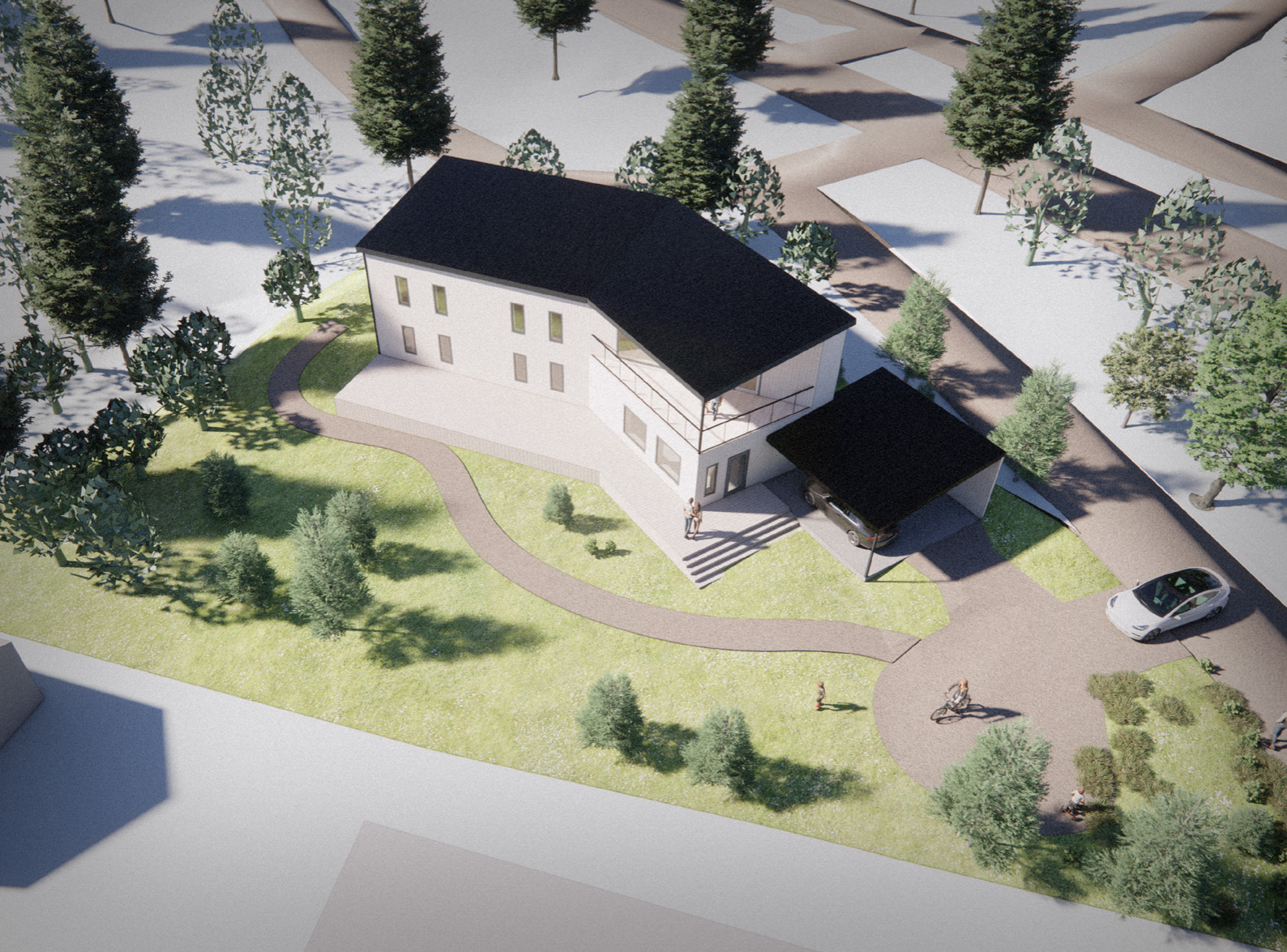




**B  
18**

## **Storören, Örnvikintien EV-alue Storören, Örnviksvägens EV-område**

Asemakaavan selostus  
Detaljplanebeskrivning

Päivämäärä 31.3.2025  
Datum 31.3.2025

ASIA / ÄRENDE NUMERO 1102/2023



Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: [www.sipoo.fi/](http://www.sipoo.fi/)

Selostuksen havainnekuvat  
Ville Wallenius.

Kaavan laatija: Dan Mollgren

Kaavaselostuksen laatija: Ville Wallenius

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: [www.sibbo.fi/](http://www.sibbo.fi/)

Beskrivningens illustrationer  
Ville Wallenius.

Planens beredare:  
Dan Mollgren

Planbeskrivningens beredare:  
Ville Wallenius



Suunnittelualue ilmakuvassa.  
Pohjoinen on kuvassa ylöspäin.  
Kaavan rajaus on viitteellinen.

Planeringsområdet på en flygbild.  
På bilden är norr uppåt.  
Planens gränser är ungefärliga.

# Asemakaavatyyppejen listaus ja selitykset

## Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

### VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

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

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

TÄMÄN KAAVAN ETENEMISTAPA  
DEN HÄR PLANENS FRAMSKRIDANDE

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

### VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

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

# Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

## Planprocess och behandlingsskeden

Asianumero/ Ärendenummer  
1102/2013

### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 3.5.2024
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 3.5.2024

### OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

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

### EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely 11.9.2024
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen 11.9.2024
- Planförslaget läggs fram offentligt

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

### VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

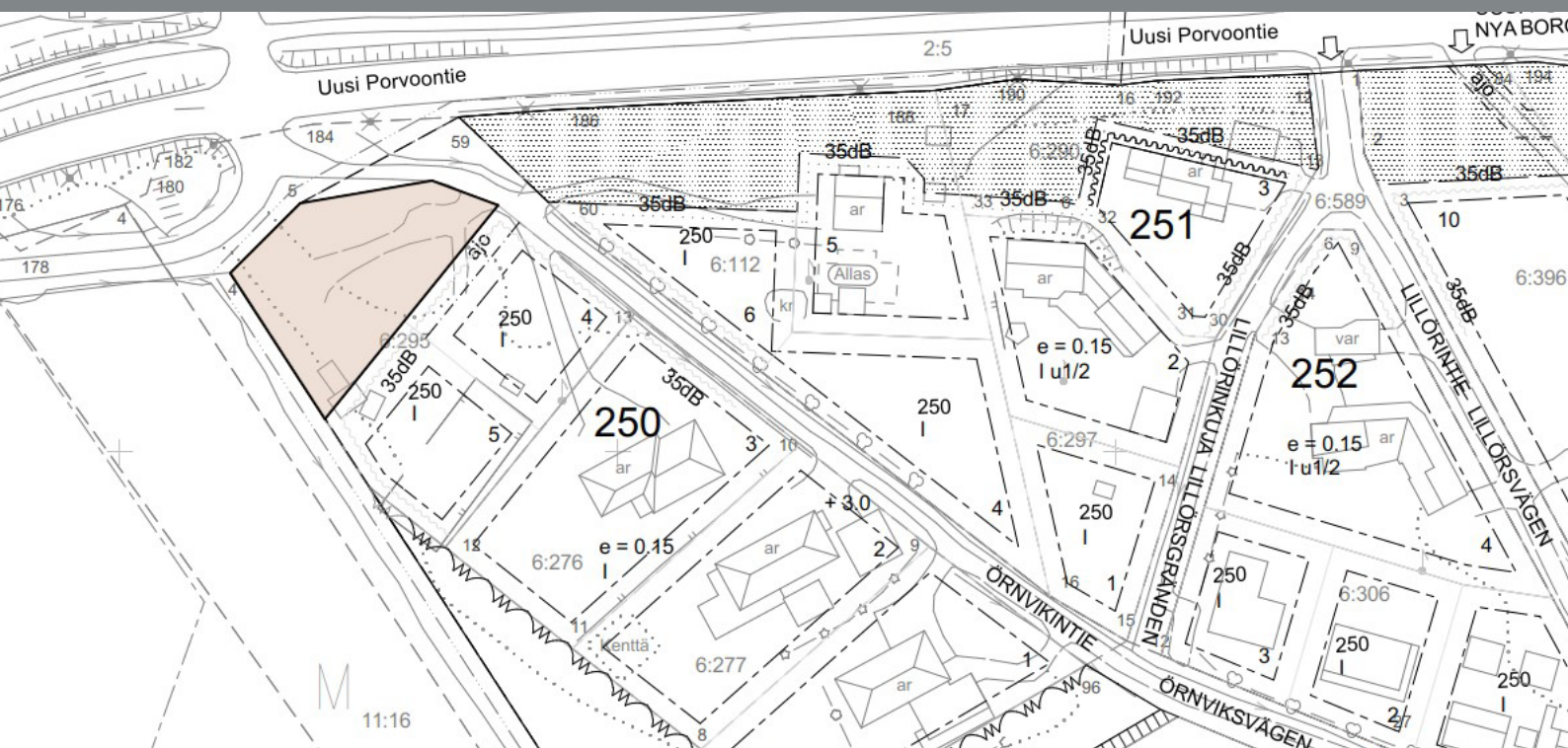
### KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Kunnanhallitus hyväksyi kaavan 31.3.2025
- Kommunstyrelsen godkände planen 31.3.2025

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

# 1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter



## 1.1 Tunnistetiedot

**Kunta:** Sipoo

**Kunnan osa:** Majvik

**Kiinteistöt:** 753-433-0006-0295

**Kaavan nimi:**

Örnvikintien EV-alue, asemakaavan muutos

**Kaavanumero:** B18

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoon Storörenin asemakaava-alueen luoteisnurkassa, Örnvikintien varressa. Alue käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaisen suojaviheralueen (EV), jonka pinta-ala on 1292 m<sup>2</sup>.

## 1.1 Identifikationsuppgifter

**Kommun:** Sibbo

**Kommundel:** Majvik

**Fastigheter:** 753-433-0006-0295

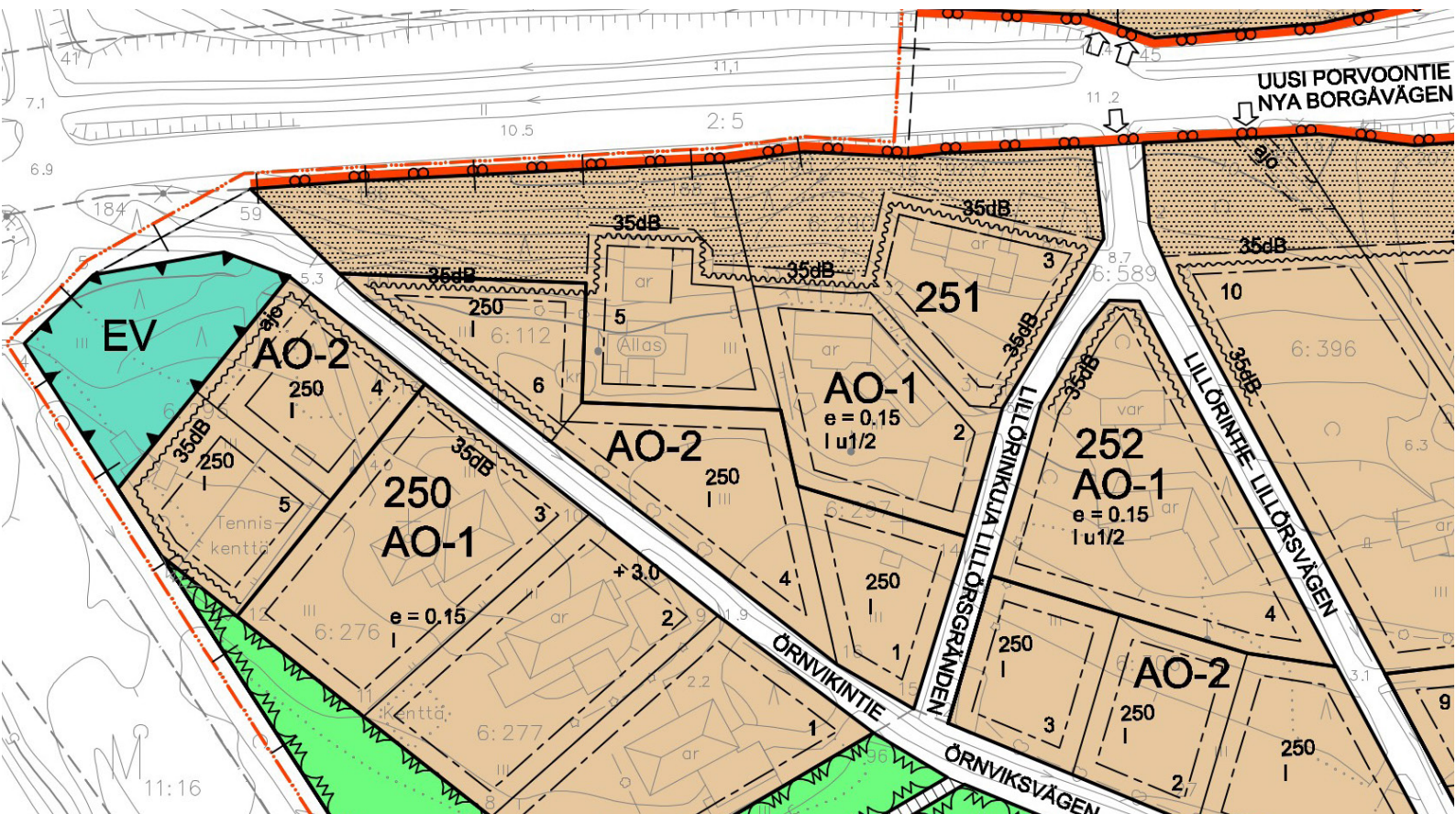
**Planens namn:**

Örnviksvägens EV-område, ändring av detaljplan

**Plannummer:** B18

## 1.2 Planområdets läge

Planändringsområdet är beläget vid Örnviksvägen i det nordvästra hörnet av planområdet Storören i Sibbo. Området omfattar ett detaljplanerat skyddsgrönområde (EV) vars areal är 1292 m<sup>2</sup>.



### 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti taajamatoimintojen aluetta, eli se on osoitettu asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueeksi. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025. Tavoitteena on mahdollistaa erillispientalojen pienimittakaavainen täydennysrakentaminen hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria, kuten jo alueelle rakennettua katua ja kunnallistekniikkaa.

### 1.3 Detaljplanens syfte

Enligt Sibbo generalplan 2025 är planeringsområdet ett tätortsområde, dvs. det är avsett som ett område för boende och andra tätortsfunktioner. Planen ingår i kommunens planläggningsprogram 2023-2025. Syftet är att möjliggöra småskaligt kompletteringsbyggande av ytterligare fristående småhus genom att utnyttja befintlig infrastruktur, såsom den väg och de kommunala ledningar som redan byggts i området.

## 1.4 Sisällysluettelo

|           |                                                                               |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>                                               | <b>6</b>  |
| 1.1       | Tunnistetiedot                                                                | 6         |
| 1.2       | Kaava-alueen sijainti                                                         | 6         |
| 1.3       | Asemakaavan tarkoitus                                                         | 7         |
| 1.4       | Sisällysluettelo                                                              | 8         |
| 1.5       | Liitteet                                                                      | 9         |
| 1.6       | Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista | 12        |
| <b>2.</b> | <b>TIIVISTELMÄ</b>                                                            | <b>13</b> |
| 2.1       | Kaavaprosessin vaiheet                                                        | 13        |
| 2.2       | Asemakaava                                                                    | 13        |
| <b>3.</b> | <b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT</b>                                               | <b>14</b> |
| 3.1       | Selvitys suunnittelualan oloista                                              | 14        |
| 3.1.1     | Alueen yleiskuvaus                                                            | 14        |
| 3.1.2     | Luonnonympäristö                                                              | 15        |
| 3.1.3     | Rakennettu ympäristö                                                          | 15        |
| 3.1.4     | Maanomistus                                                                   | 15        |
| 3.1.5     | Aluetta koskevat sopimukset                                                   | 15        |
| 3.2       | Suunnittelutilanne                                                            | 16        |
| 3.2.1     | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet                                     | 16        |
| 3.2.2     | Maakuntakaava                                                                 | 16        |
| 3.2.3     | Sipoon yleiskaava 2025                                                        | 17        |
| 3.2.4     | Asemakaava                                                                    | 17        |
| 3.2.5     | Rakennusjärjestys                                                             | 17        |
| 3.2.6     | Pohjakartta                                                                   | 17        |
| 3.2.7     | Rakennuskiellot                                                               | 17        |
| 3.2.8     | Suojelupäätökset                                                              | 17        |
| <b>4.</b> | <b>ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET</b>                                         | <b>18</b> |
| 4.1       | Asemakaavan suunnittelun tarve                                                | 18        |
| 4.2       | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset                        | 19        |
| 4.3       | Osallistuminen ja yhteistyö                                                   | 19        |
| 4.3.1     | Osalliset                                                                     | 19        |
| 4.3.2     | Vireilletulo                                                                  | 20        |
| 4.3.3     | Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt                                     | 20        |
| 4.3.4     | Viranomaisyhteistyö                                                           | 20        |
| 4.4       | Asemakaavan tavoitteet                                                        | 20        |
| 4.4.1     | Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset                                | 20        |
| 4.4.2     | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet                                       | 21        |
| 4.4.3     | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet                                         | 21        |

|           |                                                       |           |
|-----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5.</b> | <b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>                             | <b>22</b> |
| 5.1       | Kaavan rakenne                                        | 22        |
| 5.1.1     | Mitoitus                                              | 22        |
| 5.1.2     | Palvelut                                              | 22        |
| 5.2       | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 23        |
| 5.3       | Aluevaraukset                                         | 23        |
| 5.3.1     | Korttelialueet                                        | 23        |
| 5.4       | Kaavan vaikutukset                                    | 23        |
| 5.4.1     | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön                  | 23        |
| 5.4.2     | Vaikutukset luonnonympäristöön                        | 24        |
| 5.4.3     | Vaikutukset maaperään                                 | 25        |
| 5.4.4     | Vaikutukset ilmastoon                                 | 25        |
| 5.4.5     | Muut vaikutukset                                      | 25        |
| 5.5       | Ympäristön häiriötekijät                              | 26        |
| 5.6       | Asemakaavamerkinnot ja -määräykset                    | 26        |
| 5.7       | Nimistö                                               | 26        |
| <b>6.</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>                           | <b>27</b> |
| 6.1       | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 27        |
| 6.2       | Toteutuksen seuranta                                  | 27        |

## 1.5 Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta (pienennös A4)
3. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
4. Asemakaavamuutoksen havainneaineisto
5. Liikennemeluselvitys
6. Asemakaavan seurantalomake

## 1.4 Innehållsförteckning

|           |                                                                            |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>                                   | <b>6</b>  |
| 1.1       | Identifikationsuppgifter                                                   | 6         |
| 1.2       | Planområdets läge                                                          | 6         |
| 1.3       | Detaljplanens syfte                                                        | 7         |
| 1.4       | Innehållsförteckning                                                       | 10        |
| 1.5       | Bilagor                                                                    | 11        |
| 1.6       | Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen | 12        |
| <b>2.</b> | <b>SAMMANDRAG</b>                                                          | <b>13</b> |
| 2.1       | Olika skeden i planprocessen                                               | 13        |
| 2.2       | Detaljplanen                                                               | 13        |
| <b>3.</b> | <b>UTGÅNGSPUNKTER</b>                                                      | <b>14</b> |
| 3.1       | Utredning om förhållandena i planeringsområdet                             | 14        |
| 3.1.1     | En allmän beskrivning av området                                           | 14        |
| 3.1.2     | Naturmiljön                                                                | 15        |
| 3.1.3     | Den byggda miljön                                                          | 15        |
| 3.1.4     | Markägförhållanden                                                         | 15        |
| 3.1.5     | Avtal som berör området                                                    | 15        |
| 3.2       | Planeringssituationen                                                      | 16        |
| 3.2.1     | Riksomfattande mål för områdesanvändningen                                 | 16        |
| 3.2.2     | Landskapsplan                                                              | 16        |
| 3.2.3     | Generalplan för Sibbo 2025                                                 | 17        |
| 3.2.4     | Detaljplan                                                                 | 17        |
| 3.2.5     | Byggnadsordning                                                            | 17        |
| 3.2.6     | Baskarta                                                                   | 17        |
| 3.2.7     | Byggförbud                                                                 | 17        |
| 3.2.8     | Skyddsbeslut                                                               | 17        |
| <b>4.</b> | <b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN</b>                          | <b>18</b> |
| 4.1       | Behovet av detaljplanering                                                 | 18        |
| 4.2       | Planeringsstart och beslut som gäller den                                  | 19        |
| 4.3       | Deltagande och samarbete                                                   | 19        |
| 4.3.1     | Intressenter                                                               | 19        |
| 4.3.2     | Anhängiggörande                                                            | 20        |
| 4.3.3     | Deltagande och växelverkan                                                 | 20        |
| 4.3.4     | Myndighetssamarbete                                                        | 20        |
| 4.4       | Mål för detaljplanen                                                       | 20        |
| 4.4.1     | Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen                        | 20        |
| 4.4.2     | Mål enligt utgångsmaterialet                                               | 21        |
| 4.4.3     | Mål som uppkommit under processen                                          | 21        |

|           |                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>5.</b> | <b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b>           | <b>22</b> |
| 5.1       | Planens struktur                              | 22        |
| 5.1.1     | Dimensionering                                | 22        |
| 5.1.2     | Service                                       | 22        |
| 5.2       | Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet      | 23        |
| 5.3       | Områdesreserveringar                          | 23        |
| 5.3.1     | Kvartersområden                               | 23        |
| 5.4       | Planens konsekvenser                          | 23        |
| 5.4.1     | Konsekvenser för den byggda miljön            | 23        |
| 5.4.2     | Konsekvenser för naturmiljön                  | 24        |
| 5.4.3     | Konsekvenser för jordmån                      | 25        |
| 5.4.4     | Konsekvenser för klimat                       | 25        |
| 5.4.5     | Övriga konsekvenser                           | 25        |
| 5.5       | Störande faktorer i miljön                    | 26        |
| 5.6       | Planbeteckningar och planbestämmelser         | 26        |
| 5.7       | Namn                                          | 26        |
| <b>6.</b> | <b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b>           | <b>27</b> |
| 6.1       | Planer som styr och åskådliggör genomförandet | 27        |
| 6.2       | Genomförande och tidsplanering                | 27        |

## 1.5 Bilagor

1. Program för deltagande och bedömning
2. Detaljplankarta (förminskning A4)
3. Planbeteckningar och -bestämmelser
4. Illustrationer tillhörande planändringen
5. Trafikbullerutredning
6. Detaljplanens uppföljningsblankett

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Örnvikintien EV-alueen asemakaavatyötä varten laadittu selvitys:

-Liikennemeluselvitys, Örnvikintien EV-alue, Sibbo; Promethor Oy, 8.5.2024

Muut ohjaavana tausta-aineistona käytetyt selvitykset:

-Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava – Östersundomin alue, hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.6.2018  
-Sipoon yleiskaava 2025, 25.1.2012, Sipoon kunta  
-Sipoon yleiskaava 2050 (tullut vireille 15.12.2022)  
-Teknistoloudellinen selvitys, Östersundomin yhteinen yleiskaava, 19.6.2018; Sipoon kunta, Helsingin kaupunki, Vantaan kaupunki  
-Storörenin asemakaava B13, 2.3.2009

## 1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredning som utarbetats för Örnviksvägens ändring av detaljplan:

-Trafikbullerutredning, Örnviksvägens EV-område, Sibbo; Promethor Oy, 8.5.2024

Andra utredningar och annat bakgrundsmaterial som styr planeringen:

-Etapplandskapsplan 2 för Nyland – Östersundoms område, godkänd i landskapsfullmäktige 12.6.2018  
-Generalplan för Sibbo 2025, 25.1.2012, Sibbo kommun  
-Generalplan för Sibbo 2050 (anhängiggjord 15.12.2022)  
-Teknisk ekonomisk utredning, Gemensam generalplan för Östersundom, 19.6.2018; Sibbo kommun, Helsingfors stad, Vanda stad  
-Detaljplan för Storören B13, 2.3.2009

## 2.1 Kaavaprocessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 3.5. - 17.5.2024 välisenä aikana asiakaspalvelu Info Nikkilässä, sekä Info Söderkullassa. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kunnan verkkosivuilla koko kaavaprocessin ajan.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä sai toimittaa kirjallisesti 17.5.2024 mennessä Sipoon kuntaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana ei jätetty mielipiteitä.

## 2.2 Asemakaava

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa asemakaavan mukainen ja 1292 m<sup>2</sup> kokoinen EV-alue erillispientalojen korttelialueeksi, osaksi nykyistä korttelia nro 41250. Muutos luo edellytykset pienimittakaavaiselle täydennysrakentamiselle hyvällä sijainnilla olevalla Storörenin asemakaava-alueella.

## 2.1 Olika skeden i planprocessen

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) var framlagt till påseende 3.-17.5.2024 vid kundservicen Sibboinfo Nickby och Sibboinfo Söderkulla. Programmet för deltagande och bedömning fanns också till påseende på kommunens webbplats under hela planläggningsprocessen.

Det fanns möjlighet att lämna in skriftliga åsikter om programmet för deltagande och bedömning till Sibbo kommun fram till 17.5.2024. Under påseendetiden för programmet för deltagande och bedömning lämnades inte in några åsikter.

## 2.2 Detaljplanen

Syftet med ändringen är att ändra ett 1292m<sup>2</sup> stort detaljplanerat EV-område till ett kvarter med fristående småhus som en del av det befintliga kvarteret 41250. Ändringen skapar förutsättningar för småskaligt kompletteringsbyggande av ytterligare fristående småhus i det välbelägna detaljplaneområdet Storören.

# 3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



## 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Storörens asemakaava-alue on rakentunut vahvasti viime vuosikymmenen aikana. Suunnittelualue on Storörens asemakaavassa osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Ennen Storörens asemakaavaa ja asemakaavamuutosta suunnittelualue oli maa- ja metsätalousaluetta ja toimi silloin, kuten tällä hetkelläkin sorakenttänä ja polttopuiden säilytysalueena. Storörens aluetta ja Sipoonrantaa on sittemmin kaavoitettu ja tiivistetty ja erillispientalojen tontteja on muodostettu ja rakennettu myös mt170 varteen. EV-suojaviheralueella olleet vanhat rasitteet autojen pysäköinnille on purettu eikä alueelle enää kohdistu tarpeita.

## 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

### 3.1.1 En allmän beskrivning av området

Storörens detaljplaneområde har byggts ut kraftigt under det senaste tio åren. Planeringsområdet är i Storörens detaljplan betecknat som skyddsgrönområde (EV). Innan Storörens detaljplan och planändring trädde i kraft var planeringsområdet jord- och skogsbruksområde som fungerade och fortfarande fungerar som förvaringsplats för ved på en grusplan. Senare har Storören och Sibbo strand planlagts och förtätats med tomter för fristående småhus som även sträcker sig längs landsväg 170. De gamla servicetuten för bilparkering i skyddszone har nedtecknats och området behövs inte längre.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on osin sorapintaista kenttää ja reunoiltaan metsittynyttä aluetta, jossa kasvaa nuorta kuusikkoa, koivikkoa ja pajua. Aluskasvillisuus on pääosin ruohoa ja heinää. Alueen maaperä on savea sekä pieniltä osin hiekkamoreenia. Muutosalue kuuluu Storörenin asemakaava-alueeseen, jossa on osoitettu lähivirkistysalueita ja myös vesialueita.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan pohjoisnurkassa sijaitsee puistomuuntamo. Sähkö-, vesi- ja viemäriverkot kulkevat suunnittelualan viereisellä katualueella. Suunnittelualan vieressä ja lähiympäristössä sijaitsee rakennettuja ja osin rakentamattomia omakotitontteja.

### 3.1.4 Maanomistus

Suunnitteluala on yksityisessä omistuksessa. Kunta omistaa alueeseen rajoittuvat katualueet.

### 3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Asemakaavatyö on yksityisen maanomistajan aloitteesta lähtenyt sopimuskaavahanke. Kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 26.2.2024. Suunnitteluala on yksityisessä omistuksessa mutta maankäyttösopimuksen kynnys ei ylity uuden rakennusoikeuden jäädessä vähäiseksi.

### 3.1.2 Naturmiljön

Området är delvis en grusplan och omges av delar med ny skog där det växer unga granar, björkar och vide. Undervegetationen består huvudsakligen av gräs och hö. Jordmånen i området är lera och till mindre delar sandmorän. Ändringsområdet hör till Storörens detalplaneområde där skilda närrekreations- och även vattenområden reserverats i samma detaljplan.

### 3.1.3 Den byggda miljön

I planeringsområdets norra hörn finns en mindre transformator. El-, vatten- och avloppsledningar finns byggda på gatuområdet intill planeringsområdet. Intill planeringsområdet och i näromgivningen finns byggda och ännu obebyggda egnahemshustomter.

### 3.1.4 Markägförhållanden

Fastigheterna i planeringsområdet är i privat ägo. Kommunen äger gatuområdena som gränsar till området.

### 3.1.5 Avtal som berör området

Planläggningsprojektet baserar sig på ett kontrakt som uppgjorts på markägarens initiativ. Ett avtal om att inleda planläggningen har godkänts av kommunstyrelsen 26.2.2024. Planeringsområdet är i privat ägo men ett markanvändningsavtal görs inte då byggrätten förblir låg.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet voivat koskea asioita, joilla on:

- 1) aluerakenteen, alueiden käytön taikka liikenne- tai energiaverkon kannalta kansainvälinen tai laajempi kuin maakunnallinen merkitys;
- 2) merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön; tai
- 3) valtakunnallisesti merkittävä vaikutus ekologiseen kestävyys, aluerakenteen taloudellisuuteen tai merkittävien ympäristöhaittojen välttämiseen.

Asemakaava on vaikutuksiltaan muu kuin merkittävä, eikä alueelle kohdistu valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

### 3.2.2 Maakuntakaava

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava – Östersundomin alue on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.6.2018. Kaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2021. Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavassa – Östersundomin alue – Storörenin asemakaava-alue on osoitettu merkinnällä ”Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue” ja suunnittelualue Helsingin kaupunkirajalla on lisäksi osoitettu merkinnällä ”Tiivistettävä alue”.

Maakuntakaavassa on osoitettu viheryhteystarve, jonka sijainti ei ole tarkkaan määritelty. Maakuntakaavassa määrätään, että yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava, että merkinnällä osoitettu yhteystarve säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa lajiston liikkumismahdollisuudet, virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet sekä ylläpitää maisema- ja luontoarvoja.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen kan gälla ärenden som

- 1) med tanke på regionstrukturen, områdesanvändningen eller trafik- eller energinätet är av internationell betydelse eller av betydelse för ett större område än ett landskap,
- 2) har en betydande inverkan på det nationella kultur- eller naturarvet, eller
- 3) har en nationellt betydande inverkan på den ekologiska hållbarheten, regionstrukturens ekonomi eller möjligheterna att undvika betydande miljöolägenheter.

Planen är en detaljplan med andra än betydande verkningar och därför berörs inte området av riksomfattande mål för områdesanvändningen.

### 3.2.2 Landskapsplan

Etapplandskapsplan 2 för Nyland - Östersundoms område är godkänd i landskapsfullmäktige 12.6.2018. Planen har blivit lagkraftig år 2021. I landskapsplanen är Storörens detaljplaneområde anvisat med beteckningen ”Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik”. Planeringsområdet som ligger vid Helsingfors stadsgräns har även beteckningen ”Område som ska förtätas”.

I landskapsplanen har anvisats behov av grönförbindelse men dess läge är inte noggrannt definierat. Landskapsplanen bestämmer att man i den mer detaljerade planeringen ska se till att förbindelsebehovet som anges med beteckningen bevaras eller förverkligas på ett sätt som tryggar arternas möjligheter att röra sig, rekreations- och

### 3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu taajama-toimintojen alueeksi (A) ja alueen pohjoispuolella mt170 suuntaisesti on osoitettu joukkoliikenteen kehittämiskäytävä tai yhteystarve.

### 3.2.4 Asemakaava

Voimassa olevassa Storörens asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Suunnittelualue rajautuu etelässä asuinpienalojen korttelialueeseen (AO) ja idässä katualueeseen.

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia. Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt rakennusjärjestyksen. Helsingin hallinto-oikeus on 14.12.2018 antamalla päätöksellään todennut rakennusjärjestyksen lainmukaiseksi lukuun ottamatta sivuasuntoja koskevaa luvun 4.2.1 toista kappaletta. Korkein hallinto-oikeus vahvisti hallinto-oikeuden päätöksen 15.1.2020. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 1.3.2019 lukuun ottamatta mainittua luvun 4.2.1 toista kappaletta.

### 3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on asetettu ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

### 3.2.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### 3.2.8 Suojelupäätökset

Suunnittelualueeseen ei kohdistu suojelupäätöksiä.

friluftsmöjligheterna samt som upprätthåller landskaps- och naturvärdena.

### 3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I delgeneralplanen är planeringsområdet anvisat för tätortsfunktioner (A) och på norra sidan av området har anvisats en utvecklingskorridor för kollektivtrafik eller förbindelsebehov i riktning med landsväg 170.

### 3.2.4 Detaljplan

I Storörens detaljplan som är lakraftig är planområdet anvisat som skyddsområde (EV). Planområdet gränsar i söder till kvarter för fristående småhus (AO) och i öster till gatuområde.

### 3.2.5 Byggnadsordning

Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand. Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens byggnadsordning. Helsingfors förvaltningsdomstol har i sitt beslut 14.12.2018 konstaterat att byggnadsordningen är förenlig med lag bortsett från andra stycket i kapitel 4.2.1, som handlar om sidobostäder. Högsta förvaltningsdomstolen fastställde förvaltningsdomstolens avgörande 15.1.2020. Byggnadsordningen fastställdes 1.3.2019 till sina övriga delar förutom det i kapitel 4.2.1 nämnda andra stycket.

### 3.2.6 Baskarta

Baskartan är uppdaterad i skalan 1:1000 i samband med utarbetandet av planen.

### 3.2.7 Byggförbud

I området är byggförbud inte i kraft.

### 3.2.8 Skyddsbeslut

Beslut om skydd gäller inte för området.

# 4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

## Olika skeden i planeringen av detaljplanen



### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelualue on Storörens asemakaavassa osoitettu suojaviheralueeksi (EV). Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti taajamatoimintojen aluetta, eli se on osoitettu asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueeksi.

EV-alue on aikoinaan kaavoitettu melun hillitsemiseksi asuintonteilla. Kaavatyön aikana laaditun melumallinnuksen mukaan rakennusten sijoittaminen tontille annettujen periaatteiden mukaisesti riittää vaimentamaan ääntä sallitulle tasolle. Näin ollen, suojaviheralueen merkitys melun hillitsemisessä pienenee.

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Planområdet är anvisat som skyddsområde (EV) i Storörens detaljplan. Enligt Sibbo generalplan 2025 är planeringsområdet ett tätortsområde, dvs. det är avsett som ett område för boende och andra tätortsfunktioner.

EV-området är tidigare planlagt för att minska konsekvenserna av bullerolägenheter på bostadstomter. Enligt den under planläggningsprojektet utarbetade bullersimuleringen räcker den planerade byggnationen på området till att dämpa ljudnivån så att kraven på riktvärdena fylls. Således minskar EV-områdets betydelse som dämpare av bullerolägenheter.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025. Kyseessä on yksityisen maanomistajan aloitteesta lähtenyt sopimuskaavahanke. Kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 26.2.2024.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä on julkaistu luonnosmateriaalia, jota osallisilla on ollut mahdollisuus kommentoida. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon aikana osallisilla on mahdollisuus jättää suunnitelmasta muistutuksia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu palautetta.

### 4.3.1 Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Sipoon kunta suunnittelualueeseen rajautuvan katualueen maanomistajana
- Helsingin kaupunki suunnittelualueeseen rajautuvan kaupunginrajan vuoksi
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot

## 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Planen ingår i kommunens planläggningsprogram 2023-2025. Planläggningsprojektet baserar sig på ett kontrakt som uppgjorts på markägarens initiativ. Ett avtal om att inleda planläggningen har godkänts av kommunstyrelsen 26.2.2024.

## 4.3 Deltagande och samarbete

I samband med programmet för deltagande och bedömning har utkastmaterial publicerats och intressenter har haft möjlighet att kommentera det. Intressenter kan lämna in påminnelser då planförslaget är offentligt framlagt. Ingen respons inlämnades gällande programmet för deltagande och bedömning.

### 4.3.1 Intressenter

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

Centrala intressenter i detta detaljplanearbete är:

- Fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Sibbo kommun som ägare av intilliggande gatuområde
- Helsingfors stad eftersom planområdet angränsar till stadsgränsen
- Kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga

-Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Keravan Energia Oy/Sipoon Energia ja Sipoon Vesi -liikelaitos

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavahanke on kuulutettu vireille 3.5.2024.

#### **4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.5.2024 (MRL 63§).

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä (muistutus) kaavaehdotuksesta, jonka lisäksi siitä pyydetään lausunnot tarpeellisilta viranomaistahoilta.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen saadut lausunnot, mielipiteet ja muistutukset käydään läpi, ja tämän pohjalta kaavaehdotukseen tehdään tarpeelliset tarkistukset. Kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä niiden vastineista laaditaan raportti.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Viranomaisia ovat mm. Uudenmaan ELY-keskus, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Keravan Energia Oy/Sipoon Energia ja Sipoon Vesi -liikelaitos.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

#### **4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset**

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

- Övriga myndigheter och samarbetsorgan som Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Räddningsverket i Östra Nyland, Kervo Energi/Sibbo Energi och affärsverket Sibbo Vatten

#### **4.3.2 Anhängiggörande**

Planlägningsprojektet är kungjort anhängigt 3.5.2024.

#### **4.3.3 Deltagande och växelverkan**

Programmet för deltagande och bedömning lades fram till offentligt påseende 3.5.2024 (MBL 63§).

Intressenter kan lämna in påminnelser gällande planförslaget är offentligt framlagt och utlåtanden begärs av myndigheter.

Efter det att planförslaget varit framlagt till påseende går man igenom inlämnade utlåtanden, åsikter och påminnelser och basen av detta görs nödvändiga justeringar i planförslaget. Över utlåtanden, åsikter och påminnelser samt svaren till dessa utarbetas en rapport.

#### **4.3.4 Myndighetssamarbete**

I samband med att planförslaget finns till påseende begärs utlåtanden av behöriga myndigheter. Myndigheter är bl.a. NTM-centralen i Nyland, Räddningsverket i Östra Nyland, Kervo Energi/Sibbo Energi och affärsverket Sibbo Vatten.

### **4.4 Mål för detaljplanen**

#### **4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen**

När en detaljplan utarbetas skall landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas. Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt

edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saata- vuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä arvoja saa hävittää.

Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaava ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

#### **4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Lähtökohta-aineiston perusteella asumisen laatuun voi vaikuttaa Uuden Porvoontien liikennemelu. Tavoitteena tulee olla, että kaavaratkaisu tältä osin turvaa hyvän ympäristön asumiselle ja melun ohjearvot eivät ylitä.

#### **4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet**

Prosessin aikana tavoitteeksi on tarkentunut, että muutoksella muodostuu yksi rakennuspaikka, joka luo edellytykset pienimittakaavaiselle asuntojen täydennysrakentamiselle hyödyntäen jo rakennettua infrastruktuuria, kuten katuverkkoa ja kunnallistekniikan johtoja.

livosmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras.

På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

#### **4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet**

På basen av utgångsmaterialet kan trafikbuller från Nya Borgåvägen inverka på boendekvaliteten. Målet ska vara att planlösningen till denna del säkrar en god miljö för boende och att gränsvärdena för buller inte överskrids.

#### **4.4.3 Mål som uppkommit under processen**

Under processen har målsättningen förtydligats till att omfatta en byggnadsplats som skapar förutsättningar för småskaligt kompletteringsbyggande av bostäder där man kan utnyttja redan utbyggd infrastruktur så som gatunätverket och kommunal-tekniska ledningar.

# 5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen

## 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostuu AO-tontti korttelissa 41250.

### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksella syntyy yksi rakennuspaikka, jossa tontin koko on 1292m<sup>2</sup>. Suunnittelualueen rakentamisen tehokkuus vastaa lähiympäristön rakentamisen tehokkuutta. Rakennusoikeus rakennuspaikalla on 300 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maantason 50 k-m<sup>2</sup> / asunto asuntoihin liittyvää erillistä teknistä-, varasto- tai autosäilytystilaa.

### 5.1.2 Palvelut

Asemakaavan muutos ei luo edellytyksiä uusille palveluille. Alue tukeutuu Sipoonrannan ja Östersundomin palveluihin.

## 5.1 Planens struktur

Med planändringen bildas en AO-tomt i kvarter 41250.

### 5.1.1 Dimensionering

Genom planändringen skapas en byggnadsplats vars storlek är 1292 m<sup>2</sup>. Planeringsområdets exploatering motsvarar exploateringen i näromgivningen. Byggrätten på byggplatsen är 300 m<sup>2</sup>. Utöver byggrätten får man i marknivå och bygga 50 m<sup>2</sup>-vy / bostad separat tekniskt-, lager- eller garageutrymme som hör till bostaden.

### 5.1.2 Service

Planändringen skapar inte förutsättningar för ny service. Området ansluter till service som finns i Sibbo strand eller Östersundom.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Korttelin rakentamista ohjataan kaavoituksen ja rakennusvalvonnan yhteistyössä siten, että uudet rakennukset sopivat ympäristöönsä kaavamääräyksen mukaisesti.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialue

AO-6 merkinnän määräys on: Erillispientalojen korttelialue. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa maantasoon 50 k-m<sup>2</sup> / asunto asuntoihin liittyvää erillistä teknistä-, varasto-, tai autosäilytystilaa

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueen vieressä ja lähiympäristössä sijaitsee rakennettuja ja osin rakentamattomia omakotitontteja, joihin asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu kaavoitettujen omakotitonttien pohjoispuolelle eikä siten varjosta olemassa olevia rakennuspaikkoja. Suunniteltu pientalon rakennuspaikka täydentää pientalovaltaista Storörenin yhdyskuntarakennetta.

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Bygghandlingen av kvarteret styrs i samarbete mellan planläggningen och byggnadstillsynen så att nya byggnader är anpassade till omgivningen i enlighet med planbestämmelserna.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområdet

AO-6 beteckningens bestämmelse är följande: Kvartersområde för fristående småhus.

Till bostäderna får utöver byggrätten byggas på marknivå 50 m<sup>2</sup>-vy /bostad separat tekniskt-, lager- eller garageutrymme som hör till bostaden.

## 5.4 Planens konsekvenser

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Bredvid planeringsområdet och i näromgivningen finns bebyggda och delvis obebyggda egnahemshustomter som inte påverkas nämnvärt av planändringen. Den planerade byggnationen är belägen på norra sidan av planlagda egnahemshustomter och skuggar därför inte existerande byggplatser. Den planerade byggplatsen för småhus kompletterar den småhusdominerade samhällsstrukturen i Storören.

### 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualueen metsittynyt reunavyöhyke muuttuu istutettavaksi alueeksi ja olemassa olevat sorakentät muuttuvat rakennuslaksiksi tai piha-alueeksi. Suunnittelualueen kaavaratkaisu ei vaikuta lähialueen luonnonympäristöön.

Rakentaminen ja etenkin rakennusaikainen toiminta vaikuttaa kuitenkin jonkin verran hulevesien kulkeutumiseen luontoon, maaperään ja vesistöön. Koska suunnittelualueen maaperä on suurelta osin savea, työmaa-aikainen toiminta ja järjestelyt ovat hulevesien hallinnan kannalta tärkeitä.

Kun tontti on rakennettu, isohkolla rakentamattomalla tontinosalla hulevesiä on mahdollista viivyttaa ja imeyttää piha- ja istutettavilla alueilla. Muodostuvien hulevesien määrää vähentää ja sen laatua parantaa esimerkiksi läpäisevien päällysteiden käyttäminen, kattovesisäiliöt, viherkatot ja kasvipeitteiset imeytysalueet. Tontille rakennettava sadepuutarha, viherpainanne, kosteikko tai monikerroksisen kasvillisuuden alue, jossa on puita, pensaita ja aluskasvillisuutta, parantaa hulevesien hallintaa kestävä kehityksen periaatteiden mukaisesti. Savimaata voi ja tuleekin muokata ja parantaa puutarhaa perustettaessa. Hiekan lisääminen multa ja savimaahan parantaa huleveden imeytymistä maaperään.

Tontin länsireunaan rajautuen sijaitsee puro, johon alueen muiden omakotitonttien hulevesiä johdetaan mm. katoilta. Suunnittelualueen vettä läpäisemättömiltä pinnoilta, kuten katoilta kerääntyvät hulevedet voidaan myös suunnittelualueen rakentamisen jälkeen johtaa länsipuolella sijaitsevaan puroon, ja hulevesien vaikutukset nykytilanteeseen verrattuna ovat vähäiset.

### 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Planeringsområdets gränsområden där ny skog vuxit blir område som ska planteras och de existerande grusplanerna blir byggnadsyta eller gårdsrum. Planlösningen påverkar inte naturmiljön i omgivningen.

Byggandet och framför allt verksamheten under byggtiden inverkar dock en del på hur dagvatten styrs i naturen, jordmånen och vattendrag. Arrangemangen och verksamheten under byggtiden är viktiga för styrning av dagvatten eftersom planeringsområdets jordmån till stor del består av lera.

Då tomten är byggd, är det möjligt att fördröja och suga upp dagvatten på gårdsområden och områden som ska planteras på den rätt så stora delen av tomten som inte bebyggs. Genom anläggning av tex. genomträngliga beläggingsmaterial, vattenbehållare för tak, gröntak och absorptionsytor med växter, kan dagvattenmängden minskas och dess kvalitet förbättras. I enlighet med principerna för hållbar utveckling förbättras styrningen av dagvatten genom byggande av regnträdgård, svackdike, våtmark eller vegetation med flera lager där det finns träd, buskar och undervegetation. Lerjord kan och bör bearbetas och förbättras vid anläggning av trädgård. Tillsättande av sand i lerjorden och myllan förbättrar jordmånens kapacitet att suga upp vatten.

Tomten gränsar i väster till en bäck dit dagvatten från närbelägna egnahemshus och bl.a. taktor leds. Dagvatten från planeringsområdets sådana ytor som inte suger upp vatten, tex. taktor, kan även efter byggandet av planeringsområdet ledas till bäcken i väster och konsekvenserna av dagvatten förblir små i förhållande till nuläget.

Nykytilanteessa ja edelleen kaavan mukaisessa tilanteessa maaston korkeusasemat laskevat kohti länttä, jolloin puhtaat hulevedet luontevasti laskevat purouoman suuntaan. Kielteisten vaikutusten minimoiseksi kaavassa on tarpeen määrätä tonteilla syntyneiden hulevesien käsittelyperiaatteista.

### 5.4.3 Vaikutukset maaperään

Kaavahankkeen aikana ei ole laadittu erillistä maaperän rakennettavuusselvitystä. Rakennuslu-pahakemukseen on siksi syytä liittää hakijan teet-tämä perustamistapalausunto tai pohjatutkimus. Savimaalla on kiinnitettävä erityistä huomiota perustamistavan valintaan ja perustusten rakenta-misen suunnitteluun.

### 5.4.4 Vaikutukset ilmastoon

Suunnittelualueella tai sen toteutusta varten ei ole tarvetta rakentaa uutta kunnallistekniikkaa tai muuta infrastruktuuria, kuten katuja. Kestävän ke-hityksen kannalta täydennysrakentaminen on siltä osin hyvin perusteltua. Kestävää kehitystä tukee myös rakennuspaikan topografia ja sijainti, jotka tukevat toteutusta ilman merkittävää maamasso-jen käsittelyä tai kuljetusta. Toteutettavalla ener-giaratkaisulla, perustamistavalla ja rakennusma-teriaalivalinnoilla on vaikutuksia myös ilmastoon. Maaperä ja ilmansuunnat puoltavat maalämmön ja aurinkoenergian toteutusta.

### 5.4.5 Muut vaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

I nuläget och vidare i planenlig situation lutar terrängen mot väster och rent dagvatten rinner därför naturligt i riktning mot bäckfåran. För att minimera möjliga negativa konsekvenser är det skäl att i detaljplanen bestämma om principerna för dagvattenbehandlingen.

### 5.4.3 Konsekvenser för jordmån

Under planeringsprojektet har ingen skild un-dersökning av markens lämplighet för byggande utförts. Det är därför lämpligt att en grund-lägningsrapport eller markundersökning som beställts av den sökande inkluderas i ansökan om bygglov. I lerjordar måste särskild uppmärksam-het ägnas åt valet av grundlägningsmetod och utformningen av grundkonstruktionen.

### 5.4.4 Konsekvenser för klimat

Det finns inget behov av att bygga ny kom-munteknik eller annan infrastruktur, t.ex. gator, i planområdet eller för dess genomförande. Ut-gående från principerna för hållbar utveckling finns det därför goda argument för komplette-ringsbyggande. Hållbar utveckling stöds också av topografin och platsens läge, som stöder genomförandet utan betydande hantering eller transport av jordmassor. Den energilösning som ska implementeras, typen av fundament och valet av byggnadsmaterial kommer också att ha en in-verkan på klimatet. Jordmånen och väderstrecken gynnar användningen av geotermisk energi och solenergi.

### 5.4.5 Övriga konsekvenser

Planändringen medför inte andra betydande konsekvenser.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Uusi Porvoontie, jonka liikennemelun vaikutuksia on arvioitu kaavahankkeen aikana laaditun meluselvityksen perusteella seuraavasti:

- Päiväajan keskiäänitaso alittaa 55 dB(A) asuinrakennuksen muodostamalla melulta suojaisalla terassi- ja piha-alueella.
- Yöajan keskiäänitaso pääosin alittaa 50 dB(A) asuinrakennuksen piha-alueella.
- Asuinrakennuksen ulkovaipan äänitasoeroaatiuksena riittää vähimmäisvaatimus (30dB) mutta myös korkeampi vaatimus (35dB) voidaan esittää kaavaratkaisuna, kuten voimassa olevassa Storörenin asemakaavassa on tehty.

Liikennemelun lisäksi muita ympäristön häiriötekijöitä ei kohdistu suunnittelualueelle.

Liikennemeluselvitys on selostuksen liitteenä.

## 5.6 Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä. Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

## 5.7 Nimistö

Uutta nimistöä ei tarvita.

## 5.5 Störande faktorer i miljön

På norra sidan om planeringsområdet finns Nya Borgåvägen vars trafikbullerkonsekvenser har bedömts på basen av en under planeringsprojektet utarbetad bullerutredning enligt följande:

- Den ekvivalenta ljudnivån överstiger inte 55 dB(A) på terrass- eller gårdsrum som skyddas mot buller av bostadsbyggnaden
- Den ekvivalenta ljudnivån nattetid överstiger huvudsakligen inte 50 dB(A) på bostadens gård
- Som krav på ljudnivåskillnad gällande bostadens klimatskal räcker minimikravet (30 dB) men även ett högre krav (35dB) kan presenteras i planlösningen, i enlighet med lösningen i Storörens lagkraftiga detaljplan.

Utöver trafikbuller berörs planeringsområdet inte av andra störande faktorer.

Trafikbullerutredningen finns som bilaga till planbeskrivningen.

## 5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser är presenterade i bilaga. Planbeteckningarna och -bestämmelserna följer miljöministeriets anvisningar.

## 5.7 Namn

Nya namn behövs inte.

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaava-aineiston liitteeksi on tuotettu havainne-materiaalia kuvastamaan asemakaavaratkaisun mukaisen toteutuksen lopputulosta.

### 6.2 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin. Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteuttaminen vaatii rakennusluvan hakemisen. Rakennusluvan hakeminen tapahtuu Sipoon rakennusvalvonnan kautta.

### 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För att illustrera genomförandet av byggande i enlighet med planlösningen har material utarbetats och det finns som bilaga till planläggnings-materialet.

### 6.2 Genomförande och tidsplanering

Sibbo kommun tar hand om uppföljningen av byggandet i området genom de lovprocesser som genomförandet kräver. Genomförande av detaljplanen kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförande av detaljplanen förutsätter ansökan om bygglov. Bygglov ansöker man via Sibbo byggnadstillsyn.



SIPOO  
SIBBO