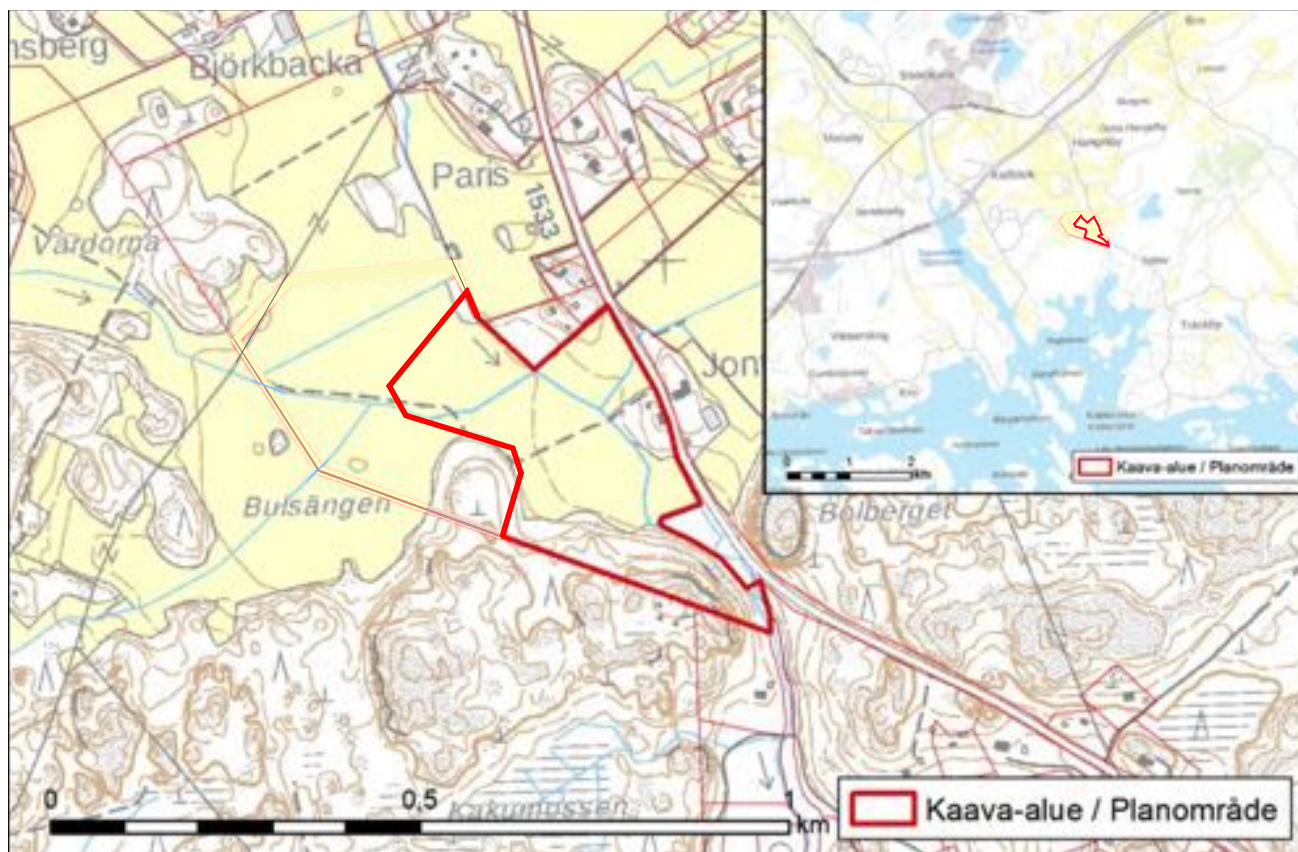
Planeringsområdet är beläget i Hangelby i Sibbo, cirka 3 kilometer sydost om Söderkulla. Planeringsområdet är beläget på den västra sidan av Kalkstrandsvägen och omfattar cirka 9,5 hektar. Planeringsområdet utgörs till största delen av åkerfält. I södra delen av området finns ett skogsområde. Planläggningen berör en del av fastighet Jontas 753-408-9-58.

1.3. Detaljplanens syfte

Syftet är att utarbeta en detaljplan för ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar. Målet är en mångsidig idrottspark för olika idrottsgrenar. På området planeras bl.a. en fotbollsgolfbana, en gymhall samt padelbanor. På området byggs även ett kafé samt inrättas andra funktioner som betjänar idrottsparken, t ex ett litet husvagnsområde. På området kan ordnas konditionsläger för barn och unga samt grupper av vuxna. Området betjänar även elevgrupper.

Detaljplaneområdet är en vattensjuk, låglänt åker som avsikten är att förbättra genom att höja ytan i maximalt 2,7 m med rena överskottsmassor.

Sibbo kommun har som mål att främja näringsverksamheten i området. Området är inte detaljplanerat, men för samma område har tidigare planerats en detaljplan för Jontas trädgårdsby. Eftersom behoven när det gäller placeringen av olika funktioner har förändrats, har det funnits ett behov av att inleda det aktuella planprojektet för Jontas idrottspark.



Kuva 1.1. Kaava-alueen likimääräinen sijainti. Kaava-alueen alustava raja-
aus on esitetty kartalla punaisella rajauksella.

Bild 1.1. Planområdets ungefärliga läge. Preliminär
avgränsning anges på kartan med röd linje.



Kuva 1.2. Kaava-alue ilmakuvassa.

Bild 1.2. Flygbild av planområdet.

1.4 Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1 Tunnistetiedot.....	4
1.2 Suunnittelualue	4
1.3 Asemakaavan tarkoitus.....	4
1.4 Sisällysluettelo	6
o Liitteet.....	10
o Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	10
2. Tiivistelmä	12
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	12
2.2 Asemakaava	12
3. Suunnittelun lähtökohdat.....	13
3.1 Suunnittelualueen nykytilan kuvaus	13
3.1.1 Luonnonympäristö.....	13
3.1.2 Pintavedet	15
3.1.3 Pohjavedet	16
3.1.4 Maaperä ja kallioperä.....	17
3.1.5 Maisema ja kulttuuriympäristö.....	20
3.1.6 Liikenne	24
3.1.7 Tekninen huolto.....	26
3.1.8 Maanomistus	27
3.1.9 Aluetta koskevat sopimukset.....	27
3.2 Suunnittelutilanne.....	27
3.2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	27
3.2.2 Maakuntakaavat	27
3.2.3 Vireillä oleva maakuntakaava.....	30
3.2.4 Yleiskaava	30
3.2.5 Eriksnäsin osayleiskaava	32
3.2.6 Sibbesborgin osayleiskaava.....	34
3.2.7 Asemakaava.....	35
3.2.8 Rakennusjärjestys	35
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	36
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	36
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	36
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	37
4.3.1 Osalliset.....	37
4.3.2 Vireille tulo.....	37
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	37
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	38
4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	38
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	38
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	39
5. Asemakaavan kuvaus	42
5.1 Kaavan rakenne	42



5.2	Aluevaraukset	44
5.2.1	Korttelialueet	44
5.2.2	Muut alueet.....	44
5.2.3	Osa-aluemerkinnät.....	44
5.3	Asemakaavamerkinnät ja määräykset	45
5.4	Maanpinnan korotussuunnitelma	47
5.5	Alueen vesihuollon järjestäminen.....	53
5.6	Urheilupuiston käytön aikainen liikenne	53
5.7	Rakentamisen aikainen liikenne.....	54
5.8	Kaavan vaikutukset	55
5.8.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	55
5.8.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja virkistykseen.....	56
5.8.3	Vaikutukset liikenteeseen.....	56
5.8.4	Vaikutukset luonnonoloihin.....	57
5.8.5	Vaikutukset maisemaan	57
5.8.6	Vaikutukset pintavesiin.....	58
5.8.7	Vaikutukset pohjavesiin.....	60
5.8.8	Taloudelliset vaikutukset	60
5.8.9	Ympäristön häiriötekijät	60
6.	Asemakaavan toteutus.....	61
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	61
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	61
6.3	Toteutuksen seuranta	61

1.4. Innehåll

1. Bas- och identifikationsuppgifter	4
1.1. Identifikationsuppgifter	4
1.2. Planeringsområde	4
1.3. Detaljplanens syfte	4
1.4. Innehåll	8
1.5. Bilagor	10
1.6. Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen	10
2. Sammandrag	12
2.1. Planläggningsprocessens skeden	12
2.2. Detaljplan	12
3. Utgångspunkter för planeringen	13
3.1. Allmän beskrivning av planeringsområdet	13
3.1.1. Naturmiljö	13
3.1.2. Ytvatten	15
3.1.3. Grundvatten	16
3.1.4. Jordmån och berggrund	17
3.1.5. Landskap och kulturmiljö	20
3.1.6. Trafik	24
3.1.7. Teknisk försörjning	26
3.1.8. Markägförhållanden	27
3.1.9. Avtal gällande området	27
3.2. Planeringssituation	27
3.2.1. De riksomfattande målen för områdesanvändningen	27
3.2.2. Landskapsplan	27
3.2.3. Anhängig landskapsplan	30
3.2.4. Generalplan	30
3.2.5. Delgeneralplan för Eriksnäs	32
3.2.6. Delgeneralplan för Sibbesborg	34
3.2.7. Detaljplan	35
3.2.8. Byggnadsordning	35
4. Detaljplanens planeringsskeden	36
4.1. Behovet av detaljplan	36
4.2. Inledande av och beslut om detaljplaneringen	36
4.3. Deltagande och samverkan	37
4.3.1. Intressenter	37
4.3.2. Planläggningsstart	37
4.3.3. Deltagande och samarbetsförfarande	37
4.4. Mål för detaljplanen	38
4.4.1. Markanvändnings- och bygglagens krav på innehållet	38
4.4.2. Mål som följer av utgångsmaterialet	38
4.4.3. Mål under processen	39
5. Beskrivning av detaljplanen	42
5.1. Planens struktur	42



5.2.	Områdesreserveringar	44
5.2.1.	Kvartersområden.....	44
5.2.2.	Övriga områden.....	44
5.2.3.	Delområdesbeteckningar	44
5.3.	Detaljplanebeteckningar och bestämmelser	45
5.4.	Plan för höjning av markytan.....	47
5.5.	Ordnandet av vattentjänster på området.....	53
5.6.	Trafiken medan idrottsparken används.....	53
5.7.	Trafiken under byggnadstiden.....	54
5.8.	Planens konsekvenser	55
5.8.1.	Konsekvenser för samhällsstrukturen	55
5.8.2.	Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och rekreation	56
5.8.3.	Konsekvenser för trafiken.....	56
5.8.4.	Konsekvenser för naturförhållandena	57
5.8.5.	Konsekvenser för landskapet.....	57
5.8.6.	Konsekvenser för ytvattnet.....	58
5.8.7.	Konsekvenser för grundvattnet	60
5.8.8.	Ekonomiska konsekvenser.....	60
5.8.9.	Miljöstörningar	60
6.	Förverkligande av detaljplanen	61
6.1.	Konsekvenser för den byggda miljön	61
6.2.	Förverkligande och tidsplan	61
6.3.	Uppföljning av förverkligandet.....	61

○ Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen työneuvottelun muistiot
- Liite 3. Asemakaavakartan pienennös
- Liite 4. Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
- Liite 5. Havainnekuva
- Liite 6. Asemakaavan seurantalomake

○ Luettelo kaavaa koskevista asia- kirjoista, selvityksistä ja lähde- ateriaalista

Jontaksen urheilupuiston asemakaavan yhteydessä alueesta on tehty seuraavat selvitykset:

- Hulevesien hallintasuunnitelma, Sito Oy, 2018
- Hulevesiselvityksen päivitys, Sitowise Oy, 2019
- Ylijäämämaamassojen läjityksen pohjavesivaikutukset, Sito Oy, 2018
- Jontaksen urheilupuiston maisemaselvitys, Sito Oy, 2018
- Jontaksen urheilupuiston 1. vaiheen liikenneselvitys, WSP, 2019
- Hangelbybäckenin tulvaselvitys, Sitowise Oy, 2019
- Jontaksen läjitystarkastelu, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 2019

Alueella on tehty seuraavat selvitykset (katso sivu 13):

- Luontoselvityksen tarkennukset
- Viitasammakkoselvitys

Puutarhakylän asemakaavan yhteydessä alueesta on tehty seuraavat selvitykset:

- Hulevesiselvitys, Ramboll
- Luontoselvitys, Ramboll, 2015
- Maaperäselvitys, Ramboll, 2015
- Kunnallistekninen selvitys, Ramboll, 2015
- Historiallisen ajan asuinpaikan tarkkuusinventointi, Museovirasto / kenttäpalvelut, 2015

Muut:

- OIVA – Ympäristö- ja paikkatietopalvelu asiantuntijoille
- www.rky.fi (Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt)
- <http://kulttuuriymparisto.nba.fi> (muinaisjäännösrekisteri)
- www.gtk.fi
- Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2012
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus, Golder Associates, 2009
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Finland Oy, 11.3.2010

○ Bilagor

- Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2: Promemorior från samråd med NTM-centralen
- Bilaga 3: Förminskning av detaljplanekartan
- Bilaga 4: Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser
- Bilaga 5: Illustration
- Bilaga 6: Blankett för uppföljning av detaljplanen

○ Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen

I samband med detaljplanen för Jontas idrottspark har det gjorts följande utredningar om området:

- Plan för hantering av dagvatten, Sito Oy, 2018
- Hantering av dagvatten, uppdatering, Sitowise Oy, 2019
- Konsekvenser för grundvattnet av dumpning av överskottsmassor, Sito Oy, 2018
- Landskapsinventering för Jontas idrottspark, Sito Oy, 2018
- Trafikinventering för Jontas Idrottspark, WSP, 2019
- Hangelbybäckenin tulvaselvitys, Sito 2019
- Utredning om dumpning, Jontas, Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy, 2019

Ytterligare utredningar som har gjorts om området (s. 13):

- Preciseringar av naturinventeringen
- Inventering av åkergrödan

I samband med detaljplanen för trädgårdsbyn har följande utredningar gjorts om området:

- Dagvattenutredning, Ramboll
- Naturinventering, Ramboll, 2015
- Utredning av marken, Ramboll, 2015
- Kommunalteknisk utredning, Ramboll, 2015
- Precisionsinventering av en boplatz från historisk tid, Museiverket / fälttjänster, 2015

Övriga:

- Miljö- och geoinformationstjänsten OIVA för experter
- www.rky.fi (Byggda kulturmiljöer av riksintresse)
- <http://kulttuuriymparisto.nba.fi> (fornlämningsregistret)
- www.gtk.fi (Geologiska forskningscentralen)
- Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2012 (kulturmiljöer i Nyland)
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus, Golder Associates, 2009 (skyddsplan för grundvattenområden i Sibbo kommun)
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Finland Oy, 11.3.2010 (utredning av buller från vägtrafiken i Sibbo)

- Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Itä-Uudenmaan liitto, 2007
- Itä-Uudenmaan maisematyypit, Itä-Uudenmaan liitto, 2007
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Museovirasto 2017. Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt.
http://www.rky.fi/read/asp/r_default.aspx
- Sipoon lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006
- Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 1991: Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontokohdeselvitys, Sipoon kunta, ympäristönsuojelulautakunta
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Jaakko Pöyry Infra – Maa ja Vesi 2002
- Julkaisu 1:1991, Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2007
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella
- Sibbesborgin viheraluesuunnitelma. 18.9.2015. WSP.
- Eriksnäsän osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys. 29.11.2012. FCG.
- Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Itä-Uudenmaan liitto, 2007 (inventering av den byggda kulturmiljön i Östra Nyland)
- Itä-Uudenmaan maisematyypit, Itä-Uudenmaan liitto, 2007 (landskapstyper i Östra Nyland)
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006 (utredning av kulturmiljöer och byggnadsarv i Sibbo kommun)
- Museiverket 2017. Byggda kulturmiljöer av riksintresse.
http://www.kulturmiljo.fi/read/asp/rsv_default.aspx
- Sipoon lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006 (kartläggning av fladdermöss i Sibbo)
- Naturinventering av generalplaneområden i Sibbo, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006
- Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 1991: Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontokohdeselvitys, Sipoon kunta, ympäristönsuojelulautakunta (inventering av naturobjekt i södra Sibbo och Hindsby)
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Jaakko Pöyry Infra – Maa ja Vesi 2002 (natur- och landskapsinventering på Söderkullaområdet)
- Julkaisu 1:1991, Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2007 (inventering av fornlämnningar från historisk tid i Sibbo)
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella (det ekologiska nätverket i Östra Nyland)
- Sibbesborgs grönområdesplan. 18.9.2015. WSP.
- Dagvattenutredning för Eriksnäs delgeneralplaneområde. 29.11.2012. FCG.

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Jontaksen urheilupuiston asemakaava sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmiin 2017-2020 (nimellä Hangelbyträsketin puutarhakylä) ja 2018-2021. Jontaksen puutarhakylän asemakaava sisältyi kaavoitusohjelmiin 2016-2019, 2015-2018, 2014-2017, 2013-2016, 2012-2015 ja 2011-2014.

Puutarhakylän suunnittelu keskeytettiin, koska katsottiin, että se ei laajuudessaan soveltuisi rakennettavaksi pelto-alueelle. Puutarhakylälle osoitettiin uusi mahdollinen sijainti. Peltoalueelle päätettiin toteuttaa sekä kuntalaisia että mahdollista puutarhakylää palveleva liikuntaan keskittyvä alue.

Urheilupuiston kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin nähtäville 7.9.2017 Kuntalaan ja Söderkullan kirjastoon 30 päivän ajaksi. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla kunnan internet-sivuilta koko kaavaprosessin ajan.

Kaavan laatimisvaiheen aineisto ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 22.2.-23.3.2018. Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.4.-13.5.2019.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan 1,3 hehtaarin suuruinen urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YU/s), jonne saa rakentaa urheilutoimintaa palvelevia rakennuksia sekä majoitustilaa. Lisäksi kaavassa osoitetaan 0,3 hehtaarin suuruinen asuinrakennusten korttelialue (A/s), 5,7 hehtaarin suuruinen urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU), 1,6 hehtaarin suuruinen asuntovaunualue (RV/s) sekä 0,7 hehtaarin suojaviheralue (EV). Urheilupuistoon suunnitellaan monipuolisia harrastuspaikkoja eri liikuntalajeille. Sinne suunnitellaan muun muassa kuntosali, padelkenttiä sekä jalkapallokenttää. Lisäksi alueelle osoitetaan kahvila sekä muita urheilupuistoa palvelevia toimintoja.

Kaavaehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on 5500 k-m².

2. Sammandrag

2.1. Planläggningsprocessens skeden

Detaljplanen för Jontas idrottspark ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2017-2020 (under namnet Hangelbyträskets trädgårdsby) och 2018-2021. Detaljplanen för Jontas trädgårdsby ingick i planläggningsprogrammen 2016-2019, 2015-2018, 2014-2017, 2013-2016, 2012-2015 och 2011-2014.

Planeringen av trädgårdsbyn avbröts då man ansåg att den i den tänkta omfattningen inte skulle lämpa sig för byggande på åkerområdet. För trädgårdsbyn anvisades ett nytt potentiellt läge. Man beslöt att på åkerområdet i stället planera ett område med fokus på motion och idrott som betjänar såväl kommuninvånare som en eventuell trädgårdsby.

Planarbetet av idrottsparken kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning (PDB) lades fram för allmänheten 7.9.2017 i Sockengården och Söderkulla bibliotek. Programmet var framlagt 30 dagar och dessutom finns det på kommunens webbplats under hela planprocessen.

Planmaterialet och planutkastet var framlagt 22.2.-23.3.2018. Förslaget var framlagt 11.4.-13.5.2019.

2.2. Detaljplan

I detaljplanen anvisas ett kvartersområde på 1,3 ha för idrottsbyggnader (YU/s), där det får uppföras idrottsbyggnader samt inkvarteringsutrymmen. I planen anvisas dessutom ett kvartersområde på 0,3 ha för bostadsbyggnader (A/s), ett område på 5,7 ha för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU), ett 1,6 ha stort område för husvagn (RV/s) och ett skyddsgrönområde på 0,7 ha (EV). I idrottsparken planeras mångsidiga möjligheter att utöva olika idrottsgrenar. I planerna ingår bland annat en gymhall, padelbanor samt en fotbollsgolfbana. På området anvisas dessutom ett kafé samt andra funktioner som betjänar idrottsparken.

I planförslaget uppgår den totala byggrätten till 5500 v-m².

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualan nykytilan kuvaus

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnitteluala sijoittuu eteläborealiselle vyöhykkeelle ja siinä edelleen vuokkovyöhykkeelle. Kaava-alue sijaitsee Hangelbyn kylän peltoalueen eteläosassa, rajautuen idässä Kalkkirannantiehen ja etelässä Isbergetin mäkeen. Kalkkirannantien varteen sijoittuu maatilan pihapiiri. Muutoin alue on peltoa ja ojanvarsien pensaikkoa.

Suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu Natura 2000 –verkoston kohteita, luonnonsuojeluohjelmien kohteita tai perustettuja luonnonsuojelualueita. Lähimmät luonnonsuojelualueet ovat yli kahden kilometrin etäisyydellä luoteessa ja kaakossa sijaitsevat Natura-alueet Sipoonjoki (FI0100086) ja Byträsket (FI0100098).

Syksyllä 2015 alueelle laadittiin luontoselvitys (Ramboll), jossa kartoitettiin suunnittelualan kasvillisuutta ja luontotyyppäjä pääpainon ollessa metsälain 10 § mukaisissa erityisen arvokkaissa elinympäristöissä, vesilain 11 § mukaisissa kohteissa, luonnonsuojelulain 29 §:ssä mainituissa suojelluissa luontotyypeissä ja uhanalaisissa luontotyypeissä (Raunio ym. 2008). Selvityksessä ei löydetty kaava-alueelta arvokkaita luontotyyppikohteita eikä alueelta ole tiedossa uhanalaisten lajien esiintymiä.

Suunnittelualueella ei sijaitse liito-oravan lisääntymispaikeiksi tai kulkuyhteyksiksi soveltuvia kuvioita eikä alue sovellu luontodirektiivin IV(a) liitteessä mainittujen rauhoitettujen sudenkorentojen lisääntymispaikaksi.

Sipoon lepakkokartoituksen (2006) mukaan kaava-alueelle ei osu lepakoiden lisääntymis- tai levähdysalueita eikä ruokailualueita.

Vuonna 2017 kaava-alueen metsistä osassa tehtiin päte-hakkuu ja osassa harvennushakkuu. Keväällä 2018 (4.5.2018) kaava-alueelle tehtiin luo -alueen nykytilan selvituskäynti. Samassa yhteydessä selvitettiin kaava-alueelta viitasammakoita tai niiden potentiaalisia elinympäristöjä. Viitasammakoita tai niille sopivia elinympäristöjä kaava-alueella ei ole. Isbergetin pohjoisreunan kuusivaltainen metsä on aikoinaan ollut metsälaidun. Sen seurauksena kasvillisuus on monipuolista ja kaavaan on rajattu luo-2-alue (Ramboll 2015).

3. Utgångspunkter för planeringen

3.1. Allmän beskrivning av planeringsområdet

3.1.1. Naturmiljö

Planeringsområdet ligger i den sydboreala zonen, närmare bestämt i sippbältet. Planområdet ligger i södra delen av åkerområdet i Hangelby. Det gränsar i öster till Kalkstrandsvägen och i söder till Isberget. Intill Kalkstrandsvägen finns ett jordbruks gårdsområde. I övrigt består området av åker samt buskage längs diken.

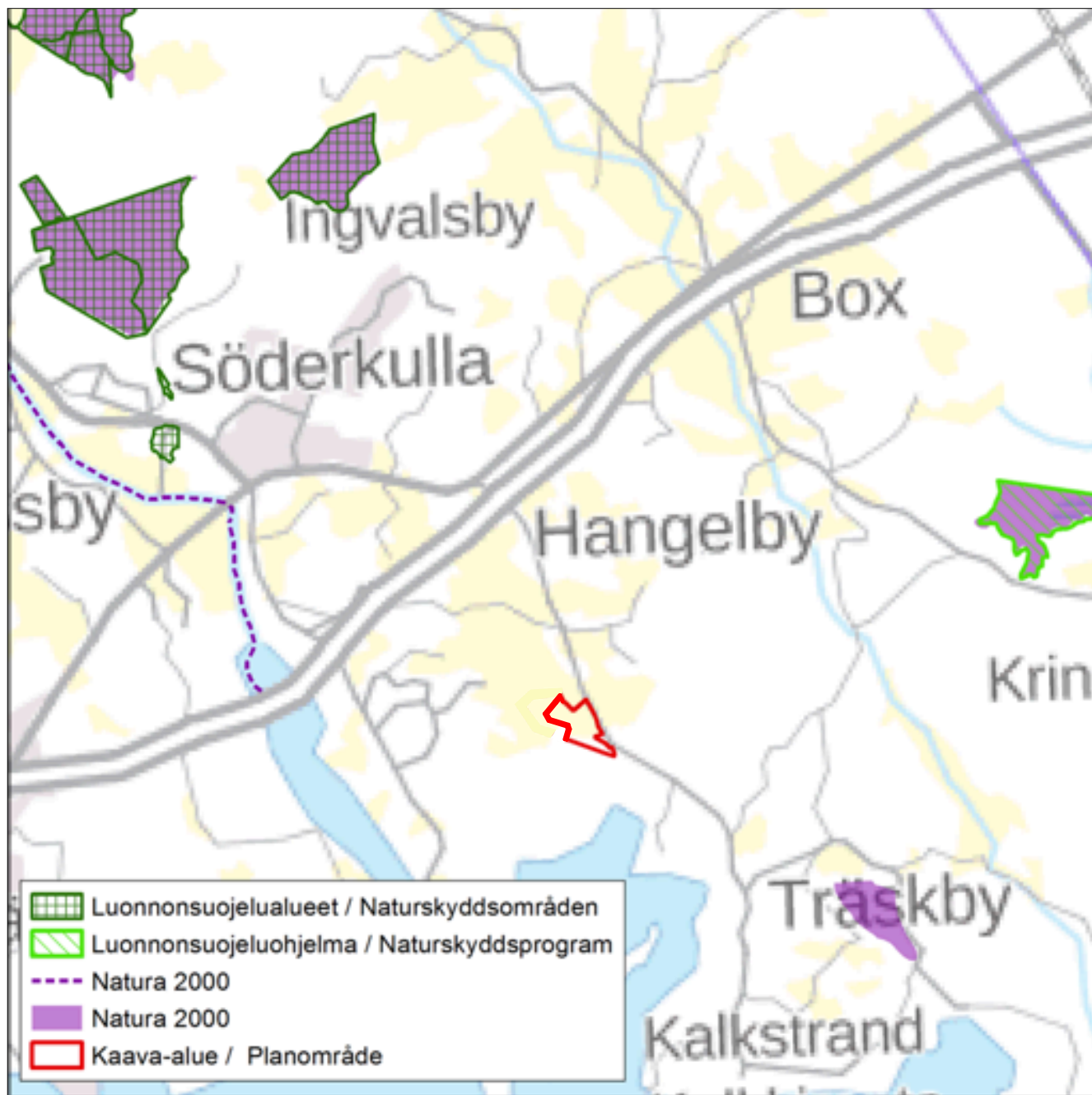
På planeringsområdet eller i dess näromgivning finns inga objekt som hör till nätverket Natura 2000, inga objekt som hör till något naturskyddsprogram eller naturskyddsområden som inrättats. Närmaste naturskyddsområden finns på mer än två kilometers avstånd; i nordväst och sydost finns Naturaområdena Sibbo å (FI0100086) och Byträsket (FI0100098).

Hösten 2015 gjordes en naturinventering på området (Ramboll). Då kartlades planeringsområdets vegetation och naturtyper med huvudvikt på särskilt värdefulla livsmiljöer som avses i 10 § i skogslagen, objekt som avses i 11 § i vattenlagen, skyddade naturtyper som nämns i 29 § i naturvårdslagen samt hotade naturtyper (Raunio m.fl. 2008). I utredningen hittades inga värdefulla naturtypsobjekt på planområdet och på området finns inga kända förekomster av hotade arter.

På planeringsområdet finns inga figurer som lämpar sig som förökningsplatser eller förbindelser för flygekorre och området lämpar sig inte som förökningsplats för de fridlysta trollsländor som nämns bilaga IV(a) till habitatdirektivet.

Enligt kartläggningen av fladdermöss i Sibbo (2006) finns det inga föröknings- eller rastplatser för fladdermöss på området och inga områden där de söker föda.

År 2017 företogs slutavverkning i en del av skogarna på planområdet medan andra delar gallrades. Våren 2018 (4.5.2018) gjordes ett terrängbesök för att utreda nuläget på luo-området. I det sammanhanget inventerades också åkergrödorna och deras potentiella livsmiljöer. I planområdet finns inga förekomster av åkergröda eller för åkergrödan lämpliga livsmiljöer. I den norra kanten av Isberget ligger en gammal grandominerad skog på ett område som i tiderna använts till bete. På grund av detta har vegetationen blivit mångsidig och man har avgränsat ett luo-2-område på planen (Ramboll 2015).



Kuva 3.1. Luontoarvot kaava-alueen läheisyydessä.

Bild 3.1. Naturvärden i närheten av planområdet.

3.1.2 Pintavedet

Kaava-alueella ei ole jokia tai järviä.

Asemakaava-alue sijaitsee Hangelbybäcken-uoman valuma-alueella (870 ha) ja kaikki pintavalunta asemakaava-alueelta päättyy sivu-uomia ja pelto-ojia pitkin Hangelbybäckeniin. Hangelbybäcken johtaa vetensä mereen Hangelbyvikenin kautta. Asemakaava-alueen pinta-ala kattaa Hangelbybäckenin valuma-alueesta alle prosentin. Asemakaava-alueella on havaittu veden seisomista peltoalueilla.

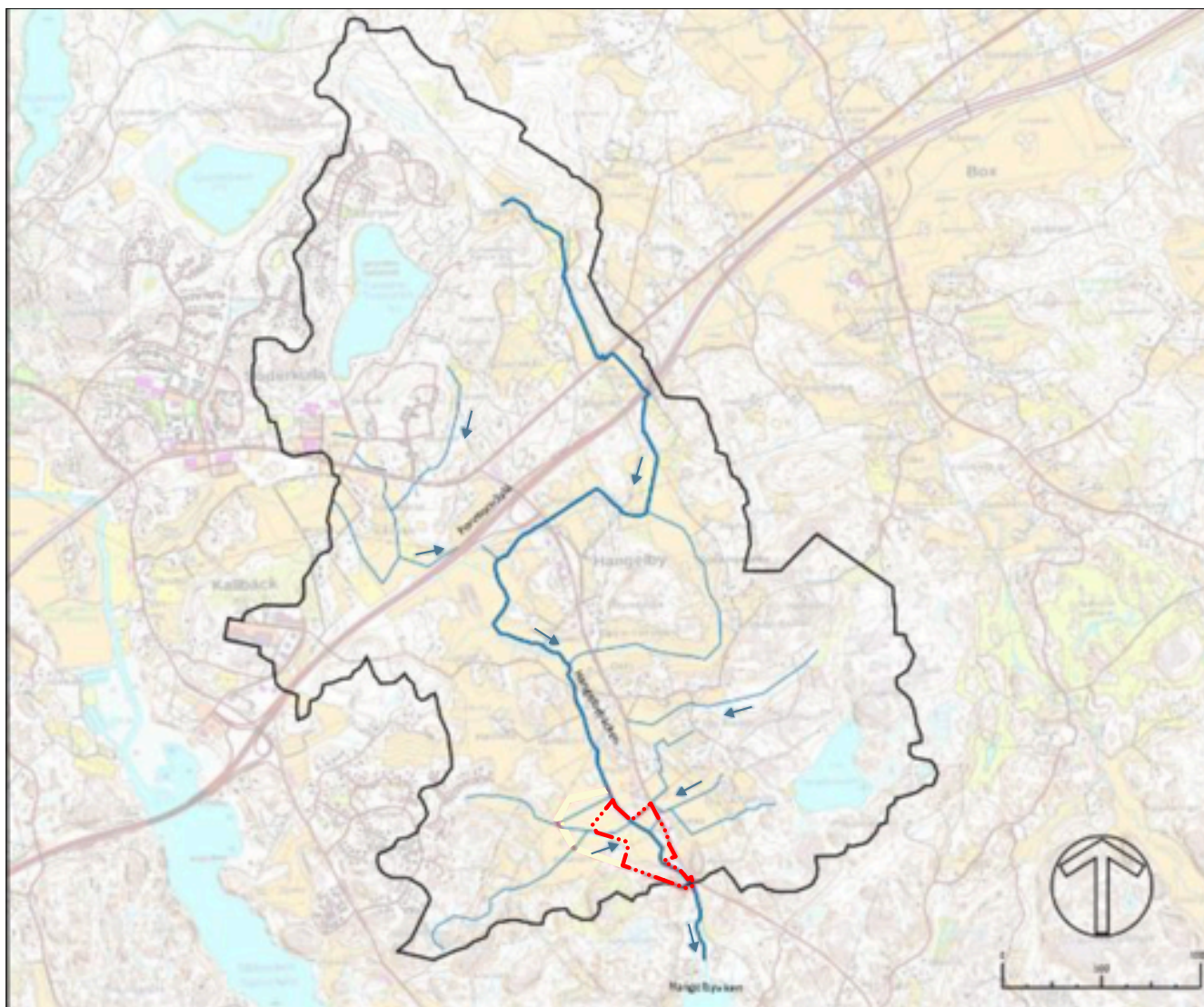
Suunnittelualue sijoittuu noin kilometrin päähän meren rannasta. Pääpurkureitti (Hangelbybäcken) suunnittelualueelta purkaa meren rantaan Hangelbyvikeniin. Hangelbybäckenin alajuoksulla esiintyy meritulvia. Meritulva ei vaikuta hulevesien hallintatarpeeseen.

3.1.2. Ytvatten

På planområdet finns inga åar eller träsk.

Detaljplaneområdet ligger på Hangelbybäckens avrinningsområde (870 ha) och all ytavrinning från detaljplaneområde hamnar via bifåror och åkerdiken i Hangelbybäcken. Hangelbybäcken leder sitt vatten till havet via Hangelbyviken. Detaljplaneområdets areal utgör under en procent av Hangelbybäckens avrinningsområde. Man har iakttagit att vattnet blir stående på åkerfälten på detaljplaneområdet.

Planeringsområdet ligger ungefär en kilometer från havsstranden. Det huvudsakliga utloppet (Hangelbybäcken) från planeringsområdet når havet i Hangelbyviken. I Hangelbybäckens nedre lopp förekommer översvämningar från havet. Översvämningarna från havet inverkar inte på behovet av att hantera dagvatten.



Kuva 3.2. Kaava-alueen valuma-alueet.

Bild 3.2. Planområdets avrinningsområden.

3.1.3 Pohjavedet

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan Hangelbyn (0175309) II-luokan pohjavesialueelle.

Hangelbyn (0175309) II-luokan pohjavesialue on epämääräinen, laajan savikkoalueen ja sitä pirstovien kalliomäkien ja -harjanteiden käsittämä pohjavesialue. Pintamaalajina suurimmalta osin on peltoalueilla oleva paksu savikerrostuma. Peltoalueita ympäröi kalliomäet, joiden rinteillä on karkearakeisia moreenikerrostumia. Vettä johtavia maakerrostumia tavataan lähinnä kalliomäkien rinteillä ja niillä muodostuva pohjavesi kulkeutuu saven alapuolisiin lajittuneisiin hiekkakerrostumiin. Tutkitun vedenottamon paikalla, maapinnassa olevan n. 8 metrin savikerroksen alapuolella on n. 5 metriä hiekkaa ja silttiä. Hankkeen ylijäämämaamassojen pohjavesivaikutuksista on tehty selvitys (Sito Oy 2018).

Pohjaveden yleinen virtaussuunta on alueella eteläkaakkoon, mutta paikalliset virtaussuunnat alueen sisällä saattavat vaihdella melkoisesti alueen jakautuessa pieniin erillisiin altaisiin. (SYKE, Hertta-tietokanta 27.8.2008). Alueella on tehty pohjavesitutkimus vuonna 1972 (Suunnittelukeskus-MKR Oy). Tutkimuksen perusteella on muodostuvan pohjaveden määräksi arvioitu 300 m³/d.

Alueella ei ole käytössä olevaa pohjavedenottamoita.

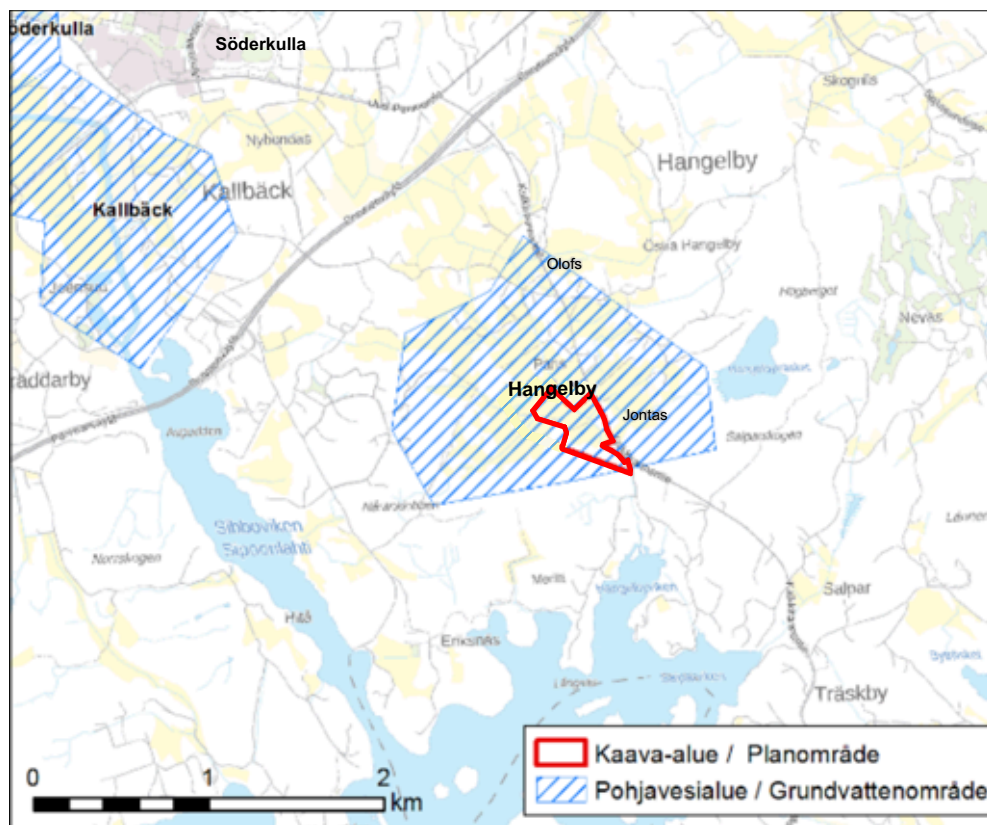
3.1.3. Grundvatten

Planområdet ligger i sin helhet på Hangelby (0175309) grundvattenområde av klass II.

Hangelby (0175309) grundvattenområde av klass II är ett obestämt grundvattenområde som omfattar ett vidsträckt lermarksområde som genomskärs av bergiga backar och åsar. Ytjordarten består till största delen av lera som omges av bergiga backar. På de bergiga backarnas sluttningar finns grovkorniga moränavlagringar. Jordavlagringar med bättre vattenledningsförmåga finns främst på de bergiga backarnas sluttningar och grundvattnet som bildas där söker sig till sorterade sandavlagringar under leran. På platsen för den undersökta vattentäkten, under markytans ca 8 meter tjocka lerlager, finns ca 5 meter sand och silt. Överskottsmassornas konsekvenser för grundvattnet, som projektet medför, har utretts (Sito Oy 2018).

Grundvattnets främsta strömningsriktning på området är mot sydsydost, men lokala strömningsriktningar inom området kan variera mycket, då området fördelas på små separata bassänger. (Finlands miljöcentral, databasen Hertta 27.8.2008). På området gjordes en grundvattenundersökning 1972 (Suunnittelukeskus-MKR Oy). Enligt undersökningen har grundvattenbildningen uppskattats till 300 m³/d.

På området finns ingen grundvattentäkt i användning.



Kuva 3.3. Kaava-alueen sijoittuminen Hangelbyn pohjavesialueelle. (OIVA-paikkatietopalvelu)

Bild 3.3. Planområdets läge på Hangelby grundvattenområde. (OIVA-tjänsten med geografisk information).

3.1.4 Maaperä ja kallioperä

Kaava-alueen maaperä on maaperäkartan (GTK) perusteella pääosin savea. Alueen itäosaan sijoittuva pihapiiri ja pohjoisen metsäalue sijoittuvat kallioalueelle.

Kaava-alueelle laadittiin syksyllä 2015 maaperäselvitys (Ramboll). Pohjatutkimuksilla selvitettiin saven laatua, tiiviyyttä ja kerrostumien paksuuksia painokairauksin ja näytteenotoin. Selvityksen mukaan alueen maaperä on erittäin pehmeää. Ohuen noin 0,4-0,8 m paksun kuivakuorikerroksen alla on lähes kauttaaltaan koko alueella erittäin pehmeän saven kerros, joka ulottuu maanpinnasta 6-20 metrin syvyydelle. Rakentamista ei voida tehdä suoraan maanvaraisesti pohjamaata vahvistamatta tai rakenteiden lisäkuormitusta keventeillä kompensoimatta. Pohjamaa painuu sitä kuormittaessa kymmeniä senttimetrejä niin, että se vaikuttaisi haitallisesti rakennusten ja teiden, sekä vesihuollon rakenteisiin. Alueelle tulisi suunnitella pohjanvahvistus tai kevennystoimenpiteitä. Perustamistapa tulee suunnitella aluekohtaisesti, koska kallion reuna-alueilla pehmeät maakerrokset ovat ohuempia ja tätä varten pohjamaasta tulisi tehdä tarkentavia tutkimuksia.

Saven havaittiin inkubaatiotesteissä olevan sulfidisavea. Tämän paksun ja pehmeän kerroksen alla on löyhä siltti ja/tai silttimoreenikerros, jonka paksuus vaihtelee 1,5...11 m välillä. Tämän jälkeen alkaa tiiviimpi moreenikerros johon kairaukset ovat päättyneet tai ne on päätetty määräsyyvyteen.

Vuonna 2018 alueella tehtiin täydentävä pohjatutkimus (Pohjatekniikka Oy), jonka tarkoituksena oli selvittää sallitun pengerkorkeuden ja painumien määrittämiseksi savi-kerroksen paksuus ja saven leikkauslujuus. Alueella tehtiin 13 painokairausta ja 3 siipikairausta. Savikerroksen paksuus pengerrättävällä alueella on pääosin 8 – 9 metriä, jolloin syntyvät painumat ovat tasaisella pengerpaksuudella saman suuruisia. Painumat ovat kokonaisuudessaan 2,7 m penkereellä 0,8 - 1,0 metriä. Nopea perusmaan painuma on n. 0,6 m. Hidasta painumista voi tapahtua 20 vuotta. Pengerrys tehdään 2-3 vaiheessa. Puron reuna-alueelle jätetään nykykorkoon suojavyöhyke ja pengertäyttö luiskataan.

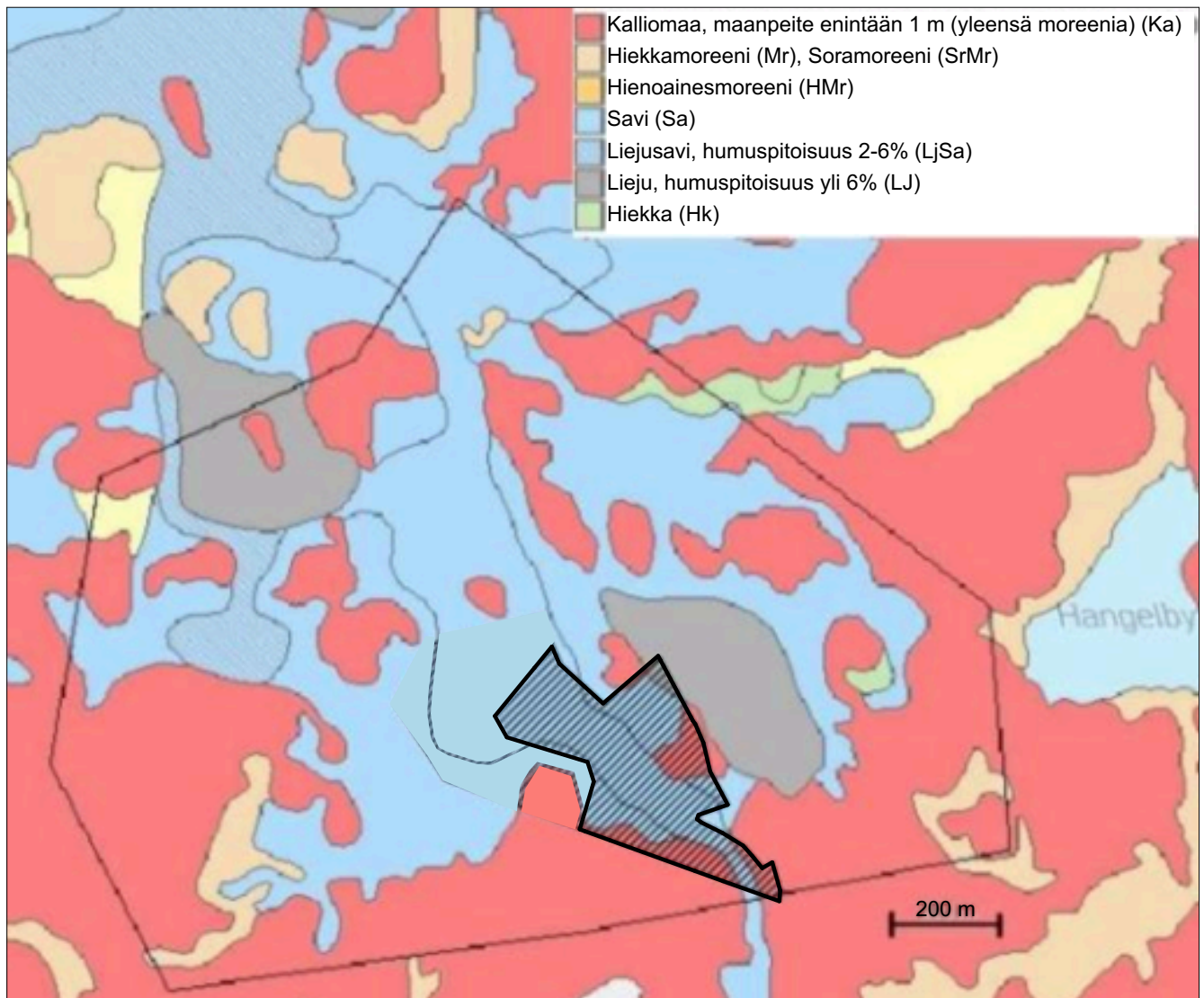
3.1.4. Jordmån och berggrund

Enligt jordmånskartan (GTK) består planområdets jordmån i huvudsak av lera. Gården i områdets östra del och skogen i norr ligger på ett bergsområde.

Hösten 2015 gjordes en utredning av marken på planområdet (Ramboll). Genom grundundersökningar klarlades lerans beskaffenhet och konsistens samt lagrens tjocklek med hjälp av viktsondering och provtagning. Enligt utredningen är marken i området mycket mjuk. Under en tunn, cirka 0,4-0,8 m tjock, torrskorpa finns i nästan hela området ett mycket mjukt lerlager, som sträcker sig 6-20 meter under markytan. Det går inte att bygga direkt på marken utan att förstärka undergrunden eller kompensera den extra belastningen från konstruktionerna genom avlastning. När undergrunden belastas sjunker den flera tiotal centimeter, vilket skulle inverka skadligt på byggnads- och väg- samt vattentjänstkonstruktioner. Grundförstärkning samt avlastningsåtgärder bör planeras på området. Grundläggningen bör planeras områdesspecifikt, eftersom de mjuka jordlagren är tunnare i bergets randområden och därför bör undergrunden undersökas noggrannare.

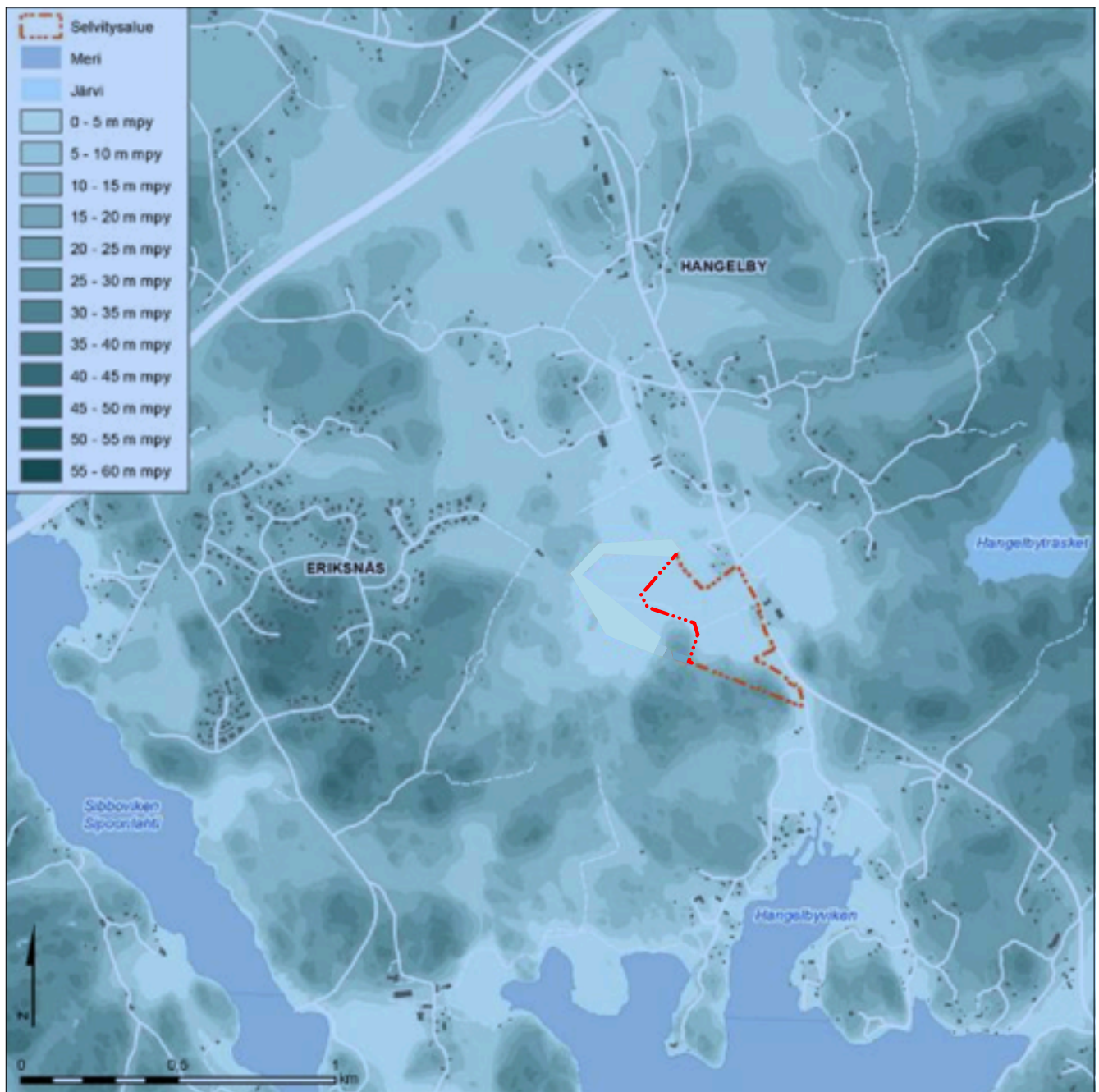
Vid inkubationstest upptäcktes att leran är sulfidlera. Under detta tjocka och mjuka lager finns lös silt och/eller ett siltmoränlager vars tjocklek varierar mellan 1,5 och 11 m. Därefter börjar ett kompaktare moränlager där sonderingarna har upphört eller så har de upphört på ett visst djup.

År 2018 gjordes en kompletterande geoteknisk undersökning (Pohjatekniikka Oy) där man utredde tjockleken på lerskiktet och lerans skjuvhållfasthet för att kunna fastställa vallhöjderna och sättningarna. I området gjordes 13 viktsonderingar och 3 vingborrningar. I det område som ska invallas är lerskiktet i huvudsak 8-9 meter, varvid de sättningar som uppkommer är lika stora vid en jämn valltjocklek. Sättningarna är i sin helhet 0,8-1,0 meter på en 2,7 meters vall. Den snabba sättningen av moderjordarten är ca 0,6 m. Långsam sättning kan pågå i 20 år. Fyllningen görs i 2-3 omgångar. Längs bäcken lämnas en skyddszon kvar på den nuvarande höjden. Fyllningen i vallen formas till en slänt.



Kuva 3.4. Alueen maaperä.

Bild 3.4. Jordmånen i området.



Kuva 3.5. Korkeusmalli

Bild 3.5. Höjdmodell

3.1.5 Maisema ja kulttuuriympäristö

Maisema

Kaava-alueen maisemarakenne on pienipiirteistä ja vaihtelevaa. Kaava-alue sijaitsee laaksossa, jossa topografia on eteläosan selännealuetta lukuun ottamatta melko tasaista eivätkä suhteelliset korkeuserot ole muutamaa kymmentä metriä suurempia.

Kaava-alueen rakennettu ympäristö on pääasiassa pienipiirteistä maaseutuasutusta. Alueella on sekä yksittäisiä asuinpaikkoja tai viljelytiloja sekä pieniä kylämaisia asutuskeskittyymiä.

Kaava-alue jakautuu maisemakuvaltaan pääasiassa kolmeen maisematilaan: avoimet viljelyalueet, sulkeutuneet tai puoliavoimet metsäiset selännealueet sekä puoliavoin kylämiljö.

Pienialaiset mutta pääasiassa avoimet peltoaukeat hallitsevat kaava-aluetta sekä sen lähiympäristöä. Peltoaukeita jäsentävät sulkeutuneet tai osin puoliavoimet selännealueet ja metsäsaarekkeet. Laajimmat yhtenäiset metsäalueet sijoittuvat kaava-alueen etelärajalla olevalle korkealle selänteelle. Ympäristön rakennuskanta on ryhmittynyt peltoaukeilla oleville selänteille ja kalliokumpareille, joita yhdistää Hangelbyn läpi kulkeva Kalkkirannantie.

Kaava-alueen suhteellisen avarassa maisematilassa avautuu selkeimpiä näkymiä avoimien peltoaukeiden poikki. Tärkeimmät näkymät tukeutuvat pääasiassa Hangelbyn viljelymaisemaan ja vanhaan rakennuskantaan.

Kaava-alueen hierarkkisina pisteinä voidaan pitää peltoaukeiden keskellä olevia pieniä tai pienehköjä kumpareita ja selännealueita. Näille alueille on myös sijoittunut Hangelbyn vanhin asutus ja paikallisen kulttuurihistorian kannalta arvokas rakennuskanta.

3.1.5. Landskap och kulturmiljö

Landskap

Landskapet i planområdet är småskaligt och omväxlande. Planområdet ligger i en dal där topografin är tämligen plan med undantag av åsen i den södra delen, och de relativa höjdskillnaderna är inte större än några tiotal meter.

Den byggda miljön i planområdet är i huvudsak småskalig landsbygdsbosättning. I området finns både enstaka boplatser eller gårdar samt små byliknande bosättningskoncentrationer.

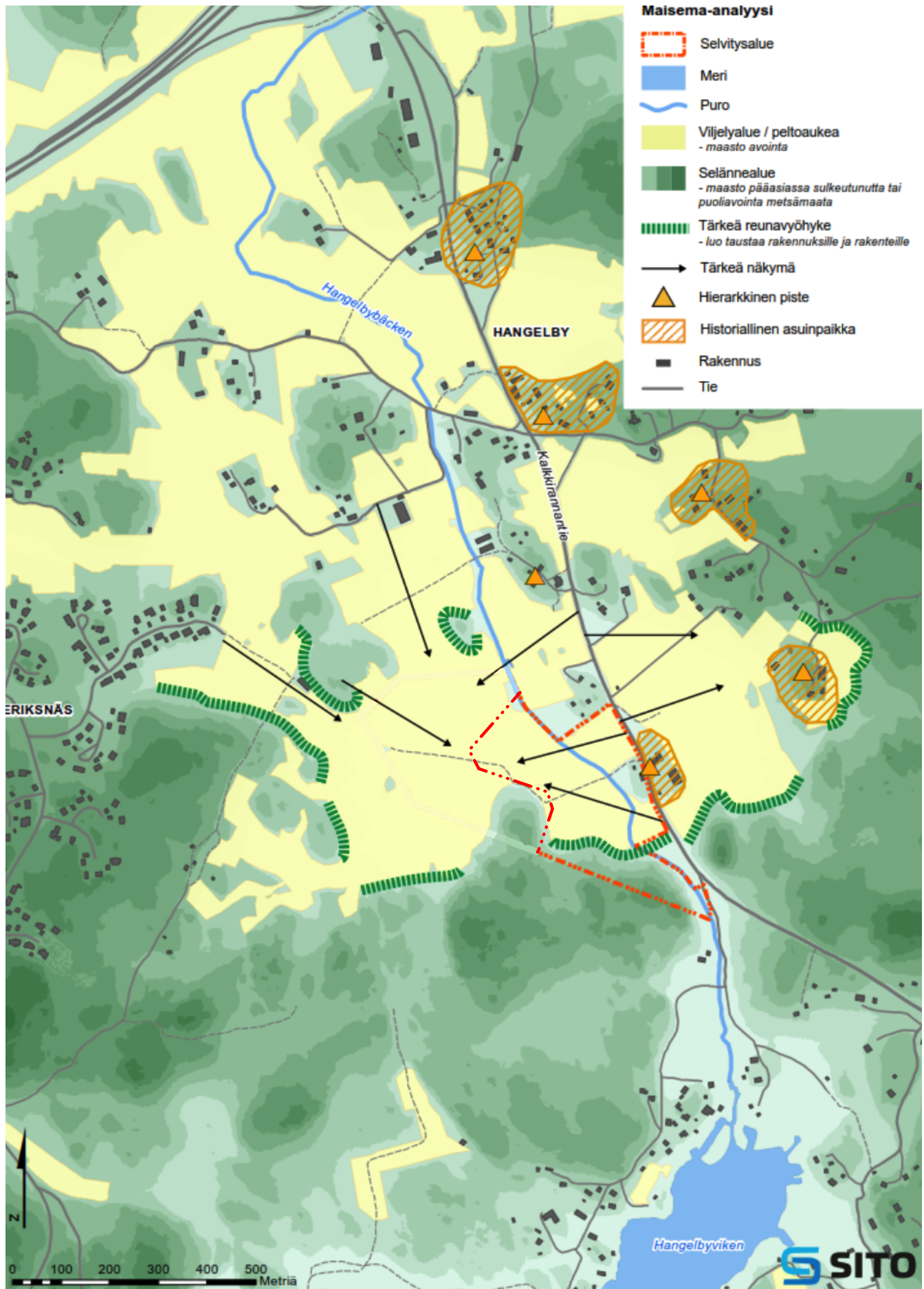
När det gäller landskapsbilden kan planområdet i huvudsak indelas i tre landskapsrum: öppna odlingar, slutna eller halvöppna skogsklädda åsar samt halvöppen bymiljö.

De små men i huvudsak öppna åkerfälten dominerar planområdet och dess närmaste omgivning. Åkerfälten struktureras av de slutna eller delvis halvöppna åsarna och skogsdungar. De största sammanhängande skogsområdena finns på den höga åsen på planområdets gräns i söder. Byggnadsbeståndet är grupperat på åsarna och bergshöjderna på åkerfälten, vilka förenas av Kalkstrandsvägen som går genom Hangelby.

I planområdets relativt öppna landskapsrum öppnar sig de tydligaste vyerna över de öppna åkerfälten. De viktigaste vyerna stödjer sig i huvudsak på odlingslandskapet och det gamla byggnadsbeståndet i Hangelby.

De små eller relativt små kullarna och åsarna mitt bland åkerfälten kan betraktas som hierarkiska punkter i planeringsområdet. Här finns också Hangelbys äldsta bosättning och ett med tanke på den lokala kulturhistorien värdefullt byggnadsbestånd.





Kuva 3.6. Maisema-analyysi

Bild 3.6. Landskapsanalys

Kulttuuriympäristö

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähimmät arvokkaaksi luokitellut maisema-alueet ovat Vantaanjokilaakso kaava-alueesta länteen ja Porvoonjokilaakso kaava-alueesta itään päin. Molemmat kohteet sijaitsevat kaava-alueesta yli 20 kilometrin etäisyydellä.

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) tai maakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Lähin RKY-kohde, *Sibbesborgin keskiaikainen linna-osaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema*, sijaitsee kaava-alueen luoteispuolella noin kahden kilometrin etäisyydellä. Lähin maakunnallinen kulttuuriympäristö, Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema, sijaitsee kaava-alueen länsipuolella noin yhden kilometrin etäisyydellä.

Kaava-alueen läheisyyteen sijoittuu useampi paikallisesti arvokas kulttuuriympäristökohde. Kohteet on lueteltu alla.

- **Hangelbyn viljelylaakso.** Arvoluokka 2. Sijoittuu osittain kaava-alueen itälaidalle.

- **Hangelbyn kantatiloihin kuuluvat rakennukset pihapiireineen.** Tilat on mainittu jo vuonna 1543. Kirjaisin nimen perässä viittaa seuraavan kuvan numerointiin.

- **Jontas, Antas (A).** Arvoluokka 2. Sijaitsee selvitysalueen välittömässä läheisyydessä.
- **Paris (B)** arvoluokka 1-2. Etäisyys selvitysalueesta noin 200 metriä.
- **Olofs (C)** arvoluokka 2. Etäisyys selvitysalueesta noin 500 metriä.
- **By-Backas (D)** arvoluokka 1-2. Etäisyys selvitysalueesta noin 450 metriä
- **Skrifvars (E)** arvoluokka 1-2. Etäisyys selvitysalueesta noin 350 metriä.

- Muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuskohteita kaava-alueen ympäristössä ovat:

- **Fransbacka (F)** arvoluokka 1-2. Etäisyys selvitysalueesta noin 850 metriä.
- **Skogs-Backas (G)** arvoluokka 2. Etäisyys selvitysalueesta noin yksi kilometri.
- **Väggkulla (H)** arvoluokka 2. Etäisyys selvitysalueesta noin 800 metriä.
- **Hangelby, Skrifvarsintie 36 (I)** arvoluokka 1-2. Etäisyys selvitysalueesta n. 500 metriä.

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintö-selvityksen mukaan luokkaa 1 tai 1-2 kuuluvien alueiden tai kohteiden säilyminen on inventoinnin perusteella turvattava. Luokan 2 kohteiden säilymistä pidetään inventoinnin perusteella paikallisesti tärkeänä ja ominaispiirteiden säilymisen turvaamista erittäin suotavana.

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse inventoituja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Selvitysalueen itäreunalla sijaitsee historiallinen asuinpaikka/kyläpaikka, *Hangelby*,

Kulturmiljö

På planområdet och i dess närmaste omgivning finns inga nationellt värdefulla landskapsområden. De närmaste värdefulla landskapsområden är Vanda ådal väster om planområdet och Borgå ådal österut. Bägge objekten ligger mer än 20 kilometer från planområdet.

På planområdet och i dess närmaste omgivning finns inga byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY) och inga värdefulla kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå. Det närmaste RKY-objektet, *Den medeltida borgön Sibbesborg och odlingslandskapet i Sibbo ådal*, ligger ungefär två kilometer nordväst om planområdet. Den närmaste kulturmiljön på landskapsnivå, Sibbo ådals kulturlandskap, ligger ungefär en kilometer väster om planområdet.

I närheten av planområdet finns flera lokalt värdefulla kulturmiljöobjekt. Objekten räknas upp nedan.

- **Odlingsdalen i Hangelby.** Värdeklass 2. Ligger delvis i den östra utkanten av planområdet.

- **Byggnader med gårdsplaner som hör till stomlägenheterna i Hangelby.** Lägenheterna nämns redan 1543. Bokstaven efter namnet hänvisar till numreringen på följande bild.

- **Jontas, Antas (A).** Värdeklass 2. Ligger i omedelbar närhet av utredningsområdet.
- **Paris (B)** värdeklass 1-2. På cirka 200 meters avstånd från utredningsområdet.
- **Olofs (C)** värdeklass 2. På cirka 500 meters avstånd från utredningsområdet.
- **By-Backas (D)** värdeklass 1-2. På cirka 450 meters avstånd från utredningsområdet
- **Skrifvars (E)** värdeklass 1-2. På cirka 350 meters avstånd från utredningsområdet.

- Andra kulturhistoriskt värdefulla byggnadsobjekt i planområdets omgivning är:

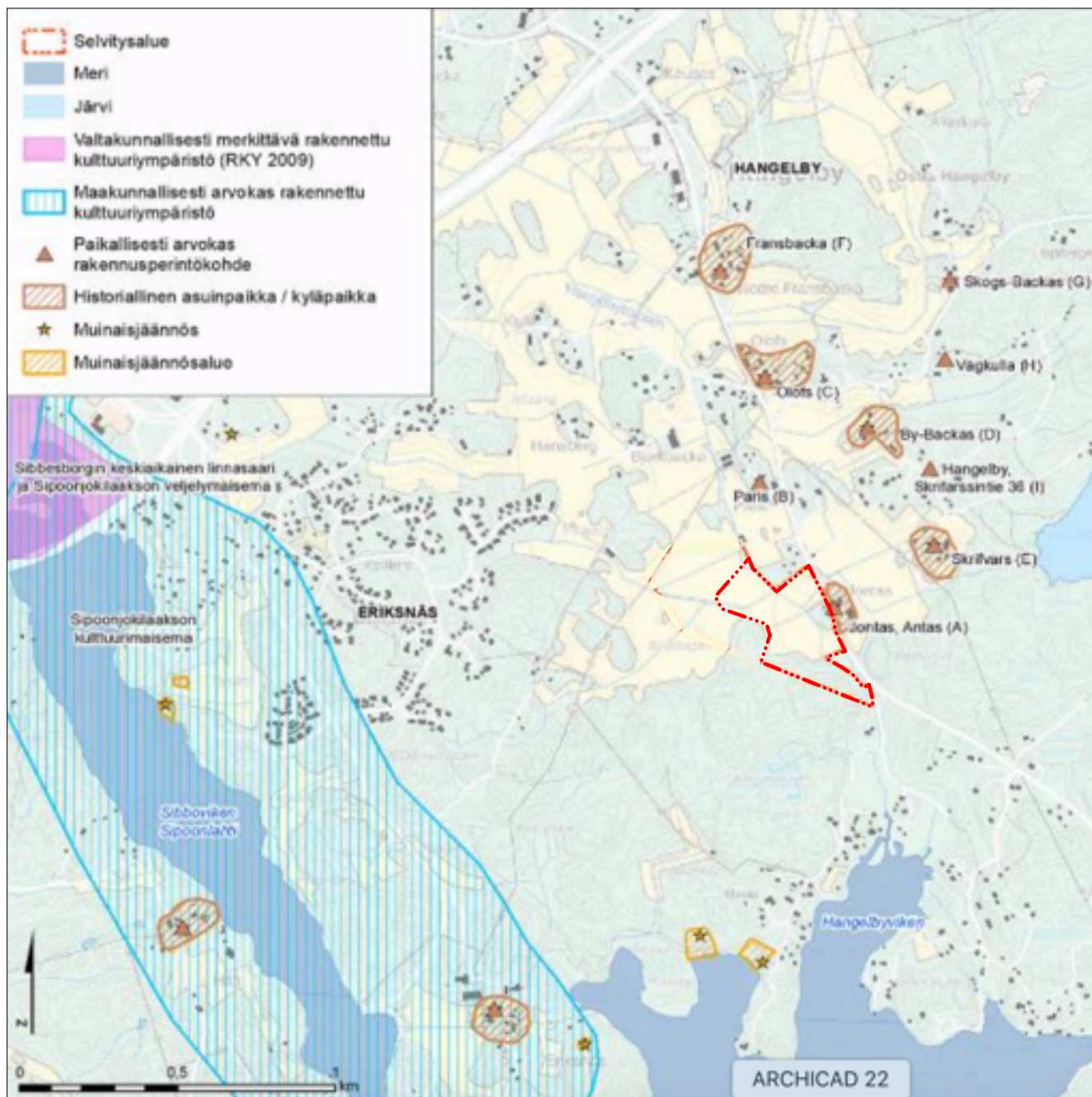
- **Fransbacka (F)** värdeklass 1-2. På cirka 850 meters avstånd från utredningsområdet.
- **Skogs-Backas (G)** värdeklass 2. På cirka en kilometers avstånd från utredningsområdet.
- **Väggkulla (H)** värdeklass 2. På cirka 800 meters avstånd från utredningsområdet.
- **Hangelby, Skrifvarsvägen 36 (I)** värdeklass 1-2. På cirka 500 meters avstånd från utredningsområdet.

Enligt utredningen av kulturmiljöer och byggnadsarv i Sibbo kommun måste det ses till att områden och objekt som enligt inventeringen hör till klass 1 eller 1-2 bevaras. Det anses vara av lokal vikt att objekt som enligt inventeringen hör till klass 2 bevaras och det rekommenderas att deras särdrag bevaras.

På planområdet och i dess närmaste omgivning finns inga inventerade fasta fornlämningar. I den östra utkanten av utredningsområdet finns en historisk boplat/byplats, *Hangelby, Jontas, Antas 1000010824*. I Museiverkets

Jontas, Antas 1000010824. Kohde on luokiteltu Museoviraston arkeologisessa inventoinnissa luokalla ”Muu kulttuuriperintökohte”. Kyseessä oleva asuinpaikka on pysynyt käytössä nykyaikaan saakka. Vanha tonttimiljö on kuitenkin kadonnut lähes täysin. Tontilla on sekä raskas- että kevyt rakenteisia vanhoja ja uusia taloja. Rakentamaton tilaa on lähinnä piholla ja laidoilla.

arkeologiska inventering har objektet hänförs till klassen ”Annat kulturarvsobjekt”. Den aktuella boplatsen har varit i användning ända till modern tid. Den gamla tomtmiljön har dock nästan helt försvunnit. På tomten finns både gamla och nya hus med tunga och lätta konstruktioner. Obebyggt utrymme finns i huvudsak på gårdsplanerna och i utkanterna.



Kuva 3.7. Kaava-alueen kulttuuriympäristökohteet.

Bild 3.7. Kulturmiljöobjekt på planområdet.



Kuva 3.8. Jontas, Antas -tila Kalkkirannantien varressa, kaava-alueen itälaidalla.

Bild 3.8. Gården Jontas, Antas invid Kalkstrandsvägen, i den östra utkanten av planområdet.

3.1.6 Liikenne

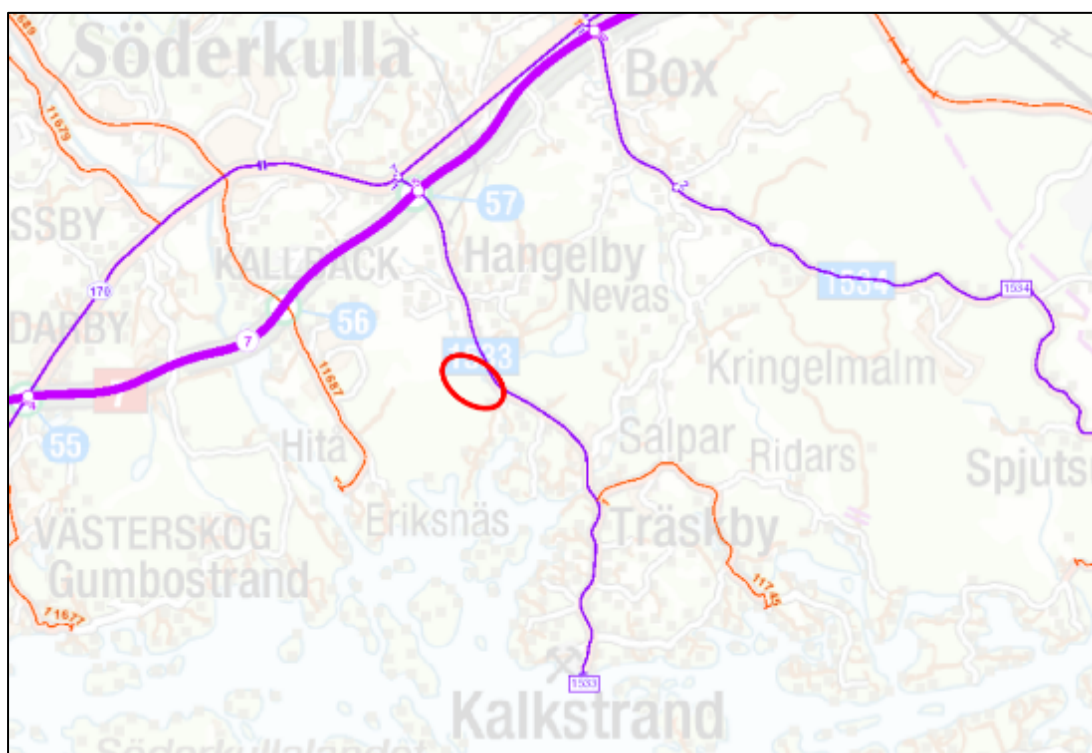
Kaava-alue rajautuu itäpuolella Kalkkirannantiehen (maantie 1533), joka yhdistyy pohjoisessa valtatie 7: aan.

Keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL 2016) Kalkkirannantiellä on 2 842 ajoneuvoa vuorokaudesta, josta raskaan liikenteen osuus on 5 %. Valtatie 7:n liikennemäärä Kalkkirannantien ja valtatie 7:n risteyksen läheisyydessä on noin 26 600 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus 8 %. Tiedot perustuvat Liikenneviraston tierekisteritietoihin.

3.1.6. Trafik

Planområdet gränsar i öster till Kalkstrandsvägen (landsväg 1533), som i norr är ansluten till riksväg 7.

På Kalkstrandsvägen är den genomsnittliga dygnstrafiken (GDT 2014) 2 842 fordon per dygn, varav den tunga trafikens andel är 5 %. Trafikmängden på riksväg 7 i närheten av korsningen mellan Kalkstrandsvägen och riksvägen är cirka 26 600 fordon per dygn varav den tunga trafikens andel är 8 %. Uppgifterna är baserade på Trafikverkets vägregisteruppgifter.



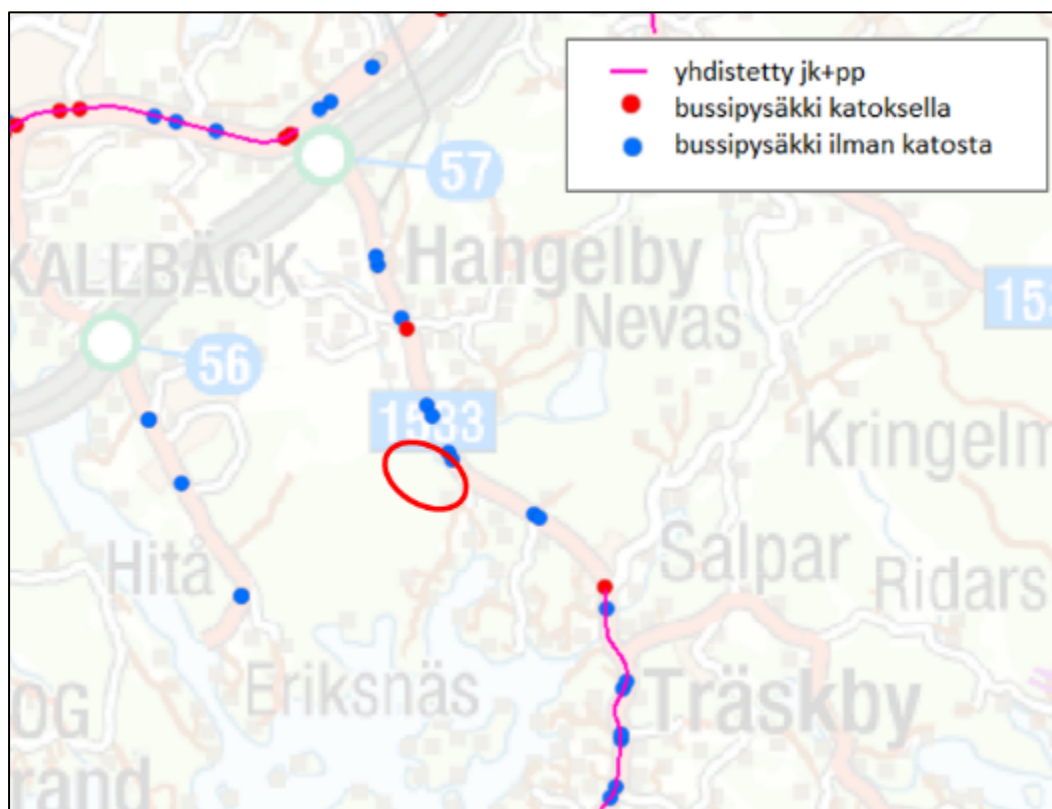
Kuva 3.9. Lähialueen tieverkosto. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on rajattu punaisella (Liikennevirasto)

Bild 3.9. Vagnät i närområdet. Planområdets ungefärliga läge är angivet med rött (Trafikverket)



Kuva 3.10. Lähialueen tieverkon keskimääräinen vuoro-
kausiliikenne KVL ja raskaan liikenteen KVL vuonna
2016 (Liikennevirasto).

Bild 3.10. Genomsnittlig dygnstrafik och genomsnittlig
dygnstrafik med tunga fordon på vägnätet i närområdet
2016 (Trafikverket).



Kuva 3.11. Lähialueen jalankulku- ja pyöräily-yhteydet sekä
bussipysäkit (Liikennevirasto)

Bild 3.11. Gång- och cykelvägar samt busshållplatser i
närområdet (Trafikverket)

Kaava-alueella ei nykyhetkellä ole erillistä rakennettua jalankulun tai pyöräilyn väylää. Hankkeessa on kaavailtu toteutettavaksi hiekkapolku kevyttä liikennettä varten Söderkullaan päin. Hiekkapolun tulee olla valmis ennen urheilupuiston avautumista.

På planområdet finns det inte för närvarande någon separat anlagd gång- eller cykelväg. En sandstig planeras mot Söderkulla för lätt trafik. Sandstigen ska vara färdig före sportparken öppnas.

Hangelbyn kylän ja Kalkkirannan alueen joukkoliikenne on keskitetty kulkemaan Kalkkirannantietä pitkin. Kalkkiran-

Kollektivtrafiken mellan Hangelby och Kalkstrand är koncentrerad till Kalkstrandsvägen. Kalkstrandsvägen trafikerar av HRT:s busslinje 995 från terminalen på Lärdomsvägen i Söderkulla till Kalkstrand och tillbaka. På

nantiellä liikennöi HSL:n bussilinja 995 Söderkullan Opintien terminaalista Kalkkirantaan ja takaisin. Linjalla on arkisin 11 vuoroa klo 6:05 alkaen, viimeinen vuoro lähtee Opintien terminaalista kohti Söderkullaa kello 18:45. Lauantaisin linjalla on kaksi vuoroa suuntaansa, sunnuntaisin vuoroja kulje lainkaan.

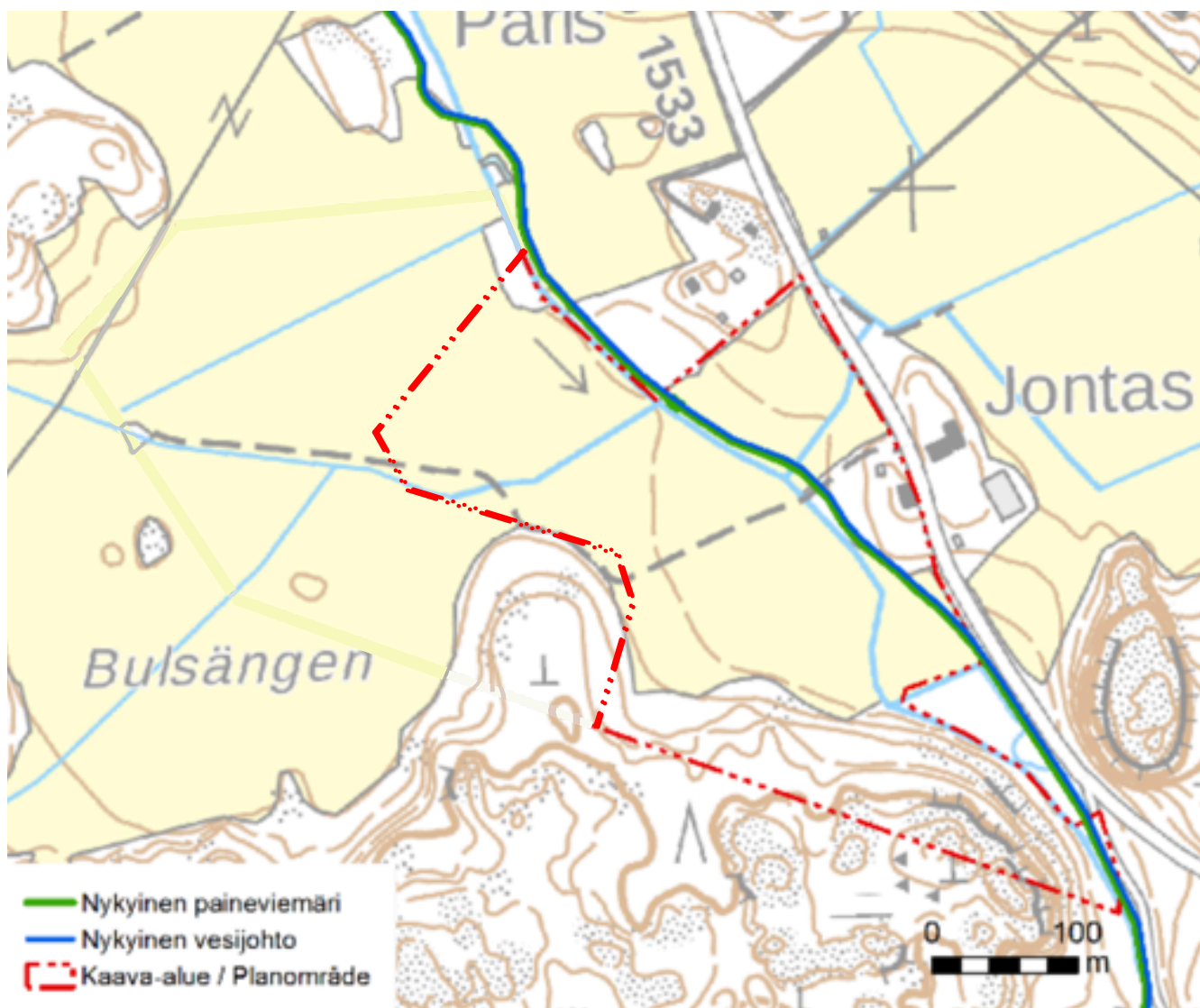
3.1.7 Tekninen huolto

Kaava-alueen halki luoteis-kaakko suuntaisesti ojan itäpuolella sijaitsee kunnan runkovesijohto ja runkopaineviemäri, jotka on rakennettu vuonna 2008. Alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin.

vardagar körs 11 turer på linjen från klockan 6:05, den sista turen startar från terminalen på Lärdomsvägen mot Söderkulla klockan 18:45. På lördagar körs två turer i vardera riktningen, på söndagar körs inga turer.

3.1.7. Teknisk försörjning

Planområdet korsas i nordväst-sydöstlig riktning av kommunens stomvattenledning och stomavlopp, som ligger öster om diket och har byggts 2008. Området kan anslutas till kommunaltekniska nät.



Kuva 3.12. Sipoon kunnan vesi- ja viemäriverkostot kaava-alueen läheisyydessä.

Bild 3.12. Sibbo kommuns vatten- och avloppsnät i närheten av planområdet.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.9 Aluetta koskevat sopimukset

Kaavoituksen käynnistämissopimus maanomistajan kanssa on allekirjoitettu maanomistajan ja kunnan puolesta 9.5.2017.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sovelletaan niiltä osin, kuin ne ovat voimassa. Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

3.2.2 Maakuntakaavat

Seuraavassa kuvassa on epävirallinen yhdistelmä voimassa olevista maakuntakaavoista.

3.1.8. Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i privat ägo.

3.1.9. Avtal gällande området

Avtal med markägaren om att inleda planläggningen har undertecknats av markägaren och kommunen 9.5.2017.

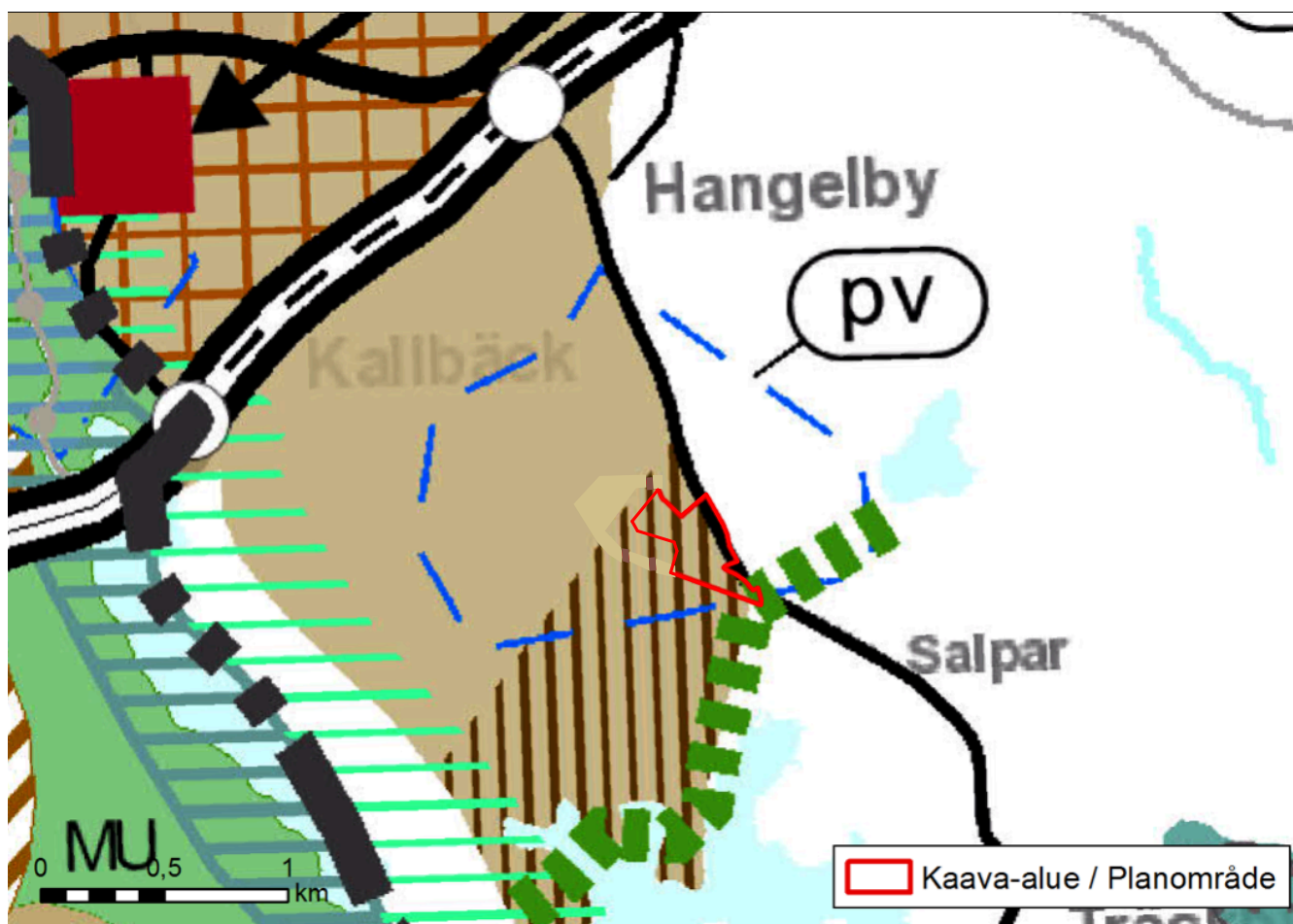
3.2. Planeringssituation

3.2.1. De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen tillämpas i den mån de gäller. De nya riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018.

3.2.2. Landskapsplan

På följande bild finns en inofficiell sammanställning av de gällande landskapsplanerna.



Kuva 3.13. Ote epävirallisesta maakuntakaavojen yhdistelmästä. Asemakaavoitettava alue on lisätty karttaan punaisella rajauksella.

Bild 3.13. Utdrag ur inofficiell sammanställning av landskapsplaner. Området som ska detaljplaneras har ritats in på kartan med röd avgränsning.

Maakuntakaavoissa kaava-aluetta koskevia merkintöjä on Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (vahv. 6.4.2011) ja sitä täydentävässä ja tarkentavassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahv. 30.10.2014).

Uudenmaan 1. ja 3. vaihemaakuntakaava eivät sisällä suunnittelualueelle kohdistuvia merkintöjä. Maakuntavaltuuston 24.5.2017 hyväksymä 4. vaihemaakuntakaava sisältää kaava-alueella ainoastaan pohjavesialueen rajan, joka on merkitty myös Itä-uudenmaan maakuntakaavaan.

Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavan pohjavesialueelle (pv). Ruskealla on merkitty taajamatoimintojen alue. Ruskea pystyviivitus on taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue. Vihreällä katkoviivalla on osoitettu viherysteystestarve.

Seuraavassa taulukossa on esitetty kaava-aluetta koskevat maakuntakaavamerkinnot ja määräykset.

I landskapsplanerna finns beteckningar som berör planområdet i Landskapsplanen för Östra Nyland (fastställd 6.4.2011) och i Etapplandskapsplan 2 för Nyland (fastställd 30.10.2014), som kompletterar och preciserar den.

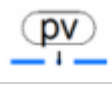
Etapplandskapsplanerna 1 och 3 för Nyland upptar inga beteckningar på planeringsområdet. Etapplandskapsplan 4, som landskapsfullmäktige godkände 24.5.2017, upptar endast en gräns för grundvattenområde på planområdet, som också är angiven i Landskapsplanen för Östra Nyland.

Planområdet finns på ett grundvattenområde (pv) i landskapsplanen. Ett område för tätortsfunktioner är angivet med brunt. De bruna vertikala strecken anger ett reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden. Den gröna streckade linjer anger behov av grönförbindelse.

I följande tabell presenteras de beteckningar och bestämmelser i landskapsplanerna som berör planområdet.

Taulukko 3.1. Maakuntakaavamerkinnot ja –määräykset

Tabell 3.1. Beteckningar och bestämmelser i landskapsplanen.

	Pohjavesialue Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä pohjavesialueita sekä vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita. Suunnittelumääräys: Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehtävät toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua. Grundvattenområde Med beteckningen anges för samhällenas vattenanskaffning viktiga grundvattenområden samt grundvattenområden som lämpar sig för vattenanskaffning. Planeringsbestämmelse: Åtgärder som vidtas på området eller dess omedelbara närhet skall planeras så att de inte bestående minskar grundvattenmängden eller försämrar dess kvalitet.
	Taajamatoimintojen alue Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Suunnittelumääräys: Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota huilavesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Område för tätortsfunktioner Med beteckningen anges byggnadsområden som förutsätter detaljerad planering och som reserveras för boende, service- och arbetsplats- samt andra tätortsfunktioner. Planeringsbestämmelse: Området planeras som ett område för boende, arbetsplatsfunktioner som passar ihop med sin omgivning samt för service och funktioner i anslutning därtill. I den mera detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig på extrema väderfenomen.
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Merkintä on kehittämissperiaatmerkintä. Merkinnällä osoitetaan pitkällä aikavälillä toteutettavat taajamatoimintojen alueet tai työpaikka-alueet. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa toteuttaminen on ajoitettava pääsääntöisesti maakuntakaavan suunnittelukauden loppupuolelle. Kunta määrittelee alueen toteuttamisen tarkoituksenmukaisen ajoituksen suhteessa kyseisen taajaman tai kunnan osa-alueen muihin käytettävissä oleviin taajamatoimintojen alueisiin ja työpaikkojen osalta suhteessa kunnan muihin käytettävissä oleviin työpaikkatoimintojen alueisiin.

	Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden Beteckningen är en utvecklingsprincipbeteckning. Med beteckningen anges områden för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden som förverkligas på lång sikt. Planeringsbestämmelse: I den mera detaljerade planeringen ska förverkligandet i huvudsak förläggas mot slutet av den planeringsperiod som landskapsplanen omfattar. Kommunen definierar den ändamålsenliga tidpunkten för förverkligandet av området i förhållande till de andra tillgängliga områdena för tätortsfunktioner i tätorten eller kommunens delområde i fråga och beträffande arbetsplatser i förhållande till kommunens andra tillgängliga områden för arbetsplatsfunktioner.
	Viheryhteystarve Merkinnällä osoitetaan virkistysalueverkostoon ja ekologiseen verkostoon kuuluvat viheryhteydet ja -alueet. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että merkinnällä osoitettu yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot, arvokkaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston liikkumismahdollisuudet. Viheryhteyden mitoituksessa on kiinnitettävä huomiota yhteyden merkitykseen ekologisen verkoston osana sekä seudullisten ja paikallisten virkistystarpeiden yhteensovittamiseen siten, että olemassa olevat virkistykseen varatut tai siihen soveltuvat rakentamattomat alueet varataan yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa mahdollisuuksien mukaan virkistyskäyttöön. Behov av grönförbindelse Med beteckningen anges grönförbindelser och -områden som hör till nätverket av rekreationsområden och det ekologiska nätverket. Planeringsbestämmelse: I den mera detaljerade planeringen ska man se till att en förbindelse som angetts med beteckningen bibehålls eller förverkligas på ett sätt som tryggar rekreations- och friluftsmöjligheterna, områdets landskapsvärden, bevarandet av värdefulla naturobjekt samt olika arters möjligheter att röra sig. Vid dimensioneringen av en grönförbindelse ska uppmärksamhet fästas vid förbindelsens betydelse som en del av det ekologiska nätverket samt vid en samordning av regionala och lokala rekreationsbehov, så att existerande obebyggda områden som reserverats eller som lämpar sig för rekreation i mån av möjlighet reserveras för rekreation i den mera detaljerade planläggningen.
	Helsingin seudun valkoisia alueita koskeva suunnittelumääräys. Alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvitettävä ja otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet, sekä maa- ja metsätaloudellisesti, ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät pelto-, metsä ja muut luontoalueet ja vältettävä niiden tarpeetonta pirstomista. Planeringsbestämmelse för vita områden i Helsingforsregionen Ett område för vilket inget särskilt användningsändamål har anvisats på landskapsplanekartan är i första hand avsett att användas för jord- och skogsbruk och binärningar som stöder det. Bostads- och arbetsplat byggnad som riktar sig till området ska styras till områden för tätortsfunktioner och byar. I den mera detaljerade planeringen kan för området anvisas även annan markanvändning vars verkningar är av lokal betydelse. I den mera detaljerade planeringen ska landskapets och kulturmiljöns särdrag samt åker-, skogs- och andra naturområden av betydelse för jord- och skogsbruket, ekologin eller rekreationen utredas och beaktas och det ska undvikas att de splittras i onödan.

3.2.3 Vireillä oleva maakuntakaava

Uudenmaan liitto on käynnistänyt Uusimaa-kaava 2050 -nimisen maakuntakaavan laadinnan. Luonnos oli nähtävillä loka-marraskuussa 2018. Luonnoksessa ei alueelle ollut aluevarauksia.

3.2.4 Yleiskaava

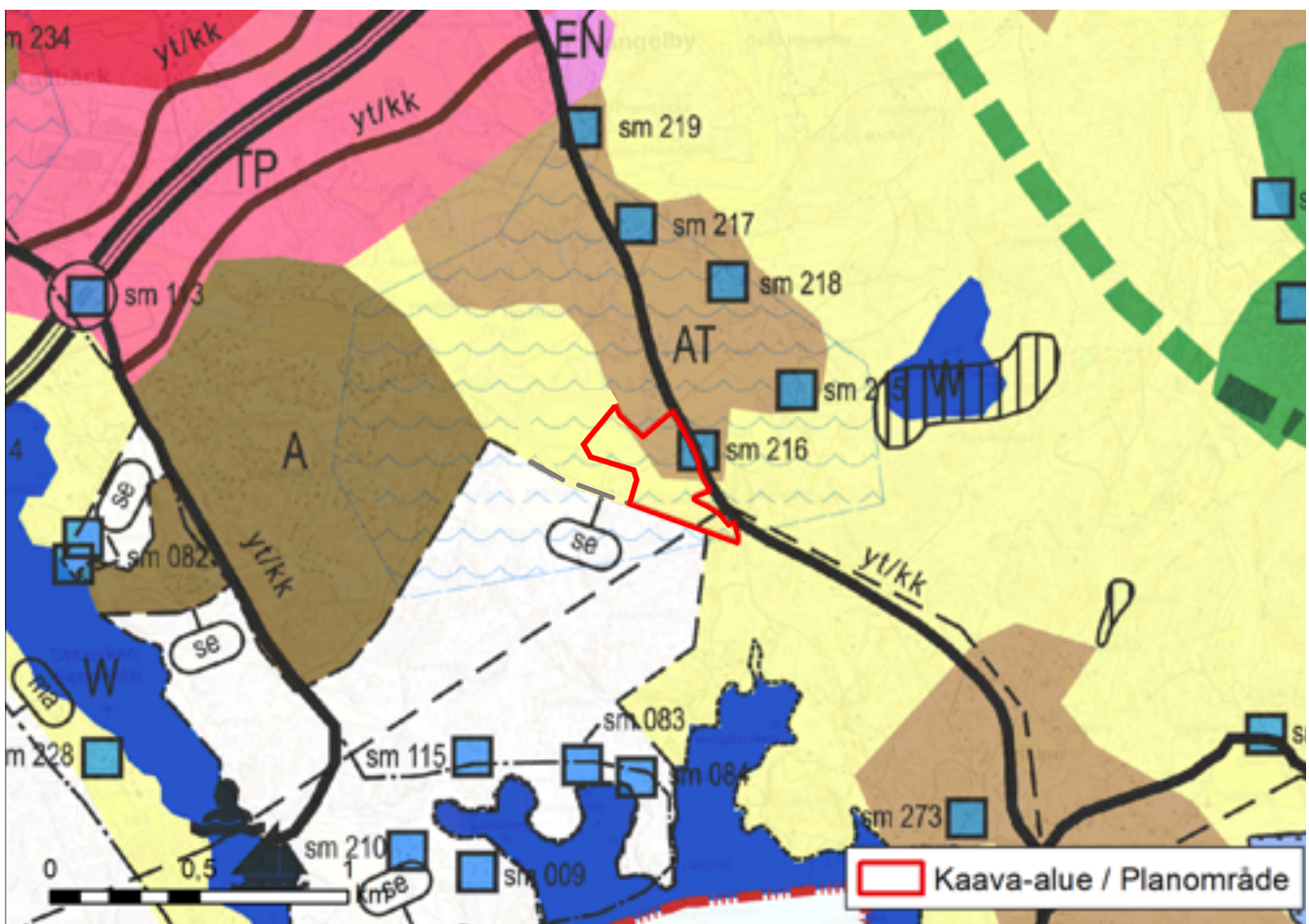
Suunnittelualueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka kuulutettiin lainvoimaiseksi 25.1.2012. Yleiskaavassa asemakaava-alue sijoittuu suurimmaksi osaksi haja-asutusalueelle (MTH). Kalkkirannantien länsipuolen osa-alue rajautuu kyläalueeseen (AT). Hangelbyträsketin ympäristö on yleiskaavassa aluetta, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja.

3.2.3. Anhängig landskapsplan

Nylands förbund har börjar utarbeta en landskapsplan som kallas Nylandsplanen 2050. Planutkastet var framlagt i oktober-november 2018. I Planutkastet är området utanför nämnda områdesreserveringar.

3.2.4. Generalplan

På planeringsområdet gäller Sibbo generalplan 2025, som kungjordes lagakraftvunnen 25.1.2012. I generalplanen ligger detaljplaneområdet till största delen på glesbygdsområde (MTH). Delområdet beläget väster om Kalkstrandsvägen gränsar till ett byområde (AT). Hangelbyträskets omgivning är i generalplanen betecknad som ett område med miljövärden som bör bevaras.



Kuva 3.14. Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Asemakaava-alue on lisätty karttaan punaisella rajauksella.

Bild 3.14. Utdrag ur Sibbo generalplan 2025. Området som ska detaljplaneras har ritats in på kartan med röd avgränsning.

Kaava-alueen kohdan yleiskaavamerkinnät ja määräykset on esitetty seuraavassa taulukossa.

De beteckningar och bestämmelser i generalplanen som berör planområdet presenteras i följande tabell.

Taulukko 3.2. Kaava-alueelle osuvat Sipoon yleiskaava 2050:n yleiskaavamerkinnät ja määräykset.

Tabell 3.2. Beteckningar och bestämmelser i generalplan för Sibbo som berör planområdet.

AT	Kyläalue Merkinällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Alueelle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Kyläalueelle tulee laatia osayleiskaava. Aluetta koskevassa suunnittelussa uudet rakennuspaikat on osoitettava siten että ne hyödyntävät jo rakennettua infrastruktuuria. Alueelle voidaan sijoittaa sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Byområde Området reserveras för bybosättning samt de service- och arbetslokaler som behövs för den. Nybyggnader anpassas omsorgsfullt till landskapet och bybilden. Avsikten är att området skall användas för byliknande byggande. På området får uppföras allmänna byggnader som stöder bysamhället. Avsikten är att en delgeneralplan för byområdet utarbetas. Vid områdesplaneringen anvisas nya byggplatser så att de utnyttjar den befintliga infrastrukturen. På området får placeras sådana arbets- och affärslokaler som inte orsakar buller, vibration, luftförorening, tung trafik eller andra störningar i miljön.
MTH	Haja-asutusalue Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin. Glesbygdsområde Byggnade i anslutning till jord- och skogsbruk är tillåtet. Skötseln och användningen av skogarna på området grundar sig på skogslagens stadgor.
	Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Tieliikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Rakennuslupaviranomaisen on pyydettävä kunnan ympäristölupa-viranomaisen lausunto aluetta koskevista uuden rakennuksen rakentamista koskevista rakennuslupahakemuksista. Maa-ainesten ottoa ei saa ulottaa neljää metriä lähemmäs pohjaveden pintaa. Vanhoilla ottamisalueilla tulee maisemointi hoitaa siten, että pohjaveden laatu pysyy hyvänä. Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt. Vägrafikområden och vägrafikleder planeras så att eventuella trafik- och väghållningsolägenheter för grundvattnets kvalitet kan undvikas. Byggandet på området begränsas av förbud enligt vattenlagen och miljöskyddslagen mot förändring och förorening av grundvattnet. Bygglövsmyndigheten begär den kommunala miljöförhållanden utlåtande om ansökningar om bygglov för uppförande av nya byggnader på området. Marktäkt får inte sträcka sig längre än fyra meter från grundvattenytan. På gamla täktområden bör landskapsarkitekturen genomföras så att grundvattnets goda kvalitet bibehålls.
	Muinaismuistokohde. sm 200-275: Historiallinen kylätontti. Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Forminnesobjekt. sm 200-275: Historisk bytomt. På området finns fasta fornlämningar som fredats med stöd av fornminneslagen (295/1963). Vid byggprojekt och större grävarbeten på området bör man rådgöra med Museiverket.
	Selvitysalue. Alueelle on tarkoitus laatia osayleiskaava ja asemakaava. Utredningsområde. Avsikten är att utarbeta delgeneralplan och detaljplan för området.
	Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Alueen arvot on kuvattu erillisissä Sipoon yleiskaava-alueiden ja Sipoonkorven luontoselvityksissä. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.

Område med miljövärden som bör bevaras.

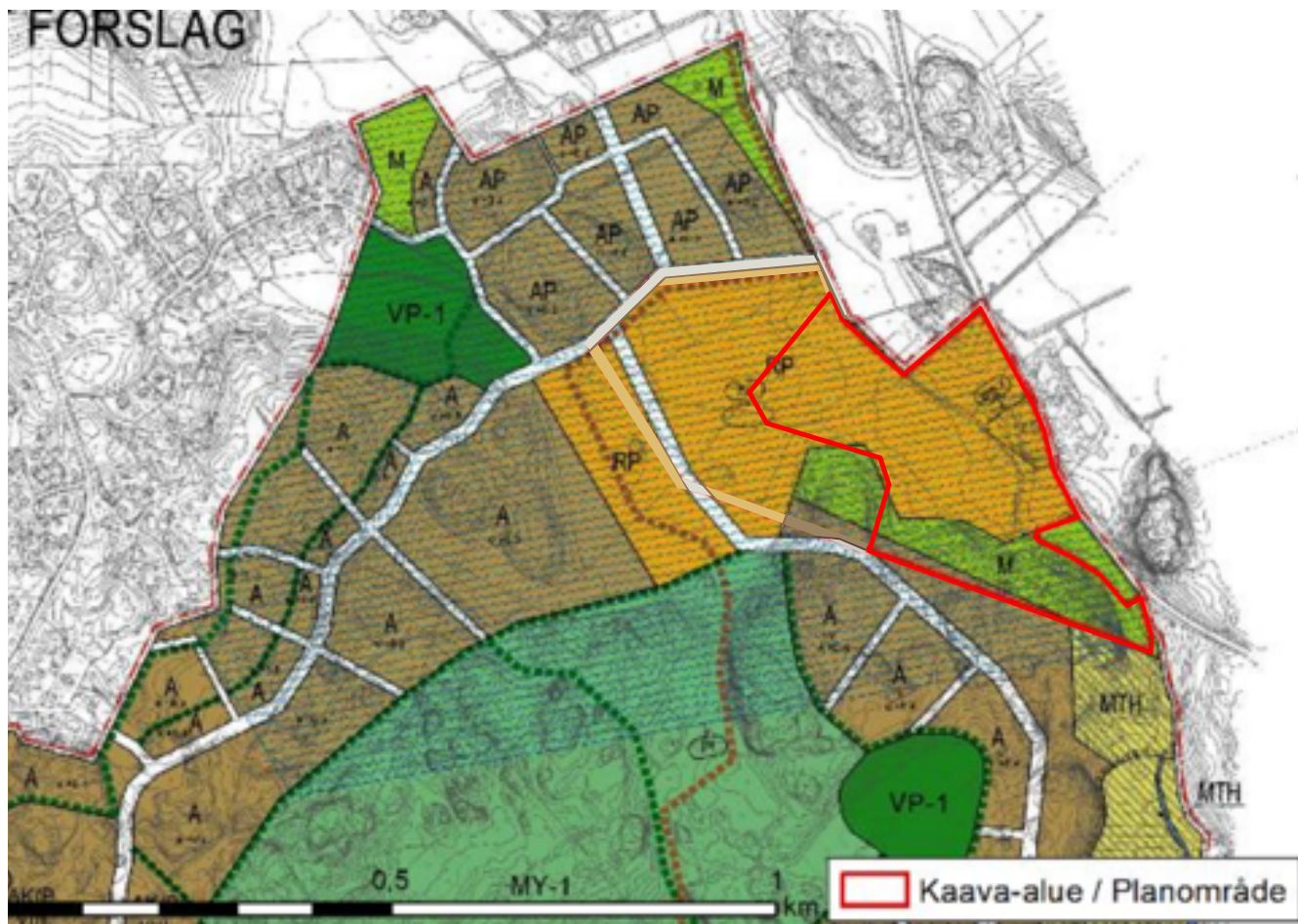
Värdena beskrivs i naturutredningarna om Sibbo generalplaneområden och Sibbo storskog. På området får inte utan tillstånd enligt MarkByggl 128 § utföras sådant jordbyggnadsarbete eller sådan trädfällning eller vidtas andra sådana därmed jämförbara åtgärder som förändrar landskapet.

3.2.5 Eriksnäsins osayleiskaava

Alue on osa vireillä olevaa Eriksnäsins osayleiskaava-aluetta. Eriksnäsins osayleiskaavaehdotus oli toisen kerran nähtävillä 12.1.-4.3.2015 välisenä aikana. Osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu siirtolapuutarha- tai palstaviljelyalueeksi (RP).

3.2.5. Delgeneralplan för Eriksnäs

Området utgör en del av det aktuella delgeneralplaneområdet i Eriksnäs. Förslaget till delgeneralplan för Eriksnäs var framlagt andra gången 12.1.-4.3.2015. I förslaget till delgeneralplan har planeringsområdet anvisats som område för koloniträdgård eller odlingslotter (RP).

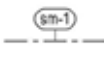
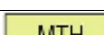


Kuva 3.15. Ote Eriksnäsins korjatusta osayleiskaavaehdotuksesta. Asemakaavoitettava alue on lisätty karttaan punaisella rajauksella.

Bild 3.15. Utdrag ur korrigerade förslaget till delgeneralplan för Eriksnäs. Området som ska detaljplaneras har ritats in på kartan med röd avgränsning

Taulukko 3.3. Kaava-alueelle osuvat Eriksnäsän yleiskaava-merkinnät ja määräykset.

Tabell 3.3. Beteckningar och bestämmelser i generalplanen för Eriksnäs som berör planområdet.

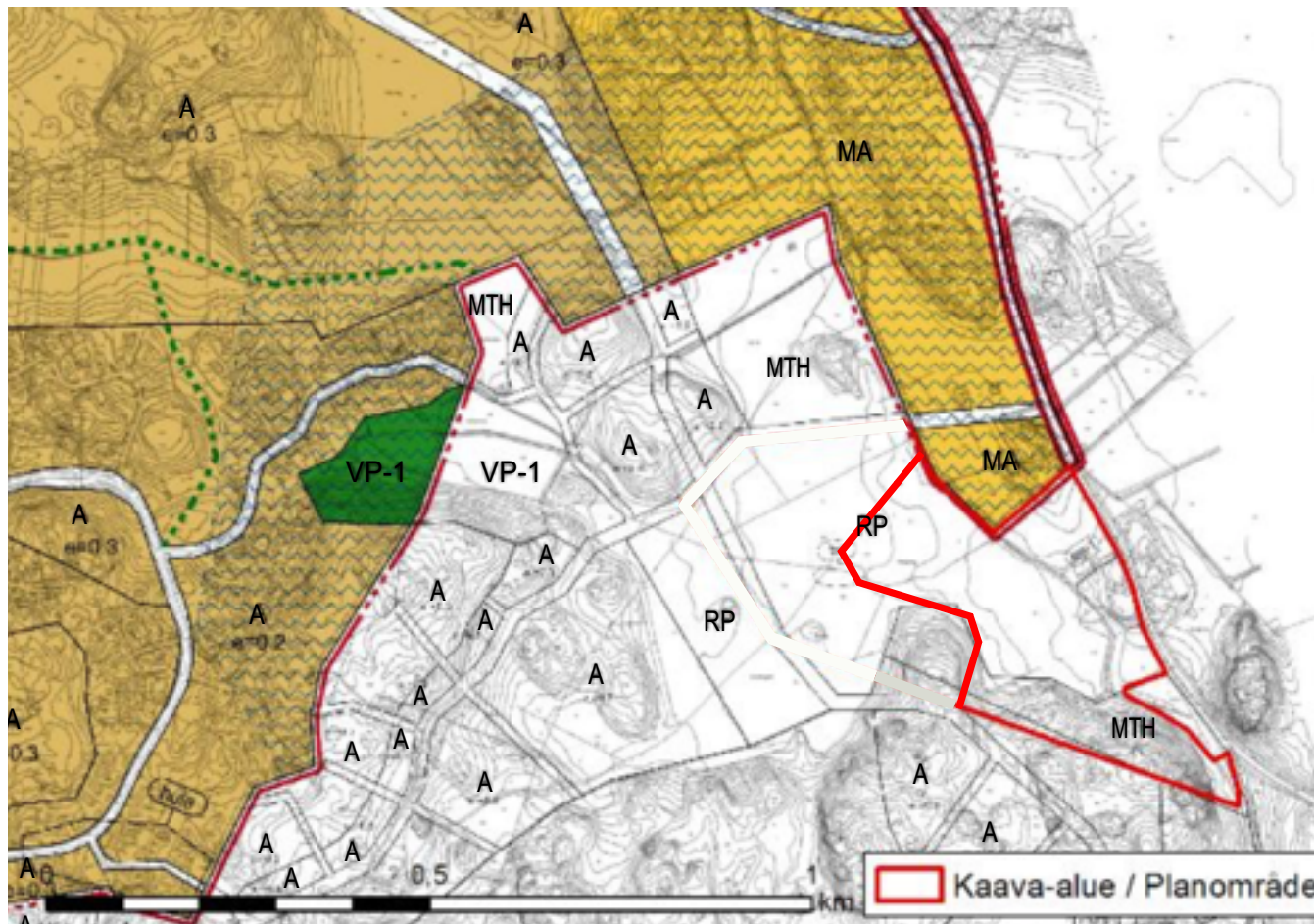
	Siirtolapuutarha- tai palstaviljelyalue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kevyt- ja joukkoliikenneyhteyksiin sekä vesihuollon järjestämiseen ja vältettävä laajojen pysäköintikenttien rakentamista. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa erityisesti huomioon alueen maisemahistoriallisesti merkittävä luonne sekä asema kaupunkirakenteessa.
	Område för koloniträdgård eller odlingslotter Området är avsett att detaljplaneras. Vid planeringen av området ska särskild uppmärksamhet fästas vid cykel- och gångbanor och kollektivtrafikförbindelser samt vid anordnandet av vattenförsörjningen. Byggnad av stora parkeringsfält ska undvikas. Vid planeringen och användningen av området bör särskild vikt fästas vid områdets landskapshistoriskt betydande karaktär och ställning i samhällsstrukturen.
	Vedehankinnalle tärkeä pohjavesialue. Alueen rakentamista rajoittavat ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto. Alue on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Uusilla asemakaava-alueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.
	Viktigt grundvattenområde för vattenanskaffning. Byggnad på området begränsas av förbudet mot förorening av grundvatten enligt miljöskyddslagen. Området är särskilt betydelsefullt med tanke på vattenanskaffningen och bevarandet av vattnets användbarhet. På området är inte en sådan verksamhet eller byggnation tillåten, som kan äventyra jordmånens kvalitet eller grundvattnets kvalitet och mängd. På nya detaljplaneområden, där markanvändningen betydligt förändras, skall grundvattenförhållandena vid behov utredas grundligare och beaktas i planeringen av områdets utbyggnad. Anläggande av jordvärmeanläggningar är förbjudet.
	Historiallinen kylätontti. Alueella sijaitsee muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.
	Historisk bytomt. På området finns fasta fornlämningar som fredats med stöd av fornminneslagen. Vid byggprojekt och större grävarbeten på området bör man rådgöra med Museiverket.
	Alueen osa, jolle sijoittuu hulevesien viivytys-, keräys- tai käsittelyalue.
	Del av område som reserverats för fördröjning, insamling och behandling av dagvatten.
	Ratsastusreitti.
	Ridrott.
	Asuntoalue.
	Bostadsområde.
	Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
	Jord- och skogsbruksdominerat område
	Haja-asutusalue Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin. Uuden rakentamisen mitoitus määritetään asemakaavoituksen yhteydessä.
	Glesbygdsområde Byggnad i anslutning till jord- och skogsbruk är tillåtet. Skötseln och användningen av skogarna på området grundar sig på skogslagens stadganden. Dimensioneringen av nybyggandet bestäms i samband med detaljplaneringen.

3.2.6 Sibbesborgin osayleiskaava

Asemakaava-alueen pohjoispuolelle on vireillä Sibbesborgin osayleiskaava, jonka kaavaluonnos oli nähtävillä 12.1.–4.3.2015 välisenä aikana. Osayleiskaavaluonnoksessa kaava-alueen koillispuolelle sijoittuva alue on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) sekä vedenhankinnalle tärkeäksi pohjavesialueeksi (pv).

3.2.6. Delgeneralplan för Sibbesborg

Norr om detaljplaneområdet är delgeneralplanen för Sibbesborg anhängig. Dess planutkast var framlagt 12.1– 4.3.2015. I utkastet till delgeneralplan är området nordost om planeringsområdet anvisat som landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA) samt grundvattenområde som är viktigt för vattentäkt (pv).



Kuva 3.16. Ote Sibbesborgin osayleiskaavaluonnoksesta. Asemakaavoitettava alue on lisätty karttaan punaisella rajauksella.

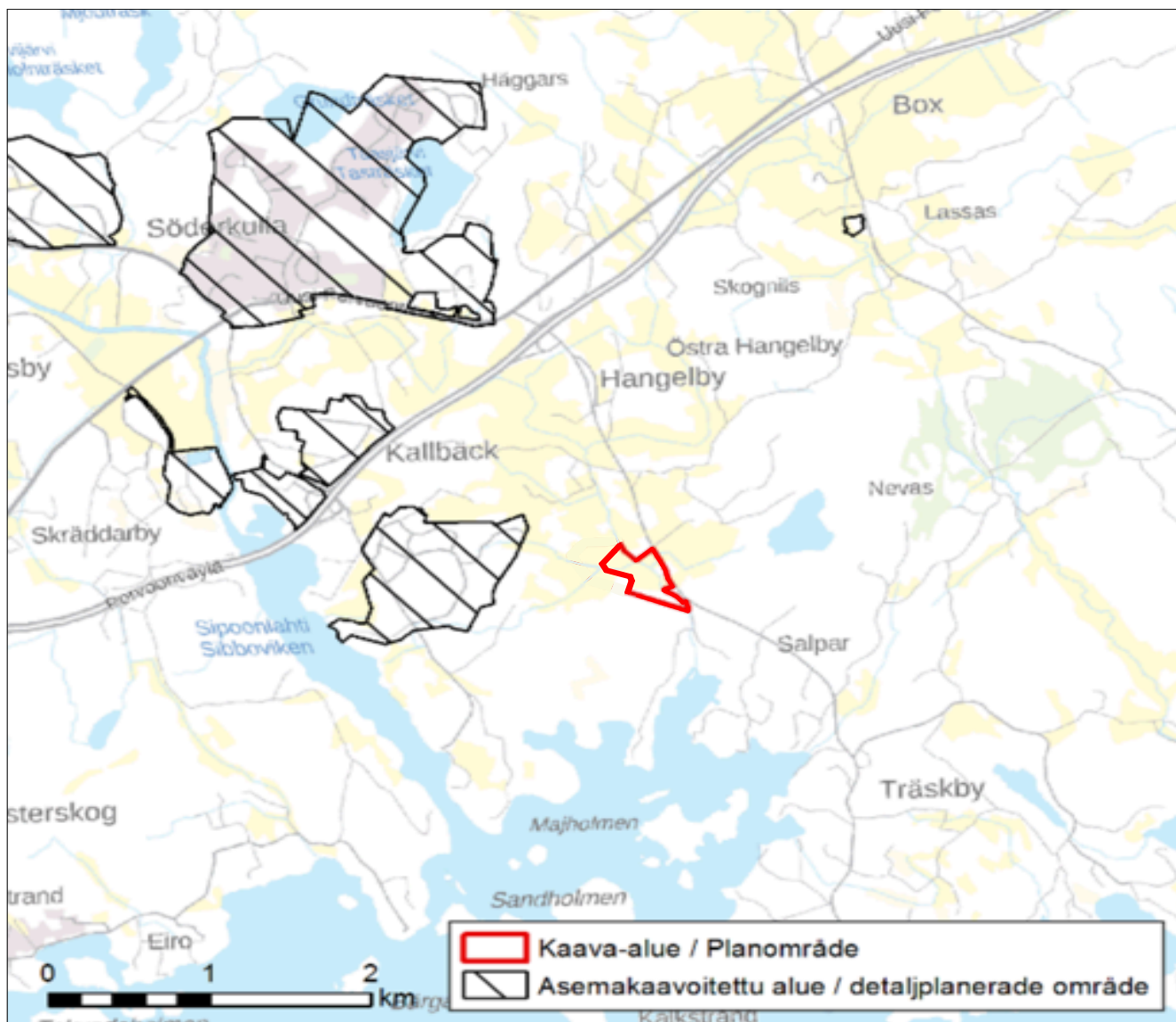
Bild 3.16. Utdrag ur planutkast till delgeneralplan för Sibbesborg. Området som ska detaljplaneras har ritats in på kartan med röd avgränsning

3.2.7 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Lähin asemakaavoitettu alue sijoittuu noin 300 metrin etäisyydelle länteen, Eriksnäs asuinalueelle. Asemakaava E2 Eriksnäs II on ehdotusvaiheessa ja siinä suunnitellaan 1600–1700 asukkaan uutta asuinalueita sekä siihen liittyviä viheralueita ja liikenneyhteyksiä.

3.2.7. Detaljplan

För planeringsområdet finns ingen gällande detaljplan. Närmaste detaljplanerade område ligger cirka 300 meter väster om området. Det är Eriksnäs bostadsområde. Detaljplan E2 Eriksnäs II är i förslagsskedet och i den planeras ett nytt bostadsområde för 1600–1700 invånare samt tillhörande grönområden och trafikförbindelser.



Kuva 3.17. Asemakaavoitettu alue.

Bild 3.17. Detaljplanerade område,

3.2.8 Rakennusjärjestys

Sipöön kunnan rakennusjärjestys hyväksyttiin valtuustossa 11.12.2017 ja kuulutettiin voimaan 1.3.2019. Rakennusjärjestystä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksien ja muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säädösten ja määräysten lisäksi, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asemakaavojen ja yleiskaavojen täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

3.2.8. Byggnadsordning

Sibbo kommunens nya byggnadsordningen godkändes av kommunfullmäktige 11.12.2017 och fastställdes 1.3.2019. Byggnadsordningen följs utöver bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen samt förordningen och andra bestämmelser om markanvändning och byggande, om det inte i generalplan eller detaljplan med rättsverkan eller Finlands byggbestämmelsesamling har bestämts på annat sätt. Byggnadsordningens bestämmelser är kompletterande i förhållande till detalj- och generalplaner, vilket innebär att det i första hand är planbestämmelserna som gäller.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Tavoitteena on laatia asemakaava urheilu- ja virkistyspalveluiden alueelle. Urheilupuistoon on tarkoitus toteuttaa monipuolisesti eri liikuntalajeja. Alueelle suunnitellaan ensimmäisessä vaiheessa toteutettavaksi mm. jalkapallogolf-rata, kuntosali sekä padel-kenttiä. Alueelle rakennettaisiin myös kahvila ja muita urheilupuistoa palvelevia toimintoja kuten pieni leirintäalue. Alueella voisi järjestää kuntoiluleirejä lapsille ja nuorille sekä aikuisten ryhmille. Alue palvelisi hyvin myös koululaisryhmiä.

Tätä hanketta edeltänyt puutarhakyläsuunnitelma oli otettu huomioon vuonna 2015 valmistuneessa Eriksnäsän osayleiskaavaehdotuksessa, jonka käsittely on kesken. Urheilupuistohanke aloitettiin 2017.

Urheilupuistosuunnitelman 1.vaiheessa on rakentaminen keskitetty Jontaksen asuinrakennusryhmän yhteyteen Sipoon yleiskaava 2025:n mukaisesti AT-kyläalueen osana. Urheilupuisto palvelee kyläalueen lisäksi paikallisesti etenkin eteläisen Sipoon asukkaita.

2. vaihetta päästään toteuttamaan, kun 1. vaihe on toteutunut. Siihen on haettava uuden kaavahankkeen käynnistämistä. Hanke edellyttäne myös alueen osayleiskaavan päivittämistä laajennuksen mahdollistamiseksi. Toisessa vaiheessa on suunniteltu rakennettavan jalkapallokenttä ja -halli sekä majoitusrakennus.

Asemakaava-alue on vedenvaivaamaa alavaa peltoa, jota on tarkoitus parantaa korottamalla enintään 2,7 m puh-tailla ylijäämääma-aineiksilla.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistämi-nen ja sitä koskevat päätökset

Jontaksen urheilupuiston asemakaava sisältyy Sipoon kun-nan kaavoitusohjelmiin 2017-2020 (nimellä Hangelbyträsketin puutarhakylä) ja 2018-2021. Jontaksen puutarhakylä-län asemakaava sisältyi kaavoitusohjelmiin 2016-2019, 2015-2018, 2014-2017, 2013-2016, 2012-2015 ja 2011-2014.

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty maanomistajien ja kunnan aloitteesta.

4. Detaljplanens planeringsskeden

4.1. Behovet av detaljplan

Syftet är att utarbeta en detaljplan för ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar. Målet är en mångsidig idrottspark för olika idrottsgrenar. På området planeras bl.a. en fotbollsgolfbana en gymhall samt padelbanor. På området byggs även ett kafé samt inrättas andra funktioner som betjänar idrottsparken, som ett litet lägerområde. På området kan ordnas konditionsläger för barn och unga samt grupper av vuxna. Området betjänar även elevgrupper.

Planen för en trädgårdsby som föregick detta projekt hade tagits i beaktande i förslaget till delgeneralplan för Eriksnäs, vilket färdigställdes år 2015 och vars behandling fortfarande pågår. Idrottsparksprojektet startades 2017.

I den första fasen av idrottsparksplanen har byggandet koncentrerats till gruppen av bostadshus i Jontas som en del av AT-byområdet i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025. Utöver byn betjänar idrottsparken lokalt särskilt invånarna i södra Sibbo.

Den andra fasen kan genomföras när den första fasen är klar. Den andra fasen förutsätter att ett nytt planprojekt startas och antagligen också att delgeneralplanen uppdateras för att göra utvidningen möjlig. Planen är anlägga en fotbollsplan och bygga en fotbollshall och en inkvarteringsbyggnad i den andra fasen.

Detaljplaneområdet är en vattensjuk, låglänt åker som avsikten är att förbättra genom att höja ytan högst 2,7 m med rena överskottsmassor.

4.2. Inledande av och beslut om detaljplaneringen

Detaljplanen för Jontas idrottspark ingår i Sibbo kommuns planlägningsprogram 2017-2020 (under namnet Hangelbyträskets trädgårdsby) och 2018-2021. Detaljplanen för Jontas trädgårdsby ingick i planlägningsprogrammen 2016-2019, 2015-2018, 2014-2017, 2013-2016, 2012-2015 och 2011-2014.

Detaljplanen har börjat utarbetas på initiativ av markägarna och kommunen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

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

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaava kuulutettiin vireille 7.9.2017. Kaavan vireille tulosta informoitiin kunnan internetsivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavatyö on käynnistetty laatimalla kaavan lähtökohtia ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 7.9.2017 (MRL 63§), jonka jälkeen se oli julkisesti nähtävillä Kuntalassa ja Söderkullan kirjastossa 30 päivän ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavanlaatijaa tai kaavoituksesta vastaavaa kunnan edustajaa voi myös tulla tapaamaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Hankkeesta tiedotetaan kunnan nettisivuilla, kirjastojen ilmoitustauluilla sekä paikallislehdissä.

4.3. Deltagande och samverkan

4.3.1. Intressenter

Intressenter är markägarna samt de vilkas boende, arbete eller andra förhållanden betydligt kan påverkas av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Centrala intressenter för det här detaljplanearbetet är:

- fastighetsägare och boende på planeringsområdet och därtill gränsande områden
- föreningar och organisationer på området
- kommunstyrelsen och fullmäktige
- kommunens förvaltningar och experter såsom avdelningen för teknik och miljö
- andra myndigheter och samarbetspartner såsom NTM-centralen i Nyland, Nylands förbund, Östra Nylands räddningsverk, Museiverket, Borgå museum, Keravan Energia Oy och samkommunen för Tusbyregionens vattenverk

4.3.2. Planläggningsstart

Detaljplanen kungjordes anhängig 7.9.2017. Information om att planen var anhängig gavs på kommunens webbplats, i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavla i Sockengården.

4.3.3. Deltagande och samarbetsförfarande

Planläggningsarbetet inleddes med att det utarbetades ett program för deltagande och bedömning (PDB) om utgångspunkterna för planen samt förfarandet för deltagande och växelverkan. Programmet för deltagande och bedömning lades fram 7.9.2017 (MBL 63 §), varefter det var framlagt för allmänheten i Sockengården och Söderkulla bibliotek i 30 dagar. Man kan också bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats under hela planprocessen.

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen när planer bereds ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MBL 62 §).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetet möjlighet att ge respons på planläggningsarbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens företrädare med ansvar för planläggningen. Man kan också komma till och träffa den som utarbetar planen eller kommunens företrädare med ansvar för planläggningen. Man måste dock komma överens om tidpunkten för mötet på förhand.

Information om projektet finns på kommunens webbplats, på anslagstavlan i biblioteken samt i lokaltidningarna.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava.

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

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

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on paikallisen elinkeinotoiminnan mahdollistaminen sekä kulttuuriympäristön, maiseman, luonnon arvojen sekä ympäristövaikutusten huomioon ottaminen alueen suunnittelussa ja toteutuksessa.

Maanomistajien tavoitteet

Alueen maanomistajan tavoitteena on asemakaavoittaa alue urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan pohjavesialueelle. Tavoitteena on säilyttää pohjavesialue entisellään ja turvata pohjaveden laadun säilyminen.

Kaava-alueella on havaittu veden seisomista peltoalueilla. Alueelta muodostuvia hulevesiä suositellaan viivytettävän ennen Hangelbybäckenin johtamista. Rakentamisen aikaiseen hulevesien hallintaan suositellaan kiinnitettävän erityistä huomiota.

Asemakaavan liikenteellisenä tavoitteena on mahdollistaa rakennettavan urheilupuiston sujuva ja turvallinen asiakasliikenne ja -pysäköinti.

Kaava-alue ympäristöineen on pienipiirteistä maalaismaisemaa, jossa vaihtelevat melko pienialaiset avoimet peltoaukiot, metsäsaarekkeet sekä laajemmat yhtenäiset selännealueet. Kaava-alueen maisema-arvot perustuvat ennen

4.4. Mål för detaljplanen

4.4.1. Markanvändnings- och bygglagens krav på innehållet

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

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

4.4.2. Mål som följer av utgångsmaterialet

Kommunens mål

Kommunens mål är att möjliggöra lokal näringsverksamhet samt att beakta kulturmiljön, landskapet, naturvärdena samt miljökonsekvenserna när området planeras och förverkligas.

Markägarnas mål

Områdets markägare har som mål att detaljplanera området som ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Mål som härletts från områdets förhållanden och egenskaper

Hela planområdet ligger på ett grundvattenområde. Målet är att bevara grundvattenområdet oförändrat och att grundvattenkvaliteten inte försämras.

Man har iakttagit att vattnet blir stående på åkerfälten på planområdet. Det rekommenderas att dagvatten från området fördröjs innan det leds till Hangelbybäcken. Det rekommenderas att särskild uppmärksamhet fästs vid hantering av dagvattnet under byggnadstiden.

Detaljplanens trafikmål är att möjliggöra smidig och säker kundtrafik och kundparkering i den nya idrottsparken.

Planområdet jämte omgivning är ett småskuret landsbygdslandskap, där det växlar mellan tämligen små

kaikkea Hangelbyn viljelylaakson. Kulttuuripiirteet tukevat alueen vanhoihin tiloihin ja paikallisesti arvokkaan rakennuskantaan. Vanhojen pihapiirien ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden läheisyydessä kiinnetään erityistä huomiota rakennusten ja rakennusmassojen sijoitteluun.

Suuri osa asemakaava-alueesta on veden vaivaamaa alavaa peltoa. Alueen tasausta on tarkoitus korottaa pilaantumattomilla ylijäämämaa-aineksilla niin, että lopullinen korko painumisen jälkeen nousee enintään 2 m nykyisestä maanpinnasta. Korotuksella saadaan alueesta toimiva urheilupuiston pohja.

Alueella esiintyy sulfidisavea. Tavoitteena on maanpinnan korotuksella estää sulfidisaven hapettuminen. Alueen rakentamisessa ja maamassojen käsittelyssä ja läjityksessä varmistetaan, että happamia valumavesiä ei pääse vesistöön.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Aiemmin samalle alueelle on suunniteltu Jontaksen puutarhakylän asemakaavaa. ELY-keskus on antanut lausunnon Jontaksen puutarhakylän asemakaavaehdotuksesta 13.4.2016. ELY:n lausunto huomioidaan Jontaksen urheilupuiston asemakaavassa soveltuvien osien. ELY:n lausunnon huomioon ottaminen on esitetty seuraavassa taulukossa:

öppna åkerfält, skogsdungar och större sammanhängande ryggar. Planområdets landskapsvärden baserar sig framför allt på odlingsdalen i Hangelby. Kulturdragen stödjer sig på de gamla gårdarna i området och det lokalt värdefulla byggnadsbeståndet. I närheten av de gamla gårdsplanerna och kulturhistoriskt värdefulla objekten fästs särskild uppmärksamhet vid byggnadernas och byggnadsmassornas placering.

En stor del av detaljplaneområdet är vattensjuk låglänt åker. Avsikten är att fylla upp området med icke-förorenade överskottsmassor så att den slutliga höjden efter sättningen blir högst 2 m över den nuvarande markytan. Höjningen gör området till ett fungerande underlag för en idrottspark.

I området förekommer sulfidlera. Syftet med höjningen av markytan är att förhindra att sulfidleran oxideras. När området bebyggs och jordmassor hanteras och dumpas säkerställs att surt avrinningsvatten inte kommer ut i vattendraget.

4.4.3. Mål under processen

På samma område har tidigare planerats en detaljplan för Jontas trädgårdsby. NTM-centralen har yttrat sig om förslaget till detaljplan för Jontas trädgårdsby 13.4.2016. NTM-centralens yttrande beaktas i detaljplanen för Jontas idrottspark i tillämpliga delar. I följande tabell anges hur NTM-centralens yttrande har beaktats:

ELY:n lausunnon pääkohdat	Lausunnon huomioon ottaminen
Huvudpunkterna i NTM-centralens yttrande	Hur yttrandet har beaktats
Kaava-alue sijaitsee merenpintaan nähden matalalla. tulvaherkällä tasolla, paikoin alle N2000 +2,0 metrin korkeudella.	Alueen tasausta korotetaan noin 2,5-3 m nykyisestä maanpinnasta puhtailla ylijäämämaa-aineksilla, jolloin rakentaminen ei sijoitu enää tulva-alueella.
Planområdet ligger på en låg, översvämningskänslig nivå i förhållande till havsytan, ställvis under N2000 +2,0 meter.	Området fylls upp med rena överskottsmassor så att det når cirka 2,5-3 m över den nuvarande markytan, och man behöver inte längre bygga på översvämningsområde.
Alueen halki kulkee tulva-altis Hangelbybäckens puro, johon sammannimisen valuma-alueen vedet laskevat Söderkullasta alkaen.	Maanpinnan korotussuunnitelman pohjalta alueelta on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jossa kaava-alueelta muodostuvia hulevesiä suositellaan viivytettävän ennen Hangelbybäckeniin johtamista. Kun hulevesiselvityksessä esitetty hulevesien hallintarakenteet toteutetaan, urheilupuiston rakentaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia hulevesien määrään tai laatuun.
Området genomkorsas av den översvämningskänsliga Hangelbybäcken, dit vattnet från avrinningsområdet med samma namn rinner från och med Söderkulla.	Utifrån planen för höjning av markytan har det utarbetats en plan för hantering av dagvatten, där det rekommenderas att dagvattnet från planområdet fördröjs innan det leds till Hangelbybäcken. Då de konstruktioner för att hantera dagvattnet som presenteras i dagvattenutredningen förverkligas förorsakar byggandet av idrottspaken inga betydande förändringar i mängden dagvatten eller dess kvalitet.
Alueen maaperä on tehdyn selvityksen perusteella rakentamisen kannalta haasteellinen, pehmeän ja pinnassa olevan häiriintymisherkän savisen/siltisen liejukerroksen vuoksi.	Alueen tasausta on tarkoitus korottaa noin 2,5-3 m nykyisestä maanpinnasta puhtailla ylijäämämaa-aineksilla. Korotuksella saadaan alueesta toimiva urheilupuiston pohja.
Enligt den utredning som gjorts är jordmånen i området utmanande med tanke på byggande, på grund av det mjuka och ytliga störningskänsliga leriga/siltiga gyttjelagret.	Avsikten är att fylla upp området med rena överskottsmassor så att det når cirka 2,5-3 m över den nuvarande markytan. Höjningen gör området till ett fungerande underlag för en idrottspark.
Savi on rikkipitoista sulfidisavea, joka hapen kanssa tekemisiin	Kaavaan on lisätty seuraava kaavamääräys: Kaava-alueella esiintyy sulfidisavea. Alueen rakentamisessa ja maamassojen käsittelyssä ja läjityksessä varmistetaan, että happamia valumavesiä ei

joutuessaan. esimerkiksi kaivamisen yhteydessä. muodostaa rik- kihappoa aiheuttaen näin haitallisia vaikutuksia ympäristönsä. Leran är svavelhaltig sulfidlera, som bildar svavelsyra när den kommer i kontakt med syre, till exempel vid grävning, och orsakar således skadliga konsekvenser för miljön.	pääse vesistöön. Till planen har fogats följande planbestämmelse: När området bebyggs och jordmassor hanteras och dumpas säkerställs att surt avrinningsvatten inte kommer ut i vattendraget.
---	--

19.6.2018 pidetyssä ELY:n työneuvottelussa käsiteltiin uutta vaihtoehtoa, jossa hanke jaettaisiin kahteen vaiheeseen. Tähän ensimmäiseen kaavahankkeeseen tuleva alue pienenee huomattavasti (43 %) ja suuret rakennukset, urheiluhallit sekä majoitusrakennus jäävät pois. Rakennusoi-
keus pienenee 86 %.

Suunnitelman pienentäminen edellytti asemakaava-aineis-
ton päivittämistä. Maaperäselvityksen, täyttösuunnitel-
man ja liikenneselvityksen tarkentamista edellytettiin.
Hangelbybäckenin uoman säilyminen riittävän suurena tul-
vatilanteissa on varmistettava. Nämä päivitykset on tehty.

Toisessa ELY:n työneuvottelussa 22.11.2018 tarkasteltiin
työn edistymistä. Hangelbybäckenin uomaan edellytettiin
muodostettavaksi EV-suojaviheralue. Kevyen liikenteen
yhteyttä Söderkullan suuntaan haluttiin vielä selvittävän.
EV-alue on lisätty ja kevyttä liikennettä varten kaavillaan
toteutettavaksi ensi vaiheessa hiekkapolku Eriksnäs in itä-
osan kautta moottoritien ylikulkusillalle.

Hangelbyträskin puutarhakylän asemakaavan osallistu-
mis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 6 mielipidettä. Mie-
lipiteiden huomioon ottaminen on esitetty seuraavassa
taulukossa:

På samrådet som hölls med NTM-centralen 19.6.2018
behandlades det nya alternativet med genomförande i två
faser. Området i detta första planprojekt förmins-
kas avsevärt (43 %) och de stora byggnaderna, idrottshallarna
och inkvarteringsbyggnaden faller bort. Byggrätten
minskar med 86 %.

Förminskningen av planen förutsatte en uppdatering av
detaljplanematerialet. Jordmånsutredningen, fyllnads-
planen och trafikutredningen behövde ses över. Det ska
också säkerställas att Hangelbybäckens fåra
fortsättningsvis är tillräckligt stor med tanke på
översvämningar. Dessa uppdateringar har gjorts.

Det andra samrådet med NTM-centralen 22.11.2018 var
en uppföljning av hur arbetet fortskridit. Man förutsatte
att ett EV-grönskyddsområde anvisas vid Hangelbybäckens
fåra. En förbindelse för lätttrafiken i riktning mot Söderkulla
skulle ytterligare utredas. EV-området har lagts till och för
lätttrafiken planeras i den första fasen en sandstig via östra
delen av Eriksnäs till bron som går över motorvägen.

Det erhöles 6 åsikter om programmet för deltagande och
bedömning om detaljplan för Hangelbyträskets
trädgårdsby. I följande tabell anges hur åsikter har
beaktats:

Oas:n mielipiteiden pääkohdat Huvudpunkterna i åsikter om PDB	Mielipiteiden huomioon ottaminen Hur yttrandet har åsikter
Pohjavesialue Kaava-alue sijaitsee pohjavesialueella. Lähialueella on myös asukkaiden omia porakaivoja. Aiheut- taako suunniteltu maankäyttö pohjaveden ja kaivoveden laadun heikkenemistä? Grundvattenområdet Planområdet ligger på ett grundvattenområde. I närheten finns det också invånarnas egna borrhunnar. Leder den planerade markanvändningen till att grund- och brunnsvattnets kvalitet försämras?	Tavoitteena on säilyttää pohjavesialue entisellään ja tur- vata pohja- ja kaivovedenlaadun säilyminen. Alueelta on laadittu pohjavesiselvitys, jonka tulokset huomioidaan kaavoituksessa. Målet är att bevara grundvattenområdet oförändrat och att grundvatten- och brunnsvattenskvaliteten inte försämras. Utifrån området har det utarbetats en grundvattenutredning. Resultaten av utredningen beaktas i planeringen.
Liikenne Liikenne alueella lisääntyy urheilupuiston hankkeen myötä. Kalkkirannantiellä on jo nyt paljon liikennettä. Kalkkitech- taan vuoksi tiellä kulkee myös raskaita ajoneuvoja. Kalkkirannantien varressa ei ole kevyen liikenteen väylää. Tie ja tien pientareet ovat kapeita. Kalkkirannantien turvallisuutta tulee parantaa ja kevyen liikenteen yhteyksiä parantaa.	Asemakaavan liikenteellisenä tavoitteena on mahdollistaa urheilupuiston sujuva ja turvallinen asiakasliikenne ja -py- säköinti. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu liikenneselvi- tys. Selvityksen mukaan urheilupuiston nykyiset liikenne- määrät Kalkkirannantiellä sekä ennustettu urheilupuiston tuottama liikenne on sen verran vähäistä, ettei autoliiken- teen toimivuuden kannalta ole odotettavissa ongelmia. Asemakaavalla voidaan ohjata vain kaava-alueen maan- käyttöä. Sillä ei voi ratkaista kevyen liikenteen tien väylän rakentamista Kalkkirannantien varteen.

Trafik Idrottsparkprojektet ökar trafiken i området. Det finns redan mycket trafik på Kalkstrandsvägen. På grund av kalkstensanläggningen går tunga fordon också längs vägen. Det finns ingen gång- och cykelväg vid Kalkstrandsvägen. Vägen och vägrenen är smala. Kalkstrandsvägens säkerhet bör förbättras och lätta trafikförbindelser förbättras.	Detaljplanens trafikmål är att möjliggöra smidig och säker kundtrafik och kundparkering i den nya idrottsparken. En trafikutredning har uppgjorts i samband med planeringen. Enligt utredningen är den nuvarande trafikmängden på Kalkstrandsvägen samt den prognosticerade trafik som idrottsparken medför så pass liten att inga problem är att vänta med tanke på smidigheten i biltrafiken. Detaljplanen kan styra markanvändningen endast på planområden. Det kan inte lösa byggandet av en gång- och cykelväg på Kalkstrandsvägen.
Urheilupuiston kannattavuus Onko urheilupuisto kannattava? Riittäkö urheilupuistoon asukkaita muiden suunniteltujen hankkeiden lisäksi, esimerkiksi Nevakseen on suunnitteilla kylpylähotelli. Lönsamheten av idrottsparken Är idrottsparken lönsam? Finns det tillräckligt med invånare för parken utöver de andra planerade projekten, till exempel spahotellet som är planerat till Nevas.	Asemakaavalla luodaan urheilupuiston rakentamisen edellytykset, mutta kaava ei suoraan ota kantaa yritystoiminnan kannattavuuteen. Nykyisin esimerkiksi lähimmät jalkapallokentät sijaitsevat Söderkullassa ja ne palvelevat koko etelä-Sipoota. Asemakaavan tavoitteena on parantaa lähialueen nykyisten ja uusien asukkaiden lähiliikuntamahdollisuuksia. Hanke lisää nuorten harrastusmahdollisuuksia ja Sipoon liikuntapalveluiden monipuolisuutta. Jontaksen urheilupuiston liikuntapalvelut eroavat Nevakseen suunnitelluista liikuntapalveluista. Detaljplanen skapar förutsättningar för byggningen av idrottsparken, men planen tar inte direkt ställning till lönsamheten av företagsverksamheten. Idag finns till exempel de närmaste fotbollsplanerna i Söderkulla och de tjänar hela södra Sibbo. Syftet med detaljplanen är att förbättra närmotionsmöjligheter för nuvarande och nya invånare i närområdet. Projektet ökar ungas möjligheter till fritidssysselsättningar och mångfalden av idrottstjänster i Sibbo. Idrottstjänsterna i Jontas idrottspark skiljer sig från idrottstjänsterna som är planerade till Nevas.
Maaperä Urheilupuiston alueella on huono maaperä. Kenttien ja liikunta-alueiden rakentaminen kestävästi on haasteellista. Jordmänen Jordmänen på idrottsparksområden är dålig. Det är utmanande att bygga planer och idrottsområden hållbart.	Alueen tasausta on tarkoitus korottaa enimmillään 3 m nykyisestä maanpinnasta puhtailla ylijäämämaa-aineksilla. Korotuksella saadaan alueesta toimiva urheilupuiston pohja. Avsikten är att fylla upp området högst cirka 3 m över den nuvarande markytan med rena överskottsmassor. Höjningen gör området till ett fungerande underlag för en idrottspark.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue muodostuu urheilu- ja virkistyspalveluiden korttelialueesta (YU/s), urheilu- ja virkistyspalveluiden alueesta (UV), asuntovaunualueesta (RV/s) ja yhdestä asuinrakennusten korttelialueesta, jossa ympäristön muutokset ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa maisemakokonaisuuteen (A/s). Asuinrakennusten korttelialueella sijaitsee olemassa oleva asuinrakennus ja kaava mahdollistaa sen yhteyteen talonmiehen asuin- ja talousrakennuksen toteuttamisen.

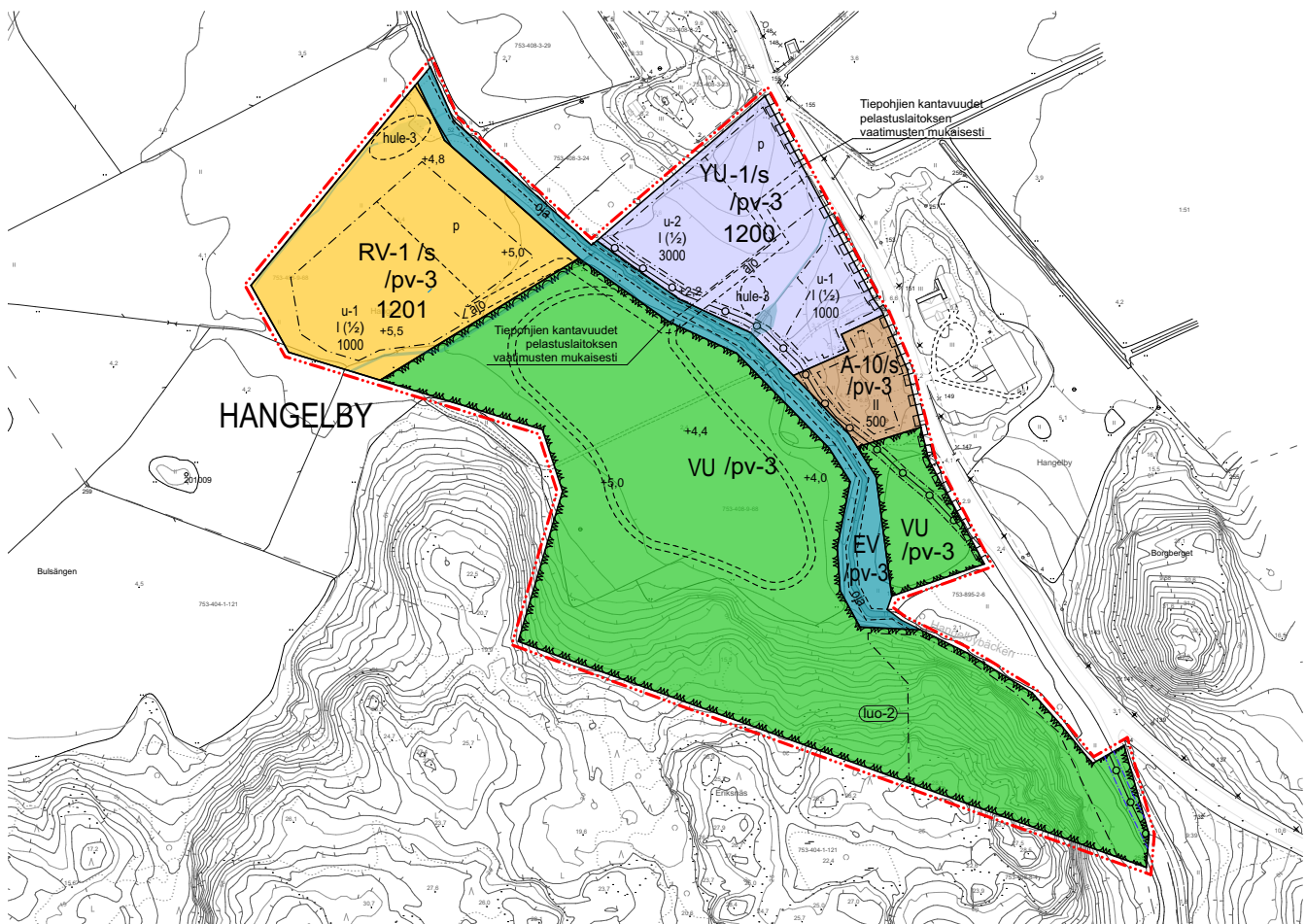
Urheilu- ja virkistyspalveluiden korttelialueelle on mahdollista osoittaa liikuntahalleja ja -kenttiä sekä toimintotukevia liike- kahvila- ja majoitusrakennuksia sekä pysäköintialueita. Alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin.

5. Beskrivning av detaljplanen

5.1. Planens struktur

Planområdet består av ett kvartersområde för idrottsbyggnader (YU/s), ett område för idrotts- och rekreationsanläggningar (UV), ett husvagnsområde (RV/s) och ett kvartersområde för bostadsbyggnader där förändringarna i omgivningen och nybyggnationen ska anpassas till landskapshelheten (A/s). På kvartersområdet för bostadsbyggnader finns en befintlig bostadsbyggnad och planen gör det möjligt att förverkliga en bostads- och ekonomibyggnad för gårdskarlen i anslutning till den.

I kvartersområdet för idrotts- och rekreationsanläggningar är det möjligt att anvisa sporthallar och idrottsplatser samt affärs-, kafé- och inkvarteringsbyggnader samt parkeringsplatser som stödjer verksamheten. Området kan anslutas till kommunaltekniska nätverk.



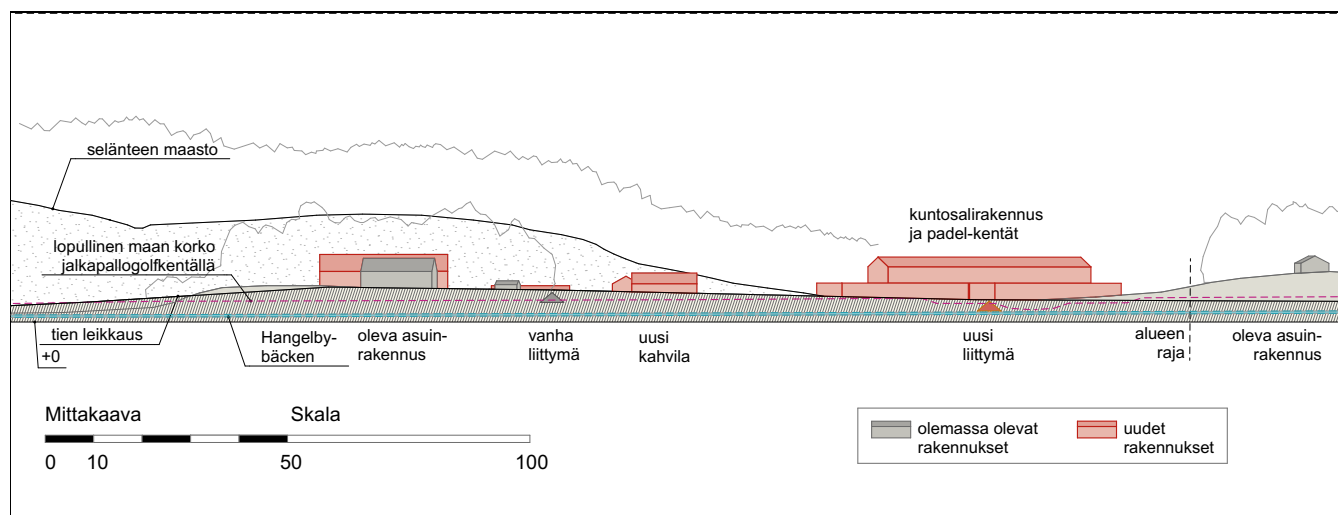
Kuva 5.1. Ote asemakaavakartasta 12.8.2019

Bild 5.1. Utdrag ur detaljplanekartan 12.8.2019.



Kuva 5.2. Asemakaavan havainnekuva 12.8.2019

Bild 5.2. Visualisering av detaljplanen 12.8.2019



Kuva 5.3. Leikkaus Kalkkirannantien kohdalta lounaaseen sydväst

Bild 5.3 Ett genomsnitt från Kalkstrandsvägen till

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kaavassa rakennuskorttelien ympäristön muutokset ja uudisrakennukset tulee sopeuttaa maisemakokonaisuuteen (/s). Asuinrakennuksille on osoitettu 0,3 hehtaarin korttelialue (A/s) ja urheilutoimintaa palveleville rakennuksille 1,3 hehtaarin korttelialuetta, jonne saa sijoittaa urheilutoimintaa palvelevia rakennuksia sekä majoitustilaa (YU/s). Lisäksi alueelle on osoitettu 1,8 ha asuntovaunualuetta, jonne saa sijoittaa asuntovaunualuetta palvelevia rakennuksia (RV/s). Hangelbybäckenin uoman alueelle on kaavoitettu suojaviheralue (EV), jonka ala on 0,7 ha.

A/s-alueelle on osoitettu 500 kerrosneliömetriä (k-m^2) rakennusoikeutta. YU/s-alueelle on osoitettu 4000 kerrosneliömetriä (k-m^2) rakennusoikeutta kahdelle eri rakennus-
alalle. RV/s-alueelle on osoitettu 1000 kerrosneliömetriä (k-m^2). Näistä

- YU/s-korttelin u-1-alueelle saa sijoittaa enintään 1000 k-m^2 enintään 8 metriä korkeita rakennuksia. Rakennusala on tarkoitettu urheilutoimintaa palveleville kahvila, grilli- ja asiakaspalvelu- ja majoitustiloille.
- YU/s-korttelin u-2-alueelle saa sijoittaa enintään 3 000 k-m^2 kuntosalirakennuksia, joissa urheilua palvelevia asiakastiloja ja joiden korkeus on enintään 10 m.
- RV/s-korttelin u-1-alueelle saa sijoittaa 1 000 k-m^2 enintään 8 metriä korkeita asunto-vaunualuetta palvelevia rakennuksia.

Kaavaehdotuksen kokonaisrakennusoikeus on 5500 k-m^2 .

5.2.2 Muut alueet

Kaavassa on osoitettu 6,0 hehtaaria Urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU). Tämä alue on tarkoitettu urheilukentille ja ulkoliikunnalle. Alueelle voi rakentaa ulkoliikuntaa palvelevia rakenteita ja katoksia.

5.2.3 Osa-aluemerkinnät

Ohjeellinen ajoyhteys on osoitettu Kalkkirannantieltä alueen halki.

Nykyinen alueen halki menevä oja on merkitty ohjeelliseksi avo-
ojaa varten varatuksi alueen osaksi.

Nykyinen vesijohto ja viemäri on merkitty ohjeelliseksi johtoa varten varatuksi alueen osaksi.

Hulevesien käsittelyä varten kaavaan on merkitty ohjeellisia alueen osia, jolle voidaan tehdä allas hulevesien selkeyttämistä varten.

5.2. Områdesreserveringar

5.2.1. Kvartersområden

I alla kvartersområden för byggnader ska förändringarna i omgivningen och nybyggnationen anpassas till landskaps-
helheten (/s). I planen har det anvisats ett 0,3 hektar stort kvartersområde för bostadsbyggnader där (A/s) samt ett 1,3 hektar stort kvartersområde för idrottsbyggnader, där det får placeras idrottsbyggnader samt inkvarterings-
utrymmen (YU/s). Dessutom har anvisats ett 1,8 hektar stort husvagnsområde (RV/s). Vid Hangelbybäckens fåra anvisas ett 0,7 ha stort (EV) skyddsgronområde.

På A/s-området har anvisats byggnadsrätt motsvarande 500 kvadratmeter våningsyta ($\text{m}^2\text{-vy}$). På YU/s-området har anvisats byggnadsrätt motsvarande 4000 kvadratmeter våningsyta ($\text{m}^2\text{-vy}$) på två olika byggnadsytor. På RV/s-området har anvisats byggnadsrätt motsvarande 1000 kvadratmeter våningsyta ($\text{m}^2\text{-vy}$). Av dessa får

- på u-1-området i YU/s-kvarteret placeras högst 8 m höga byggnader omfattande högst 1000 $\text{m}^2\text{-vy}$. Byggnadsytan är avsedd för café-, grill-, kundservice- och inkvarteringslokaler som betjänar idrottsverksamhet.
- på u-2 området i YU/s-kvarteret placeras högst 10 m höga gymhallar med kundlokaler som betjänat idrottsverksamhet och som omfattar högst 3 000 $\text{m}^2\text{-vy}$.
- på u-1-området i RV/s-kvarteret placeras högst 8 m höga byggnader som betjänar husvagnsområdet och som omfattar högst 1 000 $\text{m}^2\text{-vy}$.

I planen uppgår den totala byggrätten till 5500 vy-m^2 .

5.2.2. Övriga områden

I planen har ett 6,0 hektar stort område anvisats för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU). Området är avsett för idrottsplatser och utomhusidrotter. På området kan byggas konstruktioner och tak som betjänar utomhusidrotter.

5.2.3. Delområdesbeteckningar

En riktgivande körförbindelse har anvisats från Kalkstrandsvägen genom området.

Det nuvarande diket som går genom området har angetts som en riktgivande del av område reserverad för ett öppet dike.

Den nuvarande vattenledningen och avloppet har angetts som en riktgivande del av område reserverad för ledningar.

För behandlingen av dagvatten har i planen angetts en riktgivande del av område där ett magasin kan anläggas för sedimentering av dagvatten.

5.3 Asemakaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

Asuinrakennusten korttelialue, jossa ympäristön muutokset ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa maisemakokonaisuuteen.

A-10

Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa urheilutoimintaa palvelevia rakennuksia sekä majoitusrakennuksia.

YU-1

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

VU

Asuntovaunualue alueelle saa rakentaa toimintaa varten tarpeellisia huolto- ja majoitusrakennuksia sekä katoksia.

RV-1

Suojaviheralue

EV

Alue, jossa ympäristön muutokset ja uudisrakentaminen tulee sopeuttaa maisemakokonaisuuteen.

/s

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

—

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

- - - - -

Kaupungin tai kunnanosan nimi.

HAN

Korttelin numero.

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

500

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

II

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+4,4

Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

I (1/2)

Rakennusala.

[]

Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 8 metriä korkeita toimintaa palvelevia rakennuksia.

[u-1]

5.3. Detaljplanebeteckningar och bestämmelser

Planbeteckningarna och bestämmelserna överensstämmer med miljöministeriets anvisningar.

Kvartersområde för bostadsbyggnader där förändringarna i omgivningen och nybyggnationen ska anpassas till landskapshelheten.

Kvartersområde för idrottsbyggnader. På området får uppföras idrottsbyggnader samt inkvarteringsbyggnader.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Husvagnsområde. På området får uppföras service- och inkvarteringsbyggnader samt skärmtak som behövs för verksamheten.

Skyddsgrönområde

Område där förändringarna i omgivningen och nybyggnader ska anpassa till landskapshelheten.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvarterdel- och områdesgräns.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Namn på stads- eller kommundel.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

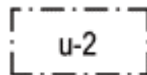
Ungefärlig markhöjd.

Ett bråktal inom parentes efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens översta våning för ett utrymme som inräknas i våningsytan.

Byggnadsyta.

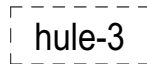
Byggnadsyta där högst 8 meter höga byggnader får placeras.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 10 metriä korkeita urheilutoimintaa palvelevia rakennuksia.



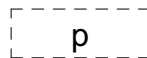
Byggnadsyta där högst 10 meter höga idrottsbyggnader får placeras.

Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä rakenne hulevesien viivytystä ja selkeyttämistä varten.



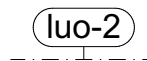
Riktgivande del av område där en konstruktion får anläggas för fördröjning och sedimentering av dagvatten.

Ohjeellinen pysäköimispaikka



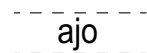
Riktgivande parkeringsplats.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Merkinnällä osoitetuilla alueilla tulee niille kohdistuvissa toimenpiteissä ja toimenpiteiden suunnittelussa ottaa huomioon alueen erityiset luontoarvot.



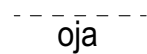
Område som är viktigt med tanke på naturens mångfald. På de områden som anvisats med beteckningen ska vid åtgärder och planering av åtgärder tas hänsyn till områdets särskilda naturvärden.

Ohjeellinen ajoyhteys.



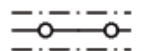
Riktgivande körförbindelse.

Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa.



Riktgivande del av område reserverad för ett öppet dike.

Maanalaisia johtoja varten varattu alueen osa.



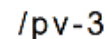
Område reserverad för underjordiska ledningar.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Del av gatuområdets gräns där in- och utfart är förbjuden.

Sijaitsee pohjavesialueella.



Ligger på grundvattenområde.

Pohjavesialueella määrätään:

Bestämmelser på grundvattenområdet:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.

- Avloppen skall byggas tätä så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.

- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.

- Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra grundvattnets kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skyddsbassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras. Behållarna skall förses med läckagegivarsystem samt överflynnadsskydd. Behållare under marken är förbjudna.

- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.

- Byggnad, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggnad får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.

- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.

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

- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.

- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en oljeavskiljningsbrunn.

- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.

- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen.

- Alueella ei saa käyttää lämmitysjärjestelmiä, joista voi aiheutua haittaa pohjavedelle.

- Uudisrakennukset alueella on rakennettava siten, että ne kestävät vaurioitumatta ylimmän tulvakorkeustason +3.10.

- Kellarikerrosta ei sallita.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kaava-alueelta muodostuvat hulevedet tulee johtaa hallitusti Hangelbybäckeniin ja toteuttaa hulevesien viivytys ja kiintoainesten talteen otto ennen Hangelbybäckeniin johtamista esirakentamisen, rakentamisen ja käytön aikana. Viivytävien rakenteiden tulee pidättää hulevesien mukana kulkeutuvaa kiintoainesta. Viivytävään rakenteeseen tulee sisällyttää hallittu ylivuoto.

Käytön aikaisten viivytävien rakenteiden mitoituksena käytetään 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa. Läpäisemättömäksi pinnaksi luetaan kattopinnat sekä pihojen ja kulkuyhteyksien tiiviisti päällystetyt alueet (asfaltti, betoni, kivituhka tai vastaava pinnoite). Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen pohjalta laadittu selvitys hulevesien hallinnasta.

Kaava-alueella esiintyy sulfidisavea. Alueen rakentamisessa ja maamassojen käsittelyssä ja läjityksessä on varmistettava, että happamia valumavesiä ei pääse vesistöön. Rakennusten perustamistekniikka tulee valita siten, ettei sulfidisavi pääse hapettumaan.

Kaava-alueelle saa sijoittaa kaavan tarkoitusta varten tarpeellisia maantäyttöjä. Täyttömateriaalina voidaan käyttää pilaantumaton mineraalimaata tai kallioulouhetta. Kaava-alueelle ei saa sijoittaa maalämpökaivoja. Rakennusten kattomuoto on harjakatto, kaltevuus 1:4 – 1:1,5, väri tummanharmaa. Julkisivujen tulee olla puuta, väri punaruskea tai harmaa.

Ennen maarakennustöiden aloittamista alueelle edellytetään toimenpide-, maisematyö- tai rakennuslupaa.

MRL 91 §:n perusteella määrätään, että kaavan toteutusvastuu katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden sekä vesihuollon osalta siirretään kokonaan maanomistajalle/-haltijalle.

Ennen kaava-alueen rakentamiseen ryhtymistä on laadittava vesihuollon yleissuunnitelma, joka on kunnassa hyväksyttävä. Suunnitelmassa tulee käsitellä jätevesien johtaminen ja käsittely, puhtaan veden hankinta ja jakelu sekä hulevesien johtaminen ja käsittely.

5.4 Maanpinnan korotussuunnitelma

Suuri osa asemakaava-alueesta on veden vaivaamaa ala-

- På området får inte användas uppvärmningssystem som kan medföra olägenheter för grundvattnet.

- Nybyggnader på området skall uppföras så, att de utan skador tål översvämningens högsta nivå +3.10.

- Källarvåningar är inte tillåtna.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Dagvatten som bildas på planområdet ska ledas kontrollerat till Hangelbybäcken och det ska ordnas fördröjning av dagvattnet och tillvaratagande av sediment innan vattnet leds ut i Hangelbybäcken under de förberedande arbetena, byggandet och användningen. De fördröjande konstruktionerna ska hålla kvar sediment som transporteras med dagvattnet. Den fördröjande konstruktionen ska innefatta kontrollerat överflöde.

Som dimensionering för de fördröjande konstruktionerna under användningen används 1 m³ / 100 m² ogenomtränglig yta. Som ogenomtränglig yta räknas taktytor samt belagda områden av gårdar och trafikförbindelser (asfalt, betong, stendamm eller motsvarande beläggning). Till bygglovshandlingarna ska det fogas en plan för hantering av dagvatten som utarbetats utifrån byggprojektet.

På planområdet förekommer sulfidlera. När området bebyggs och jordmassor hanteras och dumpas ska det säkerställas att surt avrinningsvatten inte kommer ut i vattendraget. Byggnadstekniken för husgrunder bör beaktas så, att sulfidleran inte oxideras.

Planområdet får fyllas upp på det sätt som behövs med tanke på planens syfte. Som fyllnadsmaterial kan användas oförorenad mineralmark eller sprängsten. På området är det förbjudet att ha jordvärmebrunnar. Takformen är sadeltak, taklutning 1:4 – 1:1,5, färgen ska vara mörkgrå. Fasaderna ska vara av trä och färgen rödbrun eller grå.

Före påbörjande av markarbetet på området krävs ett åtgärdstillstånd, tillstånd för miljöåtgärd eller bygglov.

På basis av MBL 91 § bestäms att ansvaret för genomförandet av planen i fråga om gator, parker och ett annat allmänt område eller vattenförsörjning helt överförs på markägaren eller -innehavaren.

Före inledandet av byggandet på planområdet ska uppgöras en översiktsplan över vattenförsörjningen som ska godkännas av kommunen. I planen bör behandlas ledningen och behandlingen av avfallsvatten, anskaffandet och distributionen av renvatten samt ledningen och behandlingen av dagvatten.

5.4. Plan för höjning av markytan

Största delen av detaljplaneområdet är vattensjuk låglänt åker. Avsikten är att fylla upp området högst 2,7 m över

vaa peltoa. Alueen tasausta korotetaan enintään 2,7 m nykyisestä maanpinnasta ylijäämämaa-aineksilla, jotka ovat pilaantumattonta mineraalimaata tai kalliolouhetta. Lopullinen korotus painumisen jälkeen on enintään 2 m. Korotuksella varmistetaan, että kenttä pysyy pelattavassa kunnossa ja suunnitellut rakennukset pystytään rakentamaan. Vesi- ja viemäriputkistot lasketaan nykyisen maanpinnan päälle.

Alueen tasausta nostetaan kerroksittain Uudenmaan alueella syntyvillä pilaantumattomilla ylijäämämaa-aineksilla. Maa-ainekset ovat savea, silttiä moreenia ja louhetta. Yhteensä maa-aineksia on arvioitu tarvittavan enintään 170 000 m³itd eli n. 130 000 m³rtr. Tasauksen massamääriä ei voida tarkasti tässä vaiheessa laskea vaan massoja tuodaan alueelle, jotta suunniteltu maanpinnan korko saadaan toteutettua. Maa-aineskuormista pidetään kirjaa. Kuormien lähtöpisteet kirjataan. Maa-ainesten puhtautta valvotaan lisäksi silmämääräisesti vastaanottokoneen kuljettajan toimesta sekä satunnaisin pistokokein.



Kuva 5.3. Golfpuistoon tehtyjä noin 3 metriä korkeita täyttöjä.

Täyttöjä Hangelbybäckens reunoilla tuetaan tarvittaessa kivillä ja saadaan samalla viihtyisyyttä alueelle kauniilla rakenteilla. Ojan ylitykset voidaan verhoilla maakivillä ja louhella. Kivistä rakennettuja pengerryksiä käytetään myös muissa alueen luiskissa ja rakenteissa.

Luiskauksiin rakennetaan pengerryksiä tiukoissa paikoissa, joissa pitää päästä lyhyisiin luiskiin sekä välillä saamaan tulvatilaa uoman varressa. Tarkemmat suunnitelmat tehdään kaavan valmistuttua. Yllä olevissa kuvissa on esitetty miltä noin 3 m korotus maisemassa näyttää.

Täyttö tehdään kahdessa vaiheessa. Ensimmäisen täytön paksuus on 1,7 m. Vuoden kuluttua ensimmäisestä tehdään toinen vaihe, jonka paksuus on n. 1 metri. Kerros tasataan kaivinkoneella ja sen annetaan tiivistyä rauhassa. Näin rakennetaan alueen korotusmassoista samalla painopengertä, joka tiivistää alapuolella olevaa savimaata niin, että valmiin urheilupuiston alueella painumat olisivat hallinnassa. Urheilupuiston alue muotoillaan ja täyttöä jatke-

den nuvarande markytan med överskottsmassor av oförorenad mineralmark eller sprängsten. Den slutliga höjningsytan efter att jorden tryckt sig är högst 2 m. Förhöjningen säkrar, att fältområdet hålles i spelbart skick och att de planerade byggnaderna kan byggas. Vatten och avloppsrör sänks ner på den nuvarande markytan.

Området fylls upp skiktvis med oförorenade överskottsmassor från olika ställen i Nyland. Marksubstanserna är lera, silt, morän och kross. Uppskattningen är att det behövs sammanlagt högst 170 000 m³itd eller ca 130 000 m³rtr marksubstanser. I detta skede går det inte att exakt beräkna vilka mängder som behövs, utan massor transporteras till området tills markytan når planerad höjd. Det förs bok över lassens. Lassens utgångspunkter noteras. Marksubstansernas renhet övervakas dessutom okulärt av mottagningsmaskinens förare samt genom slumpmässiga stickprov.



Bild 5.3. Cirka 3 meter höga fyllningar i en golfpark.

Fyllningarna vid Hangelbybäckens kanter stöds vid behov med stenar och samtidigt görs området trivsammare med vackra konstruktioner. Passager över diket kan bekläs med markstenar och kross. Terrassering med hjälp av markstenar används också i andra slänter och konstruktioner på området.

Slänterna terrasseras på trånga ställen, där man måste åstadkomma korta slänter och samtidigt få översvämningssutrymme vid sidan av fåran. Närmare planer utarbetas när detaljplanen är klar. Bilderna ovan visar hur en cirka 3 m fyllning ser ut i landskapet.

Fyllningen görs i två omgångar. Den första fyllningen görs 1,7 m tjock. Ett år efter den första fyllningen görs den andra med tjocklek av ca 1 meter. Lagret jämnas ut med grävmaskin och får sätta sig i lugn och ro. Av massorna som används för att höja området byggs sålunda samtidigt en tryckbank som komprimerar lerjorden där under så att sättningarna i den färdiga idrottsparken är under kontroll. Idrottsparkens område formas och man fortsätter att fylla

taan, kunnes saavutetaan tavoitekorko. Kaava-alueen reunoissa saavutetaan ympäröivä maanpinta loivilla luiskilla. Purouoman viereinen täyttö tehdään erillisen Pohjatekniikka Oy:n laatiman suunnitelman mukaisilla luiskauksilla.

Maa-ainekset kuljetetaan alueelle rakentamisen vilkkaudesta riippuen 2-4 vuoden aikana. Maa-aineksia otetaan vastaan pääsääntöisesti arkinen 7-17 välisenä aikana. Tilapäisesti kuljetuksia ja toimintaa voidaan jatkaa klo 21 asti tai viikonloppuisin 8-16 välillä. Näistä poikkeusajoista ilmoitetaan erikseen ennakkoon lähinaapurustoon. Alueella maa-aineksia vastaanotetaan tela-alustaisilla kaivinkoneilla. Vastaanotossa on rakentamisen vilkkaudesta riippuen 1-5 kaivinkonetta. Toiminnasta syntyvä melu on normaalia maanrakennustoiminnan ääntä.

Kaikki kuljetukset tulevat Kalkkirannan tien kautta uudesta liittymästä, joka rakennetaan uudeksi urheilupuiston liittymäksi. Kalkkirannan tien puhtaudesta huolehditaan harjauksella ja alueelle pyritään järjestämään riittävän pitkä sorapintainen työmaatie, jossa saadaan renkaita puhdistettua. Työmaatietä lanataan säännöllisesti, jotta tie pysyisi pidättämään hienoainesta mahdollisimman tehokkaasti.

Alueelle tuodaan pilaantumaton mineraalimaata ja kallioperän aineksia. Maanpinnankorotusta rakennettaessa voidaan käyttää ylijäämä maa-ainesta. Maa-aineksen tulee olla pilaantumattomaksi luokiteltua eli sen haitta-ainepitoisuuksien tulee alittaa Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 kynnysarvopitoisuudet tai ko. alueen luontaisen taustapitoisuuden (mikäli luontainen pitoisuus on suurempi kuin kynnysarvopitoisuus). Kyseisen ylijäämämaan tuojan tulee ennen maa-aineksen toimittamista osoittaa tämän soveltuvuus alueen täyttöön. Vastaanotettavia maa-ainekuormia valvotaan vastaanottavan koneurakoitsijan toimesta silmämääräisesti. Lisäksi tehdään satunnaista valvontaa pistokokein maa-aineksen laadusta työmaan valvojan toimesta.

Vallin rakentamisalueella voidaan tulevan maa-aineksen laatua tutkia pistokoeluontoisesti vastaanottopäässä kerättävillä maanäytteillä. Maanäytteitä voidaan tutkia, mikäli aineksen koostumus tai ilmoitettu alkuperä antaa aiheita epäillä maa-aineksen sisältävän ilmoitetusta poikkeavia haitta-ainepitoisuuksia. Tällöin otettavat maanäytteet kerätään usean osanäytteen muodostamina kokoomanäytteinä ja niistä analysoidaan maa-aineksen alkupe-
rän mukaan määritettävät haitta-aineet. Mikäli etukäteistietoa ei ole, on perusteltua määrittää tyypillisemmin maa-perässä havaittavat haitta-aineet öljyhiilivedyt C10-C40 ja metallit (Pb, Cu, Zn, Cr, Ni).

Vastaanotettaville maa-aineksille on myös vastaanoton ehdot, joihin tuoja sitoutuu poistamiskustannusten uhalla. Jos maa-ainekset ovat peräisin alueilta, joita on käytetty esimerkiksi ampumarata, -huoltoasema, -korjaamo, -pesulatoimintaan, romun tai jätteen käsittelyyn tai muuhun verrattavaan toimintaan tulee vastaanotosta sopia etukäteen ja tehdä säännöllistä maa-aineksen haitta-ainepitoisuuksien seurantaa ja osoittaa laatu ennen maa-aineksen

tills den eftersträfvade höjden nås. I planområdets utkanter anläggs flacka slänter till den omgivande markytan. Fyllningen intill bäckfåran formas till slänter enligt en separat plan som sammanställts av Pohjatekniikka Oy.

Marksubstanserna transporteras till området under 2-4 år beroende på hur livlig byggnationen är. Marksubstansteras i regel emot vardagar klockan 7-17. Transporterna och verksamheten kan tillfälligt fortsätta till klockan 21 eller under veckoslut försiggå klockan 8-16. Det närmaste grannskapet underrättas på förhand om sådana avvikande tider. På området tas marksubstanserna emot med bandgrävare. Mottagningen sköts av 1-5 grävmaskiner beroende på hur livligt byggnationen är. Det buller som verksamheten orsakar är normalt ljud från anläggningsverksamhet.

Alla transporter går via Kalkstrandsvägen från den nya anslutningen som byggs för idrottsparken. Kalkstrandsvägen hålls ren genom borstning och strävan är att anlägga en tillräckligt lång grusbelagd arbetsplatsväg på området, där däckan blir rengjorda. Arbetsplatsvägen sladdas regelbundet, så att vägen förmår hålla kvar finmaterial tillräckligt effektivt.

Till området transporteras oförorenad mineralmark- och bergsubstanter. När markytan fylls upp kan överskottsmassor användas. Marksubstanserna ska vara klassificerade som icke-förorenade, dvs. halterna av föroreningar ska underskrida tröskelvärdena i Statsrådets förordning 214/2007 eller den naturliga bakgrundskoncentrationen i området (om den naturliga halten är högre än tröskelvärdet). Den som levererar överskottsmassorna ska innan marksubstanserna levereras visa att de är lämpliga att användas som fyllning på området. De marksubstansklasser som tas emot kontrolleras okulärt av den mottagande maskinentreprenören. Dessutom utförs slumpmässig kvalitetsövervakning genom att arbetsplatsövervakaren tar stickprov av marksubstanserna.

På det område där vallen byggs kan de inkommande marksubstansernas kvalitet undersökas genom markprov som insamlas i form av stickprov i den mottagande ändan. Markproverna kan undersökas om substansernas sammansättning eller uppgivna ursprung ger anledning att misstänka att marksubstanserna innehåller halter av föroreningar som avviker från de uppgivna. De markprov som tas insamlas i form av blandprov som består av flera delprov och de analyseras med tanke på föroreningar som bestäms enligt marksubstansernas ursprung. Om förhandsinformation saknas är det motiverat att analysera de föroreningar som vanligtvis upptäcks i jord, oljekolväten C10-C40 och metaller (Pb, Cu, Zn, Cr, Ni).

Det ställs också villkor för mottagandet av marksubstanter, som leverantören förbinder sig till vid äventyr av att bli tvungen att betala bortskaffningskostnaderna. Om marksubstanserna härrör från områden som har använts för till exempel skjutbane-, servicestations-, verkstads- eller tvätteriverksamhet, skrot- eller avfallshantering eller

toimittamista rakennusalueelle. Alueen kantavia rakenteita voidaan rakentaa myös purkubetonista korvaamaan neitseellistä kalliokiviainesta. Betonin käytölle kenttä- ja katurakenteissa haetaan asianmukaiset luvat.

Alueelle on laadittu hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa kiinnitetään erityistä huomiota työn aikaiseen hulevesien hallintaan. Täyttöalueen hulevedet ohjataan tasausaltaiisiin, joita rakennetaan tarpeellisiin paikkoihin työn vaatimassa laajuudessa. Tasausaltaiisiin rakennetaan sorapohja ja vedet ohjataan Hangelbybäckeniin pohjapadon yli niin, että kiintoaines jää tasausaltaaseen. Lopullisessa urheilupuistossa on myös tasausaltaita ja ne rakennetaan ranteita ja vettä pidättäviksi, jolloin alueen hulevedet virtaavat viiveellä Hangelbybäckenin pääuomaan.

Täytön vaikutuksia pohjaveteen on arvioitu erillisessä selvityksessä. Kaava-alue sijaitsee kokonaan toisen luokan pohjavesialuetta (veden hankintaan soveltuva pohjavesialue). Kaava-alueen täytöillä korotettava alue on savikerroksen päällä olevaa peltoa. Nykyisin alueen savikerroksen paksuus vaihtelee 6-20 metrin välillä. Savikerroksen alla on noin 1 metrin paksuinen moreenikerros, jossa pohjavettä esiintyy. Pohjaveden muodostumisalueet ovat kallioalueita peltojen ympärillä.

Paksun savikerroksen päälle tehtävällä täytöllä ei ole vaikutusta alapuolella olevaan pohjavesiesiintymään saven heikon vedenjohtavuuden takia. Täytön ja reunoilla olevien rinteiden rajalla työnaikaisella ja lopullisella pinnalla huolehditaan, että täytön päältä pintavesiä ei suoraan johdeta rinteiden moreenikerrokseen. (Leikkaus 5-5) Täyttöalueen reunassa pidetään painannetta, jolla pintavedet johdetaan mastonmuotoilujen avulla laskeutusaltaiden kautta kiintoaineksen vähentämiseksi ja poistamiseksi Hangelbybäckeniin. Alueelle toteutetaan pohjaveden seurantaa.

Ylijäämää käytetään urheilupuistossa maanpinnan korotukseen. Maanpinnan korotuksella mahdollistetaan urheilupuiston rakentaminen. Nykyisen maanpinnan alla olevaan kuivakuoreen ja sulfidisavikerrokseen ei kosketa, vaan kaikki puiston vaatimat maanalaiset johdot; viemäri-, vesi- sekä sähköjohdot kulkevat täyttökerroksessa. Täyttö tehdään riittävän paksuksi, jotta putket eivät jäädy talvella. Pääsääntöisesti johdot kulkevat alueelle rakennettavien reittien vieressä.

Suunnitelma liittyy seudun ylijäämämaiden hyötykäytön kehittämiseen. Sijainti pääkaupunkiseudun välittömässä läheisyydessä vähentää ylijäämämaan kuljetusmatkaa sekä kuljetusten päästöjä ja kustannuksia. Kun ylijäämaat hyödynnetään, niitä ei tarvitse ajaa maankaatopaikalle. Ylijäämämaan hyötykäyttö on parasta kiertotaloutta.

Maanpinnan korotuksen aikana alueella syntyviä jätteitä ovat lähinnä työmaalla työskentelevien sosiaalituloissa syntyvä jätte, joka toimitetaan sitä vastaanottavalle laitokselle. Alueen työkoneiden käyttämät polttonesteet säilytetään kaksoisvaipallisissa säilöissä alueelle rakennettavalla tankkausalueella. Alueelle varataan imeytysturvetta vahinko-

näköön annan jämförbar verksamhet, ska man avtala om mottagningen på förhand och regelbundet följa halterna av föroreningar och påvisa kvaliteten innan marksubstanserna levereras till byggplatsen. För områdets bärande konstruktioner kan även användas rivningsbetong som ersätter ny material. Till användning av betong i bant och gatukonstruktioner sökes nödvändiga tillstånd.

För området har det utarbetats en dagvattenplan, som bifogas planbeskrivningen. I planen fästs särskild uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten under arbetet. Dagvattnet från det uppfyllda området leds till utjämningsmagasin, som anläggs på behövliga ställen i den omfattning som arbetet kräver. Utjämningsmagasinen förses med grusbotten och vattnet leds till Hangelbybäcken över en grunddamm så att sedimentet blir kvar i utjämningsmagasinet. Även i den slutliga idrottsparken finns utjämningsmagasin och de byggs så att de håller kvar näringsämnen och vatten, varvid dagvattnet från området rinner till Hangelbybäckens huvudfåra med fördröjning.

Fyllningarnas inverkan på grundvattnet har bedömts i en särskild utredning som bifogas planbeskrivningen. Planområdet ligger i sin helhet på ett grundvattenområde av klass II (grundvattenområde som lämpar sig för vattenanskaffning). Det område som ska fyllas upp utgörs av åker ovanpå ett lerlager, som för närvarande är 6-20 meter tjockt. Under lerlagret finns ett cirka 1 meter tjockt moränlager där det förekommer grundvatten. Grundvattnet bildas på bergsområdena runt åkrarna.

Fyllningarna ovanpå det tjocka lerlagret inverkar inte på den underliggande grundvattenförekomsten på grund av leras dåliga vattengenomsläpplighet. På gränsen mellan fyllningen och slutningarna i utkanterna ses det på den arbetstida och slutliga ytan till att ytvatten från fyllningen inte leds direkt till slutningens moränlager. (Skärning 5-5) I utkanten av fyllningsområdet finns en sänka där ytvattnet med hjälp av terrängformationer leds via sedimenteringsmagasin, för att minska och avlägsna sediment, till Hangelbybäcken. Uppföljning av grundvattnet ordnas i området.

Överskottsmassor används för att höja markytan i idrottsparken. Höjningen av markytan gör det möjligt att bygga idrottsparken. Torrskorpan och sulfidlerlagret under den nuvarande markytan rörs inte, utan alla underjordiska ledningar som parken kräver, avlopps-, vatten- samt elledningar, dras i fyllnadslagret. Lagret görs tillräckligt tjockt så att rören inte fryser på vintern. Ledningarna går i regel invid de leder som byggs på området.

Planen hänför sig till utvecklandet av återvinningen av överskottsmassor i regionen. Läget i omedelbar närhet av huvudstadsregionen förkortar transportsträckan samt utsläppen från och kostnaderna för transporterna. När överskottsmassor övervinns behöver de inte köras till avstjälningsplatsen. Återvinning av överskottsmassor är cirkulär ekonomi på bästa sätt.

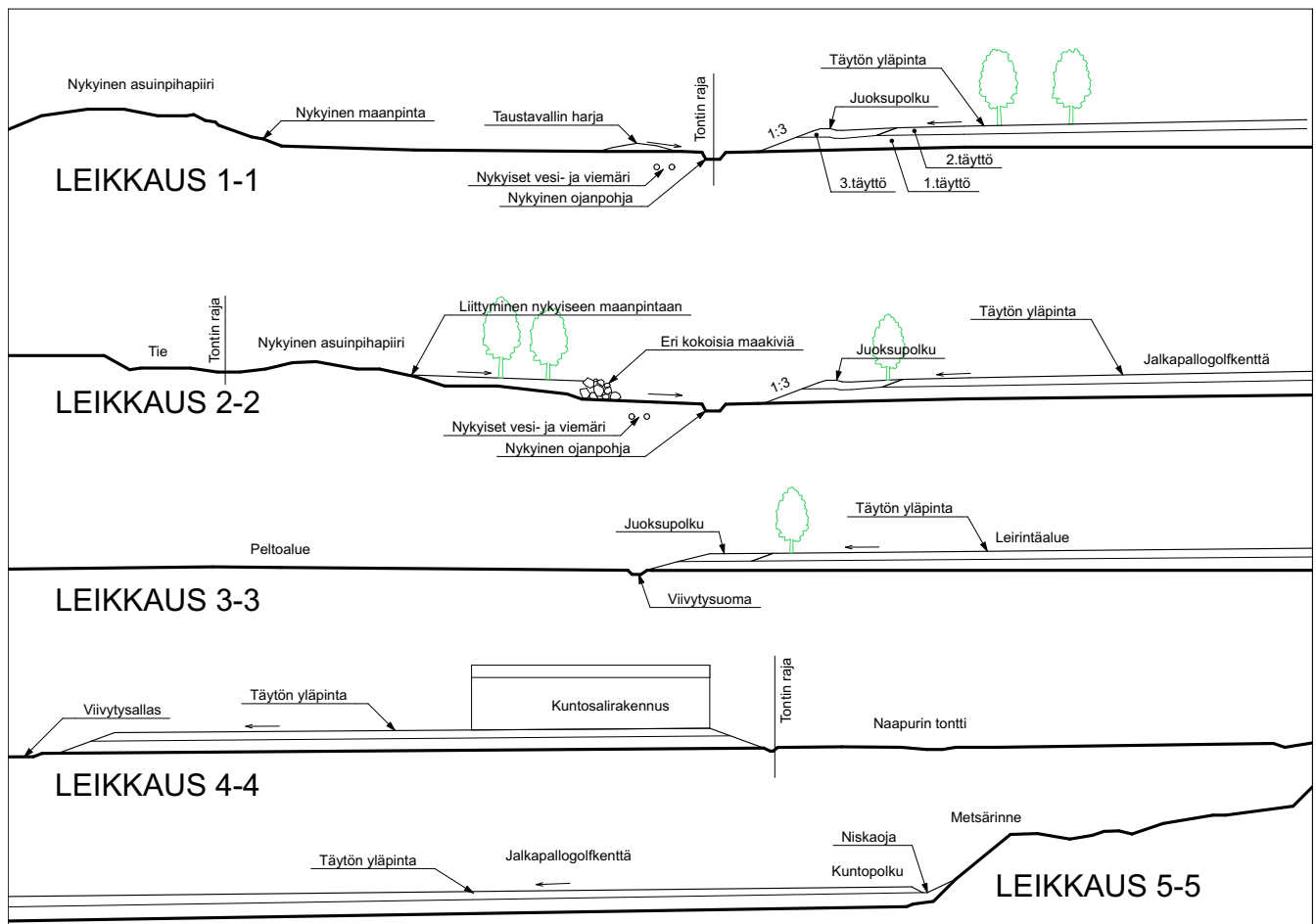
jen varalle. Tankkaus tapahtuu savipatjan päälle rakennettavalla tiivistä moreenista tehdyllä alueella.

Det avfall som uppkommer på området medan markytan fylls upp är i första hand avfall från personalrummen för dem som arbetar på arbetsplatsen och det levereras till en mottagningsanläggning. Bränslet till arbetsmaskinerna förvaras i mantelförsedda cisterner på det tankningsområde som anläggs på området. Uppsugningstörv reserveras på området med tanke på skador. Tankning sker på ett kompakt moränområde som anläggs ovanpå en lerbädd.



Kuva 5.4. Maanpinnan korotussuunnitelma. Kuvaan on merkitty punaisella seuraavassa kuvassa esitettyjen poikkeuskohtien kohdat.

Bild 5.4. Plan för höjning av markytan. På bilden anges med röd platserna för de tvärsnitt som presenteras på följande bild.



Kuva 5.5. Maanpinnan korotussuunnitelman poikki-leikkaukset.

Bild 5.5. Tvärsnitt i planen för höjning av markytan.

5.5 Alueen vesihuollon järjestäminen

Alueella sijaitsee viemäri ja vesijohto, johon uusi maankäyttö on tarkoitus kytkä.



Kuva 5.6. Periaatekuva alueen vesihuollon järjestämisestä.

5.5. Ordnandet av vattentjänster på området

På området finns avlopp och vattenledning, och avsikten är att ansluta den nya markanvändningen till dessa.

Bild 5.6. Principbild över vattentjänsterna i området.

5.6 Urheilupuiston käytön aikainen liikenne

Urheilupuiston sisäistä liikennettä palvelemaan rakennetaan alueen sisäiset ajoyhteydet sekä uusi liittymä Kalkkirannantielle. Liittymän vanhentunut liittymälupa uusitaan.

Urheilupuiston tuottama liikenne keskittyy viikonloppuihin ja iltoihin. Puiston valmistuttua normaalin arki-illan liikennemäärä on enintään 100 henkilöautoa tunnissa. Viikonloppuna liikennemäärä voi olla 150 autoa huipputunnissa. Mahdollisten tapahtumien aikaan liikennemäärä voi olla tätä merkittävämpi, mutta tämä vaatii myös laajempia pysäköintijärjestelyjä alueen sisällä.

Arvioidut liikennemäärät eivät arjen ja viikonlopun peruskäytöllä aiheuta toimivuusongelmia maantielle. Uuden maankäytön tuottama liikenne jakautuu viikonloppuisin koko päivän ajalle ja arki-iltoina kello 17 ja 21 välille, jolloin muu liikenne tieverkolla on ruuhka-aikoja hiljaisempaa.

Kalkkirannantiellä ei ole nykyisin jalankulun tai pyöräilyn väylää. Hankkeessa on kaavailtu toteutettavaksi hiekkapolku kevyelle liikenteelle Eriksnäsiin ja Söderkullaan päin.

5.6. Trafiken medan idrottsparken används

För idrottsparkens interna trafik byggs körförbindelser inom området samt en ny anslutning till Kalkstrandsvägen. Det föråldrade anslutningstillståndet för anslutningen förnyas.

Den trafik som idrottsparken ger upphov till är koncentrerade till veckoslut och kvällar. När parken är klar kommer trafikvolymen under en normal vardagskväll att uppgå till högst 100 personbilar i timmen. På veckosluten kommer trafikvolymen att som högst bli 150 bilar i timmen. Vid eventuella evenemang kan trafikvolymen bli ännu större, men det förutsätter också mer omfattande parkeringsarrangemang inom området.

Under normala vardagar och helger kommer de uppskattade trafikvolymerna inte att försvåra trafiken på landsvägen. Den trafik som den nya markanvändningen medför fördelar sig över hela dagen under veckosluten och mellan klockan 17 och 21 på vardagskvällarna, då den övriga trafiken på vägnätet är lugnare än i rusningstid.

Hiekkapolun tulee olla valmis ennen urheilupuiston avaamista.

Kalkkirannantiellä sijaitsee katokseton bussipysäkki aivan suunnitellun urheilupuiston vieressä, mutta bussivuorojen nykyisen aikataulun vuoksi se ei juurikaan palvele urheilupuiston asiakaskuntaa arvioidun kävijähuipun (klo 17-21) aikana.

Eriksnäsän osayleiskaavaehdotuksessa vuodelta 2015 on osoitettu uusi katuyhteys tämän asemakaavan länsipuolelle. Urheilupuisto on mahdollista myöhemmin liittää myös tuohon suuntaan rakennettavaan katuun kevyenliikenteen yhteydellä.

Huolto- ja pelastusajot pystytään hoitamaan nykyisellä liikenneverkolla. Tilausajoliikenne tulee kasvamaan uuden kaavoituksen myötä. Arvioidun liikennetuotoksen mukaan pysäköintiä on riittävästi. Uusille tonttialueille järjestään asianmukaiset pelastustiet.

5.7 Rakentamisen aikainen liikenne

Alueen esirakentaminen kestää rakentamisen vilkkaudesta riippuen 2-4 vuotta, jolloin alueelle tehdään täyttöjä. Rakentamisen aikana raskaita ajoneuvoja arvioidaan tulevan alueelle arkisin kello 7-17 noin 35 autoa mikäli rakentaminen tehdään nopeimman aikataulun mukaisesti. Tuolloin tämän hankkeen tuottaman raskaan liikenteen osuus nousee tasolta 6,2% tasolle 8,3%.

Maa-aineksia otetaan vastaan pääsääntöisesti arkisin kello 7-17. Tilapäisesti toimintaa voidaan jatkaa kello 21 asti tai viikonloppuisin 8-16 välillä. Näistä poikkeusajoista ilmoitetaan erikseen ennakkoon lähinaapurustoon.

Kaikki maa-aineskuljetukset tulevat Kalkkirannantien kautta uudesta liittymästä, joka rakennetaan uudeksi urheilupuiston liittymäksi. Kalkkirannan tien puhtaudesta huolehditaan harjauksella ja alueelle pyritään järjestämään riittävän pitkä sorapintainen työmaatie, jossa työmaan kulkuneuvojen renkaat putsataan. Työmaatietä lanataan säännöllisesti, jotta tie pystyisi pidättämään hienoa nestettä mahdollisimman tehokkaasti.

För närvarande finns ingen gång- eller cykelväg vid Kalkstrandsvägen. I projektet planeras en sandstig för lätt trafik mot Eriksnäs och Söderkulla. Sandstigen bör vara färdig före sportparken öppnas.

På Kalkstrandsvägen finns en icke-täckt busshållplats alldeles invid den planerade idrottsparken, men på grund av de nuvarande busstidtabellerna betjänar den knappast idrottsparkens kunder under den beräknade besökstoppen (klockan 17-21).

I förslaget till delgeneralplan för Eriksnäs från 2015 har det angetts en ny gatuförbindelse väster om denna detaljplan. Det är möjligt att senare ansluta idrottsparken även till den gata som byggs i den riktningen med förbindelser för gång- och cykeltrafik.

Servicekörning och räddningsuppdrag kan skötas med det nuvarande trafikinätet. Beställningstrafiken kommer att öka i och med den nya planläggningen. Enligt den uppskattade trafikstringen är antalet parkeringsplatser tillräckligt. Behöriga räddningsvägar ordnas till de nya tomtområdena.

5.7. Trafiken under byggnadstiden

De förberedande arbetena på området pågår 2-4 år, beroende på hur livlig byggnationen är. Under denna tid fylls området upp. Under byggnadstiden beräknas cirka 35 tunga fordon komma till området vardagar klockan 7-17, om området byggs enligt den snabbaste tidsplanen. Då ökar andelen tung trafik som föranleds av projektet från ca 6,2% till 8,3%.

Marksustanser tas i regel emot vardagar klockan 7-17. Transporterna och verksamheten kan tillfälligt fortsätta till klockan 21 eller under veckoslut försiggå klockan 8-16. Det närmaste grannskapet underrättas på förhand om sådana avvikande tider.

Alla transporter går via Kalkstrandsvägen från den nya anslutningen som byggs för idrottsparken. Kalkstrandsvägen hålls ren genom borstning och strävan är att anlägga en tillräckligt lång grusbelagd arbetsplatsväg på området, där däcken blir rengjorda. Arbetsplatsvägen sladdas regelbundet, så att vägen förmår hålla kvar finmaterial tillräckligt effektivt.

5.8 Kaavan vaikutukset

5.8.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaava tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen Hangelbyn ja Eriksnäs in taajamien läheisyydessä. Alue liittyy Kalkkirannantiehen ja sisäinen liikenneverkko on hoidettu alueen sisäisiin ajo yhteyksiin. Alue on liitettävissä olemassa olevaan kunnallistekniseen verkkoon.

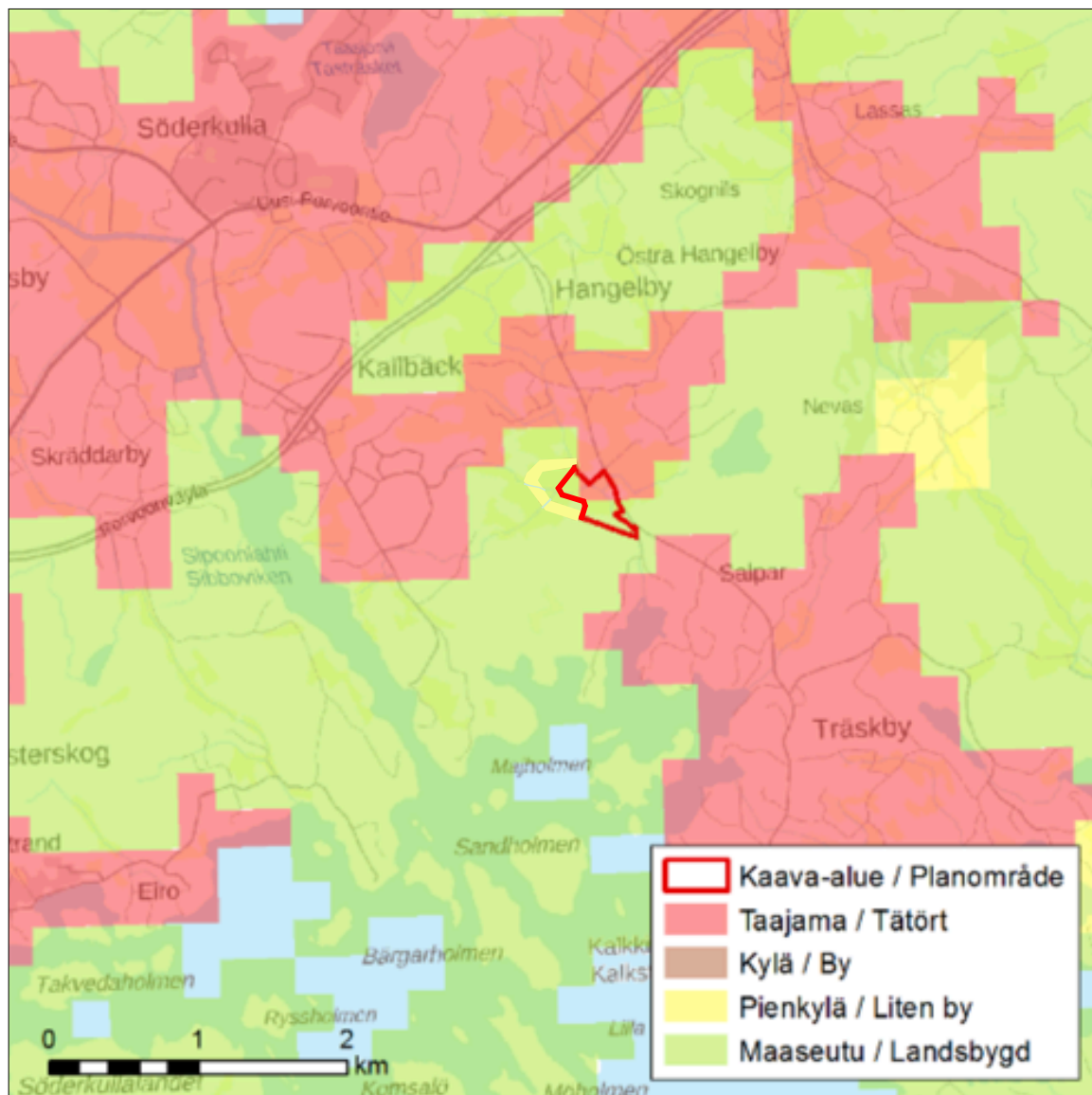
Asemakaavalla muodostetaan virkistys- ja urheilupalveluita ja niihin liittyviä työpaikkoja. Nykyisten ja suunniteltujen asuinalueiden tuntumaan. Toiminta tukee suunniteltua yhdyskuntarakennetta, eikä sillä ole haitallisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kehittämiseen.

5.8. Planens konsekvenser

5.8.1. Konsekvenser för samhällsstrukturen

Detaljplanen stödjer sig på den befintliga samhällsstrukturen i närheten av tätorterna Hangelby och Eriksnäs. Området ansluts till Kalkstrandsvägen och det interna trafiknätet sköts med körförbindelser inom området. Området kan anslutas till det befintliga kommunaltekniska nätet.

Genom detaljplanen uppkommer rekreations- och idrottstjänster och arbetsplatser i anslutning till dem i närheten av nuvarande och planerade bostadsområden. Verksamheten stödjer den planerade samhällsstrukturen och den har inga negativa konsekvenser för samhällsstrukturens utveckling.



Kuva 5.7. Kaava-alueen liittymien olevaan yhdyskuntarakenteeseen (YKR)

Bild 5.7. Anslutning av planområden till den befintliga samhällsstrukturen (YKR)

5.8.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja virkistykseen

Asemakaavan mukainen maankäyttö tuo uusia lähiliikuntamahdollisuuksia lähialueen nykyisille ja uusille asukkailla. Se lisää nuorten harrastusmahdollisuuksia ja Sipoon liikuntapalveluiden monipuolisuutta. Alueelle on suunniteltu majoitusrakennus, mikä mahdollistaa liikuntaleirien järjestämisen ja pienimuotoisen matkailun. Alueen kahvila palvelee liikuntapalveluiden käyttäjiä ja lähialueen asukkaita. Urheilupuisto luo myös uusia paikallisia työpaikkoja. Suunniteltu maankäyttö parantaa ihmisten elinoloja ja virkistysmahdollisuuksia.

5.8.3 Vaikutukset liikenteeseen

Vaikutukset rakentamisen aikana

2-4 vuotta kestävä esirakentamisen aikana kaava-alueella käy arkinen 25 - 150 raskasta ajoneuvoa, mitä tuottaa arki vuorokautena 50 - 300 matkaa Kalkkirannantielle. Liikenne ajoittuu noin 10 tunnin ajalle, jolloin esirakentaminen tuo noin 5 - 30 uutta raskaan liikenteen matkaa tunnissa. Liikenteen määrä vastaa 2 - 10 prosenttia Kalkkirannantien nykyisestä liikenteestä, joka on noin 2850 (KVL). Liikenteen toimivuuteen rakentamisen aikaisella liikenteellä ei ole merkittävää vaikutusta.

Nopeusrajoituksen laskemista mt 1533:lla tulee harkita rakentamisen aikaisesti liittymän kohdalla paikallisesti tasolle 30-40 km/h ja alueesta pohjoiseen erityisesti useita liittymiä käsittävillä osuuksilla (Olofsby, Hangelby) tasolle 50 km/h.

Vaikutukset urheilupuiston käytön aikana

Nykyiset liikennemäärät Kalkkirannantiellä sekä ennustettu urheilupuiston tuottama liikenne on sen verran vähäistä, ettei liikenteen toimivuuden kannalta ole odotettavissa ongelmia.

Kalkkirannantiellä ei ole jalankulun tai pyöräilyn väylää eikä tässä asemakaavassa sellaista osoiteta. Urheilupuiston ennustetaan lisäävä jalankulun ja pyöräilyn määrää Kalkkirannantiellä, mikä lisää onnettomuusriskiä.

Jos kaava-alueen länsipuolelle toteutetaan Eriksnäsinsä osayleiskaavaehdotuksen mukainen maankäyttö ja uusi katuverkko, urheilupuistoon saadaan yhteydet myös lännestä katuverkosta. Tämä parantaisi urheilupuiston saavutettavuutta lännestä sekä autolla että kävellen ja pyöräillen.

Rakentamisen ja käytön aikainen liikenne ei tapahdu missään vaiheessa päällekkäin, joten nämä kaksi erilaista liikennemuotoa eivät aiheuta yhteisvaikutuksia.

5.8.2 Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och rekreation

Markanvändningen enligt detaljplanen medför nya möjligheter till närmotion för nuvarande och nya invånare i närområdet. Den ökar ungas möjligheter till fritidssysselsättningar och mångfalden av idrottstjänster i Sibbo. På området planeras en inkvarteringsbyggnad, som gör det möjligt att ordna idrottsläger samt småskalig turism. Kaféer på området betjänar dem som använder sig av idrottstjänsterna samt invånarna i närområdet. Idrottsparken skapar också nya lokala arbetsplatser. Den planerade markanvändningen förbättrar människornas levnadsförhållanden och rekreativ möjligheter.

5.8.3 Konsekvenser för trafiken

Konsekvenser under byggnadstiden

Under de förberedande arbetena, som pågår 2-4 år, kör 25-150 tunga fordon till planområdet varje vardag, vilket innebär 50 - 300 resor på Kalkstrandsvägen. Trafiken fördelar sig på cirka 10 timmar, vilket innebär cirka 5-30 nya resor med tunga fordon per timme. Trafikmängden motsvarar 2 - 10 procent av den nuvarande trafiken på Kalkstrandsvägen, som är cirka 2850 (GDT). Trafiken under byggnadstiden har ingen betydande inverkan på smidigheten i trafiken.

Man bör överväga att sänka hastighetsbegränsningen under byggnadstiden på landsväg 1533 lokalt vid anslutningarna till 30-40 km/h och från området norrut särskilt på de avsnitt som har flera anslutningar (Olofsby, Hangelby) till 50 km/h.

Konsekvenser när idrottsparken är i användning

Den nuvarande trafikmängden på Kalkstrandsvägen samt den prognosticerade trafik som idrottsparken medför är så pass liten att inga problem är att vänta med tanke på smidigheten i trafiken.

Det finns ingen gång- eller cykelväg vid Kalkstrandsvägen och någon sådan anvisas inte i denna detaljplan. Idrottsparken förutspås öka gång- och cykeltrafiken på Kalkstrandsvägen, vilket ökar olycksrisken.

Om markanvändningen och det nya gatunätet enligt förslaget till delgeneralplan för Eriksnäs förverkligas väster om planområdet, fås förbindelser till idrottsparken även från gatunätet i väster. Detta skulle förbättra tillgängligheten till idrottsparken västerifrån såväl med bil som till fots och med cykel.

Trafiken under byggnadstiden och under användningstiden sammanfaller inte i något skede, så dessa två olika trafikformer har inga sammantagna konsekvenser.

5.8.4 Vaikutukset luonnonoloihin

Kaavalla ei ole luonnonsuojelualueisiin kohdistuvia vaikutuksia. Kaava mahdollistaa uutta rakentamista peltoalueelle. Rakentamisen myötä alueen luonnonympäristö muuttuu, mutta muutosalueelle ei sijoitu arvokkaiksi todettuja luontokohteita. Rakentamisen vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen arvioidaan vähäisiksi.

5.8.5 Vaikutukset maisemaan

Maisemaselvityksen mukaan (Sito 2017) hankkeen vaikutuksia kaava-alueen maisemarakenteeseen voidaan pitää kohtalaisina. Kaava-alue on nykytilassa ihmisen muokkamaa maatalousmaata. Suunniteltu maankäyttö muuttaa aluetta rakennetummaksi, jolla on vaikutuksia maaperään ja kallioperään, kasvillisuuteen sekä vesiolosuhteisiin. Haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää säästämällä olemassa olevaa kasvillisuutta erityisesti selvitysalueen eteläpuolella olevan selänteen reuna-alueilla, hyödyntämällä jo olemassa olevia rakenteita sekä huolehtimalla alueella syntyvistä hulevesistä. Alueella olevien ojien ja uomien, erityisesti Hangelbybäckenin, toiminta on turvattava kaava-alueen maanpinnan korotuksessa sekä rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa. Ojien ympärille tulee säilyttää riittävät suojavyöhykkeet, jotka pidetään rakentamattomina. Lisäksi suunnittelualueella tulee välttää läpäisemättömiä pintoja mahdollisimman laajalti.

Hankkeen vaikutuksia kaava-alueen maisemakuvaan voidaan pitää kohtalaisina (hankkeen pienentämisen vuoksi). Hanke muuttaa kaava-alueen nykyisen pienipiirteisen maaseutu- ja kylämaiseman selvästi rakennetummaksi. Näkymä etelästä Kalkkirannantieltä puron vartta pitkin pohjoiseen olisi hyvä jatkossakin säilyttää avoimena, kun työn aikana pusikot puron pientareilta poistetaan.

Hankkeen vaikutuksia kaava-alueen kulttuuriympäristöön voidaan pitää pääasiassa kohtalaisina. Asemakaavan mukaisella rakentamisella ei ole vaikutuksia maisemaselvitysalueen inventoituihin kulttuuriperintökohteisiin.

Jontaksen urheilupuiston asemakaavan ja muiden sen ympäristössä vireillä olevien kaavojen yhteisvaikutuksia maisemaan ja kulttuuriympäristöön voidaan pitää kohtalaisina. Urheilupuiston luoteispuolelle Eriksnäsins osayleiskaavaehdotuksessa suunniteltu asuinalue voi jopa lieventää urheilupuiston haitallisia vaikutuksia maisemaan. Uuden asuinalueen myötä urheilupuisto liittyy selkeämmin länsipuolella olevaan uuteen, rakennetumpaan asuinympäristöön eikä tukeudu enää pelkästään Hangelbyn vanhaan kylämiljöön.

5.8.4. Konsekvenser för naturförhållandena

Planen har inga konsekvenser för naturskyddsområden. Planen möjliggör nybyggnation på ett åkerfält. Bygandet förändrar naturmiljön i området, men det finns inga värdefulla naturobjekt på det område som förändras. Bygandets konsekvenser för den biologiska mångfalden bedöms som små.

5.8.5. Konsekvenser för landskapet

Enligt landskapsinventeringen (Sito 2017) kan projektets konsekvenser för landskapsstrukturen betraktas som måttliga. I nuläget består planområdet av jordbruksmark som bearbetats av människan. Den planerade markanvändningen gör området mera bebyggt, vilket har konsekvenser för jordmånen och berggrunden, vegetationen samt vattenförhållandena. De skadliga konsekvenserna kan lindras genom att befintlig växtlighet sparas i synnerhet på ryggens randområden i den södra delen av utredningsområdet, genom att befintliga konstruktioner utnyttjas och genom att dagvattnet från området tas om hand. Det måste ses till att de diken och fåror som finns på området, i synnerhet Hangelbybäcken, fungerar när markytan på planområdet höjs samt när byggnader och konstruktioner planeras. Tillräckliga skyddszoner som förblir obebyggda måste bevaras runt diken. Dessutom bör ogenomsläppliga ytor undvikas i så stor utsträckning som möjligt på planeringsområdet.

Projektets konsekvenser för planområdets landskapsbild kan delvis betraktas som måttliga (eftersom projektet har förminskats). Projektet förändrar planområdets nuvarande småskaliga landsbygds- och bylandskap i en mera bebyggd riktning. I fortsättningen vore det bra att bevara den öppna vyn söderifrån från Kalkstrandsvägen längs bäcken norrut som uppkommer när buskage avlägsnas från bäcksbrinkarna.

Projektets konsekvenser för planområdets kulturmiljö kan i huvudsak betraktas som måttlig. Bygandet enligt detaljplanen har inga konsekvenser för de inventerade kulturarvsobjekten på området enligt landskapsinventeringen.

De sammantagna konsekvenserna för landskapet och kulturmiljön av detaljplanen för Jontas idrottspark och andra planer som är aktuella i omgivningen kan betraktas som måttliga. Det planerade bostadsområdet i förslaget till delgeneralplan för Eriksnäs nordväst om idrottsparken kan rent av lindra idrottsparkens negativa konsekvenser för landskapet. I och med det nya bostadsområdet knyts idrottsparken klarare till den nya, mer bebyggda boendemiljön i väster och stödjer sig inte enbart på den gamla bymiljön i Hangelby.

5.8.6 Vaikutukset pintavesiin

Asemakaava-alueella on havaittu veden seisomista pelto-alueilla. Alueelta on tehty maanpinnan korotussuunnitelma, jolla nostetaan pellon pinnan korkeustasoa ja varmistetaan urheilupuiston alueen kuivana pysyminen. Samalla Hangelbybäckenin uoman leveyttä kasvatetaan tai muuten varmistetaan ettei alueen tulvariski kasva haitalliseksi. Tulvat otetaan ojaa ylittävien teiden rumpujen mitoituksessa huomioon.

Maanpinnan korotussuunnitelman pohjalta alueelta on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jossa kaava-alueelta muodostuvia hulevesiä suositellaan viivytettävän ennen Hangelbybäckeniin johtamista.

Rakentamisen aikana hulevedet ehdotetaan johdettavan nykyisiin avouomiin, jotka varustetaan suodattavilla sorapadoilla. Näin vähennetään merkittävästi pääuomaan päätyvän kiintoaineksen määrää. Sorapato hidastaa virtausta sivu-uomasta pääuomaan, jolloin kiintoaine laskeutuu sivu-uoman pohjalle. Viivyttävät uomat varustetaan ylivuotorakenteilla.

Suunniteltu maankäyttö ei muuta alueen valuma-aluearvoja. Asemakaava-alueen rakentuminen vaikuttaa vesitaseeseen pääasiallisesti paikallisesti. Kun hulevesiselvityksessä esitetyt hulevesien hallintarakenteet toteutetaan, urheilupuiston rakentaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia hulevesien määrään tai laatuun.

Suunnittelualueen rakentaminen ei vaikuta meritulvan esiintymiseen ja siihen varautumiseen suunnittelualueella.

5.8.6. Konsekvenser för ytvattnet

Man har iakttagit att vattnet blir stående på åkerfälten på detaljplaneområdet. En plan för höjning av markytan på området har utarbetats och genom den höjs nivån på åkrarna och säkerställs att idrottsparken hålls torr. Samtidigt breddas Hangelbybäckens fåra eller på annat sätt ses till att översvämningens risk på området inte verkar negativt. Möjliga översvämningar tas i beaktande av dimensioneringen av dikestrummornas storlek.

Utifrån planen för höjning av markytan har det utarbetats en plan för hantering av dagvatten, där det rekommenderas att dagvattnet från planområdet fördröjs innan det leds till Hangelbybäcken.

Det föreslås att under byggnadstiden leds dagvattnet till de nuvarande öppna fårorna, som utrustas med filtrerande grusdammar. På så vis minskar den mängd sediment som hamnar i huvudfåran avsevärt. Grusdammen fördröjer strömningen från bifåran till huvudfåran, varvid sedimentet sjunker till botten i bifåran. De fördröjande fårorna utrustas med överflödeskonstruktioner.

Den planerade markanvändningen ändrar inte avrinningsområdesgränserna på området. Utbyggnaden av detaljplaneområdet inverkar i huvudsak lokalt på vattenbalansen. Då de konstruktioner för att hantera dagvattnet som presenteras i dagvattenutredningen förverkligas förorsakar byggandet av idrottsparken inga betydande förändringar i mängden dagvatten eller dess kvalitet.

Utbyggnaden av planeringsområdet inverkar inte på förekomsten av översvämningar från havet eller beredskapen för sådana på planeringsområdet.



Kuva 5.8. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma.
Sitowise Oy

Bild 5.8. Översiktsplan för hanteringen av dagvatten.
Sitowise Oy

5.8.7 Vaikutukset pohjavesiin

Asemakaava-alue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta. Alueesta on laadittu pohjavesiselvitys. Siinä on selvitetty urheilupuiston rakentamisessa hyödynnettävien ylijäämämaa-aineisten vaikutusta Hangelbyn pohjavesialueeseen.

Pohjavesialueelle suunniteltu läjitystoiminta ei aiheuta vaaraa pohjaveden laadulle tai määrälle. Puhtailla, savikolle läjitettävillä massoilla ei ole vaikutusta pohjaveteen, koska ne eivät sijoitu luonnontilaisen pohjaveden muodostumisalueelle, eikä paksun savikerroksen läpi pääse kulkemaan ainesta pohjaveteen.

Kalliomaa-alueen juurella tehtävä täyttö voi aiheuttaa lyhytaikaista pohjaveden samentumista tai vähäistä veteen liuenneiden pitoisuuksien kasvua. Tätä ehkäistään ohjaamalla pintavedet pois kallion reunan alueelta. Pohjaveden muodostuminen voi myöskin vähäisesti muuttua rinteiden juureen sijoitettavien massojen johdosta.

Asemakaavan salliman rakentamisen vaikutukset pohjavesiin jäävät vähäisiksi. Rakennukset paalutetaan savikerroksen läpi. Savikerros tiivistyy paaluihin, jolloin paalutus ei merkittävästi muuta pohjaveden määrää tai laatua.

Pohjaveden laadun varmistamiseksi kaava-alueelle asennetaan kaksi pohjaveden havaintoputkea, joista pohjaveden tilaa seurataan säännöllisesti ottamalla pohjavedestä näytteitä neljä kertaa vuodessa.

5.8.8 Taloudelliset vaikutukset

Kaava ja sen mukainen rakentaminen eivät aiheuta kunnalle katujen tai kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta. Alueen rakentaminen ja käyttö luovat jonkin verran työpaikkoja. Elinkeinotoiminnan vahvistumisella on myönteinen vaikutus kuntatalouteen.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä kustannuksia tai taloudellisia menetyksiä kansantaloudelle tai yksityisten ihmisten taloudelle.

5.8.9 Ympäristön häiriötekijät

Alueen esirakentaminen ja liikenne aiheuttavat melua. Rakentamisen aikana ajoneuvojen pyörien mukana leviää jonkin verran savea maantielle. Haitalliset vaikutukset eivät kuitenkaan ole merkittäviä, kun haittoja lievennetään. Meluhaittoja lievennetään rajoittamalla liikenne päivä- ja arkipäiviin. Pölyämistä lievennetään harjaamalla kulkureittejä. Rakentamisen aiheuttama haitta poistuu, kun esirakentaminen valmistuu.

Urheilupuiston toiminta ei aiheuta erityisiä ympäristöhäiriöitä.

5.8.7. Konsekvenser för grundvattnet

Detaljplaneområdet ligger i sin helhet på ett grundvattenområde. En grundvattenutredning har utarbetats för området, som bifogas planbeskrivningen. Där utreds hur de överskottsmassor som används för att bygga idrottsparken påverkar Hangelby grundvattenområde.

Den dumpningsverksamhet som planeras på grundvattenområdet medför inga risker för grundvattnets kvalitet eller mängd. Rena massor som dumpas på lermark påverkar inte grundvattnet, eftersom de inte placeras på det område där naturligt grundvatten bildas, och inga ämnen transporteras genom det tjocka lerlagret till grundvattnet.

Fyllning vid foten av hällmarksområdet kan orsaka kortvarig grumling av grundvattnet eller en liten ökning av de halter som löses i vattnet. Detta förebyggs genom att ytvattnet leds från bergskanten. Grundvattenbildningen kan också förändras något till följd av de massor som placeras vid foten av sluttningen.

Det byggande som detaljplanen tillåter har små konsekvenserna för grundvattnet. Byggnaderna pålas genom lerlagret. Lerlagret komprimeras vid pålarna, så pålningen förändrar inte mängden grundvatten eller dess kvalitet på något betydande sätt.

För att säkerställa grundvattnets kvalitet installeras två observationsrör på planområdet, där grundvattnet följs regelbundet genom prov som tas fyra gånger om året.

5.8.8. Ekonomiska konsekvenser

Planen och byggandet enligt den medför inget behov av att bygga gator eller kommunalteknik för kommunen. Utbyggnaden och användningen av området skapar arbetsplatser i någon mån. Att näringsverksamheten stärks har en positiv inverkan på kommunekonomin.

Genomförandet av planen orsakar inga betydande kostnader eller ekonomiska förluster för samhällsekonomin eller enskilda människors ekonomi.

5.8.9. Miljöstörningar

De förberedande arbetena på området och trafiken orsakar buller. Under byggnadstiden sprider fordonens däck en liten mängd lera på landsvägen. De skadliga konsekvenserna är ändå inte betydande, om skadorna lindras. Bullerolägenheterna lindras genom att trafiken begränsas till dagtid och vardagar. Dammspridningen lindras genom att vägarna borstas. Olägenheterna från byggandet försvinner när de förberedande arbetena är klara.

Idrottsparkens verksamhet medför inga särskilda miljöstörningar.

6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaa varten on laadittu havainnekuva, jossa on ohjeistettu alueen rakentamista. Havainnekuva on esitetty liitteessä 5.

Jontaksen urheilupuiston asemakaava-alue on vedenvai-vaamaa alavaa peltoa. Alueen tasausta on tarkoitus korot-taa enimmillään 2,7 metriä nykyisestä maanpinnasta puh-tailla ylijäämää aineksilla. Korotuksella saadaan alu-eesta toimiva urheilupuiston pohja. Alueelle on laadittu maanpinnan korotussuunnitelma.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen kaavan hyväksymistä laaditaan kunnan ja maan-omistajien välinen maankäyttösopimus. Kaavan toteutuk-sesta ja sen aiheuttamista kustannuksista vastaavat alueen yksityiset maanomistajat. Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää kaavan saatua lainvoiman.

Alueen esirakentaminen kestää 2-4 vuotta, jonka jälkeen urheilupuistoa päästään rakentamaan. Hallien ja muiden rakennusten toteuttaminen voidaan tehdä vähitellen, sillä ennen isojen hallien rakentamista rakentamisalueita voi-daan käyttää urheilukenttinä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa / Sibbo 12.8.2019

kaavoittaja / planläggare

Timo Huhtinen
Sitowise Oy
johtava konsultti / ledande konsult
DI, YKS 245

Juhani Aalto
Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy
arkkitehti SAFA / arkitekt SAFA
ARK 571

6. Förverkligande av detaljplanen

6.1. Konsekvenser för den byggda miljön

För detaljplanen har det utarbetats en visualisering där det ges anvisningar för byggnationen på området. Dessa finns i bilaga 4.

Detaljplaneområdet för Jontas idrottspark är vattensjuk låglänt åker. Avsikten är att fylla upp området högst 2,7 m över den nuvarande markytan med rena överskottsmassor. Höjningen gör området till ett fungerande underlag för en idrottspark. Det har utarbetats en plan för höjning av området som bifogas planbeskrivningen.

6.2. Förverkligande och tidsplan

Innan planen godkänns utarbetas ett markanvändningsavtal mellan kommunen och markägarna. Områdets privata markägare står för förverkligandet av planen och de kostnader den medför. Förverkligandet av planen kan inledas när planen har vunnit laga kraft.

De förberedande arbetena på området pågår 2-4 år, varefter idrottsparken kan börja byggas. Hallarna och de andra byggnaderna kan förverkligas så småningom, och innan de stora hallarna byggs kan byggnadsområdena användas som idrottsplatser.

6.3. Uppföljning av förverkligandet

Sibbo kommun handhar uppföljningen av förverkligandet av området genom behövliga tillståndsförfaranden.

Jarkko Lyytinen
asemakaavapäällikkö / detaljplanechef
arkkitehti / arkitekt
YKS487