



# Vaahteramäen yrityspuiston asemakaavan muutos

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

koskee 17.11.2009 päivättyä asemakaavakarttaa



### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Tunnistetiedot

|                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kunta</b>           | Sipoon kunta, 753                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Kunnanosa</b>       | Martinkylä 421                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Kaava</b>           | Asemakaavan muutos                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Kaavan nimi:</b>    | Vaahteramäen yrityspuiston asemakaavan muutos                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Kaavan päiväys:</b> | 21.10.2009                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Kaavan kuvaus:</b>  | Asemakaavan muutos koskee korttelia 4008 sekä MP-1 , MP- ja ET alueita, virkistysaluetta sekä niihin liittyviä katualueita. Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 4008 ja 4010 ET-alue, sekä niihin liittyvät virkistys- ja katualueet                                                                                 |
| <b>Kaavan laatija:</b> | Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus<br>Mikko Aho, kehitysjohtaja, arkkitehti SAFA, yks 165<br>puh. 09 2353 1 osoite: Iso Kylätie 18, 04131 Sipoo e-mail: <a href="mailto:etunimi.sukunimi@sipoo.fi">etunimi.sukunimi@sipoo.fi</a> ,<br>Olli Kumpulainen, arkkitehti SAFA, yks. 210 / Arkkitehtitoimisto Olli Kumpulainen |
| <b>Vireille tulo:</b>  | Kaavan vireille tulosta on kuulutettu 6.11.2008                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Nähtävillä:</b>     | 9.4.2009 – 11.5.2009 (luonnos)<br>3.9.2009 – 18.9.2009 (ehdotus)                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Käsittelyt:</b>     | Kaavoitusjaosto 25.3.2009<br>Kaavoitusjaosto 17.6.2009<br>Kunnanhallitus 18.8.2009<br>Kaavoitusjaosto 21.10.2009<br>Kunnanhallitus 17.11.2009                                                                                                                                                                                  |



## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Martinkylässä. Sijainti on esitetty kansilehdellä.

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Alueen puutarha- ja kasvihuonekorttelien ja -alueiden kysyntä on ollut vähäistä, joten ne muutetaan teollisuusrakennuskortteleiksi. Kaavalla tehtävät muutokset koskevat Sipoon kunnan omistuksessa olevaa maa-alaa ja Flätbackantien yleistä tiealuetta

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

|                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....                                                                       | 1  |
| 1.1 Tunnistetiedot.....                                                                               | 1  |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti .....                                                                       | 2  |
| 1.3. Kaavan tarkoitus.....                                                                            | 2  |
| 1.4 Selostuksen sisällysluettelo .....                                                                | 2  |
| 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....                                                     | 3  |
| 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista ..... | 3  |
| 2 TIIVISTELMÄ .....                                                                                   | 4  |
| 3 LÄHTÖKOHDAT .....                                                                                   | 4  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                                          | 4  |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....                                                                          | 6  |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                                              | 9  |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ....                    | 9  |
| 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....                                                                 | 9  |
| 4.2.1 Osalliset.....                                                                                  | 9  |
| 4.2.2 Vireille tulo .....                                                                             | 9  |
| 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely .....                                                  | 9  |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet.....                                                                       | 10 |
| 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....                                                   | 10 |
| 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen .....                       | 10 |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....                                        | 10 |
| 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....                                               | 10 |
| 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....                                                   | 10 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                                                            | 11 |



|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| 5.1 Kaavan rakenne .....                                       | 11 |
| 5.1.1 Mitoitus.....                                            | 11 |
| 5.1.2 Palvelut.....                                            | 11 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen..... | 11 |
| 5.3 Aluevaraukset .....                                        | 11 |
| 5.4 Kaavan vaikutukset.....                                    | 14 |
| 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....                         | 14 |
| 5.7 Nimistö .....                                              | 14 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                                   | 14 |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 14 |
| 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....                             | 14 |
| 6.3 Toteutuksen seuranta.....                                  | 14 |

## **1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

- Asemakaavan seurantalomake (liite 1)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 2)
- Kaavakartta (liite 3)
- Merkinnot ja määräykset (liite 4)

## **1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista**

Etelä-Suomen Energia / Keravan Energia 20 kV ja 110 kV sähkölinjojen linjakartta atk-muodossa saatu käyttöön 3.3.2009.

Sipoon kunnallisteknisen suunnittelun käytössä olevat Nikkilä-Kerava jätevesiviemärin, alueella sijaitsevien paineviemärin ja vesijohtojen putkistokartat.



## **2 TIIVISTELMÄ**

Kaavamuutos mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien tuotantotilojen rakentamisen nykyiselle peltoalueelle. Muutosalueen pohjoispuolelle toteutettu tuotantotilojen korttelialueita ja nyt muutettavana oleva alue täydentää tätä. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja sen hyväksyy kunnanhallitus.

### **Kaavaprosessin vaiheet**

- Vaahteramäen yrityspuiston asemakaavan muutoksen vireille tulosta kuulutettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä ja ilmoitustaululla 6.11.2008.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 6.11.2008 ja sen nähtävillä olosta kuulutettiin 6.11.2008. Osallisilla oli mahdollisuus mielipiteen esittämiseen myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä.
- Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen luonnoksen 25.3.2009 nähtäville asetettavaksi.
- Maankäyttö- ja rakennuslain 30§ mukaisesti kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 9.4.2009- 11.5.2009 välisenä aikana.
- Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen hallituksen käsittelyyn 17.6.2009
- Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 18.8.2009
- Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 3.9.2009- 18.9.2009 välisenä aikana.
- Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan muutoksen kokouksessaan 21.10.2009 kunnanhallituksen käsittelyyn.
- Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan muutoksen kokouksessaan 17.11. 2009

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualan oloista**

Vaahteramäen yrityspuisto on työpaikka-alue Martinkylän ja Talman välimaastossa, jossa metsäsaarekkeen ympärille on rakentunut alue, jolla on halleja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuustoimintoja varten. Vaahteramäen yrityspuisto ei rajoitu muihin asemakaava-alueisiin. Yhteydet lähialueen keskuksiin Nikkilään, Talmaan ja Keravalle ovat tärkeitä.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue käsittää olemassa olevan peltoalueen. Muutosalue rajoittuu eteläpuolella purolaaksoon ja virkistysalueeseen, itäpuolella on tiealue ja rautatiealue, pohjoispuolella on rakentumassa oleva teollisuuskortteleiden alue sekä virkistysalue ja länsipuolella peltoaluetta ja asuintaloja Flätbackantien varressa.

Muutosalueen korkeussuhteet vaihtelevat + 19 ja + 25 metrin välillä. Purolaakson pohja on muutamaa metriä alempana. Pellonpientareilla ja purolaaksossa kasvaa tiheää pensaskasvillisuutta.

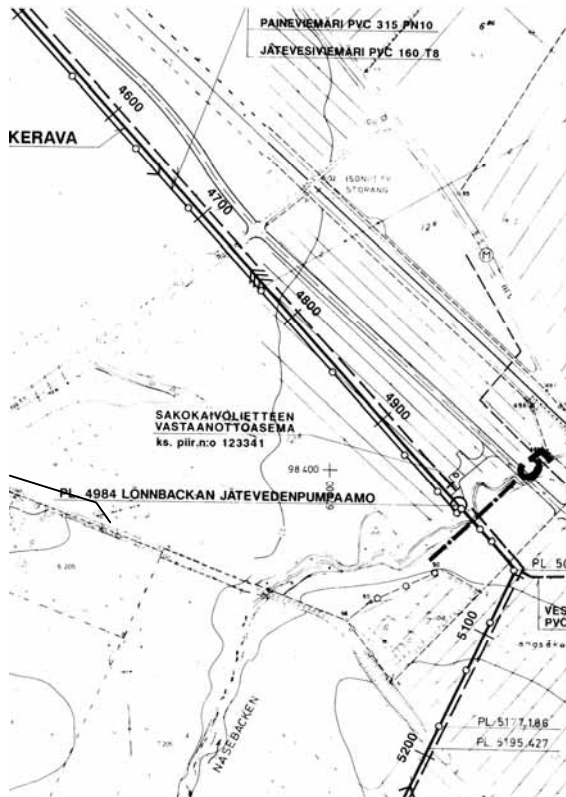
Kaava-alueella on sekä kunnan, että Etelä-Suomen energia Oy:n johto- ja putkilinjoja. Nykyisen peltoalueen ja samalla kaavamuutosalueen poikki etelä-pohjoissuuntaisesti kulkee kaksi sähkölinjaa, läntinen on 20kV linja tämän itäpuolella 110 kV linja. Muutosalueen eteläpuolisella virkistysalueella on jäteveden pumppaamo. Paineviemäriputkien linja kulkee radan suuntaisesti pumppaamolta pohjoiseen. Alue on muutoin rakentamaton.

Putkien ja sähköjohtojen linjat ovat voimassa olevassa kaavassa puutarha- ja kasvihuonealeilla ja osa niistä on huomioitu voimassa olevassa kaavassa varauksena maanalaiselle johdolle.

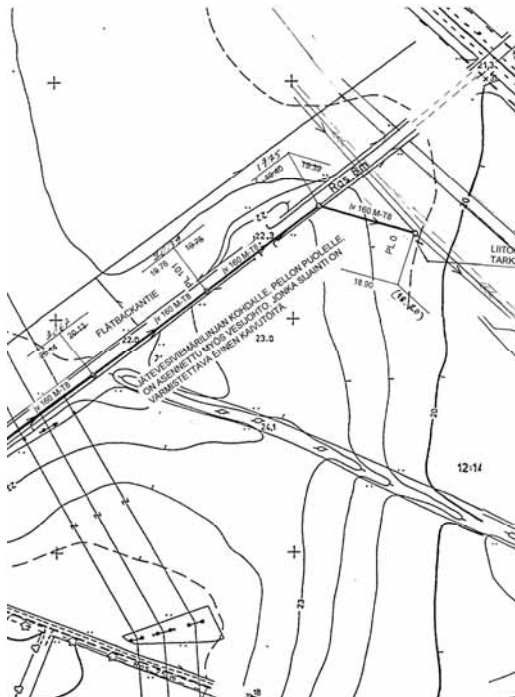


## SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN

Asemakaavan muutos koskee Sipoon kunnan omistuksessa olevaa maa-aluetta ja Flätbackantien yleistä tiealuetta. Alueen puutarha- ja kasvihuonekorttelien ja -alueiden kysyntä on ollut vähäistä, joten ne on päätetty muuttaa teollisuusrakennuskortteleiksi.



Kuva 1 ja 2 Kaava-alueella sijaitsevat Nikkilä-Kerava viemärijohto- ja putkilinjat, vasemmalla pohjoinen osa ja oikealla eteläinen osa radan varressa.



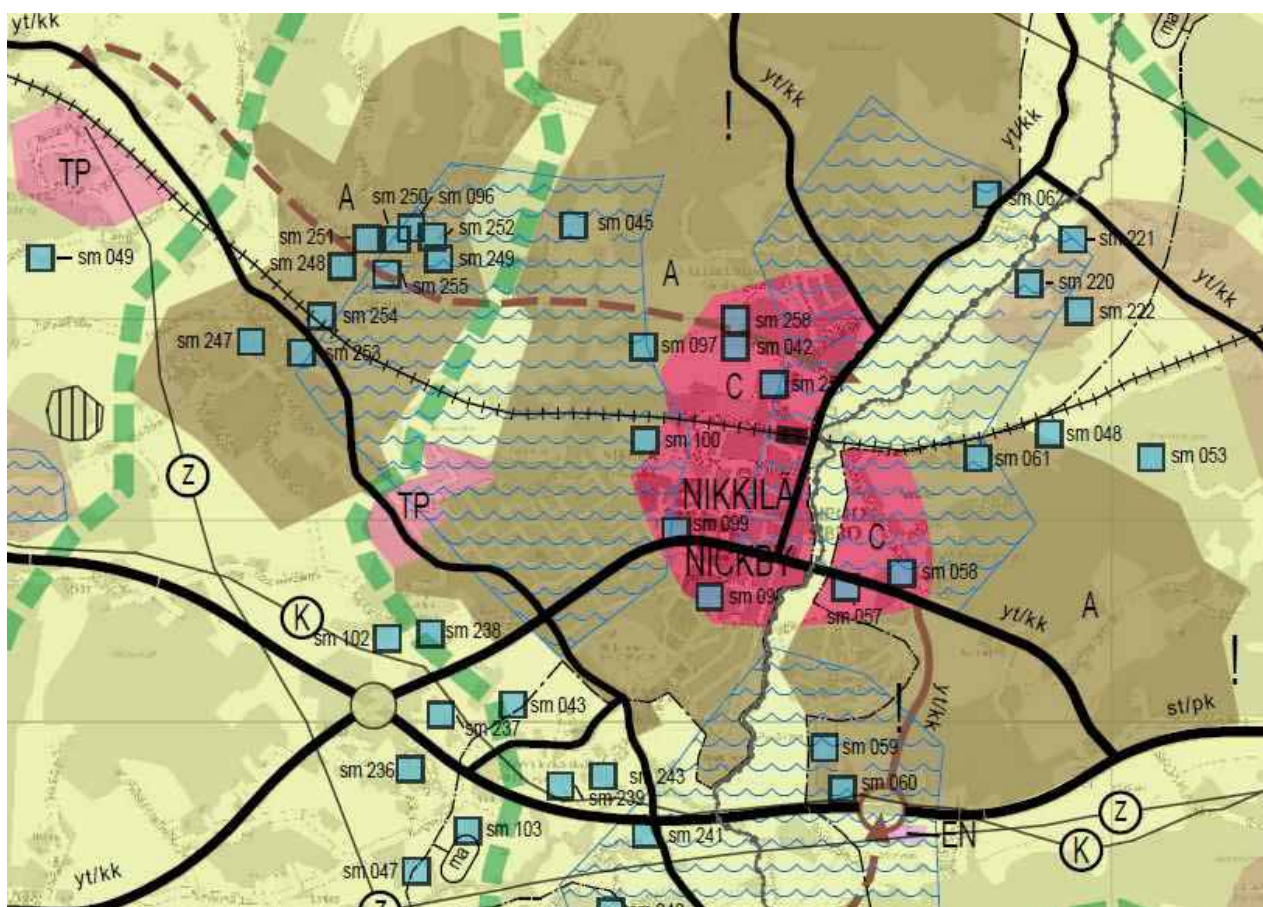




### 3.2 Suunnittelutilanne

Suunnittelualueella voimassa oleva seutukaava on tehty vaiheittain. Viimeinen, täydentävä neljäs vaihekaava on vahvistettu 14.11.2000. Ympäristöministeriö on 5.4.2002 vahvistanut Itä-Uudenmaan maakuntakaavan 2000. Uusi maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.12.2007 ja on vahvistettavana ympäristöministeriössä. Seutu- ja maakuntakaavayhdistelmässä asemakaavan muutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueena ja virkistysalueena.

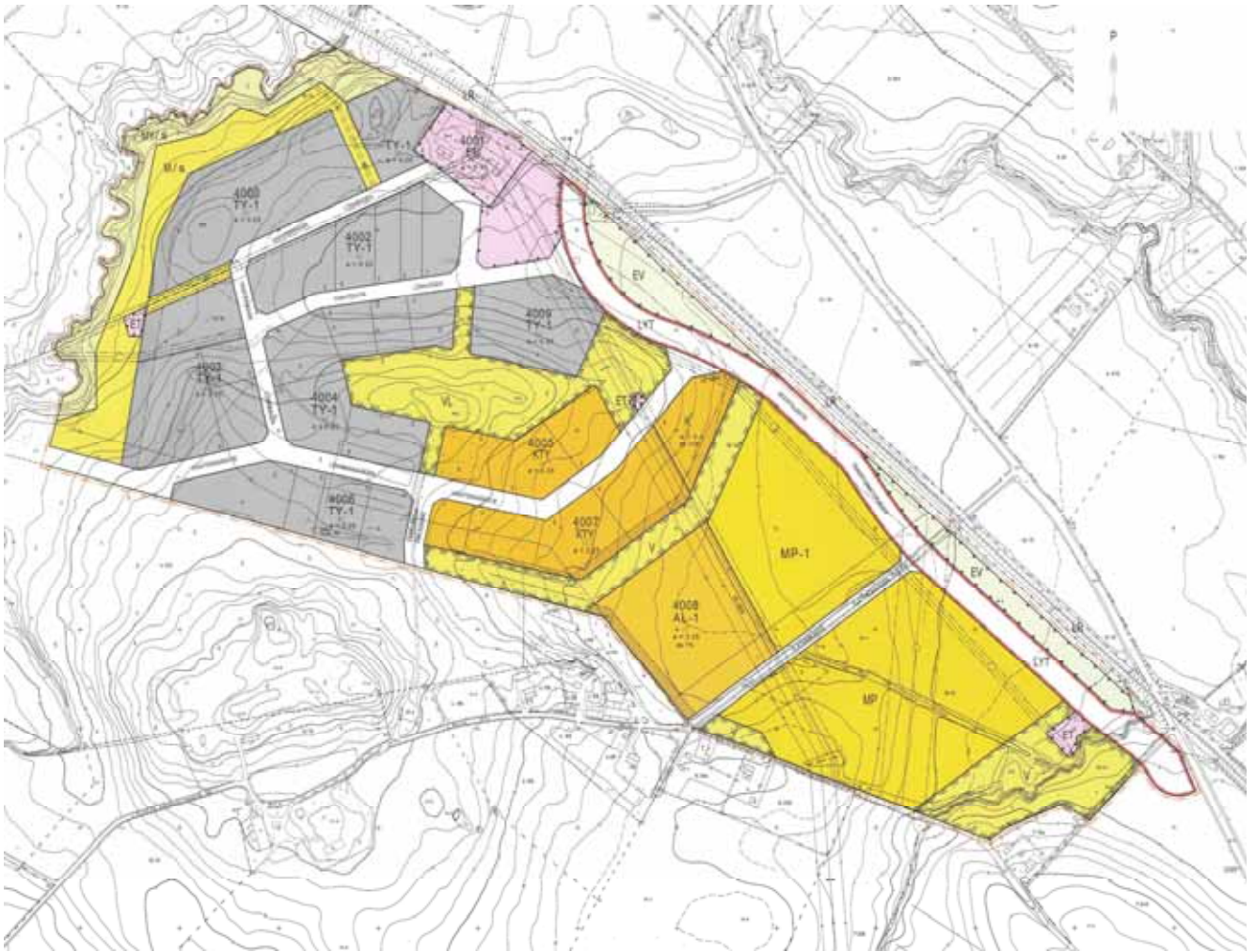
Valtuusto hyväksyi koko Sipoon kuntaa koskevan yleiskaavaehdotuksen (Sipoon yleiskaava 2025) 15.12.2008. Koko Sipoon kuntaa koskevassa yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on merkitty osaksi TP-alueeksi, tuotantotoimintoja varten ja osaksi alue on merkitty maatalousalueeksi.



Kuva 4 Ote Sipoon yleiskaavasta 2025



Maankäyttö suunnittelualueen pohjoispuoleisilla korttelialueilla on voimassa olevan asemakaavan mukaista. Suunnittelualue on rakentamaton. Suunnittelualueen puutarha- ja kasvihuonekorttelien ja -alueiden kysyntä on ollut vähäistä, joten ne on päätetty muuttaa teollisuusrakennuskortteleiksi. Asemakaavan muutoksella pyritään alueen rakentumiseen.



*Kuva 5 Ote voimassa olevasta asemakaavasta*





# 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.

Detaljplaneändring 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** Kasvitarhakennusten korttelialue.  
Alueella saa olla enintään kaksi asuntoa.  
Kvartersområde för trädgårdsbyggnader.  
Antalet bostäder på området får vara högst två.
- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.  
Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
- KTY** Toimittarakennusten korttelialue.  
Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.
- TY-1** Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.  
Alueella voidaan rakentaa rakennuksia melua ja ilman saasteita aiheuttamattomalle teollisuudelle.  
Enintään 10% rakennuspaikasta saadaan käyttää avoimeen ulkoavaroitintin.  
Kvartersområde 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.
- V** Virkistysalue.  
Rekreatiomsområde.
- VL** Lähivirkistysalue.  
Område för närrekreation.
- LYT** Yleinen tie vierialueineen.  
Allmän väg med tillhörande sidområden.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltaa palvelevien 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 trädgårdsodling och växthus.
- MP-1** Puutarha- ja kasvihuonealue.  
Alueella saa rakentaa kasvihuoneita ja muita toimintaan tarvittavia laitoja.  
Område för trädgårdsodling 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-, kvartersdels- och områdesgrän.
- Osa-alueen raja.  
Gräns för delområde.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.  
Riktigande gräns för område eller del av område.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.  
Riktigande tomt-/byggnadsplatsgrän.
- 4000 Korttelin numero.  
Kvartersnummer.
- 1 Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.  
Nummer på riktigande tomt/byggnadsplats.
- EMILSRAND Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.  
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- as 7% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuspaikasta käytetään kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistojen varten.  
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillätna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.
- II 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, öva, förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
- Rakennusala.  
Byggnadsyta.
- s-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.
- Itutettava alueen osa.  
Del av område som skall planteras.
- o o o o Säilytettävä/itutettava puuvii.  
Trädrad som skall bevaras/planteras.
- Katu.  
Gata.

- P** Ohjeellinen pysäköintipaikka.  
Riktigande parkeringsplats.
- aj** Ajoyhteys.  
Körförbindelse.
- Johto varten varattu alueen osa.**  
För ledning reserverad del av område.
- Ajoneuvoliittymän ikimääräinen sijainti.  
Ungfärdigt läge för in- och utfart.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla 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-m<sup>2</sup>  
K ja KTY alueilla: 1 autopaikka / 50 k-m<sup>2</sup>

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

KTY- ja K-korttelialueilla ei sallita ulkoavaroitintia.

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

TY-1 och AL-1 områden: 1 bilplats / 100 v-m<sup>2</sup>  
K och KTY områden: 1 bilplats / 50 v-m<sup>2</sup>

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

På KTY- och K-kvartersområdena tillåts inte utomhuslagring.

Sipoo 12.5.2005  
Sibbo 12.5.2005  
Pekka Normo/DI, YKS 128  
Kaavoituspäällikkö  
Pianläggningschef

*Hyväksytty valtuustossa  
30.5.2005 § 50  
T. H. H. H.  
kuuk. s. 6.*

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| KUULUTETTUKUNJORD | 11.8.2005            |
| KV/KFG            | 30.5.2005            |
| KH/KST            | 17.5.2005            |
| TYLTK/MNM         | 11.4.2005            |
| NAHTAVANAPASEENDE | 3.1.4.2.2005         |
| KH/KST            | 14.12.2004           |
| TYLTK/MNM         | 23.8.2004, 8.11.2004 |
| NAHTAVANAPASEENDE | 3.19.5.2004          |
| TYLTK/MNM         | 27.1.2004            |

|                                                                                                                                   |                                                                                 |                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| SIPOON KUNTA<br>SIBBO KOMMUN                                                                                                      | Tarkitus ja perustelu<br>Käytännön ja tekn. syyt<br>Määräykset<br>Määräysnopeus | Nuorisohuone<br>Päätös<br>12.5.2005<br>Suomenkielinen<br>Dan Molgren<br>Pöytäkirja<br>Määräysnopeus<br>1.2000 |
| VAAHTERAMÄEN YRITYSPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS JA<br>ASEMAKAAVA<br>DETALJPLANEÄNDRING OCH DETALJPLAN FÖR LÖNNBACKA<br>FÖRETAGSPARK |                                                                                 |                                                                                                               |

Kuva 6 Voimassa olevan asemakaavan merkinnät ja määräykset





## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaavoitus perustuu kunnan kaavoitusohjelmaan ja tarpeeseen uudistaa asemakaava siten, että se mahdollistaa alueen rakentamisen ja käyttöönoton.

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu yhteistyössä Sipoon kunnan eri viranomaisten kanssa. Suunnittelutyön aikana on käyty neuvottelu kunnallisteknisten ja putkistoihin liittyvien seikkojen osalta. Keravan Energian linjasuunnittelijoiden kanssa on käyty sähkölinjojen linjaukseen liittyvä neuvottelu.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.2.1 Osalliset**

Kaavoitukseen osallisia ovat:

- maanomistajat ja ympäristön asukkaat
- paikkakunnalla toimivat yhdistykset, järjestöt ja yritykset, joiden toimialaa kaavassa käsitellään
- Kunnan hallintokunnat; Ympäristönsuojeluyksikkö, Kuntatekniset palvelut
- Uudenmaan tiepiiri
- Etelä-Suomen energia Oy

#### **4.2.2 Vireille tulo**

Kaavan vireille tulosta on kuulutettu kunnan virallisissa ilmoituslehdissä Sipoon Sanomat ja Borgåbladet ja kunnan ilmoitustaululla 6.11.2008.

#### **4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**

Vaahteramäen yrityspuiston asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta kuulutettiin 6.11.2008. Osallisilta ei tullut huomautuksia osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lisäksi käytiin keskusteluja kiinteistö- ja mittaustoimen ja kuntatekniikan kanssa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 30§ mukaisesti kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 9.4.2009- 11.5.2009 välisenä aikana. Asemakaavamuutoksen luonnoksesta annettiin yksi mielipide, virhe tien nimessä korjattiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 3.9.2009- 18.9.2009 välisenä aikana. Muistutuksia ei asemakaavaehdotuksesta saatu. Kaavamuutosehdotuksen nähtävillä olosta on kuulutettu Sipoon Sanomissa ja Borgåbladetissa 3.9.2009 ja siitä on pyydetty lausunnot seuraavilta tahoilta: Itä-Uudenmaan liitto, Kuntatekniikka, Fingrid Oyj, Uudenmaan ympäristökeskus, Ratahallintokeskus, Keravan Energia Oy / Etelä-Suomen Energia Oy, Sipoon Yrittäjät, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan tiepiiri ja Uudenmaan liitto.

Kuntatekniikan lausunnon pohjalta kaavakarttaan tehtiin korjaus johtovarauksen merkintään. Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunto välitettiin suunnitteluohjeksi Kuntatekniikkaan. Ratahallintokeskuksella ei ollut huomauttamista asemakaavamuutokseen. Muita lausuntoja ei saatu.



#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on vauhdittaa alueen saamista asemakaavan mukaiseen käyttöön. Kaavalla tehtävät muutokset koskevat Sipoon kunnan omistuksessa olevaa maa-alaa ja yleisessä käytössä olevaa Flätbackantien aluetta.

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan taholta aluetta koskevat tavoitteet on määritelty Sipoon kaavoitusohjelmassa. Alueen puutarha- ja kasvihuonekorttelien ja -alueiden kysyntä on ollut vähäistä, joten ne on päätetty muuttaa teollisuusrakennuskortteleiksi.

##### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan muutoksen tavoitteet eivät muuttuneet prosessin aikana.

#### 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutoksen vähäisyydestä johtuen vaihtoehtotarkasteluja ei ole tehty. Alueen päätien Flätbackantien haarautumista tutkittiin, mutta vaihtoehto hylättiin kustannussyistä ja kaava-alueen tuntumassa olevan asutuksen liikenneyhteyksiä häiritsevänä.

##### 4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty kaavoitustyön lähtökohtia, se laadittiin 6.11.2008 ja sen nähtävillä olosta kuulutettiin 6.11.2008. Osallisilla oli mahdollisuus mielipiteen esittämiseen myös osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei esitetty mielipiteitä.

Asemakaavaluonnoksen valmisteluvaiheessa on käyty keskusteluja kuntatekniikan kanssa putkistojen sijainnista ja niille tehtävistä kaavavarauksista. Keskusteluja on käyty myös kunnan kiinteistö- ja mittaustekniikan kanssa soveltuvasta tonttikoosta alueen markkinointia ajatellen.

Asemakaavaratkaisussa on pyritty löytämään teknisten rajoitusten ja alueen tulevan käytön kannalta toteuttamiskelpoiset korttelialueet ja liikenneyhteydet näille.



Kuva 7 Näkymä suunnittelualueelle pohjoisesta maaliskuussa 2009



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### 5.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeus suunnittelualueella olevissa kortteleissa muutetaan Vaahteramäen pohjoisosassa toteutuneen alueen mukaiseksi. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 10,9 ha. Mitoitustiedot on esitetty tarkemmin tämän selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

#### 5.1.2 Palvelut

Alueen rakentaminen on kesken. Alueen rakentamisen myötä palvelutarjonta kasvaa. Lähimmät palvelut sijaitsevat Nikkilässä, n. 4 km itään.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueen rakentamista ohjataan rakentamisohjein. Aluetta reunustaville virkistysalueille, jotka ovat osittain peltoaluetta, istutetaan puita. Korttelialueiden rajoille Flätbackantien varteen istutetaan kasvillisuutta. Autopaikat jaetaan n. 8 kpl osa-alueisiin rajaamalla ne istutuksin. Ulkovarastointia piha-alueilla rajoitetaan kaavamääräyksellä.

Yleisiä määräyksiä ympäristön suojelemiseksi:

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.

Alueella ei saa säilyttää irrallaan nestemäisiä polttoaineita eikä muita ympäristöä likaavia aineita.

Teollisuuden lastaus ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava alueen hulevesijärjestelmään.

### 5.3 Aluevaraukset

Asemakaavan muutoksella muodostetaan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueet. Korttelialueiden pinta-alat ovat yhteensä n. 7,6 ha. Korttelialueille osoitettu rakennusoikeus on  $e=0.25$ . Kaavamuutosalueelle voidaan rakentaa tiloja yhteensä n. 19000 k-m<sup>2</sup>. TY-1 -korttelialueella ei sallita asumista.

Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue (TY-1)

Korttelialueet on osoitettu teollisuusrakennuksia varten. Tavoitteen mukaisesti alueelle sallitaan ainoastaan ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta. Korttelialueiden rakennusoikeuden suuruuden lähtökohdaksi on, että rakennuspaikoille jää tarpeeksi tilaa liikenteelle, pysäköimiselle ja varistorakennuksille myös sen jälkeen, kun rakennusoikeus on käytetty kokonaan. Rakennuspaikoille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, joiden pääjulkisivun korkeus on enintään 8 m ja kattokaltevuus enintään 1/3. TY-1 kortteleissa enintään 10% rakennuspaikasta saadaan käyttää avoimeen ulkovarastointiin.



**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)**

Alueen eteläosassa osoitettu ET-aluevaraus on osoitettu olevaa jätevedenpumppaamoja ja sakokaivolietteen vastaanottoa varten.



*Kuva 8 Jäteveden pumppaamo maaliskuussa 2009*

**Johtojen ja putkistojen sekä kaapeleiden alueet**

Kaavaluonnoksessa kaava-alueen halki kulkevat 20 kV:n ja 110 kV:n keski- ja suurjänniteverkon johdot. Keskijänniteverkon 20 kV johdolle on varattu tila maakaapelia varten korttelialueiden läpi katualueille, joiden linjauksen mukaan sähkösyöttö tapahtuu korttelialueille. Aluetta varten on varattu kahden puistomuuntamon ohjeelliset sijoituspaikat. Suurjännitejohdon 110 kV johtoalueet on mitoitettu Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti, johtoalueille ei voi rakentaa, mutta niitä voidaan käyttää mm. pysäköintiin..





*Kuva 9 Aluetta halkoo 110 kV sähkölinja*

#### Muut alueet

##### Hulevesien käsittely:

TY-1 korttelialueiden hulevedet kerätään keskitetysti erotuskaivoon, josta ne edelleen johdetaan eteläpuolella virtaavaan Näsebäcken-puroon. Kaivon alustava sijainti on ET-alueen lounaispuolella. Flätbackantielle kaava-alueella, sekä Alman- ja Anttoninkujalle rakennetaan vedenpoistojärjestelmät, joista vesi ohjataan Anttoninkujan päästä erotuskaivolle. Samoin Muuntajantien lounaispuolisen avo-ojan vedet ohjataan erotuskaivoon.

Virkistysaluetta koskevat kaavamääräykset säilyvät suunnittelualueella aikaisemmin voimassa olleen kaavan mukaisena.



## **5.4 Kaavan vaikutukset**

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen rakentumisen ja tonttien myymisen tuotannolliseen toimintaan.

Alueelle sijoittuvat sähkölinjat ja viemärit sekä Nikkilä-Kerava pääviemärin runkoputki sijaitsevat kortteleiden putkistovarausten alueilla sekä katu- ja puistoalueilla ja ne tulee huomioida näihin kohdistuvien rakennus- ja parannustöiden yhteydessä.

Kaava muuttaa merkittävästi nykyisen peltoalueen ilmettä. Korttelialueiden rajalle rata-aluetta vasten on sijoitettu puuistutusvyöhyke alueelle aiemmin laaditun erillisen vihersuunnitelman mukaisesti.

## **5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset**

Kaavamerkinnot ja – määräykset ovat tämän selostuksen liitteenä. Määräysten sisältö noudattelee alueelle aiemmin laadittuja asemakaavoja.

## **5.7 Nimistö**

Nimistö säilyy suunnittelualueella aikaisemmin voimassa olleiden kaavojen mukaisena. Uusien kaavateiden nimistöä täydennetään.

# **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

## **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Kaavamuutos mahdollistaa tuotantotilojen toteuttamisen suunnittelualueelle.

## **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Kaava-alueen rakentaminen pyritään aloittamaan kaavan saatua lainvoiman.

## **6.3 Toteutuksen seuranta**

Kaavan toteutumista seurataan rakennuslupahakemuksien ja rakentamisen toteutuksen yhteydessä.



liite 1a

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                                                           |                                      |            |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 753 Sipoo                                                 | Täyttämispvm                         | 23.11.2009 |
| Kaavan nimi                         | VAAHTERAMÄEN YRITYSPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS, MARTINKYLÄ |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       | 17.11.2009                                                | Ehdotuspvm                           | 18.08.2009 |
| Hyväksyjä                           | H-kunnanhallitus                                          | Vireilletulosta ilm. pvm             | 06.11.2008 |
| Hyväksymispykälä                    | 279                                                       | Kunnan kaavatunnus                   | 753L3      |
| Generoitu kaavatunnus               | 753H171109A279                                            |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         |                                                           | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                                                           | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 10,9000    |

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| Ranta-asemakaava         | Rantaviivan pituus [km]      |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>10,9000</b> |               | <b>19000</b>                  | <b>0,17</b>   |                           |                                         |
| A yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| P yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| T yhteensä      | 7,6000         | 69,7          | 19000                         | 0,25          |                           |                                         |
| V yhteensä      | 2,1600         | 19,8          |                               |               |                           |                                         |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä      | 1,0400         | 9,5           |                               |               |                           |                                         |
| E yhteensä      | 0,1000         | 0,9           |                               |               |                           |                                         |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä          |                |               |                               |                           |                                         |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset [lkm] | Suojeltujen rakennusten muutos [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|
| Yhteensä        |                             |                                                       |



**Alamerkinnt**

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan<br>muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>10,9000</b>    |                  | <b>19000</b>                     | <b>0,17</b>      |                              |                                            |
| <b>A yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>T yhteensä</b> | 7,6000            | 69,7             | 19000                            | 0,25             |                              |                                            |
| TY                | 7,6000            | 100,0            | 19000                            | 0,25             |                              |                                            |
| <b>V yhteensä</b> | 2,1600            | 19,8             |                                  |                  |                              |                                            |
| V                 | 2,1600            | 100,0            |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>L yhteensä</b> | 1,0400            | 9,5              |                                  |                  |                              |                                            |
| Kadut             | 1,0400            | 100,0            |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>E yhteensä</b> | 0,1000            | 0,9              |                                  |                  |                              |                                            |
| ET                | 0,1000            | 100,0            |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |                                            |





# VAAHTERAMÄEN YRITYSPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS MARTINKYLÄ





# VAAHTERAMÄEN YRITYSPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS MARTINKYLÄ

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.11.2008

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennetaan ja täydennetään työn aikana tarpeen mukaan.

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kaavan nimi</b>                          | <b>VAAHTERAMÄEN YRITYSPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS, MARTINKYLÄ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Päiväys</b>                              | <b>6.11.2008</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Suunnittelun kohde</b>                   | Rautatien ja Vaahteramäen välinen voimassaolevan asemakaavan puutarha- ja kasvihuonealueiden ja kasvitärhärakennusten ja näihin liittyvien viheralueiden sekä katualueiden asemakaavan muutos Martinkylässä. Muutosalue käsittää korttelin 4008 ja tämän viereisen MP-korttelin ja niihin liittyviä puisto- ja katualueet. Kaava-alueen sijainti ja alustava raja-alue on esitetty kansilehdellä.                                                                                                                                                                     |
| <b>Suunnittelualue Aloite</b>               | Alueen asemakaavamuutos sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2008–2010. Kuulutus kaavan vireilletulosta on julkaistu Sipoon Sanomissa ja Borgåbladetissa 6.11.2008.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Lähtötilanne</b>                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <i>Seutukaava/<br/>Maakuntakaava</i>        | Voimassa oleva seutukaava on tehty vaiheittain ja viimeinen, täydentävä neljäs vaihe-kaava on vahvistettu 14.11.2000. Ympäristöministeriö on 5.4.2002 vahvistanut Itä-Uudenmaan maakuntakaavan 2000. Seutu- ja maakuntakaavayhdistelmässä asema-kaavan muutosalue on osoitettu teollisuustoimintojen alueena. Uusi maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 17.12.2007, ja on ympäristöministeriössä vahvistettavana.                                                                                                                                         |
| <i>Yleiskaavat</i>                          | Alueelle on laadittu oikeusvaikutukseton Keski-Sipoon osayleiskaava (kunnan valtuuston hyväksymä 17.6.1987), jossa alueella on osittain maa- ja metsätalousalueen merkintä.<br><br>Valtuusto tulee käsittelemään yleiskaavaehdotuksen (Sipoon yleiskaava 2025) vuoden 2008 aikana.                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Asemakaavat</i>                          | Alueella on voimassa Vaahteramäen yrityspuiston asemakaavan muutos 11.8.2005. Kaavamuutosalueen maankäyttö ei ole toteutunut asemakaavan mukaisesti ja se on kokonaisuudessaan rakentamaton.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet</b> | Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.<br><br>Asemakaavan muutoksen perustavoite on nykyaikaistaa kaavatilanne, saattaa se vastaamaan tuotantoalueen tarpeita ja saada se rakentumaan, parantaa alueen tieverkostoa sekä tutkia viher- ja vapaa-alueiden tarve ja sijoitus<br><br>Asemakaavan muutoksen hyväksyminen ja voimaantulo kumoaa alueelle 11.8.2005 vahvistetun asemakaavan muutoksen.                                     |
| <b>Kaavan vaikutusten arviointi</b>         | Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen edellyttämällä tavalla.<br><br>MRL 9 §:n mukaan ”kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvítettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” |



**Osalliset ja muut valmisteluun tai päätöksentekoon osallistuvat**

MRA 1 §:n perusteella "selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja väliilliset vaikutukset: ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön; maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon; kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin; alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen; kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön."

Maankäyttö- ja rakennuslain 62§ mukaan: "Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

**Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:**

- maanomistajat ja ympäristön asukkaat
- paikkakunnalla toimivat yhdistykset, järjestöt ja yritykset, joiden toimialaa kaavassa käsitellään
- Kunnan hallintokunnat; Maankäyttö- ja ympäristöpalvelut, Kuntatekniset palvelut

**Luottamuselimet**

kunnanvaltuusto, -hallitus, tekniikka- ja ympäristölautakunta

**Kunnan kaavoituksesta vastaava organisaatio**

tekniikka- ja ympäristöosasto, maankäyttöyksikkö

**Työvaiheet ja alustava aikataulu**

1. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu kunnan virallisissa ilmoituslehdissä Sipoo Sanomat ja Borgåbladet, 6.11.2008
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 6.11.2008
3. Mielipiteiden kerääminen kaavaehdotusta varten
4. Kaavaehdotuksen laatiminen ja sen vaikutusten arviointi, talvi 2008
5. Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, talvi 2009.
6. Vastineet mahdollisiin muistutuksiin ja lausuntoihin, talvi 2009
7. Kunnanhallitus käsittelee tarkistetun asemakaavaehdotuksen, kevät 2009
8. Asemakaavamuutoksen hyväksyminen, kunnanhallitus, kevät 2009.

**Osallistuminen ja vuorovaikutus**

Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan Sipoo kunnan internetsivuilla [www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi) sekä seuraavissa lehdissä: Sipoo Sanomat ja Borgåbladet.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävänä 6.11.2008 alkaen Kuntalassa sekä Sipoo kotisivuilla. Mahdolliset huomautukset osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä on toimitettava 12.12.2008 klo 13.00 mennessä osoitteella Sipoo kunta, maankäyttöyksikkö, PL 7, 04131 Sipoo.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitään ja näkemyksiään yllä olevaan osoitteeseen tai suoraan kaavan valmistelijalle puhelimitse tai sähköpostitse. Saatu palaute otetaan huomioon kaavan laadinnassa. Mielipiteitä ja muistutuksia voi esittää myös kaavan ollessa myöhemmin julkisesti nähtävillä.

**Valmistelusta vastaa**

Lisätietoja asemakaavasta ja sen valmistelusta antavat kaavoittajat Jarkko Lyytinen : [jarkko.lyytinen@sipoo.fi](mailto:jarkko.lyytinen@sipoo.fi) . Puh. 09 2353 6716. Postiosoite: Sipoo kunta, Maankäyttöyksikkö, PL 7, 04131 Sipoo. Käyntiosoite: Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä).



**Liite 3. ASEMAKAAVAKARTTA**





## Liite 4. ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH – BESTÄMMELSER:



Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.  
Alueella voidaan rakentaa rakennuksia melua ja ilman saasteita aiheuttamattomalle teollisuudelle.  
Enintään 10% rakennuspaikasta saadaan käyttää aivoimeen ulkovalaistointiin.  
Korttelialueella on oltava ympäristönsuojelu.  
Pä onnärudet för uppföras byggnader för sådan industri, som inte förorsakar buller och luftföroreningar.  
Högst 10% av byggnadsplatsen får användas för öppen utomhuslagring.



Virkistysalue.  
Rekreatiomsområde.



Yhdyskuntateknistä huoltaa 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, korttelinosan 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 kommundel.



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



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



Rakennuksen pääjulkisivun enimmäiskorkeus.  
Byggnadens huvudfasads högsta höjd.



Rakennusala.  
Byggnadsyta.



Istutettava alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä runkaväyhyke.  
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 ympärysmittaan 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 jyrkkyydeltään enintään 1/3.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

TY-1 alueilla: 1 autopaikka / 100 k-m<sup>2</sup>. Pysäköintialueella on autopaikkojen väliin istutettava vähintään yksi puu kahdeksaa autopaikkaa kohti.

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

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

Ötysäilöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan ötyn enimmäismäärä.  
Alueella ei saa säilyttää imälään nestemäisiä polttoaineita eikä muita ympäristöä likaavia aineita.  
Teollisuuden lästaus 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-m<sup>2</sup>. 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.