



**S**  
**30**

**JOENSUUN TILAN OSA-ALUEEN ASEMA-  
KAAVA (OSA TILASTA 753-429-1-56)  
JOENSUU GÅRDS DELOMRÅDES DE-  
TALJPLAN (DEL AV FASTIGHET 753-429-1-56)**

Asemakaavan selostus, luonnos  
Detaljplanebeskrivning, utkast

Päivämäärä

Datum

16.02.2022

ASIA / ÄRENDE

1151/2021

 **SIPOO  
SIBBO**

## Kaavan laatija

- Konsultti: Arkkitehtiateljee Johan Pfeifer OY  
arkkit., tekn.lis. Johan Pfeifer, SAFA
- Sipoon kunta: kaavoituspäällikkö Jarkko Lyytinen

## Planens beredare

- Konsult: Arkkitehtiateljee Johan Pfeifer OY  
arkkit., tekn.lis. Johan Pfeifer, SAFA
- Sibbo kommun: planeringschef Jarkko Lyytinen



# Asemakaavatyyprien listaus ja selitykset

## Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

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

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

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

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

### VAIKUTUSILTAAN 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 behandlingskeden

Asianumero/Ärendenummer

1151/2021

### OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

#### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 17.02.2022
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 17.02.2022

#### VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 17.03.2022
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä  
xx.xx.–xx.xx.2022
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 17.03.2022
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt  
xx.xx.–xx.xx.2022

#### EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

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

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

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

#### KAAVAN HYVÄKSYMINEEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

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

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

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

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

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:**

**Kiinteistö:** 753-429-1-56

**Kaavan nimi:** Joensuun kartanon osa-alue

**Kaavanumero:**

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava koskee Sipoon kunnan Joensuun kartanon aluetta, joka sijaitsee Uuden Porvoontien tuntumassa n. 1,5 km Söderkullasta länteen. Matkaa valtatie 7:ltä on n. 7 km. Suunnittelualue käsittää osan Joensuun tila Oy:n omistamasta tilasta 753-429-1-56.

Kaava-alueen maapinta-ala on noin 20 hehtaaria.

### 1.1 Identifikationsuppgifter

**Kommun:** Sibbo

**Kommundel:**

**Fastigheter:** 753-429-1-56

**Planens namn:** Joensuu gårds delområde

**Plannummer:**

### 1.2 Planområdets läge

Detaljplanen berör Sibbo kommuns Joensuu gårds område, som ligger vid Nya Borgåvägen ca 1,5 km västerom Söderkulla. Avståndet från riksväg 7 är ca 7 km. Planeringsområdet omfattar en del av fastigheten 753-429-1-56, som ägs av Joensuun tila Oy.

Detaljplanens markyta är ca 20 hektar.

### 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Suunnitelun tarkoitus on tehdä mahdolliseksi rakentaa Joensuun kartanon tuntumaan sen toimintaa tukevaa loma-asutusta ja asuintontteja.

Suunnitelmassa alueella on kolme RA-korttelia. Kortteleista itäisin sijoittuu nykyisen frisbeekentän alueelle. Sen rakennusoikeus on määritelty rakennustehokkuusluvulla  $e=0,25$ .

Hitäntien länsipuolelle on sijoitettu kaksi RA-korttelia. Toinen Hitäntien varressa on tiiviimpi rivitalomaisista tai kytketyistä rakennuksista koostuva, toinen erillistaloista koostuva kokonaisuus. Alueen kunnallistekniikka ja sen toteutus jää maanomistajan vastuulle, mikä samalla mahdollistaa kevyemmän teknisen toteutuksen ja sen ajoituksen niin, että se etenee rakentamisen myötä. Tavoitteena suunnittelussa on tiivihkön, mutta samalla pienimittakaavaisen ja ilmeeltään tasapainoisen kokonaisuuden luominen.

Tiiviimmällä osa-alueella on rakennusoikeutta  $3500 \text{ k-m}^2$ . Alue tulee toteuttaa rivitalomaisesti tai kytkettyjen rakennusten avulla. Kerrosluku on II. Alueelle saa myös sijoittaa kioskirakennuksen.

Toisen RA-alueen rakennusoikeus on  $8000 \text{ k-m}^2$ , josta  $2000 \text{ k-m}^2$  on talousrakennuksia. Alueelle muodostuu havainnepiirroksen mukaisesti hallinnanjakosopimuksella toteutettavia tontteja, joilla on vaihtelevan suuruinen rakennusoikeus. Ajatuksena on, että Uuden Porvoontien puolella olisi työ- ja harrastetiloja tai ainoastaan varastotiloja, jotka samalla muodostaisivat luontevan melumuurin Uuden Porvoontien suuntaan.

### 1.3 Detaljplanens syfte

Planeringens syfte är att kunna bygga fritidsbostäder och tomter för boende vid Joensuu gård som stöder gårdens verksamhet.

I planeringen anvisas tre RA-kvarter. Kvarteret på västra kanten av planeringsområdet befinner sig på den nuvarande frisbeeplanen. Dess byggrätt har definierats med exploateringstalet  $e=0,25$ .

Västerom Hitåvägen anvisas två RA-kvarter, varav det ena kvarteret vid Hitåvägen bildar en tätare enhet som består av radhus eller av kopplade bostadshus, det andra kvarteret av fristående småhus. Markägaren har ansvaret för kommunaltekniken och förverkligandet av denna och som på samma gång möjliggör ett lättare tekniskt förverkligande och att det framskrider tidsmässigt med byggandet. Planeringens syfte är att skapa en tät men samtidigt en helhet som ger en anblick av balans i en liten skala. Det tätare delområdet har en byggrätt på  $3500 \text{ m}^2$  våningsyta. Området bör förverkligas med radhus eller kopplade bostadshus. Antalet våningar är II. En kioskbyggnad får också placeras på området.

Det andra RA-område har en byggrätt på  $8000 \text{ m}^2$  våningsyta varav  $2000 \text{ m}^2$  våningsyta är ekonomibyggnader. På tomten bildas enligt illustrationen tomter som förverkligas med ett fördelat förvaltningsavtal och som har varierande byggrätt. Som tanke är att på Nya Borgåvägens sida placera arbets- och hobbyutrymmen eller enbart lagerutrymmen som samtidigt bildar en naturlig mur mot buller mot Nya Borgåvägen.

## 1.4 Sisällysluettelo

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>6</b>
1.1	Tunnistetiedot	6
1.2	Kaava alueen sijainti	6
1.3	Asemakaavan tarkoitus	7
1.4	Sisällysluettelo	8
1.5	Liitteet	9
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	12
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>13</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	13
2.2	Asemakaava	14
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>15</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	15
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	15
3.1.2	Luonnonympäristö	15
3.1.3	Rakennettu ympäristö	19
3.1.4	Maanomistus	20
3.1.5	Aluetta koskevat sopimukset	20
3.2	Suunnittelutilanne	21
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	21
3.2.2	Maakuntakaava	22
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	22
3.2.4	Osayleiskaava	23
3.2.5	Asemakaava	23
3.2.6	Rakennusjärjestys	23
3.2.7	Pohjakartta	23
3.2.8	Rakennuskiellot	23
3.2.9	Suojelupäätökset	23
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>24</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	24
4.2	Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	24
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.3.1	Osalliset	25
4.3.2	Vireilletulo	25
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	25
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	26
4.4	Asemakaavan tavoitteet	26
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	26
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	27
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	27



<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>29</b>
5.1	Kaavan rakenne	29
	5.1.1 Mitoitus	29
	5.1.2 Palvelut	30
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	30
5.3	Aluevaraukset	30
	5.3.1 Korttelialueet	30
	5.3.2 Muut alueet	31
5.4	Kaavan vaikutukset	31
	5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
	5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	31
	5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen	32
	5.4.4 Energia- ja ilmastovaikutukset	32
	5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset	32
	5.4.6 Vaikutukset maisemaan	32
	5.4.7 Vaikutukset liikenteeseen	33
5.5	Ympäristön häiriötekijät	34
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	34
5.7	Nimistö	35
<b>6.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>36</b>
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	36
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	36
6.3	Toteutuksen seuranta	36

Kannen kuvan tiedot  
©Johan Pfeifer

## 1.5 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Liikennemeluserveys – Joensuun tilan asemakaava, Sipoo, Promethor Oy, 2020
- Liite 3. Söderkullan liikenteellinen tarkastelu 10.08.2021
- Liite 4. Maantie 170 ja Hitantien liittymän liikenneselvitys 15.11.2021

## 1.4 Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b>	<b>6</b>
1.1	Identifikationsuppgifter	6
1.2	Planområdets läge	6
1.3	Detaljplanens syfte	7
1.4	Innehållsförteckning	10
1.5	Bilagor	11
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	12
<b>2.</b>	<b>SAMMANDRAG</b>	<b>13</b>
2.1	Olika skeden i planprocessen	13
2.2	Detaljplanen	14
<b>3.</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER</b>	<b>15</b>
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	15
3.1.1	En allmän beskrivning av området	15
3.1.2	Naturmiljön	15
3.1.3	Den byggda miljön	19
3.1.4	Markägoförhållanden	20
3.1.5	Avtal som berör området	20
3.2	Planeringssituationen	21
3.2.1	Riksomfattande mål för områdsanvändningen	21
3.2.2	Landskapsplan	22
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	22
3.2.4	Delgeneralplan	23
3.2.5	Detaljplan	23
3.2.6	Byggnadsordning	23
3.2.7	Grundkarta	23
3.2.8	Byggförbud	23
3.2.9	Skyddsbeslut	23
<b>4.</b>	<b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN</b>	<b>24</b>
4.1	Behovet av detaljplanering	24
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	24
4.3	Deltagande och samarbete	25
4.3.1	Intressenter	25
4.3.2	Anhängiggörande	25
4.3.3	Deltagande och växelverkan	25
4.3.4	Myndighetssamarbete	26
4.4	Mål för detaljplanen	26
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	26
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	27
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	27

<b>5.</b>	<b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN</b>	<b>29</b>
5.1	Planens struktur	29
5.1.1	Dimensionering	29
5.1.2	Service	30
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	30
5.3	Områdesreserveringar	30
5.3.1	Kvartersområden	30
5.3.2	Övriga områden	31
5.4	Planens konsekvenser	31
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	31
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	31
5.4.3	Konsekvenser för kommunekonomin	32
5.4.4	Konsekvenser för energi och klimat	32
5.4.5	Sociala konsekvenser	32
5.4.6	Konsekvenser för landskapet	32
5.4.7	Konsekvenser för trafiken	33
5.5	Störande faktorer i miljön	34
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	34
5.7	Namn	35
<b>6.</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN</b>	<b>36</b>
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	36
6.2	Genomförande och tidsplanering	36
6.3	Uppföljning av genomförandet	36

Kannen kuvan tiedot  
© Johan Pfeifer

## 1.5 Bilagor

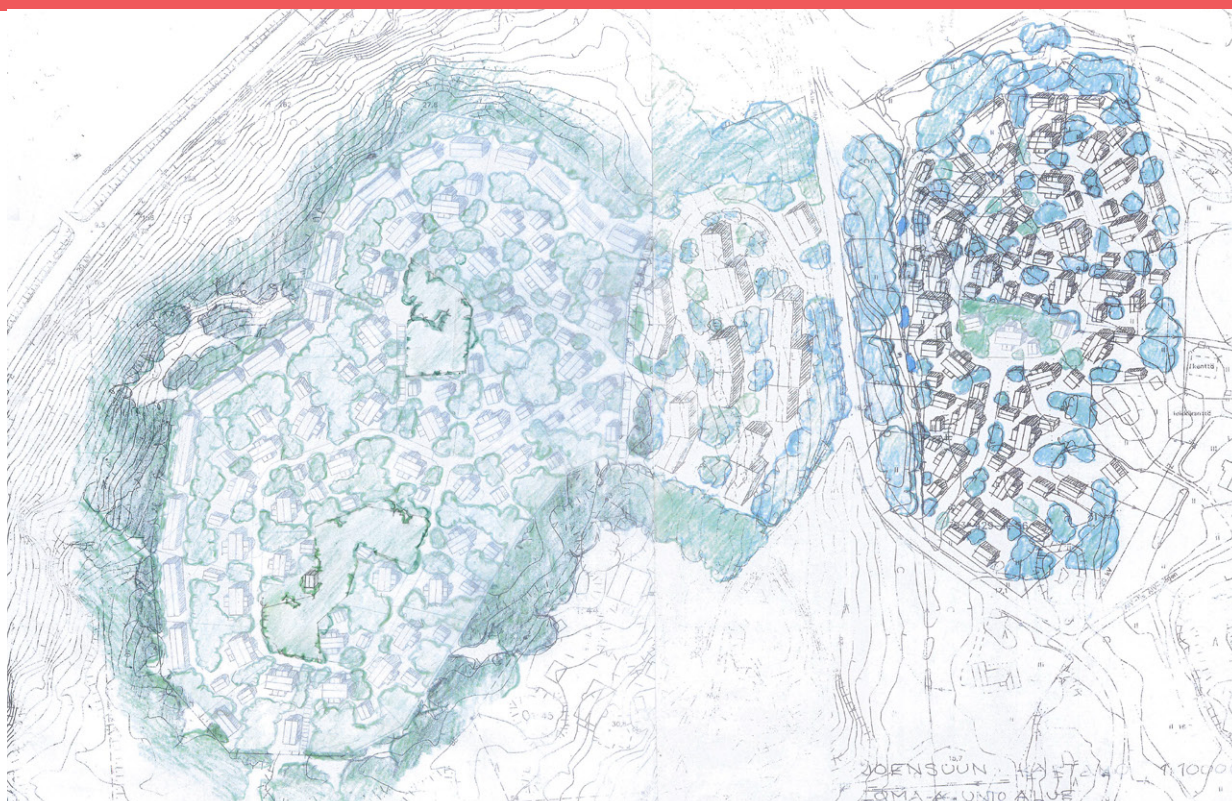
- Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2. Liikennemeluselvitys – Joensuun tilan asemakaava, Sipoo, Promethor Oy, 2020  
(Trafikbullenundersökning – Joensuu gårds delområdes detaljplan, Sibbo, på finska)
- Bilaga 3. Söderkullan liikenteellinen tarkastelu 10.08.2021 (Granskning av Söderkulla trafik, på finska)
- Bilaga 4. Maantie 170 ja Hitantien liittymän liikenneselvitys 15.11.2021  
(Landsvägen 170 och Hitåvägens korsnings trafikutredning, på finska)

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Liikennemeluselvitys – Joensuun tilan asema-kaava, Sipoo, Promethor Oy, 2020
- Söderkullan liikenteellinen tarkastelu 10.08.2021
- Maantie 170 ja Hitantien liittymän liikenneselvitys 15.11.2021

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

- Liikennemeluselvitys – Joensuun tilan asema-kaava, Sipoo, Promethor Oy, 2020 (på finska)
- Söderkullan liikenteellinen tarkastelu 10.08.2021 (på finska)
- Maantie 170 ja Hitantien liittymän liikenneselvitys 15.11.2021 (på finska)



## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Joensuun tila Oy on vuoden 2019 aikana käynnistänyt kaava-alueen suunnittelun. Tilan liiketoiminnan kannalta kaava-alueen rakentaminen on ehdottoman välttämätöntä, sillä nykyinen toiminta edellyttää lisää aktivointia, jotta se olisi taloudellisesti kantavalla pohjalla. Kaava-alueelle on laadittu alustavia suunnitelmia ja niistä on neuvoteltu Sipoon kaavoitusosaston kanssa. Alkusuksyllä 2019 Joensuun tila Oy kääntyi arkkitehtitoimisto Johan Pfeiferin puoleen käynnistääkseen virallisen asemakaavoitusprosessin. Johan Pfeiferin laatimista asemakaavaluonnoksista on neuvoteltu Sipoon kaavoituspäällikön kanssa rakentavassa hengessä. Koska suunnitelmat ovat Sipoon Yleiskaava 2025 mukaisia, on katsottu, että suunnitelmia voidaan viedä eteenpäin suoraan asemakaavaehdotuksena.

## 2.1 Olika skeden i planprocessen

Joensuu tila Oy har påbörjat planeringen av planområdet under året 2019. Det är absolut nödvändigt för gårdens affärsverksamhet att bygga planområdet, för den nuvarande verksamheten födrar ökad aktivering för att den är ekonomiskt på en lönande grund. Preliminära planer är utarbetade på planområdet och förhandlade med Sibbo kommuns planläggningsavdelning. I början av hösten 2019 har Joensuun tila Oy vänt sig till arkitektbyrå Johan Pfeifer för att starta en officiell planläggningsprocess. Man har förhandlat med planeringschefen i Sibbo i en uppbyggande anda angående Johan Pfeifers utarbetade detaljplaneutkast. Då planerna är i enlighet med Sibbo generalplan 2025 har man ansett att planerna behandlas vidare direkt som detaljplaneförslag.

## 2.2 Asemakaava

Tavoitteena on laatia alueelle asemakaava, joka mahdollistaa loma-asumisen kortteleiden rakentamisen. Alueelle on suunniteltu sijoitettavaksi Joensuun kartanon toimintaan liittyvää loma-asuntorakentamista.

Suunnitelmassa alueella on kolme RA-korttelia. Kortteleista itäisin sijoittuu nykyisen frisbeekentän alueelle. Sen rakennusoikeus on määritelty rakennustehokkuusluvulla  $e=0,25$ .

Hitåntien länsipuolelle on sijoitettu kaksi RA-kortteleista. Hitåntien varressa sijaitseva kortteli on tiiviimpi ja koostuu rivitalomaisista tai kytketyistä rakennuksista. Mäen päällä sijaitseva kortteli koostuu erillistaloista. Alueen kunnallistekniikka ja sen toteutus jää maanomistajan vastuulle, mikä samalla mahdollistaa kevyemmän teknisen toteutuksen ja ajoituksen niin, että se etenee rakentamisen myötä. Tavoitteena suunnittelussa on tiivihkön, mutta samalla pienimittakaavaisen ja ilmeeltään tasapainoisen kokonaisuuden luominen.

Tiiviimmällä osa-alueella on rakennusoikeutta  $3500 \text{ k-m}^2$ . Alue tulee toteuttaa rivitalomaisesti tai kytkettyjen rakennusten avulla. Kerrosluku on II. Alueelle saa myös sijoittaa kioskirakennuksen.

Toisen RA-alueen rakennusoikeus on  $8000 \text{ k-m}^2$ , josta  $2000 \text{ k-m}^2$  on talousrakennuksia. Alueelle muodostuu hallinnanjakosopimuksella havainnepiirroksen mukaisesti hallinnanjakosopimuksella toteutettavia tontteja n. 40 kpl, joilla on vaihtelevan suuruinen rakennusoikeus. Ajatuksena on, että Uuden Porvoontien puolella olisi ainoastaan työ- ja harrastetiloja tai varastotiloja, jotka samalla muodostaisivat luontevan melumuurin Uuden Porvoontien suuntaan.

## 2.2 Detaljplanen

Som syfte är att utarbeta en detaljplan som möjliggör att bygga kvarter för fritidsbostäder. Man har planerat att bygga ovannämnda byggnader på området som anslutar sig till Joensuu gårds verksamhet.

I planeringen anvisas tre RA-kvarter. Kvarteret på östra kanten av planeringsområdet befinner sig på den nuvarande frisbeeplanen. Dess byggrätt har definierats med exploateringstalet  $e=0,25$ .

Västerom Hitåvägen anvisas två RA-kvarter. Det ena kvarteret vid Hitåvägen bildar en tätare enhet som består av radhus eller av kopplade bostadshus. Det andra kvarteret, som befinner sig på toppen av slutningen, består av fristående småhus. Markägaren har ansvaret för kommunaltekniken och förverkligandet av denna och som på samma gång möjliggör ett lättare tekniskt förverkligande och att det framskrider tidsmässigt med byggandet. Planeringens syfte är att skapa en tät men samtidigt balanseerad helhet i en liten skala. Det tätare delområdet har en byggrätt på  $3500 \text{ m}^2$  våningsyta. Området bör förverkligas med radhus eller kopplade bostadshus. Antalet våningar är II. En kioskybyggnad får också placeras på området.

Det andra RA-område har en byggrätt på  $8000 \text{ m}^2$  våningsyta varav  $2000 \text{ m}^2$  våningsyta är ekonomibyggnader. På tomten bildas enligt illustrationen ca 40 st tomter som förverkligas med ett fördelat förvaltningsavtal och som har varierande byggrätt. Som tanke är att på Nya Borgåvägens sida placera arbets- och hobbyutrymmen eller enbart lagerutrymmen som samtidigt bildar en naturlig mur mot buller mot Nya Borgåvägen.



### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue jakautuu selkeästi kahteen osaan. Alueen itäosa on puoliavointa nurmipintaista maastoa, jota on käytetty frisbeekenttänä. Alueen länsiosa on metsäistä rinne- ja kukkulamaastoa.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Maisema

Alueen itäosa on pääosin rakentamatonta (alueella on yksi huonokuntoinen aittarakennus) puoliavointa nurmipintaista ja osin metsäistä maastoa. Nurmea on käytetty Joensuun kartanon frisbeekenttänä.

Suunnittelualueen länsiosa on Hitântien vieressä

### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

#### 3.1.1 En allmän beskrivning av området

Området fördelas tydligt i två delar. Områdets östra del består av en halvöppen gräsaktig terräng, som har använts till frisbeeplan. Områdets västra del består av en skogig terräng med sluttningar och kullar.

#### 3.1.2 Naturmiljön

##### Landskap

På områdets östra del är terrängen i huvudsak en obebyggd (på området finns en bodbyggnad i dåligt skick) halvöppen gräsplan som är delvis skogig. Gräsplanen har använts till frisbeeplan.

melko voimakkaasti itään viettävää metsämaata. Lännempänä maasto on melko tasaista kalliopohjaista harvahkoa metsämaata.

Kaava-alueen länsipuolella on kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta merkittävä alue. Joensuun tilan rakennettu kokonaisuus on osa tätä kulttuuri-maisemaa.

Planområdets västra del bredvid Hitåvägen är en tämligen kraftigt mot öster sluttande skogsmark. Terrängen längre västerut består av en ganska jämn och gles skogsmark med bergsgrund.

På västra sidan av planeringsområdet finns det en kulturmiljö- och landskapsmässigt på riksnivån betydligt område. Joensuu gårds byggda miljön är en del av detta kulturlandskap.



### Topografia, maaperä, rakennettavuus

Alueen itäosa on topografialtaan vaihtelevaa, mutta korkeusvaihtelut ovat sen verran pienet, että alue soveltuu erinomaisesti rakentamiseen. Alue on maaperältään osittain kalliopintainen, mutta kalliokoh-tien välissä on myös sorapohjaisia alueita.

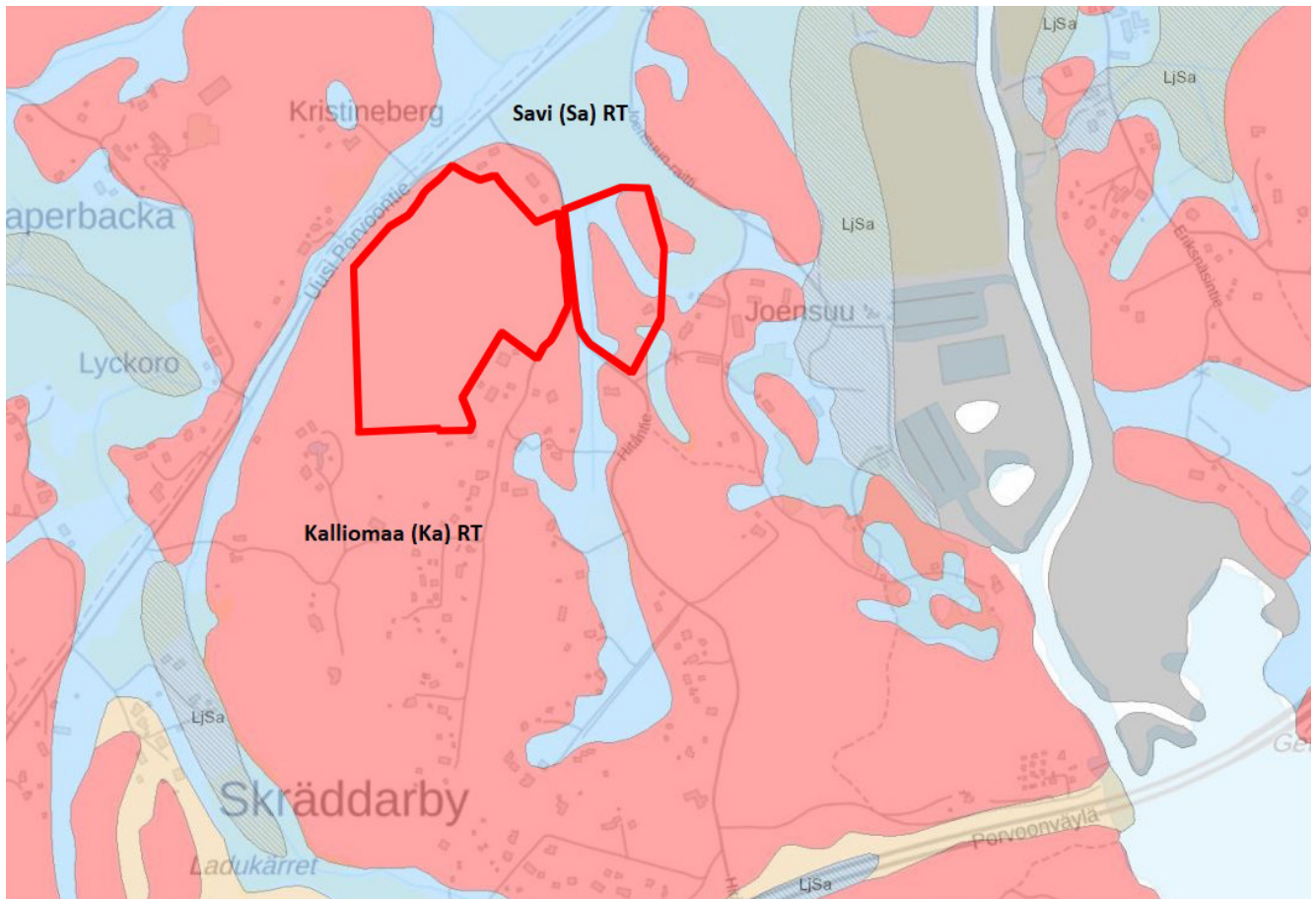
Alueen länsiosa (Hitäntien länsipuolella oleva osa) on osittain kivikkoista, voimakkaasti itään viettävää rинnettä. Alueelle on luontevaa toteuttaa sinne sijoitet-tavat talot rinneratkaisuina.

### Topografi, jordmån, byggbarhet

Områdets östra del är topografiskt omväxlande men höjdskillnaderna är så små att området passar utmärkt för byggandet. Jordmånen på området är delvis bergig men emellan bergen finns grusbottnade områden.

Områdets västra del (delen västerom Hitåvägen) är delvis stenig, kraftigt mot öst sluttande. På området är det naturligt att bygga hustyper som är lämpliga för sluttningar.





Ote alueen maaperäkartasta.

Utdrag ur områdets jordmånskarta.



Rinnealueen länsipuolella maasto on melko tasaista kalliopohjaista metsämaata. Sen rakentamisessa suurimmat haasteet muodostaa sisäisen kunnallistekniikan toteuttaminen, sillä loma-asunnot on muutoin luontevaa toteuttaa kallion päälle ilman mittavia louhintatöitä. Tämän tasaisemman kalliopohjaisen alueen luoteis- ja pohjoispuolella maasto putoaa jyrkkänä metsäisenä rinteinä Uuden Porvoontien suuntaan.

## Kasvillisuus ja eläimistö

Alueen kasvillisuus soveltuu kokonaisuudessaan erinomaisesti rakentamiseen. Kasvillisuus on sinänsä melko tavanomaista ja niin voitaneen sanoa myös sen eläimistöstä. Alueen itäosassa rakennukset voidaan sijoittaa olemassa oleva puusto huomioiden niin, että pääosa puustosta säilyy.

Alueen länsiosassa Hitântien varrella on paljon nuorta puustoa, joka muodostaa harvennettuna hyvän lähtökohdan luonnonmaiseman kehittämislle rakennusten lomassa.

Rinnealueen länsipuolella olevan kalliopohjaisen tasaisen kukkulan laen muodostaman osa-alueen puusto on pääasiassa suhteellisen nuorta harvahkoa mäntymetsää, joka voidaan luontevasti säilyttää rakennusten lähituntumassa.

## Pienilmasto

Alueen pienilmaston voidaan kokonaisuudessa arvioida olevan rakentamiseen hyvin soveltuva.

## Vesistöt ja vesitalous

Alueen itäosassa on Hitântien tuntumassa pieni puro, joka voi muodostaa hienon aiheen tonttien maisemoinnin yhteydessä.

På västra sidan av det sluttande området består terrängen av tämligen plan skogsmark med bergsgrund. Vid byggandet av detta område är de största utmaningarna att förverkliga den inre kommunaltekniken för det är naturligt att bygga fritidsbostäder på berg utan sprängningsarbeten. På nordvästra och nordliga sidan av det slätare området med bergsgrund störtar terrängen ner mot Nya Borgåvägen och bildar en skogig sluttning.

## Flora och fauna

Områdets flora är lämplig för byggandet. Floran är i och för sig rätt så vanlig, så kan man även säga om dess fauna. På områdets östra del kan byggnaderna placeras så att det befintliga trädbeståndet tas i beaktan så att trädbeståndet huvudsakligen bevaras.

På områdets västra del vid Hitåvägen finns rikligt av ungt trädbestånd som bildar en bra utgångspunkt för utvecklingen av naturmiljön mellan byggnaderna då man gallrar träsbeståndet.

På områdets västra del på den plana kullen med bergsgrund består trädbeståndet delvis huvudsakligen av en ung gles tallskog som kan bevaras naturligt nära byggnaderna.

## Mikroklimat

Områdets mikroklimat lämpar sig i helhet bra för byggandet.

## Vattendrag och vattenhushållning

På områdets östra del vid Hitåvägen finns en liten bäck som kan bilda en fin anledning i samband till tomternas landskapsplanering.

## Maa- ja metsätalous

Alueella ei ole erityistä merkitystä maa- ja metsätalouden kannalta.

## Jord- och skogsbruk

Området har ingen speciell betydelse för jord- och skogsbruket.



### Luonnon- ja maiseman suojelukohteet

Alueella ei ole luonnon- tai maiseman suojelukohteita.

### Skyddsobjekt i naturen och landskapet

Det finns inga skyddsobjekt för naturen eller landskapet på området.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Aluetta ei ole rakennettu lukuun ottamatta melko tavanomaista latoa, joka on alueen itäosassa.

(Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella)

Alueella ei tällä hetkellä ole asutusta.

Yhdyskuntarakenne

### 3.1.3 Den byggda miljön

Området är obebyggt förutom en högst vanlig lada som finns på områdets östra del.

(Befolkningens struktur och utveckling i planområdet)

Ingen befolkning finns på området för tillfället.

Samhällsstruktur

Taajamakuva	Tätortsbild
Asuminen	Boende
Palvelut	Service
Työpaikat, elinkeinotoiminta	Arbetsplatser, näringsverksamhet
Virkistys	Rekreation
Liikenne	Trafik
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	Den byggda kulturmiljön och fornminnen
Tekninen huolto	Teknisk försörjning
Erytistoiminnat	Specialverksamhet
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt (Sosiaalinen ympäristö)	Miljöskydd och störningar i miljön (Social miljö)

### 3.1.4 Maanomistus

Alue on Joensuun tila Oy:n omistama.

### 3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Alueella ei ole voimassa olevia sopimuksia. Sipoon kunnan ja Joensuun tilan kesken on kuitenkin pienenesataman ja sitä ympäröivien alueiden kaavoituksen yhteydessä sovittu, että nyt kaavoitettavalle alueelle kaavoitetaan Joensuun tila Oy:tä tukevaa elinkeinotoimintaa.

### 3.1.4 Markägoförhållanden

Området ägs av Joensuun tila Oy

### 3.1.5 Avtal som berör området

På området finns inga avtal som är i kraft. Sibbo kommun och Joensuu tila Oy har dock i samband med planläggningen av småbåtshamnen och till den anknutna områden kommit överens om att det på det område som nu planeras skall placeras verksamhet som stöder Joensuu tila Oy:s affärsverksamhet.

## 3.2 Suunnittelutilanne

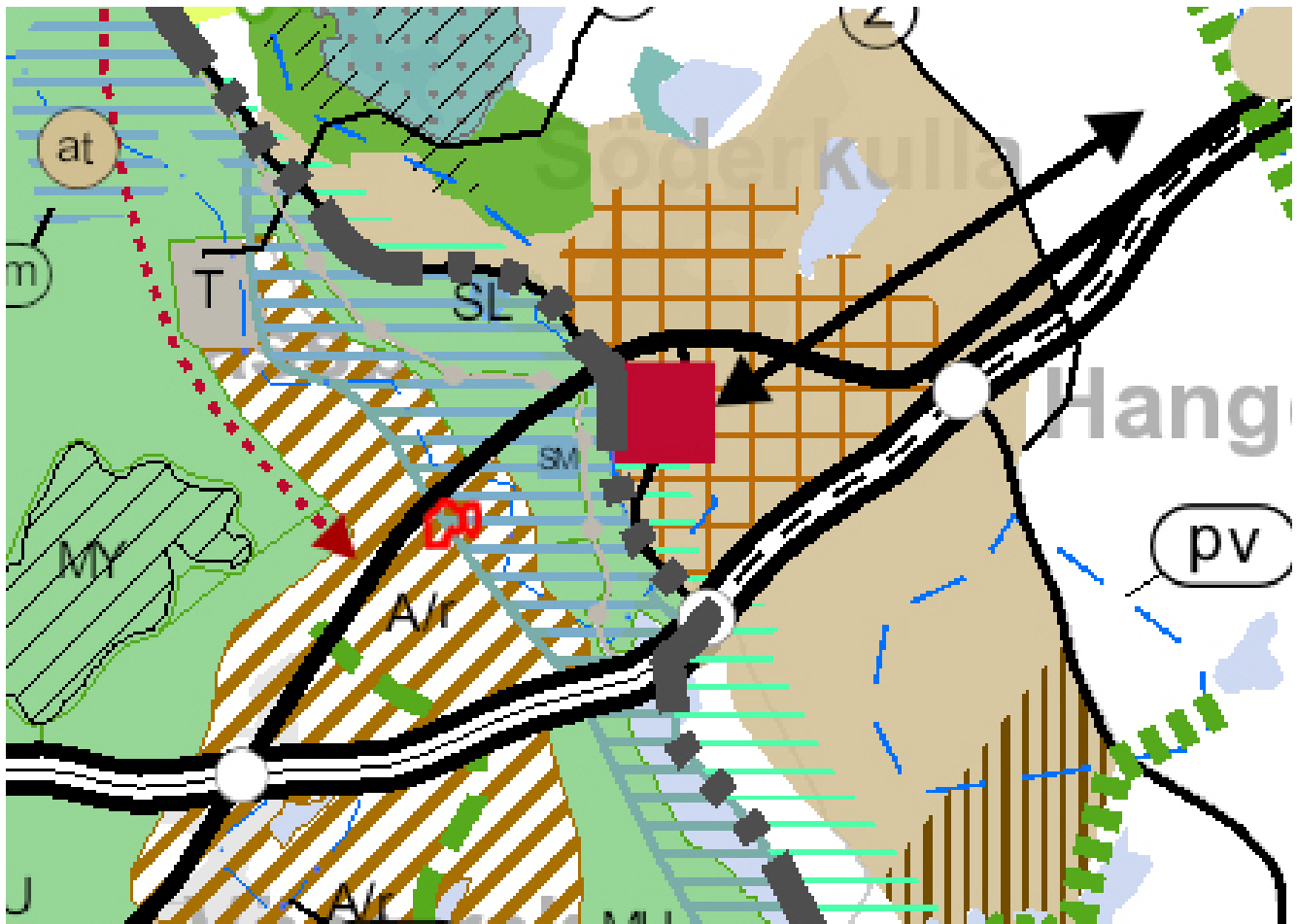
### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee huomioida ja niiden toteutumista tulee edistää myös kuntien kaavoituksessa. Sipoota koskevat tavoiteryhmät ovat

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen,
- tehokas liikennejärjestelmä,
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö,
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Suunnittelualueetta koskevat erityisesti tavoitteet liittyen:

- valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamiseen,



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande områdesanvändningarna bör tas i beaktan enligt Markanvändnings- och bygglagen och dess förverklingande bör befrämjas i kommunens planläggning. Målgrupperna som berör Sibbo är

- fungerande samhällen och en hållbar rörlighet
- ett effektivt trafiksystem
- en hälsosam och trygg livsmiljö
- en livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillståndet och
- förnybar energiservice

Särskilda mål som berör planeringsområdet som anknyter sig till

- palveluiden saavutettavuuteen,
- liikenneturvallisuuden sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten huomioimiseen.

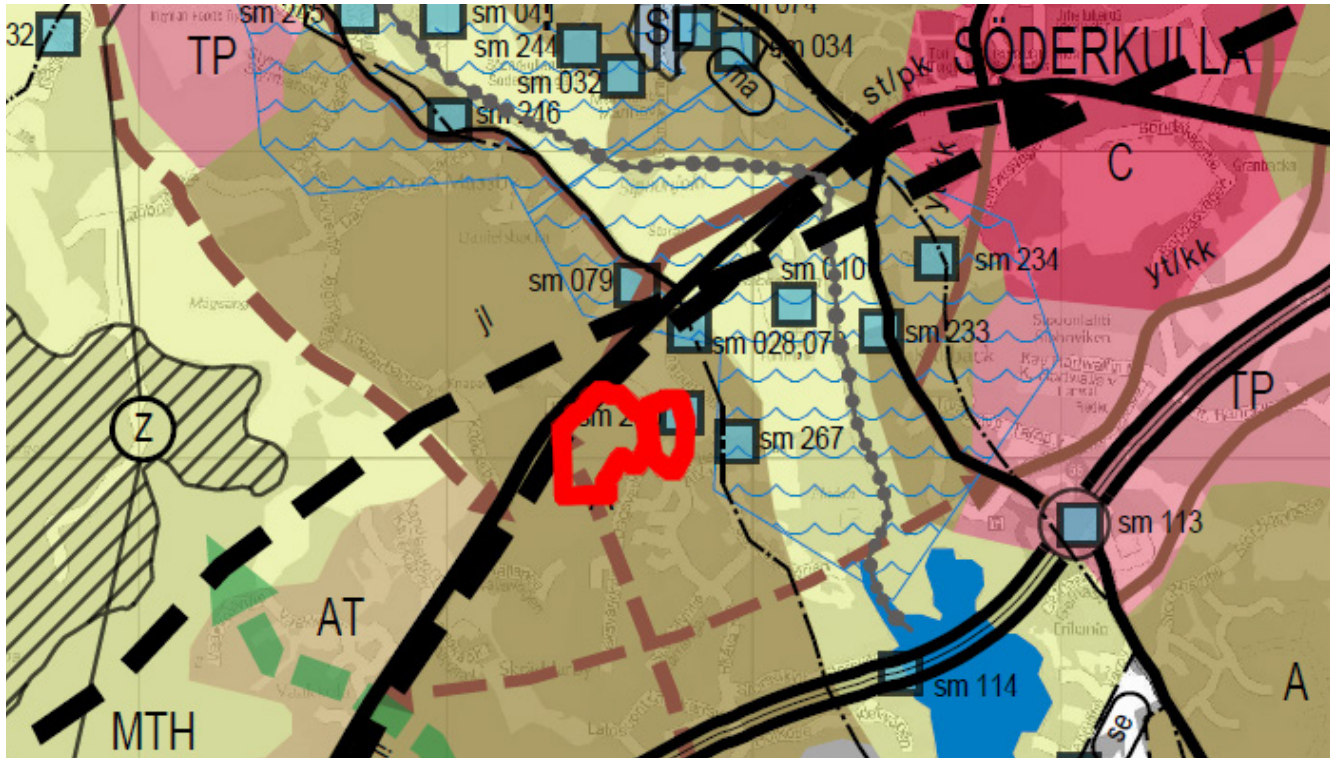
### 3.2.2 Maakuntakaava

Kaava-alue on voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä osoitettu taajamatoimintojen laajenemisalueeksi. Alueen länsipuolella on kult-

- skyddandet för riksomfattande värdefulla kulturmiljövärden
- åtkomliga service
- trafiksäkerheten samt förutsättningarna att gång- och cyklingstrafiken beaktas

### 3.2.2 Landskapsplan

Planområdet har i sammanställningen av de gäl-



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025.

Utdrag ur Sibbo generalplan 2025.

turiympäristön tai maiseman kannalta tärkeä alue, valtakunnallisesti merkittävä. Alueen länsipuolella on osoitettu viheryhteystarve

### 3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Alueella on Sipoon yleiskaava 2025 mukaan voimassa seuraavat kaavamerkinnot:

#### A: Taajamatoimintojen alue.

Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alue on tarkoitettu asema-

lande landskapsplanerna anvisats till utvidningsområde för tätortsverksamhet. På områdets västra sida finns ett viktigt område för kulturmiljön eller för landskapet och som är riksomfattande betydelsefullt. På områdets västra sida anvisas en behövlig grönförbindelse.

### 3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I Sibbo generalplan 2025 är följande planbeteckningar gällande:

kaavoitettavaksi. Alueen tarkka rajaus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä on osoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten palveluille ja teollisuudelle, rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä, virkistys- ja puistoalueita, erityisalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelussa pidetään lähtökohtana kauniin ympäristökuvan luomista. Alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä.

**Tieliikenteen yhteistarve**

### 3.2.4 Osayleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa osayleiskaavaa.

### 3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

### 3.2.7 Pohjakartta

### 3.2.8 Rakennuskiellot

### 3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

### A: Område för tätortsfunktioner

Beteckningen anger områden för boende och andra tätortsfunktioner. Avsikten är att området skall detaljplanläggas. Områdets exakta avgränsning avgörs i samband med detaljplaneringen. Med beteckningen anvisas byggområden för boende och andra tätortsfunktioner, såsom centrumfunktioner, service och industri, trafikledsområden som är mindre än huvudlederna, rekreations- och parkområden, specialområden samt områden för kommunteknisk service. Utgångspunkten för planeringen är att skapa en vacker miljöbild. Området planeras så att det får en mångsidig miljöbild genom att olika hustyper används.

**Vägtrafikens förbindelsebehov**

### 3.2.4 Delgeneralplan

Området har ingen gällande delgeneralplan.

### 3.2.5 Detaljplan

Planeringsområdet har ingen detaljplan eller strandplan.

### 3.2.6 Byggnadsordning

### 3.2.7 Grundkarta

### 3.2.8 Byggförbud

### 3.2.9 Skyddsbeslut

På området finns inga skyddsbeslut.

# 4 Asemakaavasuunnittelun vaiheet

## Olika skeden i planeringen av detaljplanen

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Joensuun tila Oy:n liiketoiminnan kannalta kaava-alueen rakentaminen on ehdottoman välttämätöntä, sillä nykyinen toiminta edellyttää lisää aktiivointia, jotta se olisi taloudellisesti kantavalla pohjalla.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Joensuun tila Oy on vuoden 2019 aikana käynnistänyt kaava-alueen suunnittelun. Kaava-alueelle on laadittu alustavia suunnitelmia ja niistä on neuvo-

### 4.1 Behovet av detaljplanering

För Joensuu tila Oy:s affärsverksamhet är byggandet av planområdet absolut nödvändigt, för den nuvarande verksamheten kräver ökad aktivering för att den är ekonomiskt på lönande grund.

### 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Joensuu tila Oy har påbörjat planeringen av planområdet under året 2019. Det är absolut nödvändigt för gårdens affärsverksamhet att bygga planområdet, för den nuvarande verksamheten fodrar ökad aktivering för att den är ekonomiskt på en lönande grund. Preliminära planer är utarbetade på plan-



teltu Sipoon kaavoitusosaston kanssa. Alkusyöksyllä 2019 Joensuun tila Oy kääntyi arkkitehtitoimisto Arkkitehtiateljee Johan Pfeifer Oy:n puoleen käynnistääkseen virallisen asemakaavoitusprosessin. Johan Pfeiferin laatimista asemakaavaluonnoksista on neuvoteltu Sipoon kaavoituspäällikön kanssa rakentavassa hengessä. Koska suunnitelmat ovat Sipoon Yleiskaava 2025 mukaisia, on katsottu, että suunnitelmia voidaan viedä eteenpäin suoraan asemakaavaehdotuksena.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Sipoon kunta alueen maanomistajana
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Porvoon museo, Keravan Energia Oy, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, Sipoon Vesi -liikelaitos ja Uudenmaan liitto

### 4.3.2 Vireilletulo

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

område och förhandlade med Sibbo kommuns planläggningsavdelning. I början av hösten 2019 har Joensuun tila Oy vänt sig till arkitektbyrå Arkkitehtiateljee Johan Pfeifer Oy för att starta en officiell planläggningsprocess. Man har förhandlat med planeringschefen i Sibbo i en uppbyggande anda angående Johan Pfeifers utarbetade detaljplaneutkast. Då planerna är i enlighet med Sibbo generalplan 2025 har man ansett att planerna behandlas vidare direkt som detaljplaneförslag.

## 4.3 Deltagande och samarbete

### 4.3.1 Intressenter

- fastighetsägaren och invånaren på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Sibbo kommun som fastighetsägare
- föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som avdelningen för teknik och miljö
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Museiverket, Borgå museum, Kervo Energi, Samkommunen Mellerta Nylands Vatten, affärsverket Sibbo Vatten och Nylands förbund

### 4.3.2 Anhängiggörande

### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanarbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen. Man kan också komma och träffa planens beredare, bara man kommer överens

Asemakaava on Sipoon yleiskaava 2025:n mukainen ja laaditaan suoraan kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaisahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu.

#### **4.3.4 Viranomaisyhteistyö**

Kaavaehdotuksen pohjalla olevista luonnoksista ja ehdotusvaiheen materiaalista neuvotellaan Sipoon kaavoitusviranomaisten kanssa sekä muiden Sipoon kaavoitusosaston tarpeelliseksi katsomien viranomaistahojen kanssa. Ehdotusvaiheen lausuntojen ja mahdollisten muistutusten osalta järjestetään neuvottelut Sipoon kaavoitusviranomaisten tarpeelliseksi katsomien tahojen kanssa.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

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

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä

om en besökstid på förhand. Detaljplanen utarbetas direkt som planförslag eftersom den följer generalplanen för Sibbo 2025. Förslaget hålls offentligt framlagt under 30 dagar (MarkByggL, 65 § och MarkByggF, 27 §) och under den tiden har intressenterna rätt att göra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtanden om förslaget till detaljplan ska begäras av behövliga myndigheter (MarkByggF, 28 §). Kommunen ger sitt motiverade bemötande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget före den slutliga behandlingen. Om planförslaget ändras väsentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga förs planförslaget till godkännandebehandling. Vid behov anordnas ett myndighetssamråd.

#### **4.3.4 Myndighetssamarbete**

På basis av utkastet och förslagsskedets material i planförslaget förhandlas de med Sibbo planläggningsmyndigheter samt med myndigheter som Sibbo planläggningsavdelning anser vara behövliga. Om utlåtanden och möjliga anmärkningar i förslagsskedet ordnas en förhandling med myndigheterna som Sibbo planläggningsmyndigheterna anser vara behövliga.

### **4.4 Mål för detaljplanen**

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

Detaljplanen bör 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

niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysalueeseen soveltuvia alueita.

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

##### **Kunnan asettamat tavoitteet**

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskee erityisesti valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaaminen. Vaikka alueella ei kuulu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuri- tai luonnonympäristöön, liittyy se Joensuun kartanon alueisiin, jotka tähän kuuluvat. Suunnitelman toteutuminen edistää Joensuun kartanon toimintojen kehittämistä ja välillisesti kartanoalueiden säilyttämistä.

##### **Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet**

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

##### **Osallisten tavoitteet**

##### **Asemakaavan laadulliset tavoitteet**

Perusajatuksena on, että rakentaminen keskitetään kahteen tiiviiseen pienipiirteiseen kylämaiseen kokonaisuuteen. Toinen on nykyisen frisbeekentän alueella oleva loma-asuntotonteista koostuva kokonaisuus ja toinen on Hitastien länsipuolella oleva tiiviimpi loma-asuntokylä. Rakentamisen luonnetta ja rakennustapaa ohjataan tarkasti kaavamääräyksillä ja rakennustapaohjeilla. Tavoitteena on samantapainen tilamuodostus ja miellyttävä, vaihteleva ky-

får inte förstöras. På området som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

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

##### **Mål som ställts av kommunen**

Av de riksomfattande målen för områdesanvändning som gäller planeringsområdet är det att särskilt säkra de riksomfattande värdefulla kulturomgivningarna och naturarven. Fast området inte hör till den riksomfattande värdefulla kultur- eller natur- omgivning, hör det till Joensuu gårds områden, som hör till detta. Förverkligandet av planeringen för Joensuu gårds utveckling av verksamheterna framåt och indirekt främja bevarandet av gårdens områden.

##### **Mål som grundar sig på planeringssituationen**

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

##### **Intressenternas mål**

##### **Mål för detaljplanens kvalitet**

Som grundtanke är att byggandet koncentreras på två täta, små byaktiga helheter. Den ena helheten befinner sig på den nuvarande frisbeeplanens område och består av glesare tomter för fristående småhus och den andra av en tätare by för fritidsbostäder på Hitävägens västra sida. Byggandens karaktär och byggnadsstil styrs med noggranna planebestäm- melser

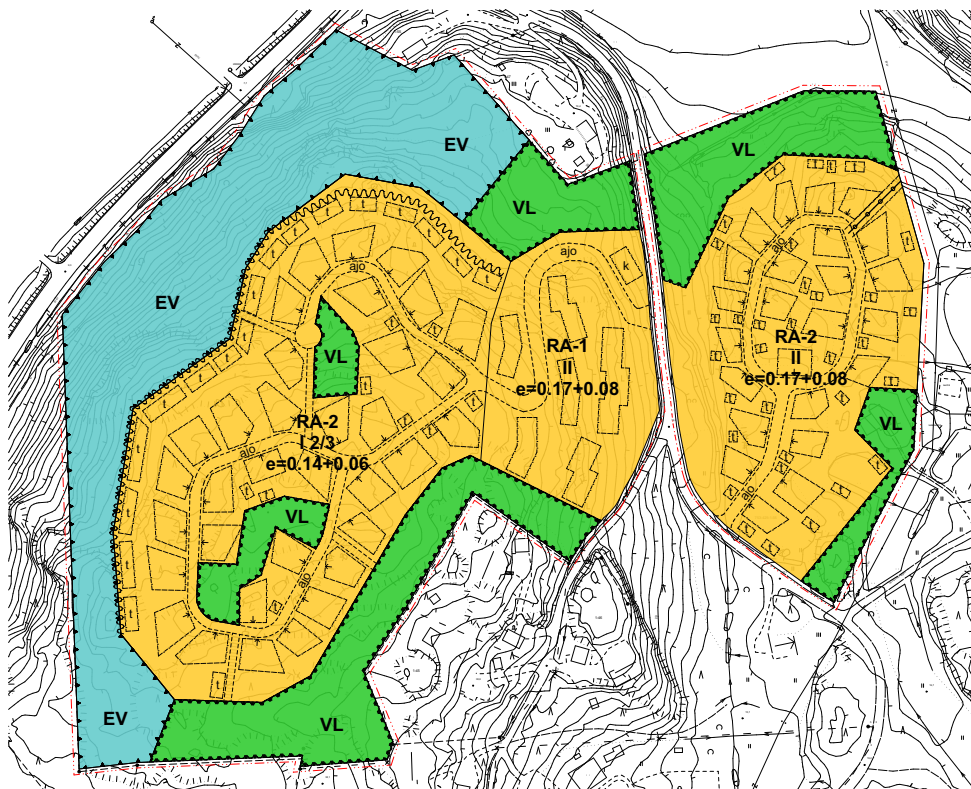
lämäinen ilme kuin vanhoissa perinteisissä kylissä. Rakennettu kokonaisuus muodostuu miellyttäväksi, kun rakennukset on sovitettu toisiinsa ja ympäröivään luontoon.

#### Muut tavoitteet

och byggdirektiv. Som mål är en liknande utrymmesform och en angenem omväxlande byaktig anblick som i gamla traditionella byar. Den byggda helheten blir angenem när byggnaderna passas ihop och i naturen runt omkring.

#### Övriga mål

# 5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



## 5.1 Kaavan rakenne

### 5.1.1 Mitoitus

Hitäntien länsipuolelle on sijoitettu kaksi RA-korttelia, joista toinen Hitäntien varressa on tiiviimpi rivitalomaisista tai kytketyistä rakennuksista koostuva, toinen erillistaloista koostuva kokonaisuus. Alueen kunnallistekniikka ja sen toteutus jää maanomistajan vastuulle, mikä samalla mahdollistaa kevyemmän teknisen toteutuksen ja sen ajoituksen niin, että se etenee rakentamisen myötä. Tavoitteena suunnittelussa on melko tiiviin, mutta samalla pienimittakaavaisen ja ilmeeltään tasapainoisen kokonaisuuden luominen.

Tiiviimmällä osa-alueella (RA-1) rakentamisen tehokkuusluvaksi on määritelty  $e=0,17+0,08$ . Alue tulee toteuttaa rivitalomaisesti tai kytkettyjen rakennusten avulla. Kerrosluku on II. Alueelle saa myös

## 5.1 Planens struktur

### 5.1.1 Dimensionering

Västerom Hitävägen anvisas två RA-kvarter, varav det ena kvarteret vid Hitävägen bildar en tätare enhet som består av radhus eller av kopplade bostadshus, det andra kvarteret av fristående småhus. Markägaren har ansvaret för kommunaltekniken och förverkligandet av denna och som på samma gång möjliggör ett lättare tekniskt förverkligande och att det framskrider tidsmässigt med byggandet. Planeringens syfte är att skapa en tät men samtidigt en helhet som ger en anblick av balans i en liten skala.

Det tätare delområdets byggrätt är definierat med exploateringstalet  $e=0,17+0,08$ . Området bör förverkligas med radhus eller kopplade bostadshus. Antalet våningar är II. En kioskybyggnad får också

sijoittaa kioskirakennuksen.

RA-2-alueen rakennusoikeus  $e=0,14+0,06$  ja kerrosluku I 2/3. Hitântien itäpuolelle sijoittuvan RA-2-korttelin rakennusoikeus on  $e=0,17+0,08$  ja kerrosluku II.

### 5.1.2 Palvelut

Alueen palvelut ovat pääosin Söderkullan keskustassa, noin 1,5 km:n päässä suunnittelualueesta. Joensuun kartanon vanhoissa rakennuksissa on majoitus-, ruokailu-, kokoustila- ym. palveluita. Kaava-alueelle saa myös sijoittaa kioskirakennuksen.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Ennen alueen rakentamista tullaan alueelle laatimaan käyttösuunnitelma, jonka avulla ohjataan alueen rakentamista, rakennustapaa sekä rakennusten väriä. Näin varmistetaan, että alueesta tulee tasapainoinen luontoon sopiva kokonaisuus.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

Alueen itäosaan on sijoitettu RA-kortteli. Alueen länsiosassa on kaksi RA-kortteliä, joista toinen (RA-1) on tiiviimpi. Alue tulee toteuttaa rivitalomaisesti tai kytkettyjen rakennusten avulla. kerrosluku on II. Alueelle saa myös sijoittaa kioskirakennuksen. Toinen on erillistaloista koostuva kylmäinen kokonaisuus (RA-2). Alueelle muodostuu havainnepiirroksen mukaisesti hallinnanjakosopimuksella toteutettavia tontteja, joilla on vaihtelevan suuruinen rakennusoikeus. Ajatuksena on, että Uuden Porvoontien puolella olisi työ- ja harrastetiloja

placeras på området. RA-2-området har en byggrätt definierad som  $e=0,14+0,06$  och våningstalet I 2/3. RA-2-området, som befinner sig på östra sidan av Hitåvägen, har en byggrätt som är definierad som  $e=0,17+0,08$ . Antalet våningar är II.

### 5.1.2 Service

Närmaste service för området ligger i Söderkulla centrum, ca 1,5 km från planeringsområdet. I Joensuu gårds gamla byggnader finns service för inkvartering, matservering, sammanträden etc. Även en kioskbyggnad får placeras på planområdet.

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljös kvaliteten

Före byggandet av området utarbetas en användningsplan som styr byggandet, byggsättet och färgsättningen på området. Så säkras man att området blir en stabil lämplig helhet i naturen.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

I områdets östra del har placerats ett RA-kvarter. I områdets västra del finns två RA-kvarter varav den ena (RA-1) är tätare. Området bör förverkligas med radhus eller andra kopplade bostadshus. Antalet våningar är II. En kioskbyggnad får också placeras på området. Den andra byaktiga helheten består av fristående småhus (RA-2). På området bildas tomter som enligt illustrationen förverkligas med avtal om förvaltningsfördelning och som har växlande byggrätt. Som tanke är att det finns arbets- och hobbyutrymmen eller enbart lagerutrymmen som samtidigt bildar en naturlig mur mot buller mot Nya Borgåvägen.

tai ainoastaan varastotiloja, jotka samalla muodostaisivat luontevan melumuurin Uuden Porvoontien suuntaan.

### 5.3.2 Muut alueet

Korttelialueita ympäröivät EV- ja VL-alueet. Niiden puusto edesauttaa rakennettujen alueiden sulautumista kokonaisuutensa. Etenkin Uuden Porvoontien reunalla puuston on tarkoitus olla niin tiheää, ettei rakennettu alue tule näkymään tien suuntaan juuri lainkaan.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, koska korttelialueiden ja olemassa olevien rakennettujen tonttien väliin jää metsäinen viheralue. Hankkeen tavoitteena on luoda pienipiirteistä, tiivistä mutta tasapainoista ja moni-ilmeistä kyläympäristöä.

### 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Korttelialueita ympäröi EV- ja VL-alueet. Alueen itäpuolella nämä alueet ovat osin puoliavoimia, mutta kuitenkin osin puuston peittämiä. Alueen länsiosassa EV-alueet ovat metsäisiä, niin että rakennettu kokonaisuus jää metsän ympäröimäksi ja sen vaikutus kokonaisuutensa jää vähäiseksi.

Kaavassa on erittäin tiukat puuston säilyttämistä koskevat määräykset. Alueen puusto on pääosin nuorehkoa kalliometsää, joka kestää rakentamista hyvin. Lähtökohtana on, että vain rakennusten ja ajoväylien alle jäävät puut poistetaan. Näillä määräyksillä varmistetaan, että noin korttelialueiden

### 5.3.2 Övriga områden

Kvartersområden är omgivna av EV- och VL-områden. Dess trädbestånd hjälper områden att smälta in i helheten av landskapet. Särskilt i kanten av Nya Borgåvägen är meningen att trädbeståndet är så tätt att det byggda området kommer knappt att synnas mot vägen.

## 5.4 Planens konsekvenser

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Planen har inga märkliga konsekvenser för den byggda miljön, för mellan kvartersområden och de befintliga byggda tomterna blir ett skogigt grönområde. Som syfte är att projektet bildar en liten, tät men balanserad och mångsidig bymiljö.

### 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Kvartersområden är omgivna av EV- och VL-områden. Östra delarna av området är delvis halvöppna men ändå delvis täckta av trädbestånd. Då EV-områden på områdets västra sida är skogiga blir den byggda helheten omgiven av skog och dens konsekvens blir liten för hela landskapet.

I stadsplanen finns det mycket stränga bestämmelser angående skyddandet av trädbeståndet. Områdets trädbestånd är till största delen relativt ung bergskog, som tål byggandet väl. Utgångspunkten är att bara de träd som blir under byggnaderna och körbanorna tas bort. Med dessa bestämmelser försäkras man att ungefär fyra femtedelar av det befintliga trädbeståndet förvaras.

puustosta säilyy noin neljä viidesosaa.

### 5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Hanke mahdollistaa palvelutyöpaikkojen syntyminen ja edesauttaa samalla Joensuun tila Oy:n työpaikkojen säilymistä ja lisäämistä. Hanke tuo myös Sipoon kunnalle uusia asukkaita ja vapaa-ajan-asukkaita.

### 5.4.4 Energia- ja ilmasto-vaikutukset

Suunnitelman toteuttamisen tavoitteena on hyödyntää aurinkoenergiaa. Myös tiivis rakentaminen ja puun käyttö edistävät energiatehokkuutta. Näitä seikkoja on tarkoitus tuoda esiin alueen toteutusta ohjaavassa käyttösuunnitelmassa.

### 5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Alueen kylämäinen rakenne on omiaan edistämään sosiaalisesti tasapainoisen vapaa-ajan asumisyhteisön muodostumista.

### 5.4.6 Vaikutukset maisemaan

Korttelialueita ympäröivät metsäiset VL-alueet alueet ovat melko tiiviitä, mistä johtuen rakennettu kokonaisuus jää metsän ympäröimäksi ja sen vaikutus kokonaisuusmaisemaan jää vähäiseksi.

Kaava-alueen länsipuolella on kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta merkittävä alue. Joensuun tilan rakennettu kokonaisuus on osa tätä kulttuurimaisemaa. Kaava-alueen itäosan rakentaminen vaikuttaa jossain määrin tähän kulttuurimaisemakokonaisuuteen. Kaava-alueen itäosa on kuitenkin rajattu niin, että peltomaisemassa sijaitsevan kukulan metsäinen reunavyöhyke jää rakentamisen ulkopuolelle. Kaava-alueen sisällä pääosa puustosta

### 5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Projektet möjliggör att det uppstår servicearbetsplatser och samtidigt hjälper det att arbetsplatserna på Joensuu tila Oy bevaras och ökas. Projektet hämtar både nya invånare samt invånare för fritidsboende till Sibbo kommun.

### 5.4.4 Konsekvenser för energi och klimat

Som mål för planeringen är att utnyttja solenergi. Även det täta byggsättet och användning av trä främjar energieffektiviteten. Detta beaktas i den användningsplan som styr förverkligandet av området.

### 5.4.5 Sociala konsekvenser

Den byaktiga strukturen främjar bildandet av ett balanserat fritidsbostadssamhälle.

### 5.4.6 Konsekvenser för landskapet

Kvartersområden är omgivna skogiga VL-områden, som är rätt så täta och därför blir den byggda helheten omgiven av skog och konsekvenserna för helhetslandskapet blir små.

På västra sidan av planeringsområdet finns det ett på riksnivån kulturmiljö- och landskapsmässigt betydligt område. Joensuu gårds byggda miljö är en del av detta kulturlandskap. Den östra delen av stadsplaneområdet påverkar visuellt på någon nivå denna kulturlandskapshelhet. Den östra delen av stadsplaneområdet är dock gränsat så att den trädbevuxna gränsen av kullen som befinner sig i fältlandskapet blir utanför byggandet. Inom stadsplaneområdet kommer huvuddelen av trädbeståndet





*Peltomaisemassa oleva kukkula säilyttää metsäisen reunavyöhykkeensä.*

säily ja punamultaiset ulkorakennukset sijoittuvat metsäisen reunavyöhykkeen rajalle.

#### **5.4.7 Vaikutukset liikenteeseen**

Alueen läpi kulkee Hitåntie, joka liittyy vanhaan Helsingintiehen (MT-170). Kevyen liikenteen yhteys kaava-alueelta MT-170:lle ohjataan suunniteltuun Joensuun tilan uuteen liittymään. Kaavan mahdollistama rakentaminen lisää Hitåntien liikennettä ja sen liikennemäärät kasvavat jonkin verran. Hitåntien ja MT-170:n liittymän toimivuutta on tarkasteltu liitteenä olevassa Hitåntien liikenneselvityksessä. Kaavan aiheuttama liikenne ei ylikuormita risteystä tulevaisuudessa.

*Kullen som befinner sig i fältlandskapet behåller sig trädbevuxna gränsområde.*

att bevaras och de rödmylliga uthusen är placerade vid gränsen till det trädbevuxna området.

#### **5.4.7 Konsekvenser för trafiken**

Hitåvägen som ansluter sig till gamla Helsingforsvägen (MT-170), går genom området. Lätt trafikförbindelsen från planeringsområdet till MT-170 dirigeras till den nya planerade anslutningen för Joensuu gård. Byggandet som planen gör möjlig, orsakar att trafikmängden vid Hitåvägen ökar i något mån. Funktionaliteten av Hitåvägens och MT-170:s anslutning har studerats i trafikutredningen av Hitåvägen som finns som en bilaga. Trafiken som orsakats av planen överbelastar inte anslutningen i framtiden.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole erityisiä häiriötekijöitä lukuun ottamatta Uuden Porvoontien melua. Maastomuodot ja RA-2 korttelin rakennustapa (Uuden Porvoontien puolelle sijoitettavat talousrakennukset) johtavat kuitenkin siihen, että mäen laelle sijoittuvat loma-asunnot eivät altistu melulle. Kaava-alueesta on tehty erillinen meluselvitys.

## 5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

RA-1 – Loma-asuntojen korttelialue. Alue tulee toteuttaa rivitalomaisesti tai kytkettyinä rakennuksina. Kerrosluku on II. Alueelle saa myös sijoittaa kioskirakennuksen.

RA-2 – Loma-asuntojen korttelialue. Alue tulee toteuttaa erillistalojen avulla. Läntisen (Hitäntien länsipuoleisen) korttelialueen luoteisrajalle tulee sijoittaa talousrakennuksia niin, että ne muodostavat meluesteen.

Kaavassa osoitetuille rakennusaloille saa rakentaa yhden enintään 100 k-m<sup>2</sup>: n suuruisen loma-asunnon ja yhden enintään 60 k-m<sup>2</sup>: n suuruisen sivuloma-asunnon. Lisäksi rakennusaloille saa rakentaa yhteensä 35 k-m<sup>2</sup> suuruiset lasikatokset, jotka saa myös toteuttaa niin, että ne yhdistävät loma-asunnon ja sivuloma-asunnon. Yhdellä viidesosalla rakennusaloista loma-asunnon kerrosala saa olla 125 k-m<sup>2</sup>.

VL – Lähivirkistysalue.

EV – Suojaviheralue.

## 5.5 Störande faktorer i miljön

Det finns inga speciella störande faktorer på området förutom bullret från Nya Borgåvägen. Terrängformerna och RA-2 kvarters byggsätt (ekonomi-byggnaderna vid Nya Borgåvägen) leder ändå till att fritidsbostäderna på kullen inte utsätts för buller. En separat bullerutredning har gjorts av planområdet.

## 5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

RA - 1 - Kvartersområde för fritidsbostäder. Området bör förverkligas med radhus eller andra kopplade bostadshus. Antalet våningar är II. En kioskbyggnad får också placeras på området.

RA - 2 – Kvartersområde för fritidsbostäder. Området bör förverkligas med fristående småhus. Vid det västra (väster om Hitåvägen) områdets nordvästra gräns bör det placeras ekonomibygnader så att de bildar en ljuddämpande barriär.

På de i detaljplanen utmärkta byggnadsytorna får det byggas en fritidsbostad med en våningsyta på högst 100 m<sup>2</sup> och en sidofritidsbostad med en våningsyta på högst 60 m<sup>2</sup>. Därtill får det byggas glasverandor med en total våningsyta på högst 35 m<sup>2</sup> på byggnadsytan. Glasverandorna får byggas så att de kopplar ihop fritidsbostaden och sidofritidsbostaden. På en femtedel av byggnadsytorna får fritidsbostadens våningsyta vara högst 125 m<sup>2</sup>.

VL – Område för närrekreation

EV – Skyddsgrönområde.

## 5.7 Nimistö

Alueen kadunnimi (Hitântie) on entinen.

## 5.7 Namn

Områdets gatunamn (Hitåvägen) är det förra namnet.

# 6 Asemakaavan toteutus

## Genomförande av detaljplanen

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ennen alueen rakentamista tullaan alueelle laatimaan käyttösuunnitelma, jonka avulla ohjataan alueen rakentamista ja rakennustapaa sekä rakennusten värejä.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava-alueella on tarkoitus ryhtyä toteuttamaan välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Alueen maanomistaja Joensuun tila Oy tulee aktiivisesti seuraamaan ja ohjaamaan alueen toteutusta ja sen kehittymistä.

### 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Före byggandet av området utarbetas en användningsplan för området som styr byggandet och byggsättet samt färgsättningen på byggnaderna.

### 6.2 Genomförande och tidsplanering

Meningen är att planområdet förverkligas genast efter att planen vunnit laga kraft.

### 6.3 Uppföljning av genomförandet

Markägaren Joensuun tila Oy kommer aktivt att följa och styra förverkligandet och utvecklingen på området.



SIPOO  
SIBBO