



Detaljplaneändring för Lönnbacka företagspark

BESKRIVNING AV DETALJPLANEÄNDRINGEN

gäller detaljplanekartan daterad 17.11.2009



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun	Sibbo kommun, 753
Kommundel	Mårtensby 421
Plan	Detaljplaneändring
Planens namn	Detaljplaneändring för Lönnbacka företagspark
Planens datum	21.10.2009
Redogörelse för planen	Detaljplaneändringen gäller kvarter 4008 med därtill anslutande gatu-, rekreations-, jordbruks- och specialområden i Lönnbacka företagspark. Genom ändringen bildas kvarteren 4008 och 4010 med därtill anslutande gatu-, rekreations- och specialområden.
Planens utarbetare	Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen Mikko Aho, utvecklingsdirektör, arkitekt SAFA, YKS 165, tfn 09-235 31 adress: Stora Byvägen 18, 04130 Sibbo, e-post: fornamn.efternamn@sibbo.fi, Olli Kumpulainen, arkitekt SAFA, YKS 210 / Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen
Anhängiggörande	Planens anhängiggörande kungjordes 6.11.2008
Framläggande	9.4.2009–11.5.2009 (utkast) 3.9.2009 – 18.9.2009 (förslag)
Behandlingar	Planläggningssektionen 25.3.2009 Planläggningssektionen 17.6.2009 Kommunstyrelsen 18.8.2009 Planläggningssektionen 21.10.2009 Kommunstyrelsen 17.11.2009



1.2 Planområdets läge

Planområdet är beläget i Mårtensby. Planområdets läge framgår av pärmbladet.

1.3. Planens syfte

Eftersom efterfrågan på områden för trädgårdsodling och växthus har varit liten ändras dessa till kvartersområden för industribyggnader. Ändringarna gäller mark som ägs av Sibbo kommun och en del av Flätbackavägen.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1 Identifikationsuppgifter	1
1.2 Planområdets läge.....	2
1.3. Planens syfte.....	2
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	3
1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	3
2 SAMMANDRAG.....	4
3 UTGÅNGSPUNKTER.....	4
3.1 Utredningen om förhållandena i planeringsområdet	4
3.2 Planeringssituationen.....	6
4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	9
4.1 Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna.....	9
4.2 Deltagande och samarbete	9
4.2.1 Intressenter	9
4.2.2 Anhängiggörande.....	9
4.2.3 Deltagande och växelverkan	9
4.4 Mål för detaljplanen.....	10
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet	10
4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen.....	10
4.5 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser	10
4.5.1 Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen	10
4.5.2. Val av detaljpanelösning och grunderna för valet.....	10
5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....	11
5.1 Planens struktur	11
5.1.1 Dimensionering	11
5.1.2 Service.....	11



5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	11
5.3 Områdesreserveringar	11
5.4 Planens konsekvenser.....	14
5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser	14
5.7 Namn.....	14
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	14
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	14
6.2 Genomförande och tidsplanering	14
6.3 Uppföljning av genomförandet	14

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Blankett för uppföljning av detaljplanen (bilaga 1)
- Program för deltagande och bedömning (bilaga 2)
- Plankarta (bilaga 3)
- Beteckningar och bestämmelser (bilaga 4)

1.6 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

Sydfinska Energi Ab/Kervo Energi Ab: elledningskartor (20 kV och 110 kV) i adb-form, mottagna 3.3.2009.

Kommuntekniska enheten i Sibbo kommun: kartor över befintliga lednings- och rörlinjer i området Nickby-Kervo.



2 SAMMANDRAG

Planändringen möjliggör utbyggnad av området för icke miljöstörande industri på det nuvarande åkerområdet. Norr om planändringens område finns ett industriområde som nu kompletteras. Detaljplaneändringen har ringa verkningar och den godkänns av kommunstyrelsen.

Olika skeden i planeringsprocessen

- Anhängiggörandet av detaljplaneändringen för Lönnbacka företagspark kungjordes i kommunens officiella annonstidningar och på kommunens anslagstavla 6.11.2008.
- Programmet för deltagande och bedömning utarbetades 6.11.2008 och en kungörelse om programmets framläggande publicerades 6.11.2008. Intressenterna hade möjlighet att framföra sina åsikter då programmet för deltagande och bedömning var framlagt.
- Planläggningssektionen godkände vid sitt möte 25.3.2009 att utkastet till detaljplaneändring läggs fram offentligt.
- Planeutkastet var offentligt framlagt under tiden 9.4–11.5.2009 i enlighet med 30 § i markanvändnings- och bygglagen.
- Planläggningssektionen godkände vid sitt möte 17.6.2009 förslaget till detaljplaneändring för behandling i kommunstyrelsen.
- Kommunstyrelsen godkände vid sitt möte 18.8.2009 att förslaget till detaljplaneändring läggs fram offentligt.
- Planläggningssektionen godkände vid sitt möte 21.10.2009 detaljplaneändringen för behandling i kommunstyrelsen.
- Kommunstyrelsen godkände detaljplaneändringen vid sitt möte 17.11.2009.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredningen om förhållandena i planeringsområdet

Lönnbacka företagspark är ett arbetsplatsområde i terrängen mellan Mårtensby och Tallmo, där hallar för icke miljöstörande industrifunktioner håller på att byggas upp runt en skogsdunge. Lönnbacka företagspark gränsar inte till några andra detaljplaneområden. Förbindelserna till Nickby, Tallmo och Kervo centrum är viktiga.

Planändringsområdet består av en befintlig åker. Planområdet avgränsas i söder av en bäckdal och ett rekreationsområde, i östra delen finns ett vägområde och ett järnvägsområde, i norra delen ett industriområde som är under uppbyggnad och ett rekreationsområde och i väster avgränsas planområdet av en åker och ett bostadshus vid Flätbackavägen.

Områdets höjdförhållanden varierar mellan + 19 och + 25 m. Bäckdalens botten ligger några meter lägre. Längs åkerkanterna och i bäckdalen växer tätare buskvegetation.

Kommunens rörledningar och Sydfinska Energi Ab:s elledningar går genom området. Genom det nuvarande åkerområdet och samtidigt genom planändringsområdet går två ledningslinjer i syd-nordlig riktning, den västra har en spänning på 20 kV och den östra en spänning på 110 kV. I rekreationsområdet, som är beläget i områdets södra del, finns en pumpstation för avloppsvatten. Avloppsledningen går parallellt med järnvägen norrut. I området finns ingen bosättning.

I den gällande detaljplanen är lednings- och rörlinjerna dragna genom områdena för trädgårdsodling och växthus och en del av dem har i den gällande planen beaktats som reservering för underjordiska ledningar.



3.2 Planeringssituationen

Den gällande regionplanen för planeringsområdet har utarbetats i etapper. Den sista, fjärde kompletterande etappplanen, fastställdes 14.11.2000. Miljöministeriet fastställde Landskapsplan 2000 för Östra Nyland 5.4.2002. En ny landskapsplan godkändes av landskapsfullmäktige 17.12.2007 och är förd till Miljöministeriet för fastställelse. I sammanställningen av region- och landskapsplanerna anvisas detaljplaneändringsområdet som område för centrumfunktioner och rekreation.

Fullmäktige godkände förslaget till generalplan för hela kommunen (Generalplan för Sibbo 2025) 15.12.2008. I Generalplan för Sibbo 2025 anvisas planeringsområdet dels som område för arbetsplatser samt industri- och lagerområde och dels som glesbygdsområde.

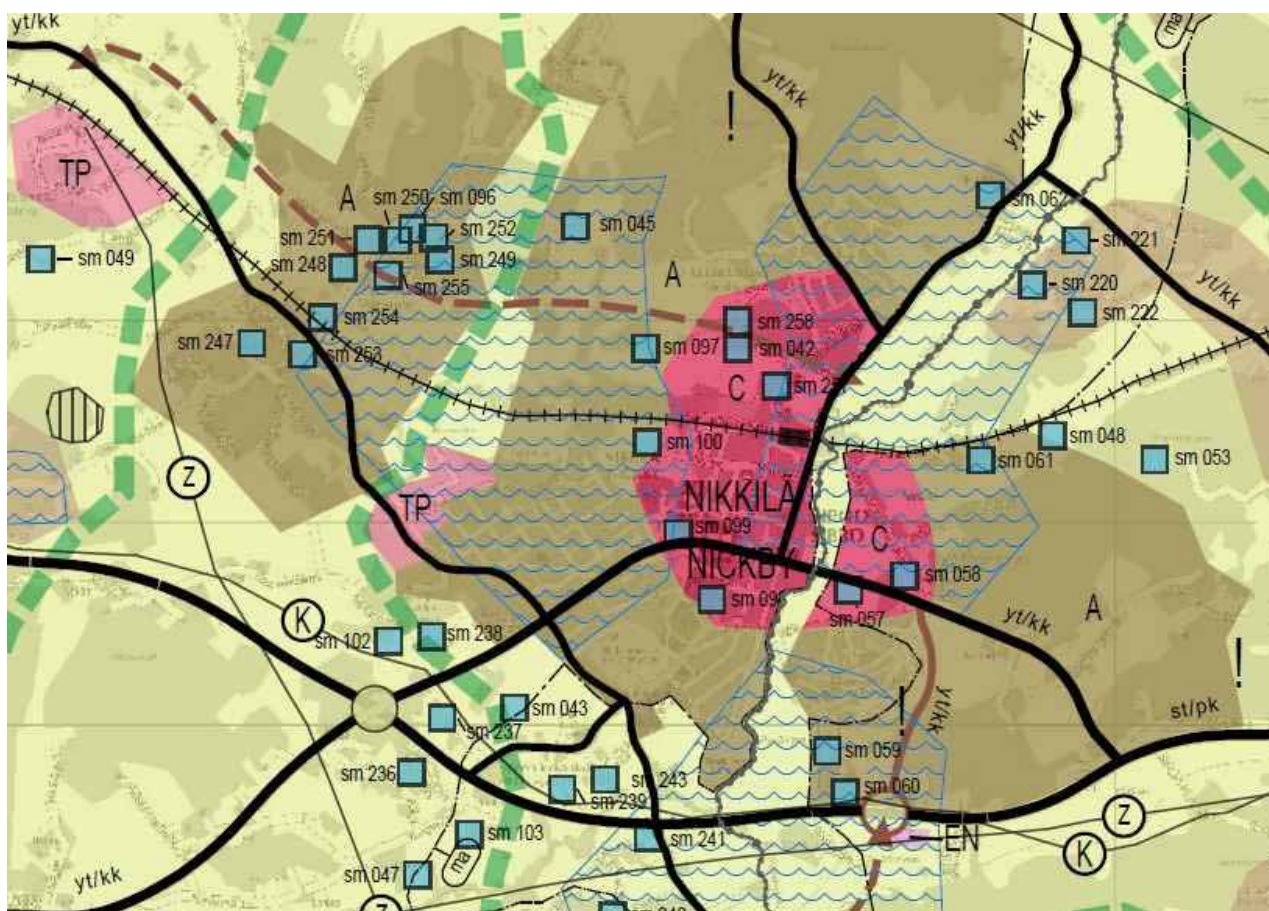


Bild 4 Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025



Tills denna detaljplaneändring vunnit laga kraft gäller för planeringsområdet Detaljplaneändring och detaljplan för Lönnbacka företagspark (fastställd av kommunfullmäktige 30.5.2005).

Markanvändningen i kvarteren norr om planeringsområdet följer den gällande detaljplanen. Planeringsområdet är obebyggt. Eftersom efterfrågan på områden för trädgårdsodling och växthus har varit litet i planeringsområdet har man beslutat ändra dessa till kvartersområden för industribyggnader. Med detaljplaneändringen strävar man efter att bygga ut området.

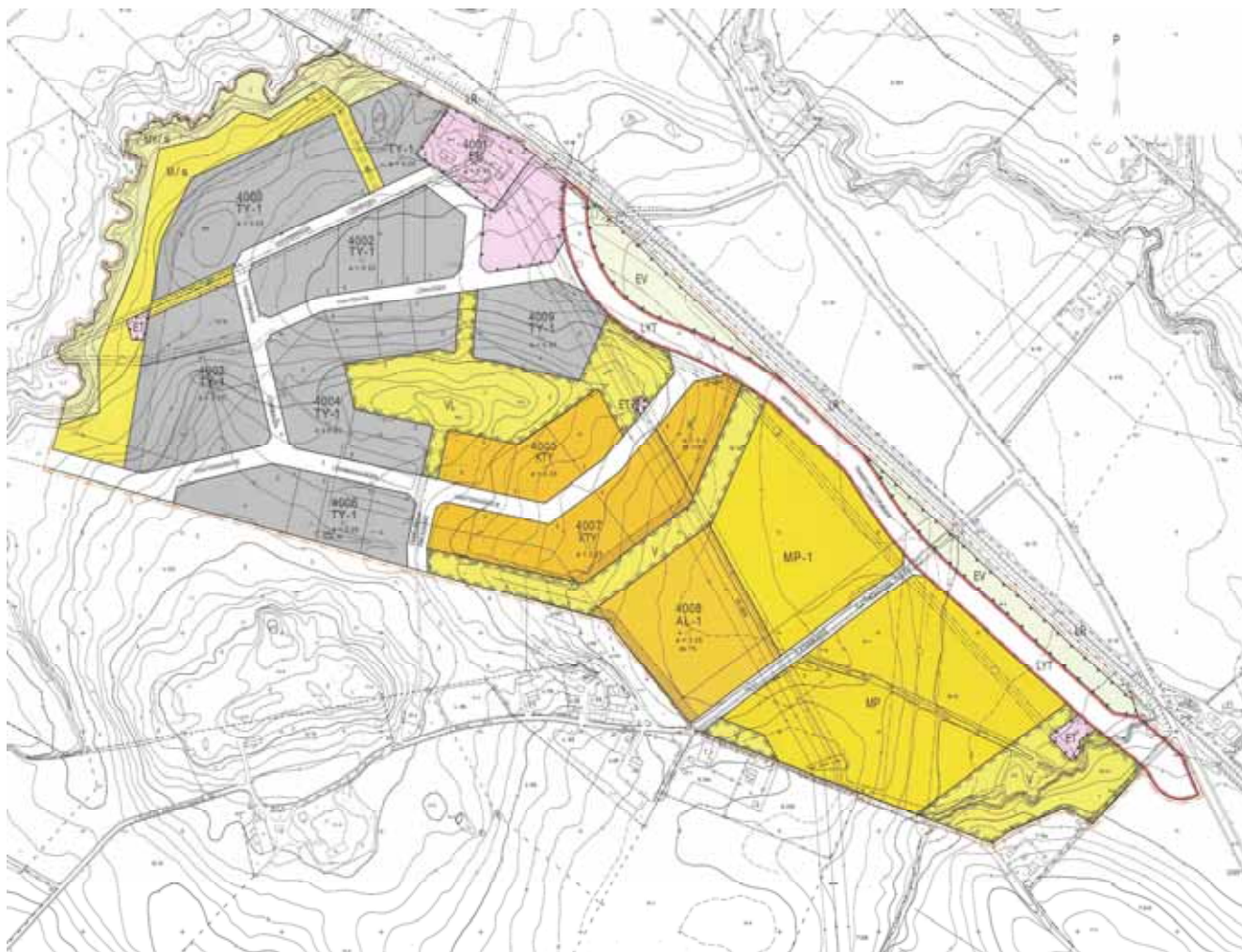


Bild 5 Utdrag ur gällande detaljplan



SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN

SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

VAAHTERAMÄEN YRITYSPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA DETALJPLANEÄNDRING OCH DETALJPLAN FÖR LÖNNBACKA FÖRETAGSPARK

Martinkylä
Mårtensby

1:2000 0 10 20 30 40 50 100 m

Asemakaavan muutos Vaahteramäen yrityspuiston kortteleille 4000-4008 niihin liittyvine liikenne-, katu-, virkistys-, maatalous- ja erityisalueineen.
Muutoksella muodostetaan kortteille 4000-4009 niihin liittyvine liikenne-, katu-, virkistys-, maatalous- ja erityisalueineen.

Asemakaavalla muodostetaan suojaviheralue.

Detaljiplaneändring för Lönnbacka företagspark kvarter 4000-4008 jämte anslutande trafik-, gatu-, rekreations-, jordbruks- och specialområden.
Genom ändringen bildas kvarteren 4000-4009 jämte anslutande trafik-, gatu-, rekreations-, jordbruks- och specialområden.

Med detaljplanen bildas ett skyddsgrönområde.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN:

- AL-1** Kasvitarrakennusten korttelialue.
Alueella saa olla enintään kaksi asuntoa.
Kvartiersområde för trädgårdsbyggnader.
Antalet bostäder på området får vara högst två.
- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Kvartiersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
- KTY** Toimittilarakennusten korttelialue.
Kvartiersområde för verksamhetsbyggnader.
- TY-1** Ympäristöohjeistusta aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.
Alueella voidaan rakentaa rakennuksia melua ja ilman saasteita aiheuttamattomalle teollisuudelle.
Enintään 10% rakennuspaikasta saadaan käyttää avoimeen ulkoavaruuteen.
Kvartiersområde för byggnader för icke miljöstörande industri.
På området får uppföras byggnader för sådan industri, som inte förorsakar buller och luftföroreningar.
Högst 10% av byggnadsplatsen får användas för öppen utomhuslagring.
- VY** Virkistysalue.
Rekreatiomsområde.
- VL** Lähivirkistysalue.
Område för närrекреation.
- VLV** Yleinen tie vierialueineen.
Allmän väg med tillhörande sidområden.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltota palvelu- ja rakennusten ja laitojen alue.
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
- EV** Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.
- /s** Alue, jolla ympäristö säilytetään.
Område där miljön bevaras.
- M** Maa- ja metsätalousalue.
Jordi- och skogsbruksområde.
- MP** Puutarha- ja kasvihuonealue.
Område för trädgårdssodning och växthus.
- MP-1** Puutarha- ja kasvihuonealue.
Alueella saa rakentaa kasvihuoneita ja muita toimintaan tarvittavia laitoja.
Område för trädgårdssodning och växthus.
På området får uppföras växthus och andra för verksamheten behövliga anläggningar.
- MY** Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Jordi- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets grän.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartiersdels- och områdesgrän.
- Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktigivande gräns för område eller del av område.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktigivande tomt-/byggnadsplatsgrän.
- 4000 Korttelin numero.
Kvartiersnummer.
- 1 Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktigivande tomt/byggnadsplats.
- EMILGRÄND Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- ± 7% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuspaikalla sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistojen varten.
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.
- 1) Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- e = 0.4 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
- Rakennusala.
Byggnadsyta.
- ± 1 Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei olennaisesti muutu.
Del av område som skall skyddas och skötas så, att landskapets karaktär inte förändras väsentligt.
- Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.
- ○ ○ ○ Säälytettävä/istutettava puuvi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.
- Katu.
Gata.

- Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktigivande parkeringsplats.
- Ajoyhteys.
Körförbindelse.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
För ledning reserverad del av område.
- Ajoneuvoliittymän ikimääräinen sijainti.
Ungfärdigt läge för in- och utfart.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
- 35 dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA. Määräys koskee asuinhuoneistoja.
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dBA mot denna sida av byggnadsytan. Bestämmelsen gäller bostadslägenheter.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:
Rakennusten korkeus saa olla enintään 8 m rakennuspaikan maantasosta mitattuna.
Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

TY-1 ja AL-1 alueilla: 1 autopaikka / 100 k-m²
K ja KTY alueilla: 1 autopaikka / 50 k-m²

TY-1 korttelialueilla enintään 10% rakennuspaikasta saadaan käyttää avoimeen ulkoavaruuteen.

KTY- ja K-korttelialueilla ei sallita ulkoavaruutta.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:
Byggnadernas höjd får vara högst 8 m mätt från byggnadsplatsens marknivå.
Bilplatser skall reserveras enligt följande:

TY-1 och AL-1 områden: 1 bilplats / 100 v-m²
K och KTY områden: 1 bilplats / 50 v-m²

I TY-1 kvartiersområdena får högst 10% av byggnadsytan användas för öppen utomhuslagring.

På KTY- och K-kvartiersområdena tillåts inte utomhuslagring.

Sipoo 12.5.2005
Sibbo 12.5.2005
Pekka Normo/DI, YKS 129
Kaavoituspäällikkö
Pianlagningschef

Hyväksytty valtuustossa
30.5.2005 § 50
Jukka Heikkinen
kunn. silt.

KUULUTETTUKUNJORD	11.8.2005
KVIFG	30.5.2005
KHIST	17.5.2005
TYLTKTMNO	11.4.2005
NAHTAVANAFASEENDE	3.1.4.2.2005
KHIST	14.12.2004
TYLTKTMNO	23.8.2004, 8.11.2004
NAHTAVANAFASEENDE	3.10.5.2004
TYLTKTMNO	27.1.2004

SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN	Tekijä ja projektisuunnittelija Suunnittelija Suunnittelija Suunnittelija	Muutosnumero
VAAHTERAMÄEN YRITYSPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS JA ASEMAKAAVA DETALJPLANEÄNDRING OCH DETALJPLAN FÖR LÖNNBACKA FÖRETAGSPARK	12.5.2005 Suunnittelija Dan Mollgren Projektinjohtaja	1:2000

Bild 6 Utdrag ur gällande detaljplans beteckningar och bestämmelser



4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering, planeringsstart och beslut som gäller denna

Planläggningen baserar sig på kommunens planlägningsprogram och på behovet att förnya detaljplanen så att den möjliggör byggande på området och områdets ibruktagande.

Utkastet till detaljplaneändring har utarbetats i samarbete med olika myndigheter i Sibbo kommun. Under planeringsarbetet har omständigheterna kring kommunaltekniska ledningar och rör utretts. Elledningslinjerna har diskuterats med Kervo Energi Ab:s linjeplanerare.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Planläggningens intressenter är:

- markägare och invånare i omgivningen
- på orten verksamma föreningar, organisationer och företag vars verksamhetsområde berörs av planen
- kommunens förvaltningar; Miljövårdsenheten, Kommuntekniska enheten
- Nylands vägdistrikt
- Sydfinska Energi Ab

4.2.2 Anhängiggörande

Planens anhängiggörande kungjordes i Borgåbladet och Sipoon Sanomat samt på kommunens anslagstavla 6.11.2008.

4.2.3 Deltagande och växelverkan

Detaljplaneändringen för Lönnbacka företagspark har ringa verkningar och bereds direkt som förslag. Framläggandet av programmet för deltagande och bedömning kungjordes 6.11.2008. Intressenterna lämnade inga anmärkningar mot programmet för deltagande och bedömning.

Dessutom fördes diskussioner med fastighets- och mätningseenheten samt kommuntekniskaenheten.

Planutkastet var offentligt framlagt i enlighet med 30 § i markanvändnings- och bygglagen under tiden 9.4–11.5.2009.

Planförslaget var offentligt framlagt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen under tiden 3.9 – 18.9.2009. Inga anmärkningar lämnades in mot detaljplaneförslaget.

Om den offentliga framläggningen av planeändringsförslaget kungjordes i Borgåbladet och Sipoon Sanomat 3.9.2009. Begäran om utlåtande skickades till följande: Östra Nylands förbund, Kommuntekniken, Fingrid Oyj, Nylands miljöcentral, Banförvaltningscentralen, Kervo Energia Ab/Sydfinska Energi Ab, Sibbo Företagare, Räddningsverket i Östra Nyland, Nylands vägdistrikt och Nylands förbund.

På basen av Kommunteknikens utlåtande gjordes korrigerering i reseveringen för ledning på plankartan. Utlåtandet från Räddningsverket i Östra Nyland förmedlades till Kommuntekniken som planeringsinstruktion. Banförvaltningscentralen konstaterade att de inte hade någonting att anmärka över detaljplaneändringen. Inga andra utlåtanden lämnades in.



4.4 Mål för detaljplanen

Målet med detaljplaneändring är att påskynda användningen av området i enlighet med detaljplanen. Ändringarna i planen berör ett markområde som ägs av Sibbo kommun samt en del av Flätbackavägen.

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

För kommunens del är målen för området fastställda i planlägningsprogrammet 2008–2010. Eftersom efterfrågan på områden för trädgårdsodling och växthus har varit liten i planeringsområdet har man beslutat att ändra dessa till kvartersområden för industribyggnader.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Målen för detaljplaneändringen har inte ändrats under processens gång.

4.5 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser

4.5.1 Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen

Eftersom detaljplaneändringen är så liten har inga alternativa lösningar presenterats. Det undersöktes huruvida Flätbackavägen kunde förgrenas genom området, men denna lösning konstaterades vara dålig bl.a. med tanke på kostnaderna och att trafikförbindelserna för den nuvarande bosättningen i närheten av planeområdet skulle störas.

4.5.2. Val av detaljpanelösning och grunderna för valet

Utgångspunkterna för planläggningen presenterades i programmet för deltagande och bedömning, vars anhängiggörande kungjordes 6.11.2008. Intressenterna hade möjlighet att framföra sina åsikter även under tiden då programmet för deltagande och bedömning var framlagt. Inga åsikter framfördes om programmet för deltagande och bedömning.

I samband med beredningen av förslaget fördes också diskussioner med den Kommuntekniska enheten om behovet av reservationer för rör- och ledningslinjer och deras placering. Det fördes också diskussioner om tomternas lämpliga storlekar med tanke på marknadsföringen.

Med tanke på områdets användning har man i detaljpanelösningen strävat efter att finna genomförbara kvartersområden och trafikförbindelser till dessa trots tekniska begränsningar.



Bild 7 Utsikt mot planeringsområdet norrifrån, mars 2009



5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Byggrätten för kvarteren i planeringsområdet ändras i enlighet med det anlagda området i norra delen av Lönnbacka. Planområdets areal är 10,9 ha. Dimensioneringsuppgifterna presenteras noggrannare på blanketten för uppföljning av detaljplanen, som finns som bilaga till denna beskrivning.

5.1.2 Service

Området är under uppbyggnad. I takt med utbyggandet av området ökar serviceutbudet. Den närmaste servicen finns i Nickby, cirka 4 km österut.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Områdets byggande styrs med byggnadssättsanvisningar. På rekreationsområdena invid, som dels är åkerområde, planteras träd. Vid kvarterområdenas gräns vid längs Flätbackavägen planteras växter. Parkeringsområden indelas i c. 8 platser områden som avgränsas genom växtplantering. Öppen utomhuslagring i kvartersområdena begränsas med en planbestämmelser.

Allmänna bestämmelser i miljövärden:

Oljecisterner skall förläggas inne i en byggnad eller på marken i en vattentät skyddsbassäng, vars volym skall vara större än den lagrade oljans maximivolym.

På området får inte löst uppbevaras eller lagras flytande bränsle eller andra ämnen som kan smutsa miljön.

Industrins lastnings- och lossningsområden samt områden för fordonstrafik och parkering skall isoleras med material som inte släpper igenom vatten. Regn- och smältvatten som samlas på området skall ledas till områdets dagvattensystem.

5.3 Områdesreserveringar

Genom detaljplaneändringen bildas kvartersområden för icke miljöstörande industribyggnader. Kvarterområdenas areal är sammanlagt cirka 7,6 ha. Byggrätten för kvartersområdena är $e=0,25$. I detaljplaneändringsområdet kan byggnader med en sammanlagd våningsyta på cirka 19 000 m² byggas.



SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN

I planen finns inga byggbestämmelser som skulle avvika från detaljplanen som gäller för den norra delen av Lönnbacka. På TY-1 kvartersområde tillåts inte boende.

Kvartersområden för byggnader för icke miljöstörande industri (TY-1)

Kvartersområdena anvisas för industribyggnader. Enligt syftet tillåts bara icke miljöstörande industri. Byggrättens storlek inom kvartersområdena utgår från att det finns tillräckligt rum för trafik, parkering och lagerbyggnader på byggplatserna också efter att byggrätten har utnyttjats till fullo. På byggplatserna får byggas hus med högst två våningar och vars huvudfasads högsta höjd är 8 m och taklutningen får vara högst 1/3. I TY-1-kvarter tillåts utomhuslagring högst på 10 % av byggnadsplatsen.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET)

Det anvisade ET-området i södra delen av området anvisas för den befintliga avloppspumpstationen och slammottagningsplats.



Bild 8 Pumpstation för avloppsvatten, mars 2009

Områden för ledningar och kablar

I planutkastet går ett mellan- och högspänningsnätverks ledningar (20 kV och 110 kV) genom området. För mellanspänningsnätet (20 kV) har ett område för jordkabel som går genom kvarterens gatuområde reserverats, varifrån eldistributionen till kvartersområdena sker. Ändringen av kablarna preciseras senast i förslagsskedet. I området anvisas två riktgivande byggnadsytor för transformatorer. Ledningsområdena för högspänningsnätet (110 kV) är dimensionerade i enlighet med Sibbo kommuns byggnadsordning. Det är förbjudet att bygga inom ledningsområdena, men områdena kan användas t.ex. för parkering.



Bild 9 Elledning, 110 kV, som går genom området

Övriga områden

Behandling av dagvatten

Dagvattnet från TY-1kvarteren samlas koncentrerat i en avskiljningsbrunn, varifrån vattnet leds vidare till Näsebäcken som rinner på södra sidan. Brunnens preliminära placering är på ET-områdets sydvästra sida. På Flätbackavägen (på planområdet) samt på Almas- och Antonsgränd byggs vattenavrinningssystem, varifrån vattnet leds från ändan av Antonsgränd till avskiljningsbrunnen. Även vattnet från det öppna diket på Transformatorvägens sydvästra sida leds till avskiljningsbrunnen.

De bestämmelser som gäller rekreationsområden förblir de samma som i gällande detaljplan.



5.4 Planens konsekvenser

Detaljplaneändringen möjliggör områdets uppbyggnad och försäljning av tomter för företagsverksamhet.

Elledningarna och avloppsledningarna samt stomavloppsledningen Nickby-Kervo är placerade i kvartersdelar som är reserverade för ledningar samt i gatu- och parkområden. Dessa måste beaktas i samband med byggnads- och förbättringsarbetet i området.

Planen ändrar betydligt det nuvarande åkerområdets karaktär. Vid kvartersområdenas gräns mot järnvägen finns inritat ett trädplanteringsområde i enlighet med en tidigare uppgjord plan för grönområde.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och planbestämmelserna finns som bilaga till denna beskrivning. Bestämmelsernas innehåll följer tidigare uppgjorda planer. Till skillnad från tidigare planer har noggrannare bestämmelser getts för kvarter 4010 gällande gårdsområdets dagvattenavloppssystem. Dagvattenlösningarna preciseras senast i förslagsskedet.

5.7 Namn

Namnen på planeringsområdet bibehålls i enlighet med tidigare gällande planer. Namnen på nya planvägar kompletteras.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Planändringen gör det möjligt att bygga produktionslokaler i planeringsområdet.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Man strävar efter att börja bygga inom planområdet då planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Uppföljningen av planens genomförande sker i samband med byggnadslovsansökningar och genomförandet av byggnadsarbetet.



BILAGA 1a UPPFÖLJNINGSBANKETT FÖR DETALJPLAN

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	753 Sibbo	Datum för ifyllning	23.11.2009
Planens namn	DETALJPLANEÄNDRING FÖR LÖNNBACKA FÖRETAGSPARK, MÅRTENSBY		
Datum för godkännande	17.11.2009	Förslagsdatum	18.08.2009
Godkännare	H-kommunstyrelse	Dat. för meddel. om anh.gör.	06.11.2008
Godkänd enligt paragraf	279	Kommunens plankod	753L3
Genererad plankod	753H171109A279		
Planområdets areal [ha]		Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	10,9000

Stranddetaljplan **Strandlinjens längd [km]**
Byggplatser [antal] **Med egen strand** **Utan egen strand**
Fritidsbost.byggpl. [antal] **Med egen strand** **Utan egen strand**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	10,9000		19000	0,17		
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	7,6000	69,7	19000	0,25		
V sammanlagt	2,1600	19,8				
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,0400	9,5				
E sammanlagt	0,1000	0,9				
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

**Underbeteckningar**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	10,9000		19000	0,17		
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	7,6000	69,7	19000	0,25		
TY	7,6000	100,0	19000	0,25		
V sammanlagt	2,1600	19,8				
V	2,1600	100,0				
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,0400	9,5				
Gator	1,0400	100,0				
E sammanlagt	0,1000	0,9				
ET	0,1000	100,0				
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						



DETALJPLANEÄNDRING FÖR LÖNNBACKA FÖRETAGSPARK MÅRTENSBY



DETALJPLANEÄNDRING FÖR LÖNNBACKA FÖRETAGSPARK MÅRTENSBY

Program för deltagande och bedömning 6.11.2008

Programmet för deltagande och bedömning kan vid behov preciseras och kompletteras under arbetets gång.

Planens namn	DETALJPLANEÄNDRING FÖR LÖNNBACKA FÖRETAGSPARK, MÅRTENSBY
Datum	6.11.2008
Planeringsobjekt	Detaljplaneändringen omfattar området mellan järnvägen och Lönnbacka som i den fastställda detaljplanen reserverats för trädgårdsodling och växthus i Mårtensby tätort. Detaljplaneändringen omfattar kvarter 4008 och MP-kvarteren med anslutande gatu- och rekreationsområden.
Planeringsområde	Områdets läge och preliminära avgränsning framgår av pärmbladet.
Initiativ	Detaljplaneändringen för området grundar sig på kommunens planlägningsprogram för åren 2008–2010. En kungörelse om den anhängiga detaljplaneändringen har publicerats i Borgåbladet och Sipoon Sanomat 6.11.2008.
Utgångsläge <i>Regionplan / Landskapsplan</i>	De gällande regionplanen för Östra Nyland har utarbetats i etapper och den sista, den fjärde kompletterande etapplanen, fastställdes 14.11.2000. Miljöministeriet fastställde Landskapsplan 2000 för Östra Nyland 5.4.2000. I region- och landskapsplanen för Östra Nyland har detaljplaneområdet reserverats som ett arbetsplatsområde. Den nya landskapsplanen godkändes av landskapsfullmäktige 17.12.2007 och har lämnats till miljöministeriet för fastställelse.
Generalplaner	För området har utarbetats Mellersta Sibbo delgeneralplan utan rättsverkningar (godkänd i fullmäktige 17.6.1987). Området anvisas delvis som jord- och skogsbruksområde. Fullmäktige torde behandla förslaget till generalplan (Generalplan för Sibbo 2025) under år 2008.
Detaljplaner	På området är ikraft detaljplaneändring för Lönnbacka företagspark 11.8.2005. Områdets markanvändning har inte förverkligats enligt detaljplanen och området är helt obebyggt.
Mål för planeringen	Enligt 51 § i markanvändnings- och bygglagen skall kommunen se till att en detaljplan utarbetas och hålls aktuell efter hand som kommunens utveckling eller behovet att styra markanvändningen det kräver. Det huvudsakliga målet med detaljplaneändringen är att modernisera planläget, möjliggöra byggande för produktions- och industriella behov samt förbättra trafiknätets och rekreationsområdenas läge. Detaljplaneändringen upphäver detaljplanen (f.d. byggnadsplanen) som tidigare har utarbetats och fastställts för området.
Utredningar och konsekvensbedömning	Konsekvenserna för planens genomförande utreds vid uppgörandet av planen enligt föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen och markanvändnings- och byggförordningen. Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen skall planen "basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas skall miljökonsekvenserna,



inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna, av planen och av undersökta alternativ utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna skall omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser."

Enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen skall "utredningarna innehålla tillräckliga uppgifter för att det skall vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen har för människors levnadsförhållanden och livsmiljö, jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet, växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna, region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken, stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön."

Intressenter och andra som deltar i beredningen eller beslutsfattandet

Enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen skall "planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen när planer bereds ordnas så att markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (intressent) har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken."

Enligt preliminär granskning är intressenterna:

- markägare och invånare i närmiljön
- på orten verksamma föreningar, organisationer och företag vars verksamhetsområde berörs av planen
- kommunförvaltningen, markanvändnings- och miljöservice, kommunteknisk service

Förtroendeorgan

fullmäktige, kommunstyrelsen, nämnden för teknik och miljö

Organisation som svarar för kommunens planläggning

Avdelningen för teknik och miljö, markanvändningsenheten

Arbetsfaser och preliminär tidtabell

1. Kungörelse om att arbetet med detaljplan och detaljplaneändringen inleds publiceras i kommunens offentliga annonsorgan Borgåbladet och Sipoon Sanomat 6.11.2008
2. Program för deltagande och bedömning, preliminärt utkast 6.11.2008
3. Insamlande av åsikter för planeförslaget
4. Utarbetande av ett planeförslag, bedömning av konsekvenserna, vintern 2008
5. Planeförslaget läggs fram offentligt enligt 65 § i markanvändnings- och bygglagen vintern 2009
6. Bemötanden av eventuella anmärkningar och utlåtanden, vintern 2009
7. Kommunstyrelsen behandlar det preciserade detaljplaneförslaget våren 2009
8. Detaljplan och detaljplaneändringen godkänns av fullmäktige, våren 2009

Deltagande och växelverkan

Information om planeringsprocessens gång ges på Sibbo kommuns webbplats www.sibbo.fi och i Borgåbladet och Sipoon Sanomat.

Detta program för deltagande och bedömning finns till påseende från och med 6.11.2008 i Sockengården och på Sibbo kommuns webbplats. Eventuella anmärkningar mot innehållet i programmet för deltagande och bedömning skall lämnas in skriftligt till Sibbo kommun, Markanvändningsenheten, PB 7, 04131 Sibbo före 12.12.2008 kl. 13.

Intressenterna har möjlighet att framföra sina åsikter och synpunkter till ovan nämnda adress eller direkt till planens beredare per telefon eller e-post. Den erhållna responsen tas i beaktande vid utarbetandet av planen. Åsikter och anmärkningar kan också framföras i ett senare skede när planen offentligt framlagd.

För beredningen svarar

Uppgifter om detaljplanen och dess beredning ger planläggarna Jarkko Lyytinen, e-post: jarkko.lyytinen@sibbo.fi, tfn 09-2353 6716. Postadress: Sibbo kommun, Markanvändningsenheten, PB 7, 04131 Sibbo.



BILAGA 3 PLANKARTA





BILAGA 4 BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH – BESTÄMMELSER:

TY-1 Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Alueella voidaan rakentaa rakennuksia melua ja ilman saasteita aiheuttamattomalle teollisuudelle. Enintään 10% rakennuspaikasta saadaan käyttää aivoimeen ulkovalaistointiin. Korttelialueella on sijoitettava teollisuuslaitteita. Pääasiallisesti on sijoitettava teollisuuslaitteita, jotka eivät aiheuta melua ja ilman saasteita. Höyryä 10% avoimien tilojen käyttöä varten.



Virkistysalue.
Rekreatiionsområde.



Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitojen alue.
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

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

Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdel- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

Ohjeellinen tontin raja.
Riktgivande tomtgräns.

Kunnanosan numero.
Kommundelsnummer.

Kunnanosan nimi.
Namn på kommunal.

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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

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

$e=0,25$ Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

max 8 m Rakennuksen pääjulkisivun enimmäiskorkeus.
Byggnadens huvudfasads högsta höjd.



Rakennusala.
Byggnadsyta.

Istutettava alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä runkaväyhyk.
Risteyksialueella istutukset saavat ulottua enintään 50cm viereisen tienpinnan yläpuolelle.
Del av område där träd och buskar bör planteras så att de bildar en tät avgränsande zon.
I korsningsområdet får höjden på nya planteringar vara högst 50cm ovanför nivån på angränsande väg.

Istutettava puuryhmä. Puiden rungon ympärysmitta tulee olla istutettaessa vähintään 6 - 8 cm mitattuna 1,0 m korkeudelta.
Trädgrupp som bör planteras. Trädstammens omkrets bör vara minst 6 - 8 cm mätt på 1,0 m höjd då de planteras.



Katu.
Gata.



Ohjeellinen muuntamon rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta för transformator.

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

YLEISET MÄÄRÄYKSET:
Rakennusten pääjulkisivujen enimmäiskorkeus on 8 m.
Kattokaltevuus saa olla jyrkkydeltään enintään 1/3.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

TY-1 alueilla: 1 autopaikka / 100 k-m². Pysäköintialueella on autopaikkojen väliin istutettava vähintään yksi puu kahdeksaa autopaikkaa kohti.

TY-1 korttelialueilla enintään 10% rakennuspaikasta saadaan käyttää aivoimeen ulkovalaistointiin.

TY-1 korttelialueilla julkisivujen väriin tulee olla vaaleanharmaa tai tummanpunainen. Katon väriin tulee olla tummanharmaa. Enintään vaaleita ja enintään tummia julkisivusivuja tulee välttää. Rakennuksissa tulee olla harjakatto.

Ötysäilöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan ölyn enimmäismäärä. Alueella ei saa säilyttää imälaitteita, polttoaineita eikä muita ympäristöä likaavia aineita. Teollisuuden laastaus ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueella kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava alueen hulevesijärjestelmään.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:
Byggnadernas huvudfasads högsta höjd är 8 m. Taklutningen får vara högst 1/3.

Bilplatser skall reserveras enligt följande:

TY-1 områden: 1 bilplats / 100 y-m². På parkeringsområdet skall minst ett träd per åtta bilplatser planteras mellan bilplatserna.

I TY-1 kvartersområdena får högst 10% av byggnadsytan användas för öppen utomhuslagring

Fasaderna i TY-1-kvarteren bör till färgen vara ljusgrå eller mörkröda. Takets färg skall vara mörkgrå. Mycket ljusa och mycket mörka färger på fasaderna bör undvikas. Byggnaderna bör ha åstak.

Oljecisterner skall förläggas inne i en byggnad eller på marken i en vattentät skyddsbassäng, vars volym skall vara större än den lagrade oljans maxivolum. På området får inte löst uppbevaras eller lagras flytande bränsle eller andra ämnen som kan smutsa miljön. Industrins lastnings- och lossningsområden samt områden för fordonstrafik och parkering skall isoleras med material som inte släpper igenom vatten. Regn- och smältvatten som samlas på området skall ledas till områdets dagvattensystem.