E6

E6 Söderkullan pelastusaseman asemakaava
E6 Detaljplan för Söderkulla räddningsstation

Asemakaavan selostus
Beskrivning av detaljplanen

5.10.2026

ASIA / ÄRENDE 700/2023

SIPOO
SIBBO

Asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: 753-408-0005-0040 ja 753-895-0002-0043.

Asemakaavan muutoksella muodostuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), suojaviheralue (EV) sekä yleisen tien aluetta (LT).

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,6 ha.

Tämä selostus liittyy 5.10.2026 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: www.sipoo.fi/asemakaavat

Selostuksen valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö (ellei toisin mainittu valokuvan yhteydessä).

Selostuksen ovat laatineet Risto Ala-aho (Fcg Oy), Ella Stark (Fcg Oy), Arja, Sippola (Fcg Oy), Henna Malinen ja Niina Tiittanen. Sen on kääntänyt ruotsiksi Monika Sukoinen (CiD Oy).

Detaljplaneändringen berör följande fastigheter eller delar av dem: 753-408-0005-0040 och ja 753-895-0002-0043.

Genom detaljplaneändringen bildas ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET), ett skyddsgrönområde (EV) samt områden för allmän väg (LT).

Detaljplaneområdet omfattar ca 3,6 ha.

Beskrivningen gäller den 5.10.2026 daterade detaljplanekartan (1:1000).

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: www.sibbo.fi/detaljplaner

Fotografierna i beskrivningen © Sibbo kommuns planläggningsenhet (om inte annat nämns i samband med fotografiet).

Beskrivningen har utarbetats av Risto Ala-aho (Fcg Oy), Ella Stark (Fcg Oy), Arja, Sippola (Fcg Oy), Henna Malinen och Niina Tiittanen. Delar av den har översatts av Monika Sukoinen (CiD Oy).

Kaavan laatija

Henna Malinen, kaavoittaja
Niina Tiittanen, kaavoittaja

Planens beredare

Henna Malinen, planläggare
Niina Tiittanen, planläggare

Kuva 1. Suunnittelualue ilmakuvassa 2025.
Figur 1. Flygbild av planeringsområdet 2025.

Asemakaavatyyppien 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 AKL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (AKL 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 vireille kaavoitusohjelman yhteydessä.

- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med OAL 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 besvärsrätt (OAL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

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

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat AKL:n 52 §:ssä tarkoitetut 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 OAL 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.

TÄMÄN KAAVAN ETENEMISTAPA
DEN HÄR PLANENS FRAMSKRIDANDE

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
700/2023

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 19.5.2023
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 19.5.2023

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointi-suunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utarbeta-seller ändras kan lämnas in tillkom-munstyrelsen.

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

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 5.6.2024
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 13.6.–19.8.2024
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 5.6.2024
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 13.6.–19.8.2024

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

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

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttö- ja elinkeinojaoston käsittely 2.6.2026 ja kunnanhallituksen käsittely 15.6.2026
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä 25.6.-24.8.2026
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändnings- och näringslivssek-tionen 2.6.2026 och behandling i kommunstyrelsen 15.6.2026
- Planförslaget läggs fram offentligt 25.6.-24.8.2026

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttö-ja elinkeinojaoston (10.9.2026) ja kun-nanhallituksen käsittely (14.9.2026)
- Behandling i markanvändnings- och näringslivssektio-nen (10.9.2026) och kommunstyrelsen (14.9.2026)

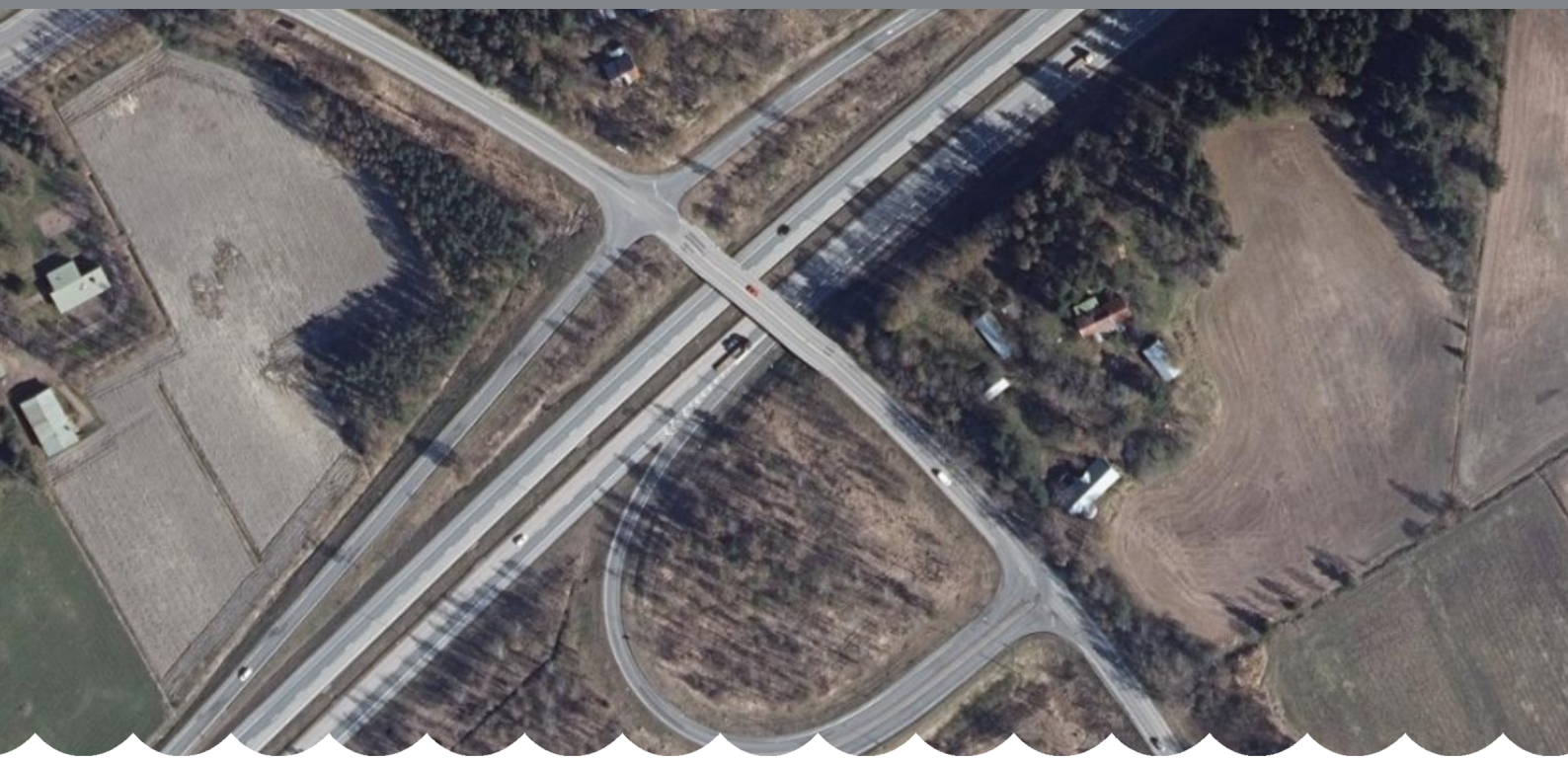
KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyi kaavan (5.10.2026)
- Fullmäktige godkände planen (5.10.2026)

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: Eriksnäs
Kiinteistöt: 753-408-0005-0040 ja 53-895-0002-0043
Kaavan nimi: E6 Söderkullan pelastusaseman asemakaava
Kaavanumero: E6

1.2 Kaava-alueen sijainti

Söderkullan pelastusaseman suunnittelualue sijaitsee Sipoon Söderkullan eteläpuolella lähellä Porvoon moottoritien ja Kalkkirannantien risteystä. Etäisyys Söderkullan keskustasta on noin 1,5 km. Alueen kokonaispinta-ala on noin 3,6 ha. Suunnittelualue on suurimmaksi osin Sipoon kunnan omistuksessa, ja se oli kaavan vireille tullessa

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo
Kommundel: Eriksnäs
Fastigheter: 753-408-0005-0040 och 53-895-0002-0043
Planens namn: E6 Detaljplan för Söderkulla räddningsstation
Plannummer: E6

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger på södra sidan om Söderkulla centrum där Kalkstrandsvägen ansluter till Borgå motorväg. Avståndet till Söderkulla centrum är ca 1,5 km. Området utgör total ca 3,6 ha. Största delen av planområdet ägs av Sibbo kommun och var utarrenderat när planen gjordes anhängig. Planeringsområdet omfattar fastigheten

vuokrattuna. Asemakaavan suunnittelualue käsittää kiinteistön 753-408-0005-0040 ja osan kiinteistöstä 753-895-0002-0043.

753-408-0005-0040 och en del av fastigheten 753-895-0002-0043.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

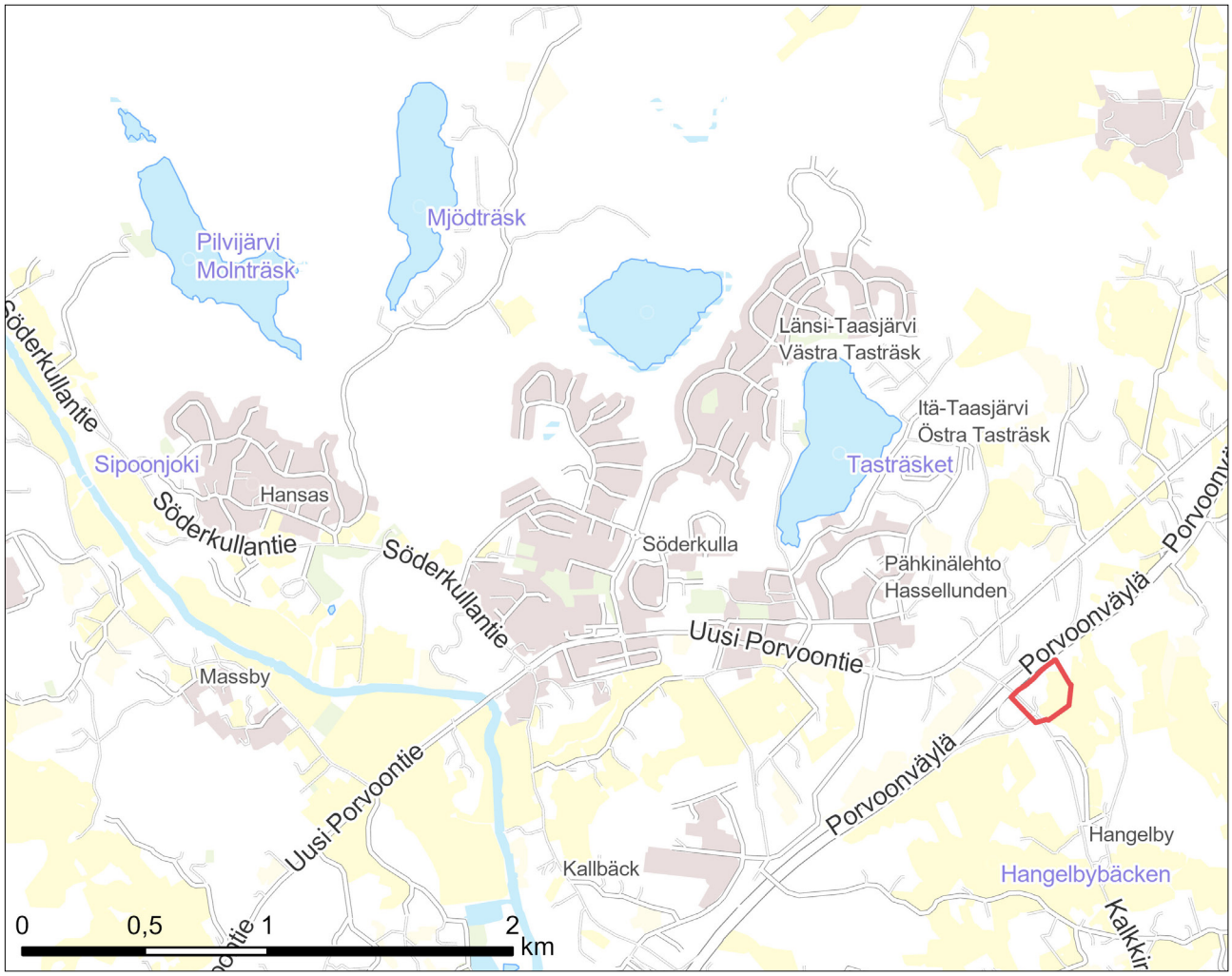
Tämän asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pelastustoimen nykyisiä ja tulevia tilatarpeita palvelevan uuden pelastusaseman rakentaminen pääliikenneväylien yhteyteen Söderkullaan. Asemakaavalla mahdollistetaan riittävä pelastuspalveluiden turvallisuustaso kunnan kasvaessa merkittävästi.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä.

1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detta detaljplanearbete är att göra det möjligt att bygga en ny räddningsstation i Söderkulla som tjänar räddningsväsendets nuvarande och kommande behov av lokaler intill huvudtrafikleden. Genom detaljplanen uppkommer en tillräcklig säkerhetsnivå på räddningstjänsterna i vår starkt växande kommun.

Detaljplanen är betydande med hänsyn till konsekvenserna.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti suhteessa muuhun Söderkullan alueeseen. (Maanmittauslaitos, Esri Finland 2026)
Figur 2. Planeringsområdet i relation till resten av Söderkullaområdet. (Lantmäteriverket, Esri Finland 2026)

1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 6

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

2. TIIVISTELMÄ 13

2.1 Kaavaprosessin vaiheet 13
2.2 Asemakaava 14

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 15

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 15
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 15
3.1.2 Liikenne 15
3.1.3 Luonnonympäristö 18
3.1.4 Rakennettu ympäristö 23
3.1.5 Maanomistus 29
3.1.6 Aluetta koskevat sopimukset 29
3.2 Suunnittelutilanne 29
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 29
3.2.2 Maakuntakaava 30
3.2.3 Sipoon yleiskaava 32
3.2.4 Osayleiskaava ja kaavarunko 32
3.2.5 Asemakaava 34
3.2.6 Rakennusjärjestys 34
3.2.7 Pohjakartta 34
3.2.8 Rakennuskiellot 34
3.2.9 Suojelupäätökset 34

4. ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET 36

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 36
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 37
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 37
4.3.1 Osalliset 37
4.3.2 Vireilletulo 37
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 37
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 38
4.4 Asemakaavan tavoitteet 39
4.4.1 Alueidenkäyttölain sisältövaatimukset 39
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 40
4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet 41

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 42
5.1 Kaavan rakenne 42
5.1.1 Mitoitus 42
5.1.2 Palvelut 42
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 43
5.3 Aluevaraukset 43
5.3.1 Korttelialueet 43
5.3.2 Muut alueet 43
5.4 Kaavan vaikutukset 44
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 45
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön 46
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen 47
5.4.4 Energia- ja ilmastovaikutukset 48
5.4.6 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan 49
5.5 Ympäristön häiriötekijät 49
5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset 51
5.7 Nimistö 51

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 52
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus 52
6.2 Toteutuksen seuranta 52

1.5 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Kaavakartta
Liite 3. Kaavamerkinnät ja -määräykset
Liite 4. Asemakaavan seurantalomake
Liite 5. Luontoselvitykset
Liite 6. Liikenteen toimivuustarkastelu
Liite 7. Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto
Liite 8. Hulevesiselvitys
Liite 9.Vuorovaikutusraportti

1.4 Innehållsförteckning

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER 6

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

2. SAMMANDRAG 13

2.1 Olika skeden i planprocessen 13
2.2 Detaljplanen 14

3. UTGÅNGSPUNKTER 15

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet 15
3.1.1 En allmän beskrivning av området 15
3.1.3 Naturmiljö 18
3.1.4 Den bebyggda miljön 23
3.1.5 Markägoförhållanden 29
3.1.6 Avtal om området 29

3.2 Planeringssituationen 29
3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen 29
3.2.2 Landskapsplan 30
3.2.3 Generalplan för Sibbo 32
3.2.4 Delgeneralplan och planstomme 32
3.2.5 Detaljplan 34
3.2.6 Byggnadsordning 34
3.2.7 Baskarta 34
3.2.8 Byggnadsförbud 34
3.2.9 Skyddsbeslut 34

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN 36

4.1 Behovet av detaljplanering 36
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den 37
4.3 Deltagande och samarbete 37
4.3.1 Intressenter 37
4.3.2 Anhängiggörande 37
4.3.3 Deltagande och växelverkan 37
4.3.4 Myndighetssamarbete 38
4.4 Mål för detaljplanen 39
4.4.1 Innehållskrav enligt lagen om områdesanvändning 39
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet 40
4.4.3 Mål som uppkommit under processen 41

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN 42
5.1 Planens struktur 42
5.1.1 Dimensionering 42
5.1.2 Service 42
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet 43
5.3 Områdesreserveringar 43
5.3.1 Kvartersområden 43
5.3.2 Övriga områden 43
5.4 Planens konsekvenser 44
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön 45
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön 46
5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin 47
5.4.4 Konsekvenser för energi och klimat 48
5.4.6 Konsekvenser för landskap och tätortsbild 49
5.5 Störande faktorer i miljön 49
5.6 Detaljplanebeteckningar och - bestämmelser 51
5.7 Namnbestånd 51

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 52
6.1 Genomförande och tidsplanering 52
6.2 Uppföljning av genomförandet 52

1.5 Bilagor

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Plankarta:

Bilaga 3. Planbeteckningar och -bestämmelser.

Bilaga 4: Blankett för uppföljning av detaljplanen

Bilaga 5. Naturutredningar

Bilaga 6. Granskning av trafikens funktion

Bilaga 7. Grundundersökningar och utlåtande om grundläggningssätt

Bilaga 8. Utredning om dagvatten

Bilaga 9. Bemötanderapport

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Tätä asemakaavaa varten laaditut selvitykset:
- Sipoon pelastusaseman luontoselvitys. Luontoselvitys Metsänen, 15.12.2023
- Sipoon Keupaksen lepakkotarkastukset 2024. Luontoselvitys Metsänen, 13.5.2024.
- Söderkullan pelastusaseman liikenteen toimivuustarkastelu. FCG Finnish Consulting Group Oy, 13.9.2024.
- E6 Söderkullan pelastusasema asemakaavan lepakkoselvitysten täydennys. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 1.10.2025.
- Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto. Söderkullan pelastusasema. GeoMen Oy, 18.10.2024
- E6 Söderkullan pelastusaseman hulevesiselvitys. Ramboll Finland Oy, 22.4.2026.

Muut kaavatyön pohjana käytetyt selvitykset:
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006.
- Sibbesborgin osayleiskaava: Luontoselvityksen täydennys: pesimälinnusto. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016.
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus, 15.1.2009.
- Sipoon pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Sweco Finland Oy, 2025.
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010.
- Väyläviraston maanteiden EU-meluselvitys 2022. EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys.

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts inför denna detaljplan:
- Sipoon pelastusaseman luontoselvitys. Luontoselvitys Metsänen, 15.12.2023.
- Sipoon Keupaksen lepakkotarkastukset 2024. Luontoselvitys Metsänen, 13.5.2024.
- Söderkullan pelastusaseman liikenteen toimivuustarkastelu. FCG Finnish Consulting Group Oy, 13.9.2024.
- E6 Söderkullan pelastusasema asemakaavan lepakkoselvitysten täydennys. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 1.10.2025.
- Pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto. Söderkullan pelastusasema. GeoMen Oy, 18.10.2024
- E6 Söderkullan pelastusaseman hulevesiselvitys. Ramboll Finland Oy, 22.4.2026.

Andra utredningar som använts som underlag för planarbetet:
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006.
- Sibbesborgin osayleiskaava: Luontoselvityksen täydennys: pesimälinnusto. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016.
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sibbo kommun, samkommunen för Tusbynejdens vattenverk, Nylands miljöcentral, 15.1.2009
- Sipoon pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Sweco Finland Oy, 2025.
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 och 2010
- Väyläviraston maanteiden EU-meluselvitys 2022. EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (Trafikledsverkets EU-bullerutredning för landsvägar 2022).

2 Tiivistelmä
Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025. Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 19.5.2023.

Maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 5.6.2024 asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.6.–19.8.2024 ja siitä jätettiin kuusi lausuntoa, muttei yhtään mielipidettä. Kaavapalaute ja vastineet ovat selostuksen liitteenä. Palautteen ja kunnan sisäisen läpikäynnin perusteella kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia kaavamääräyksiin. Vaihtoehtoisia teollisuus- ja varastointikäyttötarkoituksia mahdollistava TET-korttelialuemerkintä on muutettu suppeammaksi ET-korttelialueeksi, eli yhdyskuntateknistä huoltoa

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2023–2025. Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 19.5.2023.

Markanvändningssektionen beslöt på sitt sammanträde 5.6.2024 att lägga fram planbered-ningsmaterialet offentligt. Planutkastet var offentligt framlagt 13.6–19.8.2024. Om utkastet gavs sex utlåtanden, men inga åsikter. Responsen på planen och bemötandet av den finns som bi-laga till beskrivningen. På basis av responsen och kommunens interna genomgång har planbe-stämmelserna preciserats inför planförslaget. Den beteckning för TET-kvartersområde, som möj-liggör alternativa industri- och upplagringsändamål, har ändrats

palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi, joka mahdollistaa pelastusaseman rakentamisen. Lisäksi on tarkennettu kortteleiden ja rakennusalan rajauksia sekä rakennusoikeutta. Kaavaselostusta on täydennetty erityisesti luonnosvaiheen jälkeen valmistuneiden selvitysten pohjalta.

Kaavaehdotus käsiteltiin maankäyttö- ja elinkeinojaostossa 2.6.2026 ja kunnanhallituksessa 15.6.2026. Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.6.2026–24.8.2026 ja siitä jätettiin kahdeksan lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä. Palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty vähäisiä korjauksia, jotka eivät muuttaneet kaavan kokonaisratkaisua. Korjaukset eivät edellyttäneet kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Maankäyttöjaosto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 10.9.2026 kunnanhallituksen käsittelyyn ja kunnanhallitus hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 14.9.2026 valtuuston käsittelyyn. Valtuusto hyväksyi Söderkullan pelastusaseman asemakaavan kokouksessaan 5.10.2026.

Söderkullan pelastusaseman asemakaava astui voimaan xx.xx.2026.

2.2 Asemakaava

Asemakaava mahdollistaa pelastusaseman rakennuksen rakentamisen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle (ET), suojaviheraluetta (EV) sekä yleisen tien aluetta (LT). Suunnittelualueen laajuus on noin 3,6 ha.

ET- korttelialueen pinta-ala on noin 1,6 ha ja sille on mahdollista rakentaa kaksikerroksinen rakennus, jonka käyttöön on osoitettu rakennusoikeutta 1 500 kerrosneliömetriä. Rakennusoikeus osoitetaan koko-

till ett smalare ET-kvartersområde, dvs. ett område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörj-ning som gör det möjligt att bygga en räddningsstation. Dessutom har man preciserat avgräns-ningen av kvarteren och byggnadsytan samt byggrätten. Planbeskrivningen har kompletterats, särskilt på grundval av de rapporter som färdigställts efter utkastskedet.

Planförslaget behandlades i markanvändnings- och näringslivssektionen 2.6.2026 och i kommunstyrelsen 15.6.2026. Planförslaget var till påseende 25.6.2026–24.8.2026 och då inlämnades åtta utlåtanden. Ett sammandrag av anmärkningarna och utlåtandena samt bemötanden av dem finns som bilaga till beskrivningen. På basen av responsen har mindre korrigeringar gjorts i planförslaget som inte ändrade på planens helhetslösning. Korrigeringarna förutsatte inte att planen läggs fram på nytt.

Markanvändningssektionen har på sitt möte 10.9.2026 godkänt att detaljplanen behandlas av styrelsen och kommunstyrelsen godkände på sitt möte 14.9.2026 att detaljplanen behandlas av fullmäktige. Fullmäktige godkände detaljplanen för Söderkulla räddningsstation på sitt möte 5.10.2026.

Detaljplan för Söderkulla räddningsstation trädde i kraft xx.xx.2026.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen gör det möjligt att bygga en räddningsstation i kvartersområdet för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Detaljplanen omfattar vidare ett skyddsgrön-område (EV) samt områden för allmän väg (LT). Planeringsområdet är ca 3,6 ha stort.

naisuudessaan ET-korttelialueelle, jonka tehokkuudeksi tulee noin e=0,1.

Asemakaavalla syntyy uusi tonttiliittymä Kalkkirannantielle. Uusi liittymä on tarkoitettu tontille ajoon, ensisijaisesti pelastusajoneuvojen ja pelastusaseman henkilökunnan käyttöön.

Asemakaavalla muodostuu yleisen tien aluetta (Kalkkirannantie).

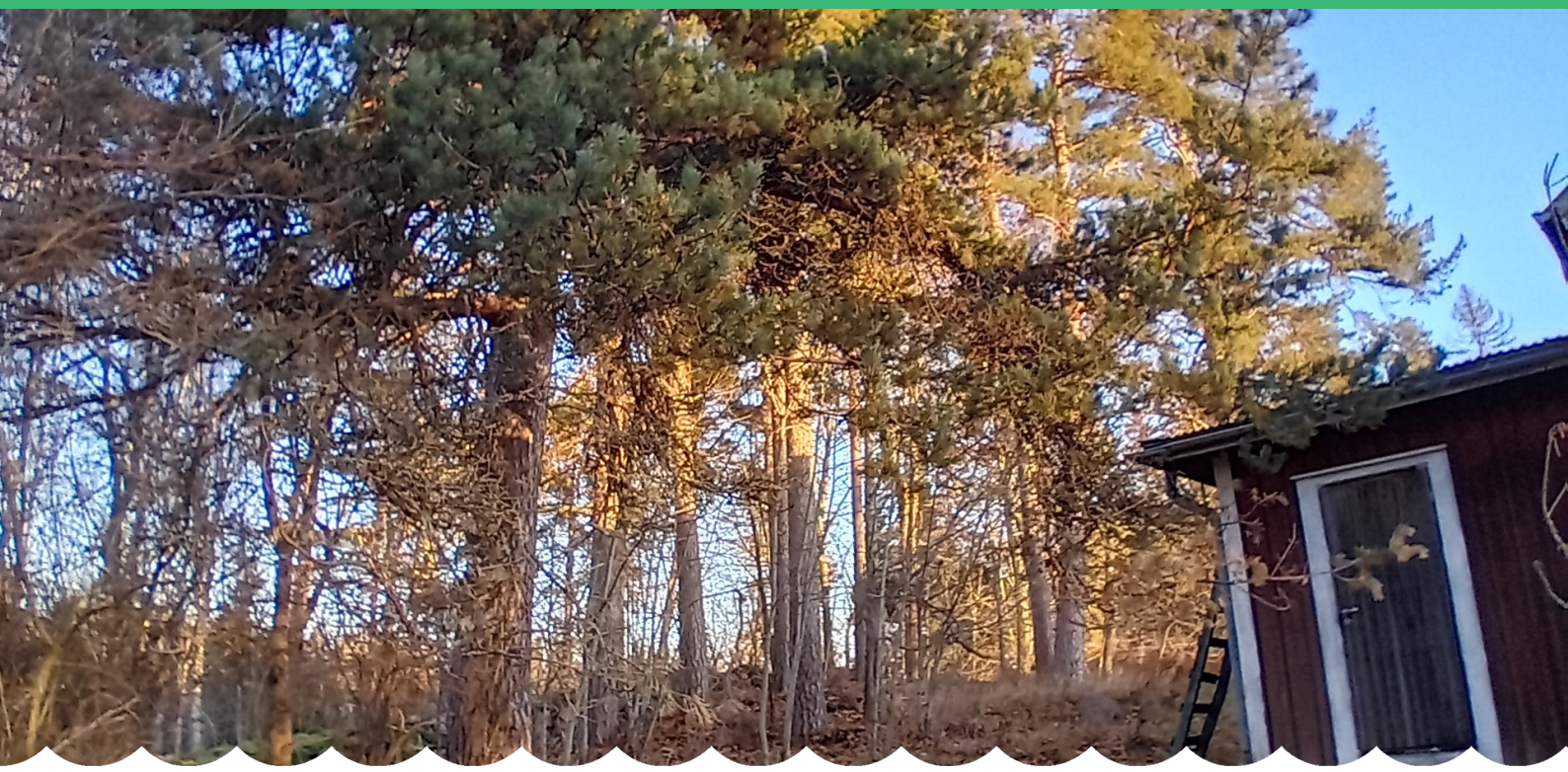
Asemakaavalla syntyy myös suojaviheraluetta (EV). Suojaviheralueen pinta-ala on noin 1,4 ha.

ET-kvartersområdet utgör ca 1,6 ha och där är det möjligt att bygga en räddningsstation i två våningar. För denna har 1 500 vy-m2 anvisats i byggrätt. Byggrätten anvisas i sin helhet i ET-kvartersområdet med exploateringstalet e = 0,1 (ungefärligt tal).

Genom detaljplanen bildas en ny tomtanslutning till Kalkstrandsvägen. Den nya anslutningen är avsedd som infart till tomten och ska i första hand användas av räddningsfordon och räddningsstationens personal.
Genom detaljplanen bildas ett område för allmän väg (Kalkstrandsvägen).

Genom detaljplanen bildas också ett skyddsgrönområde (EV). Skyddsgrönområdets areal är ca 1,4 ha.

3 Suunnittelun lähtökohdat
Utgångspunkter



3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella sijaitsee vanhaa maatilan rakennuskantaa puustoisella mäellä sekä loivaa rinnepeltoa. Noin 3,6 ha kokoinen suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Porvoon moottoritien tiealueeseen, lännessä Kalkkirannantiehen ja muualla rakentamattomaan metsä- ja peltoalueeseen. Kunnallinen vesi- ja viemäriverkko ei ylety suunnittelualueelle, mutta lähin vesijohto sekä jäteviemäri sijaitsevat noin 200 metrin päässä.

3.1.2 Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee yhdystien 1533 (Kalkkirannantie) itäpuolella ja lounas-koillinen suuntaisen val-

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

I planeringsområdet finns byggnader som hör till en gammal gård på en trädbevuxen backe samt en svagt sluttande åker. Det ca 3,6 ha stora planeringsområdet gränsar i norr till vägområdet vid Borgå motorväg, i väster till Kalkstrandsvägen och i andra riktningar till obebyggda skogs- och åkerområden. Det kommunala vatten- och avloppsnätet når inte ut till planeringsområdet men vattenledning och avlopp finns som närmast på ca 200 meters avstånd.

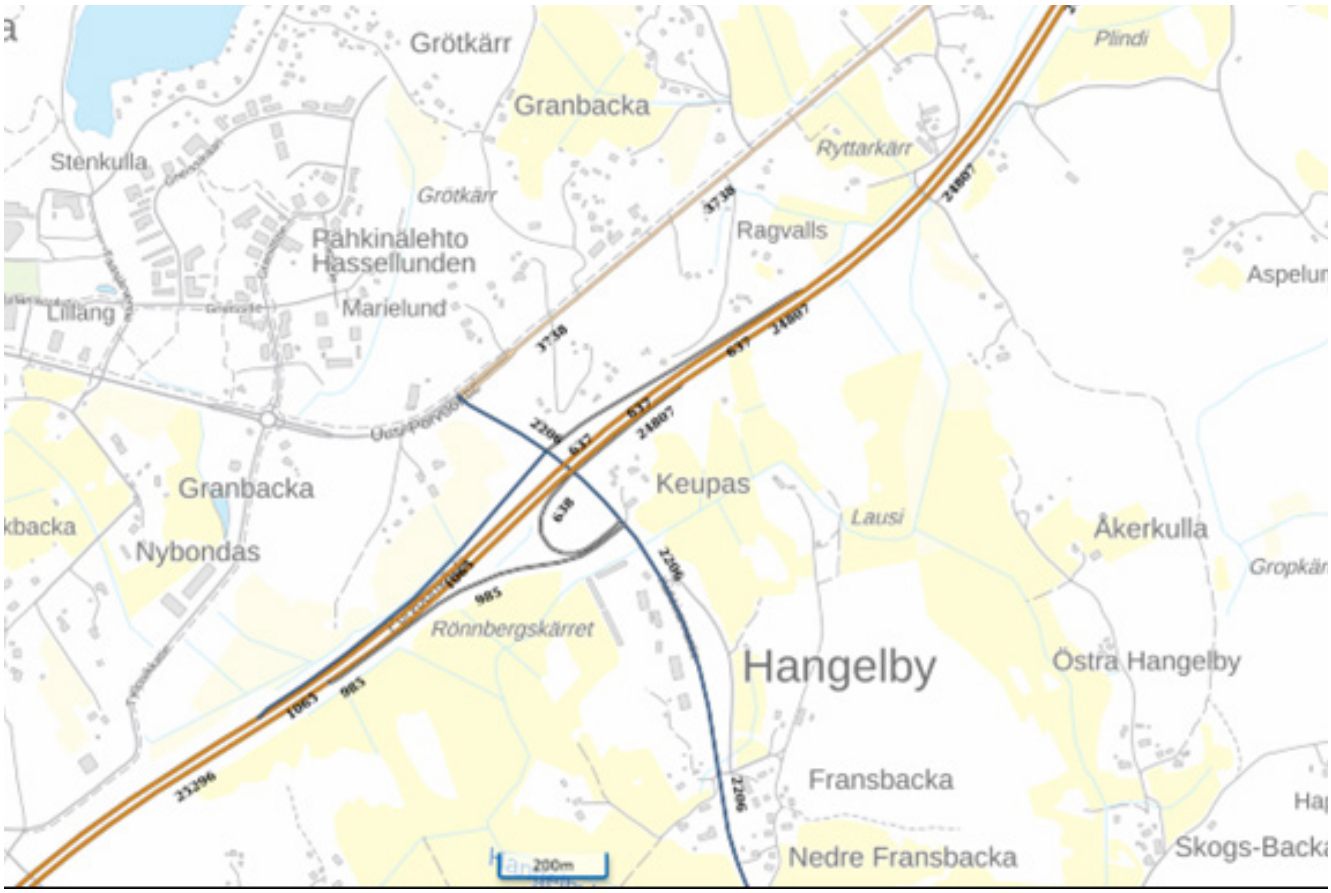
3.1.2 Trafik

Planeringsområdet är beläget öster om förbindelse-

tatien 7 (Porvoonväylä) eteläpuolella. Kulku valtatien 7 ja yhdystien 1533 välillä tapahtuu puolirombisen eritasoliittymän kautta. Seututie 170 kulkee suunnittelualueen luoteispuolella noin 300 metrin etäisyydellä ja toimii yhteytenä Söderkullan keskustaan. Kulku suunnittelualueelle tapahtuu yhdystieltä 1533, todennäköisesti nelihaaraliittymänä eritasoliittymän rampin kanssa.

Yhdystien 1533 nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 60 km/h ja valtatien 7 nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 120 km/h. Yhdystie 1533 ja valtatie ovat suunnittelualueen läheisyydessä valaistuja. Suunnittelualueen läheisyydessä ainoastaan seututiellä 170 on erillinen kävelyn ja pyöräilyn väylä. Suunnittelualueen läheiset maantiet ovat päällystettyjä. Yhdystiellä 1533 ja seututiellä 170 on joukkoliikenteen pysäkkejä, joilla liikennöi Helsingin seudun liikenne. Suunnittelualue kuuluu joukkoväg 1533 (Kalkstrandsvägen) och söder om riksväg 7 (Borgåleden), som går i sydvästlig-nordostlig riktning. Förbindelseväg 1533 ansluter sig till riksväg 7 via en planskild anslutning som har formen av en halv romb. Regionalväg 170 löper på planeringsområdets nordvästra sidan ca 300 meter bort och fungerar som en förbindelse till Söderkulla centrum. Till planeringsområdet kör man från förbindelseväg 1533, antagligen över en fyrvägsanslutning som inbegriper rampen till den planskilda anslutningen.

På förbindelseväg 1533 är hastighetsbegränsningen vid planeringsområdet 60 km/h, på riksväg 7 120 km/h. Förbindelseväg 1533 och riksväg 7 är belysta i närheten av planeringsområdet. I omgivningen kring planeringsområdet finns det en separat gång- och cykelväg endast längs regionalväg 170. Landsvägarna nära planeringsområdet är asfalterade. Vid förbindelseväg 1533 och regionalväg 170 finns det



Kuva 3. Liikennemäärät kaava-alueen ympäristössä (Väylä 2023).
Figur 3: Trafikvolymer i omgivningen kring planområdet (Trafikledsverket 2023)

liikenteen vyöhykkeeseen D.

Keskimääräinen vuorokausiliikenne kaava-alueen ympäristössä valtatiellä 7 (Porvoonväylä) on noin 25 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus on noin 8 %. Yhdystiellä 1533 (Kalkkirannantie) keskimääräinen vuorokausiliikenne kaava-alueen kohdalla on noin 2200 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus on noin 5 %. Seututien 170 keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 3 800 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus on noin 5 %.

Yhdystiellä 1533 (Kalkkirannantie) on tapahtunut kaava-alueen läheisyydessä vuosina 2019–2023 muutamia poliisin tietoon tulleita omaisuusvahinkoon johtaneita liikenneonnettomuuksia (kaksi yksittäisonnettomuutta ja yksi ohitusonnettomuus), mutta ei yhtään henkilövahinkoon johtanutta liikenneonnettomuutta. Tapahtuneissa liikenneonnettomuuksissa ei ole havaittavissa selkeitä onnettomuuskasaumia.

Kaavatyön yhteydessä pelastusaseman liittymästä on tehty ennen kaavaehdotuksen laatimista toimivuustarkastelu, joka julkaistaan kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavan liikennetuotos

Pelastusaseman liikennetuotosarvio sen valmistuessa on ensihoidon osalta noin 4 ensihoitotehtävää vuorokaudessa ja pelastustoiminnan osalta noin 10 tehtävää vuorokaudessa. Edestakaiset matkat huomioiden keskiarvoinen vuorokausiliikenne ensihoidon ja pelastustoimen osalta on noin 30 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lisäksi henkilökunnan saapuminen tuottaa yhteensä noin 12 saapuvaa ja poistuvaa matkaa, jolloin suunnittelualueen saapuva ja poistuva keskimääräinen vuorokausiliikenne on yhteensä

hållplatser för kollektivtrafiken som drivs av Helsingforsregionens trafik. Planeringsområdet hör till zon D.

Medeldygnstrafiken på riksväg 7 (Borgåleden) nära planområdet är ca 25 000 fordon, varav den tunga trafikens andel är ca 8 procent. På förbindelseväg 1533 (Kalkstrandsvägen) är medeldygnstrafiken vid planområdet ca 2 200 fordon och den tunga trafikens andel ca 5 procent. På regionalväg 170 är medeldygnstrafiken vid planområdet ca 3 800 fordon och den tunga trafikens andel ca 5 procent.

Merparten av dem har emellertid inträffat på den livligt trafikerade Borgåleden. På förbindelseväg 1533 (Kalkstrandsvägen), i närheten av planområdet, har det mellan åren 2019–2023 till polisen rapporterats några trafikolyckor som lett till egendomsskador (två singelolyckor och en omkörningsolycka), men inga trafikolyckor som skulle ha lett till personskador. Inga tydliga anhopningar av olyckorna har kunnat konstateras.

I samband med planarbetet har man utrett hur trafiken fungerar vid anslutningen till räddningsstationen. Rapporten finns som bilaga till planbeskrivningen.

Trafikalstring

När räddningsstationen har byggts uppskattas trafiken utgöras av 4 akutvårdsuppdrag och ca 10 räddningsutryckningar per dygn. Medeldygnstrafiken inom den prehospitala akutsjukvården och räddningsväsendet är således ca 30 fordon per dygn (både utryckningen och återfärden inräknade). Att personal anländer och avlägsnar sig ger dessutom upphov till ca 12 resor, varvid medeldygnstrafiken till och från planeringsområdet sam-manlagt är ca 40 fordon per dygn.

noin 40 ajoneuvoa vuorokaudessa.

3.1.3 Luonnonympäristö

Maisema, kasvillisuus ja eläimistö

Kaavoitettava kiinteistö, Keupaksen tila, ja lähimaastot sijaitsevat eteläboreaalisella kasvillisuusvyöhykkeellä. Alue koostuu metsistä, pellosta ja vanhan maatilan pihapiiristä rakennuksineen.

Selvitysalueen elinympäristöt koostuvat pääosaksi erilaisista ihmistoiminnan muokkaamista ympäristöistä. Alueella on laaja pihapiiri, vanhaa niityn- tai pellonpohjaa, nykyistä peltoa ja hieman metsää. Kasvillisuus on kulttuurivaikutteista ja metsälajistoa.

Suunnittelualueella on mainittavia luonnonarvoja. Kiinteistöllä sijaitsevan pihapiirin rakennuksista tilan päärakennus, navetta, paja, aitta ja liiteri ovat useiden eri lepakkolajien käytössä päiväpiiloina ja niitä on vuoden 2025 selvityksen mukaan pidettävä luonnonsuojelulain tarkoittamina lepakoiden levähdyspaikkoina, joita koskee luonnonsuojelulain 78 § 2 momentin mukainen hävittämis- ja heikentämiskielto. Myös lepakoiden lisääntyminen rakennuksissa voi olla mahdollista, mutta siitä ei havaittu merkkejä kesällä 2025 tehdyssä täydentävässä lepakkoselvityksessä. Päärakennuksen kellaritila ja navetan rehusiilo arvioitiin kesän 2023 luontoselvityksessä potentiaalisiksi lepakoiden talvehtimispaikoiksi, mutta kohteiden tarkastuksissa vuoden 2024 kevättalvella ei talvehtimisesta löydetty merkkejä, eivätkä tilat nykytilassaan vaikuttaisi soveltuvan talvehtimiseen.

Alueen pohjoisreunalla on vanhoja pystyyn kuolleita kuusia, joiden repsottavien kaarnanalusten on todettu sopivan lepakoiden päiväpiiloiksi. Jos kuusia joudutaan poistamaan, on suositeltua varmistua ensin siitä, etteivät ne toimi lepakoiden päiväpiiloina.

3.1.3 Naturmiljö

Landskap, flora och fauna

Den fastighet som ska planläggas, Keupas gård, och terrängen omkring den ligger i den sydboreala vegetationszonen. Området består av skogar, en åker och en gammal lant-gård med byggnader.

Livsmiljöerna i utredningsområdet består främst av olika miljöer som bearbetats av människan. Det finns ett stort gårdstun, gammal ängs- eller åkermark, odlad åker och lite skog. Vegetationen består av skogsarter och kulturpåverkan.

Planeringsområdet förknippas med nämnvärda naturvärden. Av byggnaderna i gårdsområdet som är beläget på fastigheten används huvudbyggnaden, ladugården, smedjan, boden och lidret som daggömmor för flera olika fladdermusarter. Enligt inventeringen som gjordes år 2025 ska byggnaderna betraktas som sådana rastplatser för fladdermöss som avses i naturvårdslagen och som det är förbjudet att förstöra eller försämra enligt 78 § 2 mom. i naturvårdslagen. Det kan också vara möjligt att byggnaderna är förök-ningsplatser för fladdermöss, men det fanns inga tecken på detta i den kompletterande fladdermusinventeringen som gjordes sommaren 2025. Huvudbyggnadens källare och fodersilon i ladugården bedömdes som potentiella övervintringsplatser för fladdermöss i den naturinventering som gjordes sommaren 2023, men vid inspektioner av objekten under vårvintern 2024 hittades inga tecken på övervintring, och lokalerna i deras nuva-rande skick förefaller inte vara lämpliga övervintringsplatser för fladdermöss.

Vid norra kanten av området finns gamla, döda stående granar, där hängande bast har visat sig vara

Lisäksi pellon ja metsän reunassa suunnittelualueen itäreunalla havaittiin vaarantuneen (VU) keltamataran esiintymispaikka, joka suositellaan säilytettävän.

Piha-alueelta löydetyt vieraslajiesiintymät suositellaan hävitettävän. Alueen jatkosuunnittelun ja varsinkin mahdollisen rakentamisen yhteydessä on suositeltava kiinnittää huomiota vieraslajien esiintymiseen ja mahdollisesti torjua niitä.

Selvitysalueelta ei ole pohja-aineistoissa tietoja luonnonsuojelulain tai vesilain, eikä metsälain erityisen arvokkaista kohteista. Selvityksen maastoinventoinneissa ei myöskään havaittu näitä lakikohteita.

Uhanalaisia luontotyyppejä, joiden luonnontilaisuus olisi arvioitu vähintään arvoksi 3 (vähän heikentynyt)

lämpliga som daggömmor för fladdermöss. Om man blir tvungen att av-lägsna dessa granar ska man säkerställa att de inte fungerar som daggömmor för flad-dermöss. I kanten av åkern och skogen på planeringsområdets östra kant konstaterades dessutom en förekomst av att den sårbara arten gulmåra (VU), det rekommenderas att ska bevaras.

Vidare rekommenderas det att de förekomster av främmande arter som påträffats i gårdsområdet ska avlägsnas. Vid den fortsatta planeringen och särskilt vid eventuellt byggande rekommenderas det att man fäster uppmärksamhet vid främmande arter och bekämpar dem.

I basmaterialet över utredningsområdet finns inga uppgifter om särskilt värdefulla objekt såsom avses

Kuva 4. Alueen elinympäristö- ja luontotyyppikuviot: 1. Pihapiiri, 2. Vanha niitty, 3. Kallio, 4. Puolimetsä, 5. Varttuneet havupuuvaltaiset lehtomaiset kankaat (NT), 6. Pellon reuna, 7. Pelto, 8. Tuoreet keskiravinteiset lehdot (VU).
Figur 4. Livsmiljö- och naturtypsfigurer i området: 1. Gårdstun, 2. Gammal äng, 3. Klippa, 4. Halvskog, 5. Mogna barrträdsdominerade lundartade moskogar (NT), 6. Åkerkant, 7. Åker, 8. Friska mesotrofa lundar (VU).

ja edustavuus 3:ksi (hyvä) ei alueella ole. Alueella on kaksi tyypittelyn mukaista kuviota; kuvio 5 varttuneet havupuuvaltaiset lehtomaiset kankaat (NT) ja kuvio 8 tuoreet keskiravinteiset lehdot (VU). Muut selvitysalueen luontotyypit sekä muut elinympäristöt olivat luonnontilaisuudeltaan heikentyneitä ja muuttuneita. Kuviorajaukset on esitetty kuvan 4 kartassa.

Topografia, maaperä ja pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee luoteeseen nousevassa rinteessä, jossa maanpinnan korkeustaso vaihtelee noin välillä +7...+20 metriä merenpinnan yläpuolella. Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan kaava-alueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia ja savea, sekä aivan eteläreunalla liejua.

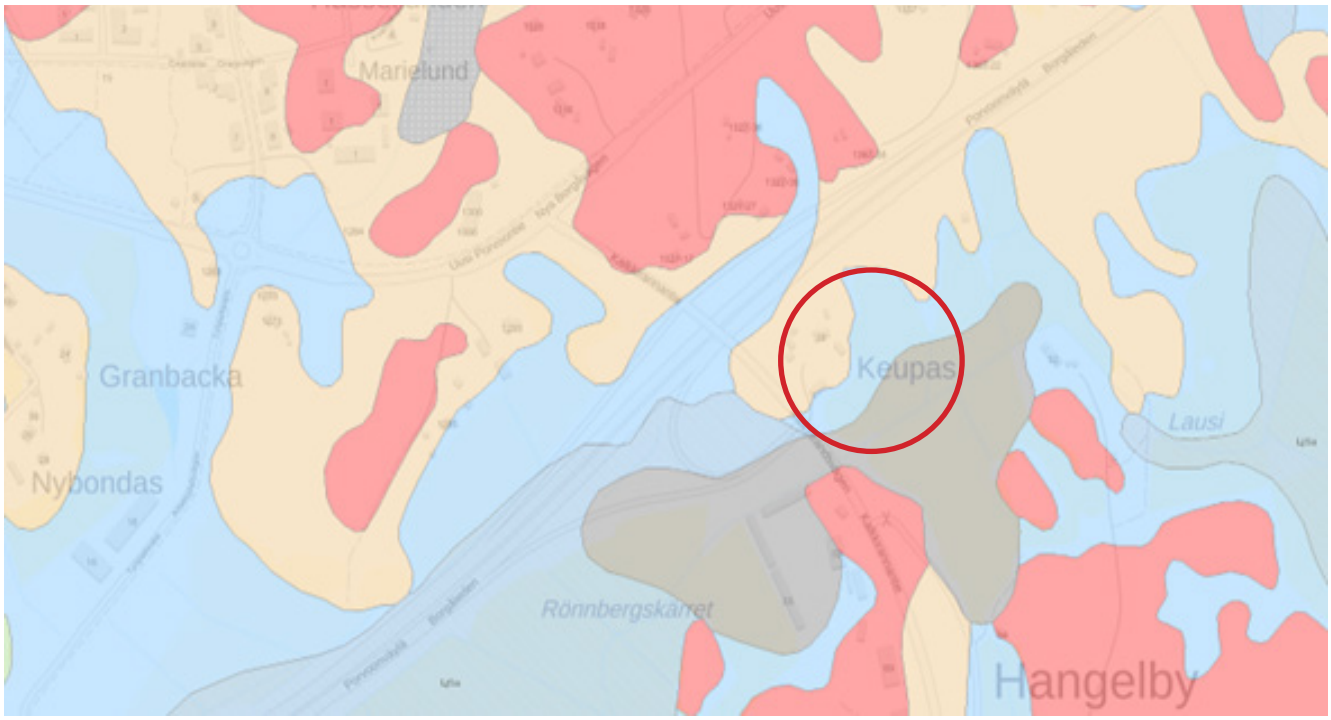
Itä-Uudenmaan hyvinvointialue on laatinut osana pelastusaseman hankesuunnitelmaa pohjatutkimuksia ja perustamistapalausunnon, jonka raportti on kaavaselostuksen liitteenä. Rakentamisen kan-

i naturvårdslagen, vattenlagen eller skogslagen. I terränginventeringarna har man inte heller påträffat objekt enligt nämnda lagar.

I området finns det inta hotade naturtyper vars naturtillstånd skulle ha getts minst vits-ordet 3 (något försämrad) och representativitet 3 (god). Det fins två typbestämda figurer; figur 5 mogna barrträdsdominerade lundartade moskogar (NT) och figur 8 friska mesotrofa lundar (VU). De övriga naturtyperna i utredningsområdet och de övriga livs-miljöerna har ett naturligt tillstånd som har försämrats eller förändrats. Figurgränserna visas på kartan i figur 4.

Topografi, jordmån och grundvatten

Planområdet ligger i en backsluttning som reser sig mot norväst. Markhöjden varierar ungefär mellan +7 och+20 meter över havet. Enligt Geologiska forskningscentralens jordmånskarta består marken främst av sandmorän och lera på planområdet, samt lera strax i södra kanten.



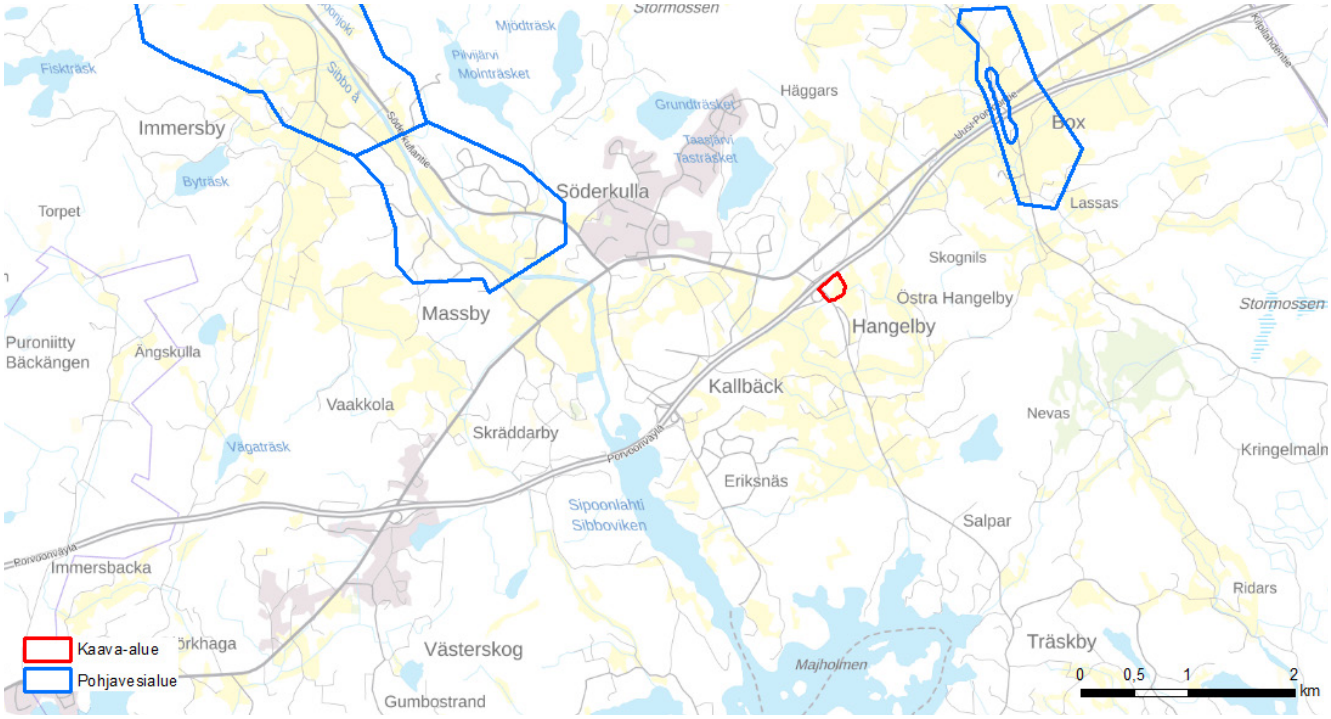
Kuva 5. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu maaperäkartalla punaisella ympyrällä. Kuvalähde: Maankamara (gtk.fi)
Figur 5. Planområdets ungefärliga läge visas med en röd cirkel på jordmånskartan. Bildkälla: Maankamara (gtk.fi)

nalta haasteellisin kohta on suunnittelualueen kaakkoisosassa, jossa on pintakerroksen alapuolella noin 4...5 metriä paksu löyhä tai erittäin löyhä savi- tai liejukerros. Pohjatutkimuksen perusteella happamien sulfaattimaiden riski alueella on kohtalainen.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähimmät pohjavesialueet ovat Boxbyn pohjavesialue, joka sijaitsee noin 2 km kaava-alueesta koilliseen, sekä Söderkullan pohjavesialue noin 2,5 km päässä kaava-alueesta länteen (kuva 6). Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alueen eteläpuolelle, alle 500 m päähän, on merkitty tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, joka ei kuitenkaan sisälly Suomen ympäristökeskuksen ajantasaiseen paikkatietoaineistoon (Pohjavesialueet 26.3.2024). Vuonna 2025 päivitetyn Sipoon pohjavesialueiden suojelusuunnitelman mukaan, kyseinen Hangelbyn pohjavesialue on poistettu pohjavesiluokituksesta vuonna 2022, sillä alueella ei ole merkitystä kunnan vedenhankinnalle.

Östra Nylands välfärdsområde har som en del av räddningsstationens projektplan låtit utarbeta grundundersökningar och gett ett utlåtande om grundläggningssättet. Rapporten finns som bilaga till planbeskrivningen. Den mest utmanande platsen för byggandet är den sydöstra delen av planeringsområdet, där det finns ett 4–5 meter tjockt löst eller mycket löst ler- eller slamskikt under ytan. Grundundersökningen visar att risken för sura sulfatjordar i området är måttlig.

Planområdet ligger inte inom ett grundvattenområde. Närmaste grundvattenområden är Boxby grundvattenområde, som ligger ca 2 km nordost om planområdet, och Söderkulla grundvattenområde ca 2,5 km väster om planområdet (figur 6). I Generalplan för Sibbo 2025 har ett viktigt eller för vattenförsörjningen lämpligt grundvattenområde markerats söder om planområdet, på ett avstånd av mindre än 500 m. Detta ingår dock inte i Fin-lands miljöcentrals aktuella geografiska informationsmaterial (Grundvatten-



Kuva 6. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu pohjavesikartalla punaisella ympyrällä. Lähde: Taustakartta MML, pohjavesialueet SYKE.
Figur 6. Planområdets ungefärliga läge visas med en röd cirkel på grundvattenkartan. Källa: Bakgrunds-karta LMV, grundvattenområden Finlands miljöcentral.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue jakaantuu nykytilassa neljään osavaluma-alueeseen, sekä yhteen suunnittelualueen ulkopuoliseen osavaluma-alueeseen (kuva 7). Hulevedet purkautuvat suurimmalta osin Hangelbybäckenin ojaan, mutta pieni alue Porvoonväylän reunasta (VA4) purkautuu Porvoonväylän reunaojaan. Hangelbybäckenin ojan kautta alueen vedet laskevat lopulta Hangelbyvikenin kautta Itämereen.

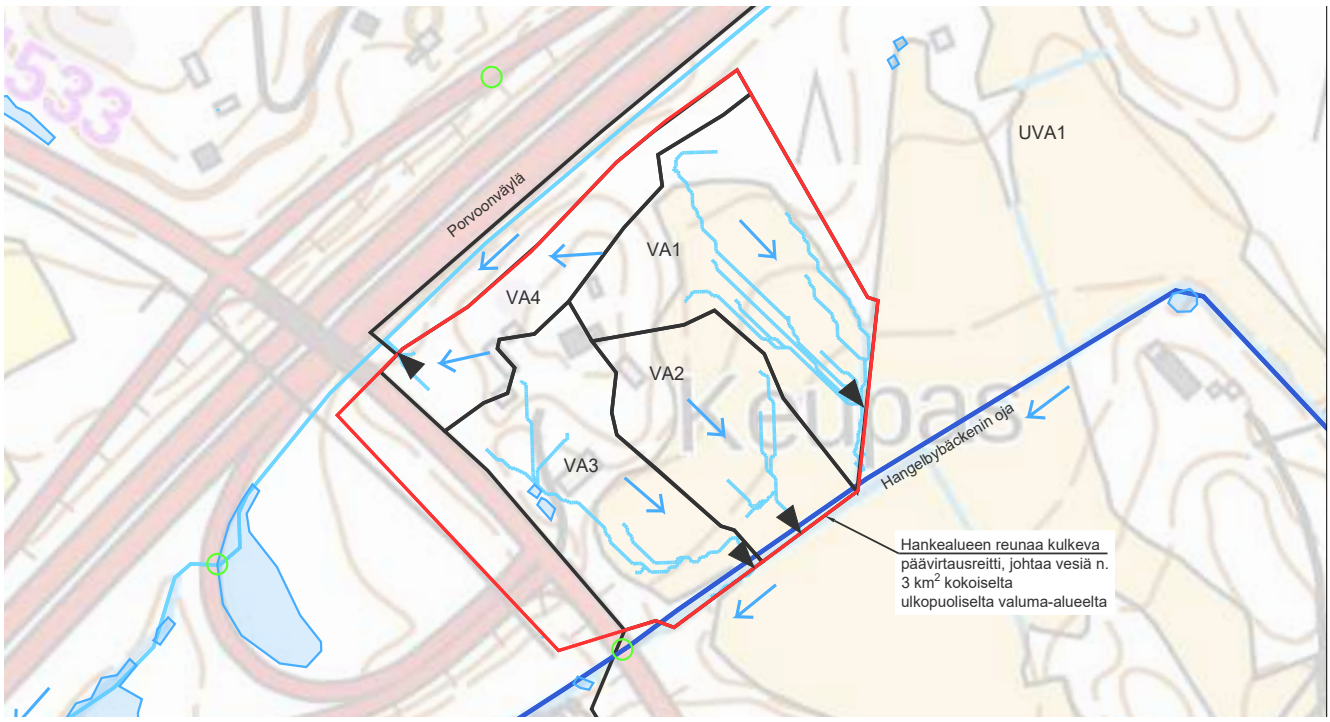
Asemakaavan hulevesiselvityksessä mallinnettiin hulevesitulvien mahdollisuus tavanomaisella, kerran viidessä vuodessa tapahtuvalla 50 mm sadetapahtumalla, jolla alueelle ei muodostunut selkeitä tulva-alueita. Uudenmaan ELY-keskukselta saadun lausunnon (UUDELY/8 180/2023) perusteella harvinaisessa hulevesitulvatilanteessa tulvavesi voi nousta kaava-alueen kohdalla noin tasolle N2000 + 8,3 m. Tämä huomioiden on alin suositeltava rakentamiskorkeus Söderkullan pelastusaseman kaava-alueella

områden 26.3.2024). Enligt den år 2025 uppdaterade planen för skydd av grundvattenområden i Sibbo har Hangelby grundvattenområde strukits från grundvattenklassificeringen år 2022, eftersom det inte har någon betydelse för kommunens vattentjänster.

Vattendrag och vattenhushållning

Planområdet fördelar sig i nuläget på fyra delavrinningsområden samt på ett delavrin-ningsområde utanför planeringsområdet (figur 7). Dagvatten släpps till största delen ut i Hangelbybäcken, men ett litet område från Borgå farleds kant (VA4) har sitt utlopp i ett kantdike längs Borgåleden. Från Hangelbybäcken rinner vattnet slutligen via Hangelbyviken ut i Östersjön.

I dagvattenutredningen modellerades risken för dagvattenöversvämningar med hjälp av en sedvanlig 50 mm nederbördshändelse som inträffar en gång på fem. I modelleringen framkom inga tydliga översvämningsområden. På basis av utlåtandet från



Kuva 7. Kaava-alueen osavaluma-alueet, virtausreitit ja tulva-alueet 1/5a sateella. Lähde: E6 Söderkullan pelastusaseman hulevesiselvitys. Ramboll Finland Oy, 2026.
Figur 7. Delavrinningsområden, flödesrutter och översvämningsområden vid 1/5a-nederbörd. Källa: E6 Söderkullan pelastusaseman hulevesiselvitys. Ramboll Finland AB, 2026.

+8,8 metriä. Suosituskorkeus koskee kaikkea uutta rakentamista. Suositus pitää sisällään mahdollisista epävarmuustekijöistä johtuvan varmuusvaran + 0,5 m.

Muinaismuistot

Kaava-alueella tai välittömässä läheisyydessä ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) nojalla rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähin kiinteä muinaisjäännös sijaitsee Museoviraston Inspire-aineiston mukaan noin 1,7 km päässä kaava-alueelta koilliseen. Seuraavaksi lähimmät muinaisjäännökset sijaitsevat kaava-alueelta noin 2 km päässä länteen ja itään.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Sipoonjokilaakso on pitkään asuttua seutua. Jokisuussa ollut Sibbesborg kuuluu parhaiten säilyneisiin Ruotsin valtakunnan 1300-luvun jälkipuoliskon linnojen sijaintipaikkoihin. Linnasaaren ympärillä avautuu vuosisatoja viljelyksessä ollut Sipoonjokilaakson peltomaisema. Sipoonjokilaakso kuuluu Porvoonväylältä pohjoiseen Söderkullaan asti valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009, kuva 7). RKY-kohteen nimi on Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema.

Myös jokilaakson ympäristön viljelyyn sopivat alueet on asutettu varhain. Vuosina 1776–1805 laadittuun Kuninkaan kartastoon Hangelbyhyn on merkitty kaksi useamman talon rypästä sekä muutamia torppia. Yksi torpista on kartassa kutakuinkin nykyisen Keupasin kohdalla. Kalmbergin kartastoon vuodelta 1855 on merkitty nykyisen Keupasin tietämille Koupas -niminen talo ja sen ympäristöön pari muuta taloa.

NTM-centralen i Nyland (UUDELY/8 180/2023) kan svämvatten vid en sällsynt dagvattenöversvämning stiga till ungefär N2000 + 8,3 m. Med beaktande av detta är den lägsta byggnadshöjden som rekommenderas inom Söderkulla räddningsstations planområde +8,8 meter. Den rekommenderade bygghöjden gäller all ny byggnation. Rekommendationen omfattar en marginal på + 0,5 m på grund av eventuella osäkerhetsfaktorer.

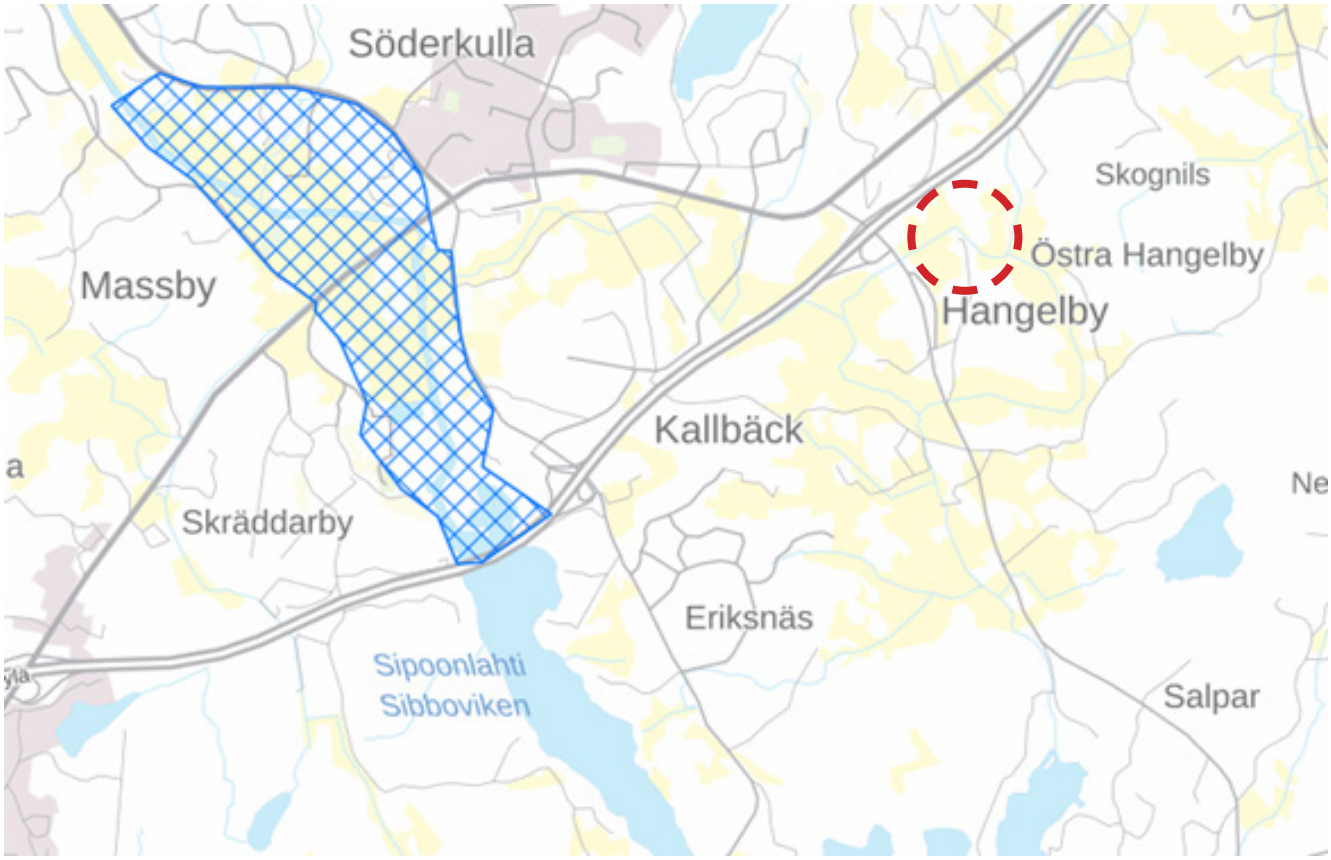
Fornminnen

I planområdet eller dess omedelbara närhet finns inga fasta fornlämningar som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963). Den närmaste fasta fornlämningen finns enligt Museiverkets Inspire-material ca 1,7 km bort, från planområdet mot nordost. De följande närmaste fornlämningarna finns på ett avstånd av ca 2 km i väster och i öster.

3.1.4 Den bebyggda miljön

Bosättningen i Sibbo ådal går långt tillbaka i historien. Sibbesborg som finns vid åmyn-ningen hör till de bäst bevarade av det svenska rikets borgplatser från senare hälften av 1300-talet. Runt om borgön öppnar sig det urgamla åkerlandskapet i Sibbo ådal. Sibbo ådal från Borgåleden norrut ända till Söderkulla hör till byggda kulturmiljöer av riksin-tresse (RKY 2009, figur 7). RKY-objektet heter Den medeltida borgön Sibbesborg och odlingsland-skapet i Sibbo ådal.

Även odlingsområdena kring ådalen fick bosättning tidigt. I Konungens kartverk, som ut-arbetades åren 1776–1805, har två grupper med flera hus samt några torp markerats i Hangelby. Ett av torpen på kartan är ungefär vid dagens Keupas. I Kalmbergs atlas från år 1855 har ett hemman som kallas Koupas marke-



Kuva 8. Kartta RKY-alueen Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema (sininen vinoruudutus) sijainnista suhteessa asemakaava-alueeseen (punainen katkoviiva). Kuvalähde: Paikkatietoikkuna.
Figur 8. Karta som visar var RKY-objektet Den medeltida borgön Sibbesborg och odlingslandskapet i Sibbo ådal är beläget (blå rutor på snedden) i förhållande till detaljplaneområdet (röd streckad linje). Bildkälla: Paikkatietoikkuna.

Vuoden 1950 peruskartassa näkyy 1930-luvulla valmistunut Uusi-Porvoontie. Hangelbyn läpi etelään johtava Kalkkirannantie liittyy Uuteen-Porvoontiehen Koupasin kohdalla. Asuinrakennus ja pihapiirin talousrakennukset on merkitty karttaan nykyisille paikoilleen. 1970-luvulla rakennettiin Porvoonväylä, joka kulkee aivan Keupasin pihapiirin pohjoispuolelta.

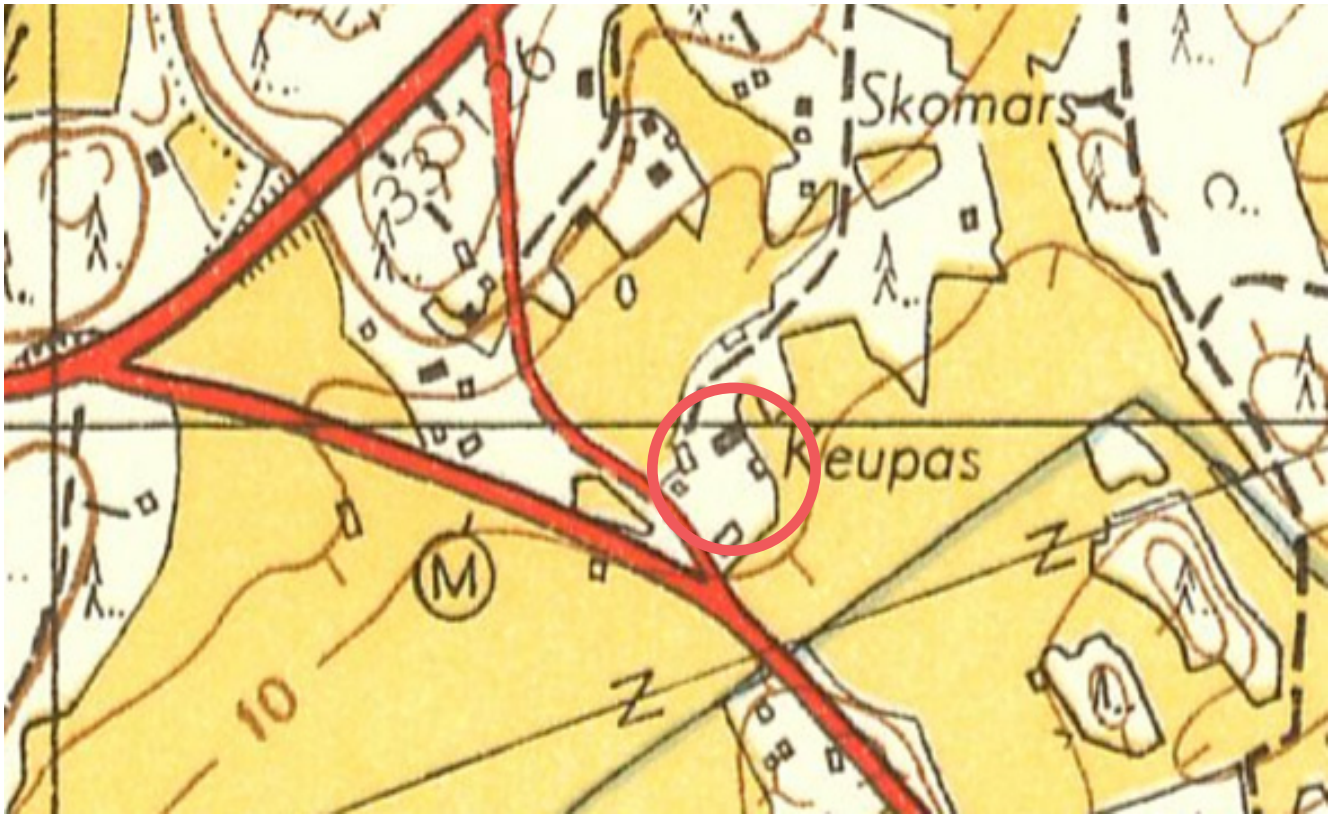
Keupasin pihapiirissä on säilynyt hirsirakenteinen, pitkänurkkainen asuinrakennus, jonka vanhimmat osat voivat hyvinkin olla 1800-luvulta. Asuinrakennus sijoittuu pihapiirin pohjoiskulmaan. Rakennusmassa on pitkä, mutta kapea. Asuinrakennus on nykyisin tyhjillään ja ikkunat on peitetty.

Pihapiirin eteläkulmassa Kalkkirannantieltä tulevan

rats ungefär vid dagens Keupas och kring det några andra hemman.

På grundkartan från år 1950 syns Nya Borgåvägen, som färdigställdes på 1930-talet. Kalk-strandsvägen som går genom Hangelby mot söder ansluter till Nya Borgåvägen vid Koupas. Bostadshuset och ekonomibyggnaderna visas på kartan på sina nuvarande plat-ser. På 1970-talet byggdes Borgåleden som går strax norr på gårdstunet vid Keupas.

Bostadshuset i timmer med knutskallar, vars äldsta delar kan vara till och med från 1800-talet, har bevarats vid Keupas. Bostadshuset finns i norra hörnet av gårdstunet. Bygg-nadsmassan är lång, men smal. Bostadshuset står numera tomt och fönstren har täckts.



Kuva 9. Ote vuoden 1950 peruskartasta. Keupasin pihapiirin rakennuskanta hahmottuu.
Figur 9. Utdrag ur grundkartan från år 1950. Byggnadsbeståndet vid Keupas tar gestalt.

pihatien varressa on tilan entinen navetta. Sen lounaispää on tiilirakenteinen ja kaakkoisjulkisivulla on AIV-rehutorni. Pihan puolella navetan luoteisjulkisivulla on ylisille johtava ramppi. Ramppi on pengerretty porakivin. Silta rampilta ylisille on sortunut.

Asuinrakennuksen kaakkoispuolella on pellon reunassa kaksikerroksinen, hirsirakenteinen aitta. Pihapiirin länsikulmassa on kolme talousrakennusta. Pihapiirin pohjoispuolella on lisäksi lautarakenteinen, pressukatteinen vaja.

Pihapiiri sijoittuu Kalkkirannantien ja Porvoonväylän risteyksen itäpuolelle. Pihapiiri on melko puustoinen. Pihassa kasvaa mm. kookkaita tammia ja pihapiirin reunalla mäntyjä. Pihapiirissä on villiintyneenä vanhoista koristekasveista ainakin syreeniä ja vanhoja omenapuita, samoin kuin marjapensaita pellon reunassa. Piha-alueen reunamilla on kiviaitoja, joiden iästä ei ole tietoa. Pihapiirin itäpuolella on pieni pel-

I södra hörnet av gårdstunet, längs gårdsvägen från Kalkstrandsvägen, finns gårdens före detta ladugård. Dess sydvästra ända är i tegel och på den sydöstra fasaden finns ett AIV-fodertorn. Mot gårdssidan finns en ramp till skullen på den nordvästra fasaden av ladu-gården. Rampen har anlagts med grundsten. Bron från rampen till skullen har rasat.

På bostadshusets sydöstra sida, i kanten av en åker, finns en timrad bod. I gårdstunets västra hörn finns tre ekonomibyggnader. På norra sidan av gårdstunet finns dessutom ett lider med väggar av bräder och en presenning som tak.

Gårdstunet finns på östra sidan av korsningen mellan Kalkstrandsvägen och Borgåleden. Trädbeståndet är rikligt: på gårdsplanen växer bl.a. resliga ekar och i utkanten av gårds-tunet finns det tallar. Av gamla dekorationsväxter har bland annat syren och

toaukea.

Vertaamalla Keupasin nykyistä rakennuskantaa vuoden 1899 Isojaon järjestely- ja täydentämiskarttaan vaikuttaa siltä, että asuinrakennus, aitta ja pihapiirin länsireunan kaksi talousrakennusta olisivat olleet paikoillaan jo 1800-luvun lopulla. Hirsirakenteiset ra-

gamla äppelträd spridit sig fritt, likaså bärbuskar i åkerkanten. I utkanten av gårdsområdet finns det stengärdsgårdar av okänd ålder. På östra sidan av gårdstunet finns en liten öppen åker.

När man jämför det nuvarande byggnadsbeståndet vid Keupas med förrättnings- och kompletterings-

Kuvat 10 ja 11. Vasemmalla ote vuoden 2023 ilmakuvasta Keupasin pihapiiristä ja oikealla ote vuoden 1899 Isojaon järjestely- ja täydentämiskartasta. Kuvalähde: Paikkatietoikkuna ja Kuvien tarkastelu - Kansallisarkisto |Asiointipalvelu Astia (narc.fi) .
Figurerna 10 och 11. Till vänster ett utdrag från ett flygfoto över Keupas gård år 2023 och till höger ett utdrag ur förrättnings- och kompletteringskartan från storskiftet år 1899. Bildkälla: Paikkatietoikkuna och Kuvien tarkastelu - Kansallisarkisto | Asiointipalvelu Astia (narc.fi).

Kuva 12. Asuinrakennuksen kaakkoisjulkisivu.
Figur 12. Bostadshusets fasad mot sydost.

Kuva 13. Keupasin navetan pihanpuoleinen luoteisjulkisivu.
Figur 13. Ladugårdens fasad mot gården och nordväst.

Kuva 14. Aitan luoteispääty ja lounaisjulkisivu.
Figur 14. Bodens sydvästra gavel och fasad mot sydväst.

Kuva 15. Näkymä Keupasin pihapiiristä itäpuoliselle peltoaukealle.
Figur 15. Vy från gårdstunet vid Keupas mot det öppna åkerlandskapet i öster.

Kuvat 16 ja 17. Keupasin pihapiiriä rajaa kiviaita Porvoonväylän puolelta.
Figurerna 16 och 17. Längs gårdstunets gräns finns en stengärdsgård åt Borgåledens håll.

kennukset voivat olla osittain myös vanhempia, koska Kuninkaan kartaston perusteella vaikuttaa siltä, että Keupas on ollut asuttu jo 1700-luvun puolella. Navettarakennus vaikuttaa uudemmalta. Sen paikalla näkyy vuoden 1899 kartassa kaksi rakennusta. Re-

kartan från storskiftet år 1899 förefaller det som om bostadshuset, bo-den och de två ekonomibyggnaderna i västra kanten av gårdstunet skulle ha funnits på samma platser redan i slutet av 1800-talet. Byggnaderna i timmer kan delvis vara äldre eftersom det

hutorneineen navetta voisi olla jälleenrakennuskaudelta. Nykyhahmossaan navetta näkyy vuoden 1950 peruskartassa.

Keupaksen tila on arvotettu vuonna 2006 tehdyssä Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä paikallisesti ja maisemallisesti merkittäväksi kohteeksi. Rakennukset ovat kuitenkin olleet pitkään tyhjillään ja ne ovat erittäin huonokuntoisia. Porvoon museo, Itä-Uudenmaan alueellisena vastuumuseona, on lausunnossaan kaavaluonnoksesta todennut, ettei se esitä rakennuksille suojelumerkintöjä.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Sipoon kunnan omistuksessa ja osittain yleistä tiealuetta.

3.1.6 Aluetta koskevat sopimukset

Alueella ei ole voimassa olevia sopimuksia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat alueidenkäyttölain 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta,

enligt Konungens kartverk ser ut som att Keupas varit bebott redan på 1700-talet. Ladugårdsbyggnaden framstår som nyare. På dess plats finns det två byggna-der på kartan från år 1899. Ladugården med fodertornen kan vara från återuppbygg-nadstiden. Sin nuvarande gestalt har ladugården på grundkartan från år 1950.

I inventeringen av kulturmiljön och byggnadsarvet i Sibbo kommun, som gjordes år 2006, har Keupas gård värderats som ett område med lokal och landskapsmässig betydelse. Byggnaderna har dock stått tomma under en lång tid och är i mycket dåligt skick. Borgå museum, Östra Nylands regionala ansvarsmuseum, har i sitt utlåtande om planförslaget konstaterat att museet inte föreslår skyddsbeteckningar för byggnaderna.

3.1.5 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av Sibbo kommun och består delvis av ett allmänt vägområde.

3.1.6 Avtal om området

Det finns inga gällande avtal om området.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesan-vändningen (RMO) enligt 24 § i lagen om områdesanvändning, av vilka särskilt föl-jande punkter styr detta detaljplanearbete:

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk

ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

-Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

3.2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa ei asemakaava-alueelle ole osoitettu merkintöjä, mutta sitä koskevat maakuntakaavan yleiset määräykset. Lisäksi alueen välittömässä läheisyydessä on itä-länsisuuntaiset merkinnät: valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie, maakunnallisesti merkittävä tie, sekä runkovesijohdon ohjeellinen linjaus. Alueen eteläpuolella on merkintä pohjavesialueesta, joka ei kuitenkaan sisälly Suomen ympäristökeskuksen ajantasaiseen paikkatietoaineistoon (Pohjavesialueet 26.3.2024). Alueen itäpuolelle on merkitty voimajohto yli 200 metrin päähän kaava-alueen rajasta.

och grundar sig på goda förbindel-ser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och före-tagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.

- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkning-arna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översväm-ningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt.

- Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvali-tet förebyggs.

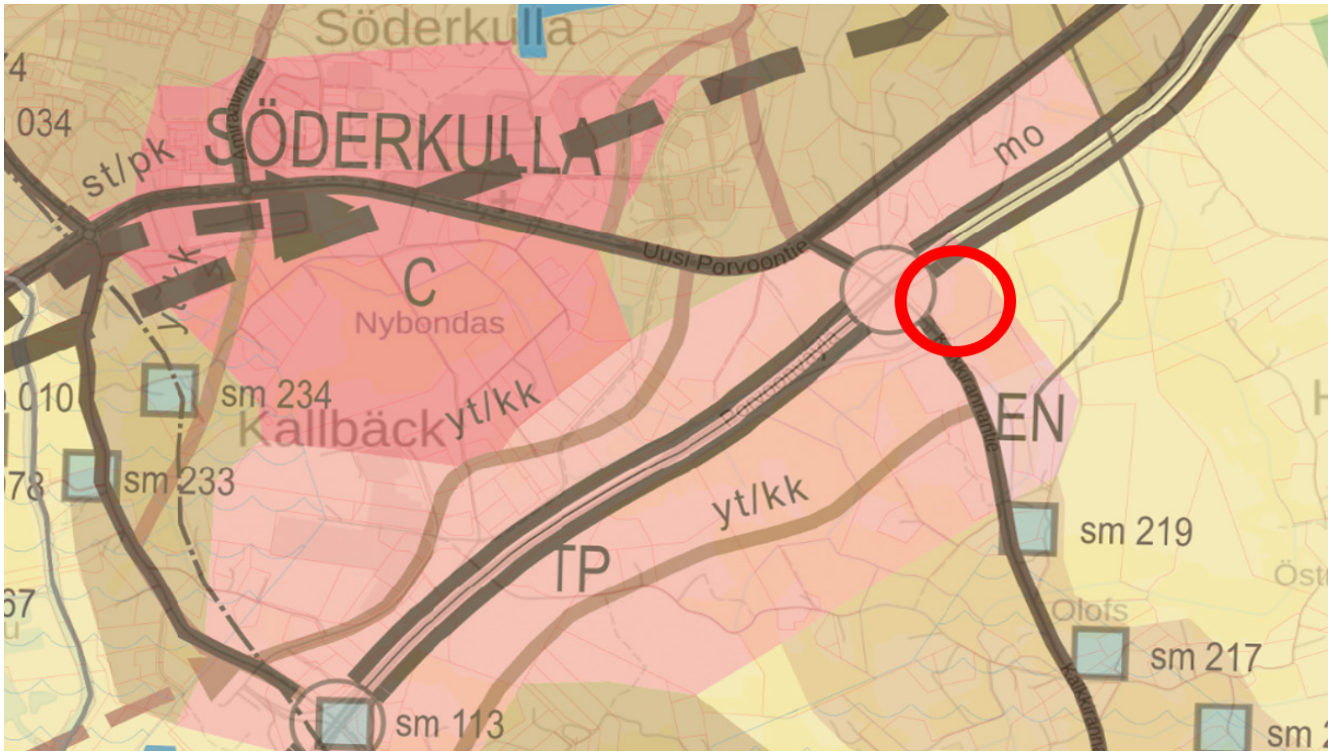
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.

3.2.2 Landskapsplan

I den gällande etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen har inga beteckningar an-visats för detaljplaneområdet, men de allmänna bestämmelserna i landskapsplanen är i kraft i området. I områdets omedelbara närhet har planen dessutom beteckningar i öst-västlig riktning: en väg med två körbanor av betydelse på riksnivå, en väg av betydelse på landskapsnivå samt en riktgivande sträckning för huvudvattenledning. Söder om områ-det finns en beteckning för ett grundvattenområde som dock inte ingår i Finlands miljö-centrals uppdaterade geografiska informationsmaterial (Grundvattenområden 26.3.2024). På områdets östra sida har en kraftledning märkts ut över 200 meter från planområdets gräns.

Kuva 18. Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisella ympyrällä.
Figur 18. Utdrag ur Helsingforsregionens etapplandskapsplan. Planområdets ungefärliga läge visas med en röd cirkel på kartan.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke	Utvecklingszon för tätortsfunktioner
Suojelualue	Skyddsområde
Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue	Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården
Pohjavesialue	Grundvattenområde
Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie	Väg med två körbanor på riksnivå
Maakunnallisesti merkittävä tie	Väg av betydelse på landskapsnivå
Runkovesijohdon ohjeellinen linjaus	Huvudvattenledning, riktgivande sträckning
Viheryhteystarve	Behov av grönförbindelse
Keskustatoimintojen alue, keskus	Område för centrumfunktioner, centrum
Liityntäpysäköintialue	Område för anslutningsparkering
Kaava-alueen raja	Planområdets gräns



Kuva 19. Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisella ympyrällä.
Figur 19. Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kf 15.12.2008). Planområdets ungefärliga läge visas med en röd cirkel på kartan.

3.2.3 Sipoon yleiskaava

Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimaiseksi 23.12.2011) suunnittelualue on pääosin työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta. Lisäksi osa suunnittelualueesta on yleiskaavassa eritasoliittymän alueva-rausta.

3.2.4 Osayleiskaava ja kaavarunko

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa osayleiskaavaa, mutta alueelle laaditaan parhaillaan oikeusvaikutuksetonta kaavarunkoa alueen asemakaavoituksen tueksi. Söderkullan kaavarungon (KR4) tavoitteena on muodostaa osayleiskaavan kaltainen, asemakaavoitusta ohjaava kokonaiskuva Söderkullan ja Eriksnäsin alueen maankäytön tulevaisuudesta. 2025 ja 2026 vuodenvaihteessa nähtävillä olleessa kaavarunkoehdotuksessa alue on merkitty työpaik-

3.2.3 Generalplan för Sibbo

I Generalplan för Sibbo 2025 (lagakraftvunnen 23.12.2011) har planeringsområdet i hu-vudsak anvisats som ett arbetsplats-, industri- och lagerområde. Dessutom är en del av planeringsområdet i generalplanen en områdesreservering för en planskild anslutning.

3.2.4 Delgeneralplan och planstomme

Det finns ingen gällande delgeneralplan i området, men en planstomme utan rättsverk-ningar håller på att utarbetas som stöd för detaljplaneringen. Syftet med planstommen för Söderkulla (KR4) är att skapa en delgeneralplanelik helhetsbild över den framtida markanvändningen i Söderkulla och Eriksnäs som ska styra detaljplaneringen. I förslaget till planstom-

Tieliikenteen yhteystarve.		Behov av vägtrafikförbindelse
Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve	jl	Korridor för utveckling av kollektivtrafiken/ behov av kollektivtrafikförbindelse.
Viheryhteystarve.		Behov av grönförbindelse
. Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesi-alue.		Viktigt grundvattenområde eller grundvatte-område som lämpar sig för vatten-täkt.
Taajamatoimintojen alue.	A	Område för tätortsfunktioner.
Kyläalue.	AT	Byområde.
Keskustatoimintojen alue.	C	Område för centrumfunktioner.
Haja-asutusalue.	MTH	Glesbygdsområde.
Vesialue.	W	Vattenområde.
Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue.	TP	Område för arbetsplatser, industri- och lager-verksamheter.
Energiahuollon alue.	EN	Område för energiförsörjning.
Moottori- tai moottoriliikennetie.	mo	Motorväg eller motortrafikled.
Seututie/pääkatu.	st/pk	Regional väg/huvudgata.
Yhdystie/kokoojakatu.	yt/kk	Förbindelseväg/matargata.
Uudet tiet ja linjat.		Nya vägar och linjer.
Johto tai linja. K = kaasu, Z = sähkö.	K	Ledning eller linje. K = gas, Z = el.
Muinaismuistokohde.	sm 000	Fornminnesobjekt.

ka-alueeksi.

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt uuden rakennusjärjestyksen. Helsingin hallinto-oikeus on 14.12.2018 antamalla päätöksellään todennut rakennusjärjestyksen lainmukaiseksi lukuun ottamatta sivuasuntoja koskevaa luvun 4.2.1 toista kappaletta. Tältä osin Sipoon kunnanhallitus on hakenut valituslupaa Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 1.3.2019 lukuun ottamatta mainittua luvun 4.2.1 toista kappaletta.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai alueita.

me som var framlagt kring årsskiftet 2025–2026 har området betecknats som ett arbetsplatsområde.

3.2.5 Detaljplan

För planeringsområdet har ingen detaljplan utarbetats tidigare.

3.2.6 Byggnadsordning

Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens nya byggnadsordning. Helsingfors förvaltningsdomstol har i sitt beslut 14.12.2018 kon-staterat att byggnadsordningen är förenlig med lag bortsett från andra stycket i kapitel 4.2.1, som handlar om sidobostäder. Till denna del har kommunstyrelsen i Sibbo ansökt om besvärstillstånd hos Högsta förvaltningsdomstolen. Byggnadsordningen fastställdes 1.3.2019 till sina övriga delar förutom det i kapitel 4.2.1 nämnda andra stycket.

3.2.7 Baskarta

I samband med utarbetandet av planen uppdateras baskartan i skala 1:1 000.

3.2.8 Byggnadsförbud

Inget byggförbud är i kraft i området.

3.2.9 Skyddsbeslut

I området finns inga skyddade byggnader eller områden.

4 Asemakaavasuunnittelun vaiheet
Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pelastustoimen nykyisiä ja tulevia tilatarpeita palvelevan pelastusaseman rakentaminen eteläisen Sipoon pääliikenneväylien yhteyteen. Nykytilanteessa Söderkullan aluetta ei saavuteta sisäministeriön ohjeen mukaisissa määräajoissa Nikkilän pelastusasemalta, Porvoon pelastusasemalta, pelastuslaitoksen sopimuspalokuntien toimesta tai toisen pelastuslaitoksen resursseilla.

Asemakaavalla mahdollistetaan riittävä pelastuspalveluiden turvallisuustaso kunnan kasvaessa merkittävästi. Lisäksi pelastusaseman sijainti mahdollistaa nopeat vasteajat liikenneonnettomuuksissa Porvoon keskustan alueelle saakka, sekä meritoimintaan liittyvissä tehtävissä Kalkkirannan veneyksiköllä.

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanearbetet syftar till att göra det möjligt att bygga en räddningsstation som tjänar räddningsväsendets nuvarande och kommande behov av lokaler intill huvudtrafiklederna i södra Sibbo. I nuläget nås Söderkullaområdet varken från Nickby räddningsstation, Borgå räddningsstation, räddningsverkets avtalsbrandkårer eller resurser vid andra räddningsverk inom de utsatta tiderna i inrikesministeriets anvisning.

Genom detaljplanen uppkommer en tillräcklig säkerhetsnivå på räddningstjänsterna i vår starkt växande kommun. Dessutom möjliggör räddningsstationens läge snabba responstider vid trafikolyckor ända till Borgå centrum samt i uppdrag som hänför sig till marin verksamhet vid depån i Kalkstrand.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava sisältyy vuoden 2023–2025 kaavoitusohjelmaan (kh 25.9.2023).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asemakaavatyön kannalta keskeiset osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

4.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 19.5.2023. Kaavan vireille tulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla SipooInfo Nikkilässä ja SipooInfo Söderkullassa..

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 19.5.–20.6.2023 Sipoon kunnan asiakaspalvelu Info Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) ja

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Detaljplanen ingår i planläggningsprogrammet för 2023–2025 (ks 25.9.2023).

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. De för detta detaljplanearbete centrala intressenterna räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 19.5.2023. Om planeringsstarten informerades på kommunens webbplats, i de lokala tidningarna (Sipoon sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavla i SibboInfo Nickby och SibboInfo Söderkulla..

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Inledningsskede

Programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt för tiden 19.5–20.6.2023 vid kommunens kundtjänst Info Nickby (Norra Skolvägen 2) och Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2). Under hela planprocessen kunde programmet för deltagande

Söderkullan kirjastoon (Amiraalintie 2). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa www.sipoo.fi/e6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Nähtävilläolon aikana ei jätetty mielipiteitä.

Kaavan valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on käyty vuoropuhelua Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen, Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen ja Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Kaavaluonnos käsiteltiin maankäyttöjaostossa 5.6.2024. Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.6.–19.8.2024. Luonnoksen nähtävilläoloaikana järjestettiin kaavan esittelytilaisuus Söderkullan kirjastolla kaavoittajan päivystyksenä 26.6.2024, jolloin kaavoittaja oli tavattavissa ilman ennakkovarausta klo 15-18 välillä. Tilaisuuteen ei saapunut yhtään osallistujaa.

Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausuntoa 14:tä eri viranomaiselta. Lausuntoja saatiin 6 kappaletta ja lisäksi 2 ilmoitusta, ettei lausuntoa anneta. Mielipiteitä ei toimitettu yhtään kappaletta. Palautteen ja kunnan sisäisen läpikäynnin perusteella kaavaehdotukseen on tehty muutoksia ja täydennyksiä kaavamääräyksiin, sekä laadittu täydentävä lepakkoselvitys sekä hulevesiselvitys.

Kaavan ehdotusvaihe

Täydentyy ehdotusvaiheen jälkeen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty tarvittavat lausunnot ja niiden perusteella kaava-asiakirjoihin on tehty korjauksia ja selvityksiä on täydennetty. Lausuntojen

och bedömning läsas även på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi/e6. Pro-grammet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Inga synpunkter lämnades under framläggningstiden.

Beredningsskedet

Under beredningen av detaljplanen fördes dialog med Östra Nylands välfärdsområde, räddningsverket i Östra Nyland och NTM-centralen i Nyland.

Planutkastet behandlades i markanvändningssektionen
5.6.2024 Planutkastet var offentligt framlagt 13.6–19.8.2024. Under framläggningen av utkastet hölls en planpresentation på Söderkulla bibliotek 26.6.2024, då planläggaren var anträffbar utan förbokning mellan kl. 15 och 18. Det kom inga deltagare till presen-tationen.

Om planutkastet begärdes utlåtande av 14 myndigheter. Sex utlåtanden gavs och dessutom meddelade två myndigheter att de inte ger något utlåtande. Inga åsikter lämnades in. På basis av responsen och kommunens interna genomgång har man inför planförsla-get gjort ändringar och kompletteringar i planbestämmelserna samt utarbetat en kompletterande fladdermusinventering och en dagvattenutredning.

Förslagsskedet

Kompletteras efter förslagsskedet.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Utlåtanden har begärts av myndigheter som är intressenter i planarbetet och utifrån utlåtandena har korrigeringar gjorts i planhandlingarna och utred-

yhteenveto vastineineen on selostuksen liitteenä. Asemakaavasta on käyty työneuvotteluja ELY-keskuksen kanssa. Neuvotteluissa käytiin pääasiassa läpi liikenteen järjestämiskysymyksiä, asemakaavan selvitystarpeita, sekä lepakoiden huomioimisen keinoja asemakaavaratkaisussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Alueidenkäyttölain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

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

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

ningarna kompletterats. En sammanfattning av utlåtandena och bemötandena av dem finns som bilaga till planbeskrivningen. Arbetsmöten om detaljplanen har förts med NTM-centralen. Vid samråden granskades huvudsakligen frågor om hur trafiken ska ordnas, behovet av utredningar samt metoder för att ta hänsyn till fladdermöss i detaljplanelösningen.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt lagen om områdesanvändning

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

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

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

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavan käynnistämisvaiheessa voimassa olleessa Sipoon strategiassa vuosille 2022–2025 (valtuusto 25.4.2022) on linjattu tavoitteeksi mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 500 asukkaalla ja panostaa jatkossa entistä vahvemmin ihmisten lähiympäristön elämänlaatuun huomioiden asumisen lisäksi mm. palvelut, turvallisuus, liikkuminen ja viherkäytävät, joita suunnitellaan vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa. Asumisen osalta tavoitteena on ollut edetä kahden taajamakeskustan kunnasta kolmen taajamakeskustan kunnaksi (Söderkulla – Nikkilä - Talma).

Kaavatyö liittyy kahteen pääteemaan myös vuonna 2025 laaditussa uudessa kuntastrategiassa: 1) hyvinvointia ja turvallisuutta arjessa ja yhteisöissä, sekä 2) kestävä kasvu, monipuolinen asuminen ja sujuva liikkuminen. Hyvinvoinnin ja turvallisuudenpääteeman alla tavoitteiksi on kirjattu muun muassa ennaltaehkäisevän työn sekä saavutettavien ja laadukkaiden hyvinvointia edistävien palvelujen kehittäminen, arjen turvallisuuden ja hyvinvoinnin parantaminen, sekä varautumiseen panostaminen. Kasvutavoitteiden osalta on asetettu määrällisen tavoitteen sijaan ensisijaisesti laadullisia tavoitteita, kuten lasten määrän säilymisen vähintään nykyisellä tasolla, sekä monipuolisen pientalovaltaisen asuntotarjonnan toteutuksen Nikkilä, Söderkullan ja Talman keskuksissa, sekä kylien ja saariston määrätietoisen kehittämisen.

Uusi pelastusasema Söderkullassa vastaa osaltaan turvallisuuden parantamiseen väestön kasvaessa ja kasvun painotusten ollessa jatkossakin hajautettu kunnan eri osiin.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Enligt Sibbo kommuns strategi för åren 2022–2025 (kf 25.4.2022), som var i kraft när planarbetet inleddes, ska det göras möjligt för Sibbo att växa årligen med ca 500 nya invånare och i fortsättningen satsas allt mer på livskvaliteten i människornas närmiljö i fråga om boende men också med hänsyn till bl.a. service, säkerhet, mobilitet och grönkorridorer. Dessa frågor planeras i växelverkan med invånarna. I fråga om boende har målet varit att Sibbo ska utvecklas från en kommun med två tätortscentrum till en kommun med tre tätortscentrum (Söderkulla–Nickby–Tallmo).

Planarbetet har anknytning till två huvudteman även i den nya kommunstrategin från 2025: 1) välfärd och trygghet i vardagen och gemenskaperna, samt 2) hållbar tillväxt, mångsidigt boende och smidig trafik. I fråga om välfärd och trygghet har som delmål bland annat tagits upp utveckling av förebyggande arbete, tillgängliga och förstklassiga välfärdsfrämjande tjänster, bättre trygghet och välfärd i vardagen samt satsningar på beredskap. När det gäller tillväxtmålen har man i första hand satt upp kvalitativa mål i stället för kvantitativa mål, t.ex. att hålla antalet barn åtminstone på nuvarande nivå, och att möjliggöra ett mångsidigt, småhusdominerat bostadsutbud i Nickby, Söderkulla och Tallmo, samt att målmedvetet utveckla byarna och skärgården.

Den nya räddningsstationen i Söderkulla bidrar till att förbättra säkerheten allteftersom befolkningen ökar och tillväxten fortsättningsvis sprids på olika delar av kommunen.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

I landskapsplanen ligger området vid en väg med två

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän kaksiajorataisen tien (vt 7) varteen ja lähelle Söderkullan taajamakeskusta. Sipoon yleiskaavassa 2025 (lainvoimainen 23.12.2011) suunnittelualue on pääosin työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta. Lisäksi osa suunnittelualueesta on yleiskaavassa eritasoliittymän aluevarausta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa pelastusaseman rakentaminen liikenteellisesti edulliselle paikalle ja siten turvata riittävät vasteajat pelastustoimen yksiköille Söderkullassa ja sen ympäristössä laajemmin.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on alueen luonto- ja kulttuuriympäristöön sopeutuva rakentaminen. Vanha maatilan pihapiiri huomioidaan suunnittelussa ja arvokkaat luontokohteet pyritään säilyttämään ja niihin kohdistuvia häiriöitä ehkäisemään.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

ELY-keskuksen, ja 1.1.2026 alkaen Elinvoimakeskuksen, tavoitteena on liikenneyhteyksien sujuvuuden takaaminen myös pelastusaseman rakentuessa. Lisäksi Elinvoimakeskuksen tavoitteena on mahdollisten lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen turvaaminen. Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen tavoitteena on sisäministeriön ohjeen mukaisen pelastustoiminnan edellytysten turvaaminen ja kustannustehokas rakentamistapa.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavatyön laadullisena tavoitteena on luoda edellytykset ympäröivään maisemaan sopivalle rakentamiselle.

körbanor av betydelse på riksnivå (rv 7) och nära centralorten Söderkulla. I Generalplan för Sibbo 2025 (lagakraftvunnen 23.12.2011) har planeringsområdet i huvudsak anvisats som ett arbetsplats-, industri- och lagerområde. Dessutom är en del av planeringsområdet i generalplanen en områdesreservering för en planskild anslutning. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga en räddningsstation på en för trafiken fördelaktig plats och därigenom trygga tillräckligt korta responstider för räddningsväsendets enheter i Söderkulla och dess omgivning i ett större sammanhang.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Målet är att bygga med anpassning till naturmiljön och kulturmiljön. Det gamla gårdsgårdsområdet beaktas vid planeringen och man försöker bevara värdefulla naturobjekt och förhindra att de utsätts för störningar.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

NTM-centralen, och från och med 1.1.2026 Livskraftscentralen har som mål att säker-ställa smidiga trafikförbindelser också när eller om räddningsstationen byggs. Dessutom vill Livskraftscentralen trygga bevarandet av eventuella förökning- och rastplatser för flygekorrar. Målet för Östra Nylands välfärdsområde är att trygga förutsättningarna för räddningsverksamhet enligt inrikesministeriets anvisningar och att bygga på ett kost-nadseffektivt sätt.

Mål för detaljplanens kvalitet

Det kvalitativa målet för detaljplanearbetet är att skapa förutsättningar för byggande som lämpar sig för det omgivande landskapet.

5 Asemakaavan kuvaus
Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan perusrakenne muodostuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET), suojaviheralueesta (EV) ja yleisen tien alueesta (LT).

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen laajuus on noin 3,6 ha. Asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 1 500 kerrosneliötä. Rakennusoikeus osoitetaan kokonaisuudessaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle, jonka tehokkuudeksi tulee noin e=0,1.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alue tarjoaa rakentumisen seurauksena

5.1 Planens struktur

Genom detaljplaneändringen bildas en struktur som består av ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET), ett skyddsgrönområde (EV) samt områden för allmän väg (LT).

5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdet är ca 3,6 ha stort. Genom detaljplanen bildas sammanlagt 1 500 vy-m2 i byggrätt. Byggrätten anvisas i sin helhet i kvartersområdet för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, vars exploatering blir ca e = 0,1.

5.1.2 Service

När detaljplaneområdet byggs kan räddningstjänster tillhandahållas för hela Söderkullaområdet.

pelastuspalveluja koko Söderkullan alueelle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Hulevesien muutokset pidetään kurissa hulevesisuunnitelman ja hulevesien hallintaa koskevien määräysten avulla.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,6 ha, josta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueen koko on noin 1,6 ha. Asemakaava mahdollistaa pelastusasemakokonaisuuden toteuttamisen kortteliin. Korttelin rakennusoikeus on 1 500 k-m^2 ja suurin sallittu kerrosluku II.

Rakennusala osoitetaan korttelin kaakkoisosaan, joka on nykyisin peltoa. Korttelialueen sisään osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen aluevaraus hulevesien käsittelyn vaatiman hulevesien viivytysjärjestelmän sijoittamiseen. Korttelialueen eteläreunaan on osoitettu ohjeellinen aluevaraus Hangelbybäckenin ojalle, jonka kautta alueen hulevedet virtaavat sen ulkopuolelle.

5.3.2 Muut alueet

Porvoonväylän puoleinen osa kaava-alueesta osoi-

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Byggandet av kvarteret styrs som ett samarbete mellan planläggningen och byggnadstill-synen så, att nya byggnader anpassas till omgivningen.

Förändringar i dagvattnet hålls under kontroll med hjälp av en dagvattenplan och plan-bestämmelser om dagvattenhantering.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Detaljplaneområdets areal är ca 3,6 ha, varav kvartersområdet för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning är ca 1,6 ha. Detaljplanen det möjligt att genomföra räddningsstationshelheten i kvarteret. Byggrätten i kvarteret är 1 500 vy-m^2 och det största tillåtna våningstalet är II.

Byggnadsytan anvisas i den sydöstra delen av kvarteret, som för närvarande är åker. Inuti kvartersområdet anvisas en beträffande placeringen riktgivande områdesreservering för ett fördröjningssystem som krävs för behandlingen av dagvatten. I kvartersområdets södra kant har en riktgivande områdesreservering anvisats för Hangelbybäcken, via vilken dagvatten rinner ut ur området.

5.3.2 Övriga områden

Den del av planområdet som är mot Borgåleden anvisas som ett skyddsgrönområde. Här finns det

tetaan suojaviheralueeksi. Suojaviheralueella sijaitsee autioituneita ja osittain huonokuntoisia vanhan maatilan rakennuksia sekä pihapiiriin liittyviä kivimuureja. Vanhat kivimuurit osoitetaan säilytettäväksi maamerkkinä ja muistona alueen historiasta. Suojaviheralueen hoidossa on huomioitava alueen luontoarvojen säilyttäminen.

Kalkkirannantie osoitetaan yleisen tien alueeksi noin 150 metrin matkalta kaava-alueen kohdalla. Liittymä korttelialueelle osoitetaan Kalkkirannantielle Porvoonväylän eteläisten ramppien liittymän kohdalle.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset ovat kohtalaisia.

Asemakaavatyön vaikutukset kohdistuvat suurelta osin suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön. Vaikutusalueen laajuus vaihtelee kuitenkin eri tekijöiden osalta varsin merkittävästi.

Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön, lukuun ottamatta mahdollisia vaikutuksia vesistöihin ja vesitalouteen.

Liikenteen lisääntyminen on vähäistä ja vaikutukset paikallisia. Kaavaillut toiminnot lisäävät vain hieman Kalkkirannantien liikenteen määrää sekä vaikuttavat vain vähäisesti alueen liikennevirtojen kanavointiin ja kulkuun. Vaikutukset liikenteeseen ovat vähäiset ja lähinnä virka-ajoa pelastustehtävissä sekä pelastushenkilökunnan työmatkaliikennettä.

Pelastusaseman sijainti liikenteellisesti edullisessa paikassa parantaa pelastuspalveluiden saatavuutta koko kunnan alueella. Vaikutus on merkittävä erityi-

i dagsläge gamla, ödelagda gårdsbruksbyggnader som delvis är i dåligt skick samt stengärdsgårdar i anslutning till gårdstunet. I planen bestäms att de gamla stenmurarna ska bevaras som ett landmärke och ett minne över områdets historia. Bevarandet av naturvärdena ska beaktas vid vården av skyddsgrönområdet.

Kalkstrandsvägen anvisas som ett område för allmän väg på en sträcka av ca 150 meter vid planområdet. En anslutning till kvartersområdet anvisas från Kalkstrandsvägen vid de södra ramperna till Borgåleden.

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanen har måttliga samhälleliga, sociala och kulturella konsekvenser.

Konsekvenserna av arbetet med detaljplanen berör till största delen planeringsområdet och dess närområdet och dess närom-givningar. Influensområdets omfattning varierar dock relativt mycket beroende på vilka faktorer som granskas.

Konsekvenserna för naturmiljön är främst lokala och begränsas till planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning, med undantag för eventuella konsekvenser för vattendragen och vattenhushållningen.

Trafiken ökar bara i ringa omfattning och konsekvenserna är lokala. De planerade verksamheterna ökar bara något trafikmängden på Kalkstrandsvägen och påverkar bara i mycket liten utsträckning kanaliseringen av trafikströmmarna och hur de går i området. Konsekvenserna för trafiken är ringa och gäller främst körning i tjänsten vid räddningsuppdrag samt räddningspersonalens resor till och från arbetsplatsen.

sesti eteläisen Sipoon alueelle lyhyempien pelastustoimen reagointiaikojen muodossa.

Asemakaavahankkeen yhteydessä on tilattu FCG:ltä liikenteen toimivuustarkastelu, jossa mm. arvioidaan liikenne-ennuste, tarkastellaan pelastuslaitoksen liittymän sijaintiin liittyvät vaatimukset sekä laaditaan liittymän toimivuustarkastelu.

Pelastusaseman toiminnan kannalta keskeisiä asioita ovat pelastusajoneuvojen sujuva ja turvallinen liittyminen Kalkkirannantielle, ja tämän takia liikenteen ohjaus liikennevaloilla voi olla tarpeen.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella on vanha maatilan pihapiiri, joka on autioitunut ja huonossa kunnossa. Rakennukset sijoittuvat asemakaavassa suojaviheralueelle. Pihapiiriin kuuluvat kivimuurit osoitetaan asemakaavassa säilytettäväksi.

Pelastusasema sijoittuu kaava-alueen kaakkoisosaan, joka on nykyisin peltoa. Kaavan toteuttaminen ei vaikuta alueen nykyisiin rakennuksiin.

Rakentaminen muuttaa hieman alueen maisemaa. Rakentamisen määrä on vähäistä suhteessa alueen kokoon. Koko kaava-alueen aluetehokkuus on noin e=0,04. Rakentaminen sijoittuu avoimelle, mutta pienialaiselle peltoalueelle, jota reunustaa puusto pohjois- ja länsireunalla. Rakentaminen näkyy etenkin kaakon ja etelän suuntaan, jotka ovat avoimempia. Lähin asuinrakennus sijaitsee kaava-alueen länsipuolella noin 130 metrin etäisyydellä, minne rakentaminen tulee näkymään.

Räddningsstationens nya och trafikmässigt mer fördelaktiga läge förbättrar tillgången till räddningstjänster i hela kommunen. Konsekvensen är betydande särskilt i Södra Sibbo, där räddningsväsendets reaktionstider kommer att förkortas avsevärt.

I samband med detaljplaneprojektet har man beställt en granskning av trafikens funkt-ion av FCG. I den görs bl.a. en trafikprognos, granskas kraven på placeringen av anslut-ningen till räddningsstationen och sammanställs en analys av anslutningens funktion.

Med tanke på räddningsverksamheten är det viktigt att räddningsfordonen kan köra smidigt och tryggt ut på Kalkstrandsvägen. Därför behövs trafikreglering med varningsljus eller detektorstyrda trafikljus.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

I planeringsområdet finns en gammal, ödelagd lantgård. Byggnaderna och gårdstunet är i dåligt skick. I detaljplanen är byggnaderna inom ett skyddsgrönområde. I planen bestäms det att stenmurarna kring gårdstunet ska bevaras.

Räddningsstationen finns i planområdets sydöstra del, där det i dag finns åkrar. Genomförandet av planen påverkar inte de nuvarande byggnaderna i området.

Byggandet förändrar landskapet något. Byggandets omfattning är liten i förhållande till områdets storlek. Områdeseffektiviteten i hela planområdet är ca e = 0,04. Byggandet förläggs till ett öppet men litet åkerområde som kantas av träd i norr och väster. Byg-gandet syns särskilt mot de öppnare vyerna mot sydost och söder. Det närmaste bo-stadshuset finns på planområdets västra sida ca 130 meter bort, och till detta hus kom-mer den nya byggnaden att synas.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualue koostuu lähinnä ihmistoiminnan muokkaamasta ympäristöstä. Alueella on vanhan autioituneen maatilan pihapiiri sekä viljeltyä peltoa. Alueen länsireunassa on maantie ja pohjoisessa alue rajautuu moottoritiehen. Alueella tehdyn luontoselvityksen maastoinventoinnissa arvokkaimmat kohteet olivat alueen pohjoiskulmassa sijaitseva varttuneen havupuuvaltaisen lehtomaisen kankaan kuvio sekä alueen etelänurkkauksessa sijaitseva tuoreen keskiravinteisen lehdon kuvio. Molempien luontokuvioiden edustavuus arvioitiin kohtalaiseksi ja luonnontilaisuus heikentyneeksi. Kaava-alueen koillisreunalla, luonnontilaisuudeltaan heikentyneellä, pellon ja metsämaan reuna-alueella havaittiin vaarantunutta keltamataraa.

Pohjoiskulman luontokuvio sijoittuu suojaviheralueelle eikä siihen kohdistu maankäytön muutosta, joten kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia alueen arvoihin. Eteläkulman kuvio jää myös rakentamisen ulkopuolelle, vaikka sijoittuu korttelialueelle. Hulevesirakenteiden toteutus voi kuitenkin kaventaa lehtokaistaletta. Itäreunan metsänreunakuvio on suurelta osin suojaviheralueella keltamataran elinympäristön säilyttämiseksi.

Suunnittelualueella olevan vanhan maatilan päärakennus, navetta, paja, aitta ja liiteri on todettu luonnonsuojelulain tarkoittamiksi lepakoiden levähdyspaikoiksi. Havaintojen perusteella paikat eivät ole yksilömäärältään erityisen merkittäviä., mutta niitä koskee luonnonsuojelulain 78 § 2 momentin mukainen hävittämis- ja heikentämiskielto. Lupa- ja valvontavirasto voi myöntää luvan poiketa kiellosta, jos siitä ei ole haittaa eliölajin suotuisan suojelutason säilyttämiselle tai sen saavuttamiselle, sille ei ole

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Planeringsområdet består främst av omgivningar som påverkats av mänsklig verksamhet. I området finns en gammal, ödelagd lantgård samt odlad åker. Landsvägen löper i områdets västra kant och i norr gränsar området till motorvägen. Vid terränginventeringen i samband med naturinventeringen konstaterades att figuren med den mogna barrträdsdominerade lundartade moskogen och figuren med den friska mesotrofa lunden i södra hörnet är de mest värdefulla objekten. För vardera figuren bedömde man att representativiteten var måttlig och naturtillståndet försämrat. I planområdets nordöstra kant, på ett område med nedsatt naturtillstånd, vid övergången mellan åker och skogsmark ob-serverades förekomster av den sårbara arten gulmåra.

Naturfiguren i det norra hörnet finns inom skyddsgrönområdet och berörs inte av någon ändring i markanvändningen. Därför har genomförandet av planen inga konsekvenser för värdena i detta område. Figuren i södra hörnet blir också utanför det område som ska byggas, även om det ligger inom kvartersområdet. Dagvattenkonstruktionerna kan emel-lertid göra att lundremsan måste göras smalare. Skogskantfiguren i östra kanten ligger till stor del på skyddsgrönområdet för bevarandet av livsmiljön för gulmåra.

Huvudbyggnaden, ladugården, smedjan, boden och lidret har konstaterat vara rastplatser för fladdermöss, såsom av ses i naturvårdslagen. Utifrån iakttagelserna är platserna inte särskilt betydelsefulla om man ser till antalet individer, men de omfattas av förbu-det mot att förstöra och försämra dem enligt 78 § 2 mom. i naturvårdslagen. Tillstånds- och tillsynsverket kan bevilja tillstånd att avvika från förbudet, om detta inte inverkar menligt på bevarandet eller upp-

muuta tyydyttävää ratkaisua ja lisäksi poikkeus on tarpeen luonnonsuojelulain 83 § 4 momentin mukaisen perusteen tai syyn vuoksi. Alueen pohjoisreunalla sijaitsevien pystyyn kuolleiden kuusten repsottavien kaarnanalusten on todettu sopivan lepakoiden päiväpiiloiksi. Jos kuusia joudutaan poistamaan, on suositeltua varmistua ensin siitä, etteivät ne toimi lepakoiden päiväpiiloina.

Lepakoiden levähdyspaikat jäävät kaavaratkaisussa kokonaisuudessaan suojaviheralueelle, jonka hoidossa on huomioitava alueen luontoarvojen säilyttäminen. Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä edellytetään viereisen ET-korttelin valaistuksen suunnittelua siten ettei valaistuksesta aiheudu häiriötä lepakkojen elinympäristölle.

Kaiken kaikkiaan asemakaavan toteuttamisen vaikutukset luonnonympäristöön ovat melko vähäisiä, mutta lepakoiden levähdyspaikat rakennettavan korttelialueen vieressä on huomioitava häiriötä aiheuttavien toimenpiteiden suunnittelussa ja toteutuksen ajoittamisessa, välttäen erityisesti äkillisesti lisääntyvää melua ja tärinää keskellä lisääntymiskautta.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Asemakaavan toteuttamisen myötä kunnallistekniikan rakentaminen aiheuttaa kunnalle kustannuksia, joiden suuruusluokka täsmentyy tarkemmassa suunnittelussa. Merkittävimmät kustannukset liittyvät vesihuollon järjestämiseen, sekä Kalkkirannantien risteysalueella tarpeellisten muutosten toteuttamiseen.

Rakennettavalta tontilta saadaan kunnalle tontinmyynti- tai vuokratuloja.

nåendet av en gynnsam skyddsnivå för en art, om det inte finns någon annan tillfredsställande lösning och dessutom behövs undantag på grund av en grund eller orsak enligt 83 § 4 mom. i naturvårdslagen. Vid norra kanten av området finns döda stående granar, där hängande bast har visat sig vara lämpliga som daggömmor för fladdermöss. Om man blir tvungen att avlägsna dessa granar ska man säkerställa att de inte fungerar som daggömmor för fladdermöss.

I planlösningen blir rastplatserna för fladdermöss i sin helhet inom skyddsgrönområdet, där bevarandet av områdets naturvärden ska beaktas vid vården av området. I de allmänna bestämmelserna förutsätts vidare att belysningen i det angränsande ET-kvarteret planeras så att belysningen inte stör fladdermössens livsmiljö.

På det hela taget är konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen ganska obetydliga för naturmiljön, men fladdermössens rastplatser bredvid det kvartersområde som ska bebyggas måste beaktas vid planeringen och tidpunkten för genomförandet av de åtgärder som orsakar störningar, särskilt genom att undvika plötsligt ökande buller och vibrationer mitt under fortplantningsperioden.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Genomförandet av detaljplanen medför kostnader för kommunen i och med byggandet av kommunalteknik. Storleksklassen preciseras vid den mer detaljerade planeringen. De största kostnaderna hänför sig till ordnandet av vattentjänsterna samt till genomföran-det av de ändringar som behövs inom korsningsområdet vid Kalkstrandsvägen.

Av den tomt som ska bebyggas får kommunen tomtförsäljnings- eller arrendeinkomster.

5.4.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Asemakaavan merkittävimmät tunnistetut ilmastovaikutukset koskevat rakentamista, liikkumista ja rakennusten energiankäyttöä. Rakentaminen kaava-alueella kohdistuu kokonaisuudessaan loivaan rinteeseen peltoalueelle, jonka rakentaminen edellyttää paikoin massanvaihtoa ja tukipaalutusta sekä pinnan tasoitusta myös piha-alueiden osalta. Vaikeammin rakennettavilla alueilla tarvittavat rakenneratkaisut lisäävät pohjarakentamisen ilmastovaikutuksia keskimääräiseen tilanteeseen verrattuna.

Itä-Uudenmaan hyvinvointialue on laatinut kaavatyön rinnalla Söderkullan pelastusaseman hankesuunnitelman (9.3.2026), jossa rakennukselle ja tiloille on asetettu vaatimuksia muun muassa kestävän kehityksen ja ympäristövaikutusten huomioimiseksi. Suunnitelman mukaan teknisten ratkaisujen ja materiaalien ympäristövaikutukset ja hiilidioksidikuormitus on huomioitava suunnittelussa ja toteutuksessa, kiinnittäen erityistä huomiota jätehuollon järjestämiseen, materiaalivalintoihin, emissiopäästöihin ja energiasäästöihin. Hankesuunnitelmassa rakennukselle on asetettu tavoitteeksi energiatehokkuusluokka A.

Kunnallistekniikan rakentamisesta syntyy ilmastopäästöjä osin myös kaava-alueen ulkopuolella. Kaavan toteutusvaiheessa ilmastovaikutuksia voidaan huomioida muun muassa rakennusten energiajärjestelmien valinnoilla. Kaavatyössä ei ole todettu esteitä esimerkiksi maalämmön tai aurinkopaneelien käytölle alueella.

Liikenteen osalta kaavan ilmastovaikutukset ovat vähäisiä. Arvioitu keskimääräinen vuorokausiliikenne kaava-alueella on noin 50 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä sisältää sekä henkilökunnan saapumisen ja poistumisen, että ensihoidon ja pelastustoiminnan

5.4.4 Konsekvenser för energi och klimat

De mest betydande kända klimatkonsekvenserna av detaljplanen berör byggandet, mobiliteten och energiförbrukningen i byggnaderna. Byggandet på planområdet förläggs i sin helhet till en svag sluttning på ett åkerområde vars byggande ställvis förutsätter massutskiftning och stödpålning samt i fråga om gårdsområdena också utjämning av ytan. I de områden som är svårare att bygga ökar de behövliga konstruktionslösningarna klimatkonsekvenserna av grundläggningen jämfört med en normal situation.

Östra Nylands välfärdsområde har vid sidan av planarbetet utarbetat en projektplan för räddningsstationen i Söderkulla (9.3.2026), i vilken krav ställs på byggnaden och lokalerna för att bland annat ta hänsyn till hållbar utveckling och miljökonsekvenser. Enligt planen ska de tekniska lösningarnas och materialens miljöpåverkan och koldioxidbelast-ning beaktas vid planeringen och genomförandet, med särskild uppmärksamhet på ordnandet av avfallshanteringen, materialval, emissionsutsläpp och energibesparingar. I projektplanen har energieffektivitetsklass A satts upp som mål för byggnaden.

Byggandet av kommunaltekniken medför till viss del klimatutsläpp även utanför planområdet. Vid genomförandet av planen kan klimateffekterna beaktas bland annat genom val av byggnadernas energisystem. I planarbetet har man inte funnit några hinder för tillämpning av t.ex. jordvärme eller solpaneler i området.

När det gäller trafiken är klimatkonsekvenserna av planen obetydliga. Den beräknade genomsnittliga dygnstrafiken inom planområdet är cirka 50 fordon per dygn, vilket omfattar såväl personalens ankomst och avfärd som uppdrag inom akutvården och

tehtävät. Koska uuden aseman tarve perustuu lähtökohtaisesti tavoitteeseen lyhentää pelastustoimen tehtävien vasteaikoja, voidaan olettaa, että näiden matkojen osalta päästöt eivät ainakaan kasva nykytilanteeseen verrattuna.

5.4.6 Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan

Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on harvaan rakennettua aluetta. Asemakaavan toteuttaminen vaikuttaa maisemaan paikallisesti. Uusi rakentaminen sijoittuu pienialaiselle peltoalueelle, joka rajautuu usealta suunnalta puustoiseen alueeseen. Rakentaminen näkyy lähinnä muille peltoalueille alueen itä- ja eteläpuolella. Uuden liittymän rakentamisen myötä puustoa poistuu Kalkkirannantien varrelta, jolloin pelastusaseman alue näkyy paikoin myös Kalkkirannantieltä.

Lähin taajama on Söderkullan taajama, jonne suunnittelualueelta on matkaa noin 500 metriä. Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia Söderkullan taajamakuvaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteuttaminen lisää pelastusajoneuvojen liikennettä lähialueella, mikä voi lisätä jonkin verran alueen meluhaittoja. Suunnittelualue sijaitsee kuitenkin runsaasti liikennöidyn Porvoonväylän ja Kalkkirannantien liittymäkohdassa. Maanteiden EU-meluselvityksen 2022 perusteella suunnittelualueen vuorokausimelutaso ylittää 55 dB alueen koilliskulmassa ja yli 75 dB Porvoonväylään rajoittuvilla osilla. Kalkkirannantiellä melutaso on yli 60 dB.

Asemakaava-alue sijaitsee Porvoonväylän erittäin meluisalla alueella, mutta melutaso laskee hieman

rädd-ningsverksamheten. Eftersom behovet av en ny station i princip grundar sig på målet att förkorta responstiderna för räddningsväsendets uppdrag, kan man anta att utsläppen för dessa resor åtminstone inte kommer att öka i förhållande till den nuvarande situationen.

5.4.6 Konsekvenser för landskap och tätortsbild

Planeringsområdet med näromgivningar är ett glesbebyggt område. Genomförandet av detaljplanen påverkar landskapet lokalt. Det nya byggandet förläggs till ett litet åkerom-råde som åt flera håll gränsar till trädbevuxna områden. Byggandet syns främst mot de andra åkrarna öster och söder om planeringsområdet. När den nya anslutningen ska byggas avlägsnas träd längs Kalkstrandsvägen, vilket gör att räddningsstationen ställvis syns även från Kalkstrandsvägen.

Den närmaste tätorten är Söderkulla. Avståndet från planeringsområdet till Söderkulla är ca 500 meter. Genomförandet av planen påverkar inte tätortsbilden i Söderkulla.

5.5 Störande faktorer i miljön

Genomförandet av planen ökar utryckningarna med räddningsfordon i trafiken i närområdet, vilket kan öka bullerolägenheterna i viss utsträckning. Planeringsområdet ligger emellertid vid korsningen mellan den livligt trafikerade Borgåleden och Kalkstrandsvägen. Utifrån EU-bullerutredningen för landsvägar 2022 överskrider dygnsbullernivån 55 dB i planeringsområdets nordöstra hörn och 75 dB i de delar som gränsar till Borgåleden. På Kalkstrandsvägen är bullernivån över 60 dB.

rakennettavalle korttelialueelle. Pelastusaseman lepäämiseen tarkoitetut huonetilat on toteutettava niin, että valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista tulee täytetyksi.

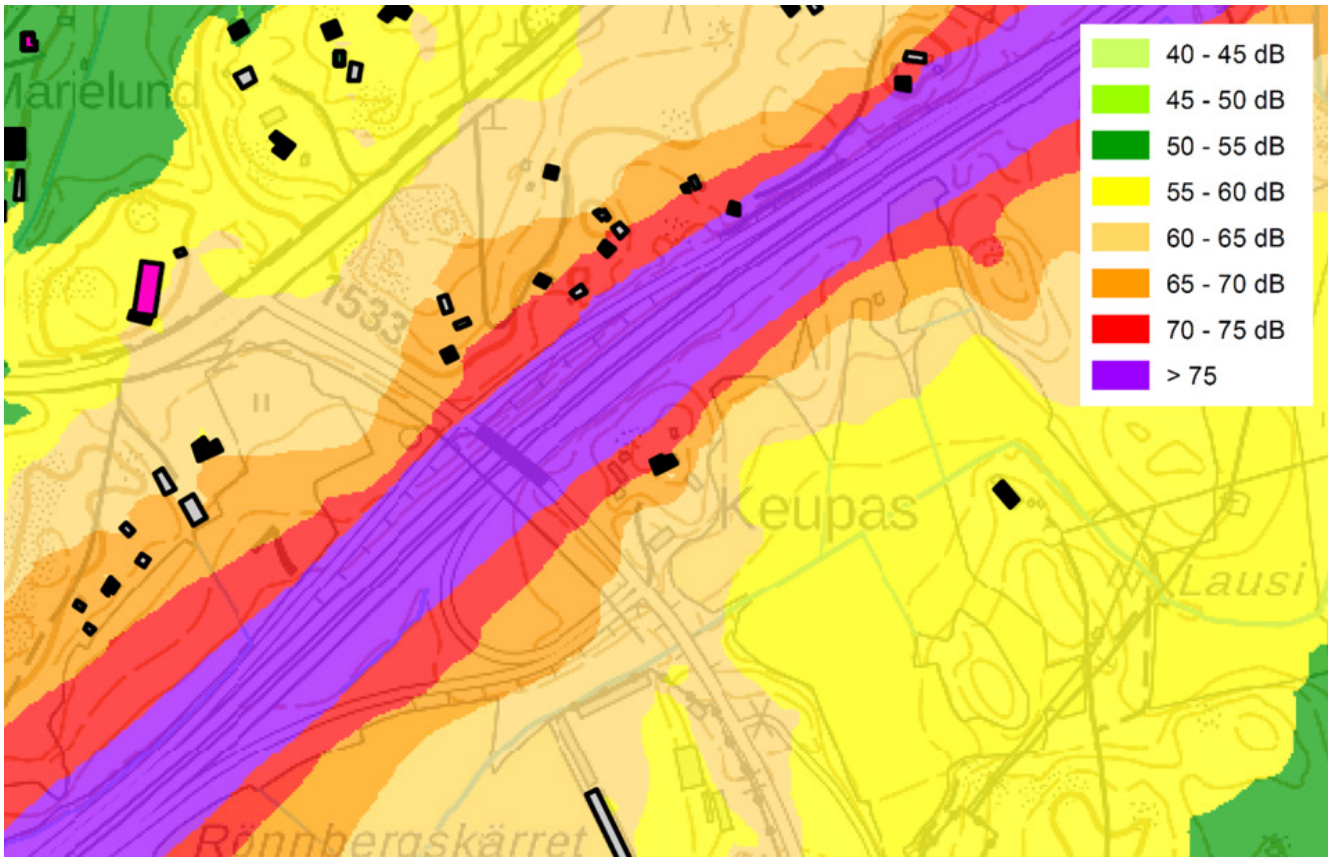
Hälytystehtävien aiheuttama melu on toistuvaa, mutta lyhytaikaista ja vähäistä verrattuna alueen yleiseen melutasoon. Pelastusaseman muu toiminta aiheuttaa hyvin vähän melua. Mahdollinen harjoittelu pihalla ja henkilökunnan liikenne ovat vähäisiä melulähteitä eivätkä aiheuta varsinaista meluhaittaa ympäristöön.

Koko Sipoon mittakaavassa melutilanne pelastusajoneuvojen hälytystehtävien vuoksi pysyy lähes ennallaan. Uuden pelastusaseman myötä hälytysajoneuvojen tuottama melu muiden asemien läheisyydessä

Detaljplaneområdet ligger i ett mycket bullrigt område längs Borgåleden, men bullernivån minskar något i riktning mot det kvartersområde som ska byggas. De rum som är avsedda för vila ska genomföras så att statsrådets beslut om riktvärden för bullernivån verkställs.

Buller som orsakas av larmuppdrag är återkommande men kortvarigt och obetydligt jämfört med den allmänna bullernivån i området. Den övriga verksamheten på räddningsstationen orsakar mycket lite buller. Eventuell övning på gårdsplanen och personaltrafiken är små bullerkällor och orsakar inga egentliga olägenheter för omgivningen.

Om man ser till hela Sibbo kommer bullret från ut-



Kuva 20. Kaava-alueen ja lähiympäristön päivä-ilta-yömelutaso Lden (laskentakorkeus 4 m). Lähde: Väyläviraston maanteiden EU-meluselvitys 2022 - EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys.
Figur 20. Dags-kvälls-nattbuller i planområdet med näromgivning Lden (beräknat på höjden 4 m). Källa: Väyläviraston maanteiden EU-meluselvitys 2022 - EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys (Trafikledsverkets EU-bullerutredning för landsvägar 2022).

voi vähentyä jonkin verran, tehtävien jakaantuessa useamman toimipisteen välille. Hälytystehtävien määrä kasvanee kuitenkin tulevaisuudessa väestönkasvun myötä, jolloin vaikutus on lähinnä väliaikainen.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä.

Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

5.7 Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uusia katu-, puisto- eikä alueiden nimiä.

ryckningsfordon att vara nästintill oförändrat. I och med den nya räddningsstationen kan ljudet från utryckningsfordon i närheten av andra stationer minska något, när uppdragen fördelas mellan flera verk-samhetsställen. Antalet larmuppdrag torde dock öka allteftersom befolkningen växer i framtiden, varvid konsekvensen närmast kan betraktas som tillfällig.

5.6 Detaljplanebeteckningar och - bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilagan.

Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med miljöministeriets anvisningar.

5.7 Namnbestånd

I och med detaljplanen bildas inga nya namn på gator, parker eller områden.

6 Asemakaavan toteutus
Genomförande av detaljplanen

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Kaavan toteuttaminen vaatii rakennusluvan hakemisen. Rakennusluvan hakeminen tapahtuu Sipoon rakennusvalvonnan kautta.

6.2 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

6.1 Genomförande och tidsplanering

Detaljplanen kan börja genomföras när planen vunnit laga kraft. Genomförandet förut-sätter bygglov. Bygglov ska sökas via byggnadstillsynen i Sibbo kommun.

6.2 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

SIPOO
SIBBO