



E6

E6 Söderkullan pelastusaseman asemakaava E6 Detaljplan för Söderkulla räddningsstation

Asemakaavan selostus, luonnos
Beskrivning av detaljplanen, utkast

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektionen
5.6.2024

ASIA / ÄRENDE 700/2023

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

Asemakaavan muutoksella muodostuu teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (TET), suojaviheraluetta (EV) sekä yleisen tien aluetta (LT).

Uuden asemakaava-alueen pinta-ala on noin 3,6 ha.

Tämä selostus liittyy 5.6.2024 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 kvartersområde för industri- och lagerbyggnader och -anläggningar samt byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning.

Den nya detaljplanens areal är ca 3,6 ha.

Beskrivningen gäller den 5.6.2024 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, kaavoitus suunnittelija

Niina Tiittanen, kaavoittaja

Planens beredare

Henna Malinen, planplanerare

Niina Tiittanen, planläggare

Asemakaavatyypien 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 viireille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har ringa verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad 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 oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en generalplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

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
700/2023

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

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 5.6.2024
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.2024
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 5.6.2024
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt xx.xx.–xx.xx.20xx

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 HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

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

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

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

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

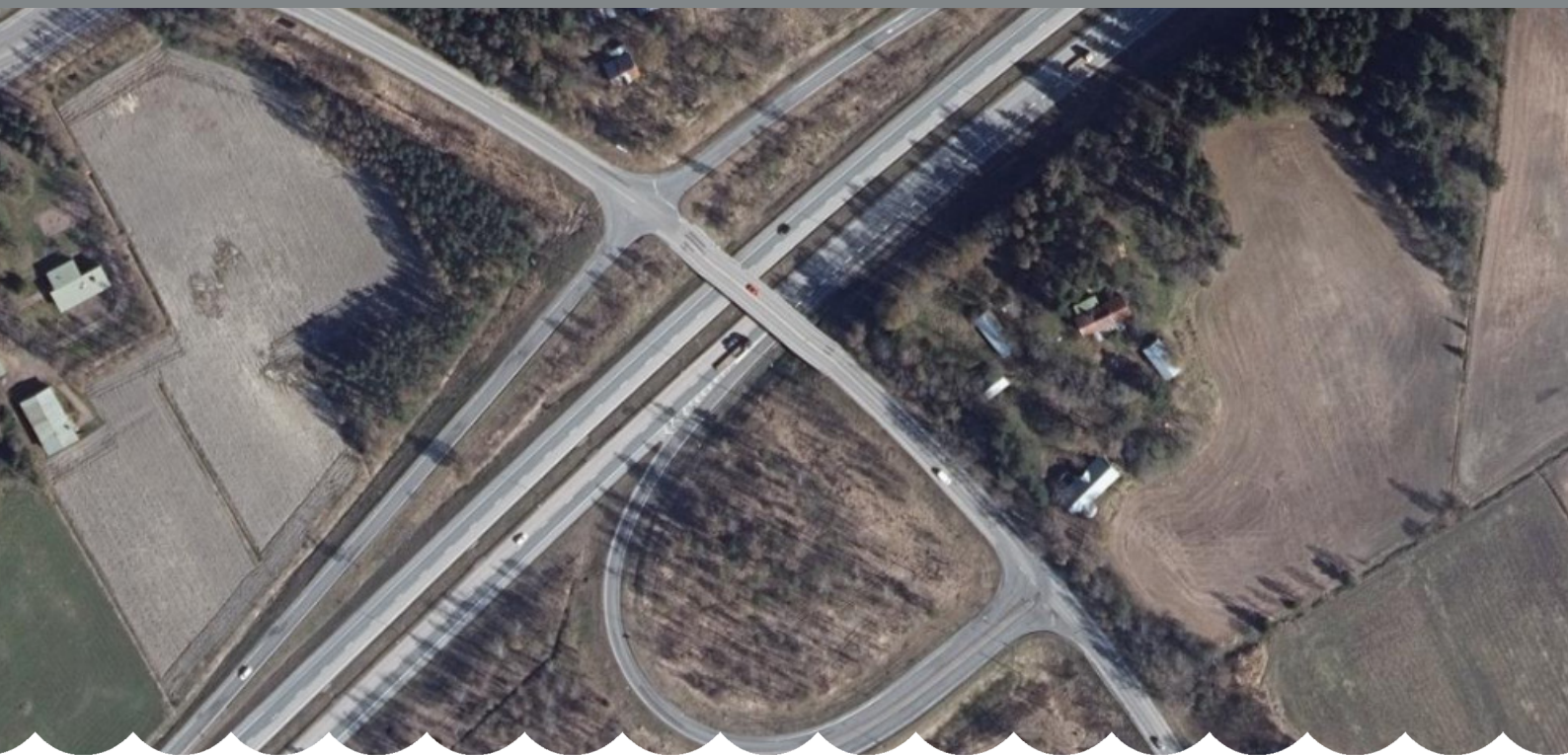
Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

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: 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. Suunnittelualan rajaus voi tarkentua kaavatyön edetessä. Suunnittelualue on suurimmaksi osin

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 totalt ca 3,6 ha. Planområdets gränser kan komma att preciseras allteftersom planarbetet fortskrider. Största delen av planområdet ägs av Sibbo kommun och var utar-

Sipoon kunnan omistuksessa, ja se oli kaavan viireille tullessa vuokrattuna. Asemakaavan suunnittelualue käsittää kiinteistön 753-408-0005-0040 ja ja osan kiinteistöstä 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. Kaava laaditaan joustavaksi mahdollistaen alueen käyttö myös teollisuus- ja varastotoimintojen alueena, sen varalta, että pelastustoimen tarpeet muuttuisivat eikä pelastusasemanhanke toteutuisikaan kaavoitettavalla tontilla.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä.

renderat när planen gjordes anhängig. Planeringsområdet omfattar fastigheten 753-408-0005-0040 och en del av fastighet 753-895-0002-0043..

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 huvudtrafiklederna. Genom detaljplanen uppkommer en tillräcklig säkerhetsnivå på räddningstjänsterna i vår starkt växande kommun. Planen utarbetas så att den är flexibel och även möjliggör industri- och lagerfunktioner för den händelse att räddningsväsendets behov skulle ändras och räddningsstationsprojektet inte genomförs på den tomt som nu ska planläggas.

Detaljplanen är en plan som avseende konsekvenserna kategoriseras som en betydande plan.



Suunnittelualue ilmakuvassa.
Planeringsområdet i flygfoto.

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	13
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	15
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	15
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	15
3.1.2	Liikenne	16
3.1.3	Luonnonympäristö	18
3.1.4	Rakennettu ympäristö	22
3.1.5	Maanomistus	25
3.1.6	Aluetta koskevat sopimukset	27
3.2	Suunnittelutilanne	28
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	28
3.2.2	Maakuntakaava	30
3.2.3	Sipoon yleiskaava	31
3.2.4	Osayleiskaava ja kaavarunko	33
3.2.5	Asemakaava	33
3.2.6	Rakennusjärjestys	33
3.2.7	Pohjakartta	33
3.2.8	Rakennuskiellot	34
3.2.9	Suojelupäätökset	34
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	35
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	35
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	36
4.2.1	Osalliset	36
4.2.2	Vireilletulo	36
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	36
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	36
4.3	Asemakaavan tavoitteet	37
4.3.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	37
4.3.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	37

	4.3.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	38
5.		ASEMAKAAVAN KUVAUS	39
	5.1	Kaavan rakenne	39
	5.1.1	Mitoitus	39
	5.1.2	Palvelut	39
	5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	40
	5.3	Aluevaraukset	40
	5.3.1	Korttelialueet	40
	5.3.2	Suojaviheralue	40
	5.3.3	Yleisen tien alue	41
	5.4	Kaavan vaikutukset	41
	5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	42
	5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	43
	5.4.3	Vaikutukset kuntatalouteen	43
	5.4.4	Energia- ja ilmastovaikutukset	44
	5.4.5	Sosiaaliset vaikutukset	44
	5.4.6	Vaikutukset maisemaan ja taajamakuvaan	44
	5.5	Ympäristön häiriötekijät	45
	5.6	Asemakaavamerkinnät ja -määräykset	46
	5.7	Nimistö	46
6.		ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	47
	6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	47
	6.2	Toteutuksen seuranta	47

1.5 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Kaavakartta

Liite 3. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake

Liite 5. Luontoselvitykset

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	13
3.	UTGÅNGSPUNKTER	15
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	15
3.1.1	En allmän beskrivning av området	15
3.1.2	Trafik	16
3.1.3	Naturmiljö	18
3.1.5	Markägoförhållanden	25
3.1.6	Avtal om området	27
3.2	Planeringssituationen	28
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	28
3.2.2	Landskapsplan	30
3.2.3	Generalplan för Sibbo	31
3.2.4	Delgeneralplan och planstomme	33
3.2.5	Detaljplan	33
3.2.6	Byggnadsordning	33
3.2.7	Baskarta	33
3.2.8	Byggnadsförbud	34
3.2.9	Skyddsbeslut	34
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	35
4.1	Behovet av detaljplanering	35
4.2	Deltagande och samarbete	36
4.2.1	Intressenter	36
4.2.2	Anhängiggörande	36
4.2.3	Deltagande och växelverkan	36
4.2.4	Myndighetssamarbete	36
4.3	Mål för detaljplanen	37
4.3.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	37
4.3.2	Mål enligt utgångsmaterialet	37
4.3.3	Mål som uppkommit under processen	38

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	39
5.1	Planens struktur	39
5.1.1	Dimensionering	39
5.1.2	Service	39
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	40
5.3	Områdesreserveringar	40
5.3.1	Kvartersområden	40
5.3.2	Skyddsgrönområde	40
5.3.3	Område för allmän väg	41
5.4	Planens konsekvenser	41
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	42
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	43
5.4.3	Konsekvenser för kommunekonomin	43
5.4.4	Konsekvenser för energi och klimat	44
5.4.5	Sociala konsekvenser	44
5.4.6	Konsekvenser för landskap och tätortsbild	44
5.5	Störande faktorer i miljön	45
5.6	Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser	46
5.7	Namnbestånd	46
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	47
6.1	Genomförande och tidsplanering	47
6.2	Uppföljning av genomförandet	47

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

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.
- Liikenneselvitys (ehdotusvaiheessa)
- Hulevesiselvitys (ehdotusvaiheessa)
- Rakennettavuusselvitys (ehdotusvaiheessa)

Muut kaavatyön pohjana käytetyt selvitykset:

- Liikenneverkkoselvitys, Strafica Oy ja Sito Oy, 2008.
- Sibbesborgin osayleiskaava: Luontoselvityksen täydennys: pesimälinnusto. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016.
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys. Jaakko Pöyry infra, Maa ja vesi, 2002.
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus, 15.1.2009.
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010.
- Väyläviraston maanteiden EU-meluselvitys 2022
- EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys.

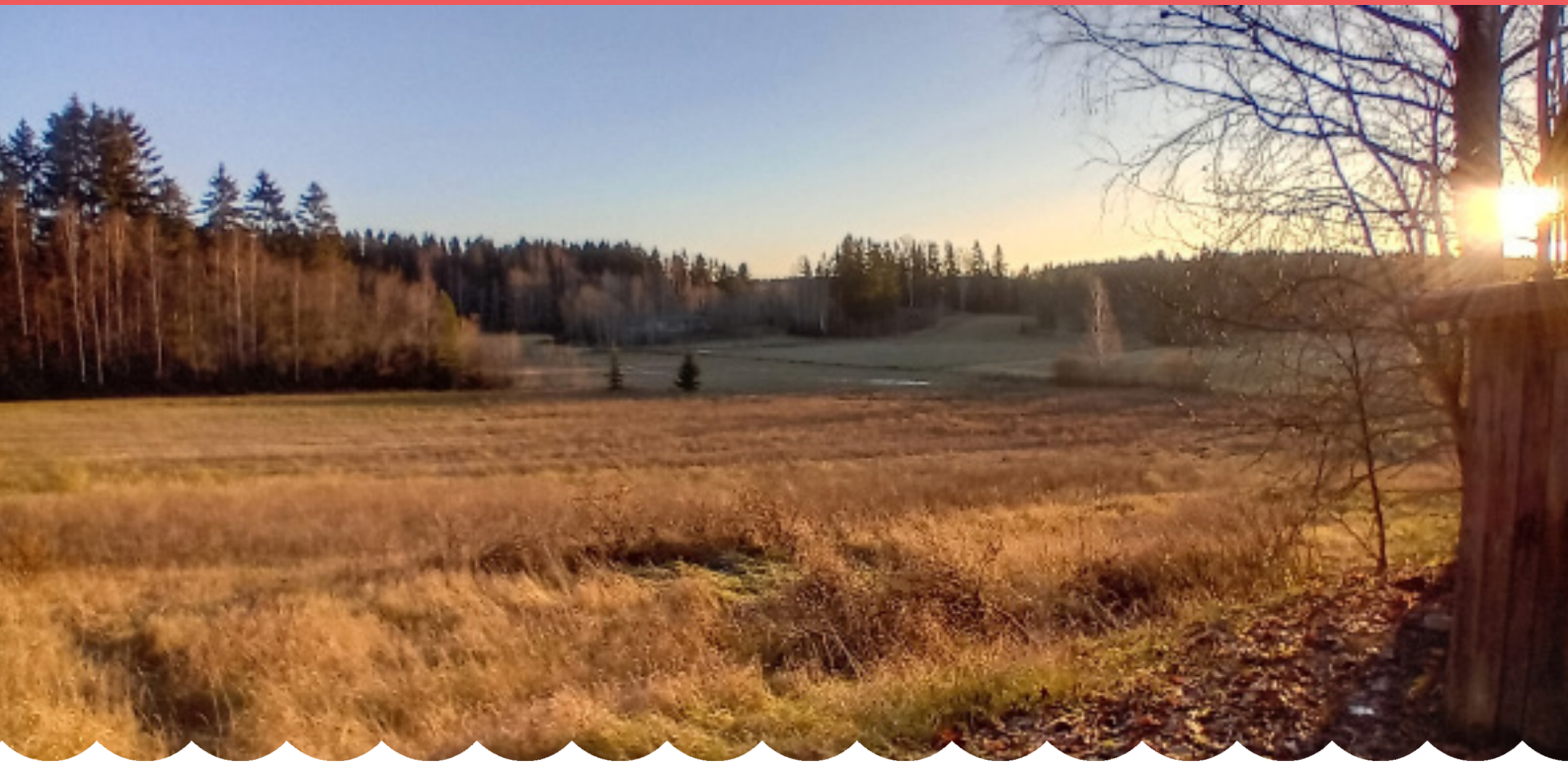
1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts inför denna detaljplan:

- Sipoon pelastusaseman luontoselvitys. Luontoselvitys Metsänen, 15.12.2023.
- Sipoon Keupaksen lepakkotarkastukset 2024. Luontoselvitys Metsänen, 13.5.2024.
- Granskning av anslutningens funktion (i förslagsskedet)
- Dagvattenutredning (i förslagsskedet)
- Byggbarhetsutredning (i förslagsskedet)

Andra utredningar som använts som underlag för planarbetet:

- Liikenneverkkoselvitys, Strafica Oy ja Sito Oy, 2008.
- Sibbesborgin osayleiskaava: Luontoselvityksen täydennys: pesimälinnusto. Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2016.
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys. Jaakko Pöyry infra, Maa ja vesi, 2002.
- Sibbesborgin osayleiskaavan liikenne- ja meluennuste vuodelle 2035. WSP Oy, 2018.
- Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelma. Sibbo kommun, samkommunen för Tusbynejdens vattenverk, Nylands miljöcentral, 15.1.2009
- 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).



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 19.5.2023.

2.2 Asemakaava

Asemakaava mahdollistaa pelastusaseman rakennuksen rakentamisen teollisuus- ja varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueelle (TET), suojaviheraluetta (EV) sekä yleisen tien aluetta (LT).

Suunnittelualan laajuus on noin 3,6 ha. TET-

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.

2.2 Detaljplanen

I detaljplanen anvisas en byggnad för en räddningsstation i ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader och -anläggningar samt byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning (TET), ett skyddsområde (EV) samt ett område för allmän väg (LT).

korttelialueen pinta-ala on noin 1,64 ha ja sinne on mahdollista rakentaa II -kerroksinen rakennus, jonka käyttöön on annettu rakennusoikeutta 2000 kerrosneliötä. Rakennusoikeus osoitetaan kokonaisuudessaan TET-korttelialueelle, jonka tehokkuudeksi tulee noin $e=0,12$. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa ensisijaisesti pelastusaseman rakentaminen, ja vaihtoehtoisesti teollisuus- tai varastotoimintaa siinä tapauksessa, ettei pelastusasemahanke tällä kaava-alueella toteutuisi.

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

Asemakaava mahdollistaa pelastuspalvelujen tarjoamisen entistä tehokkaammin koko Söderkullan alueelle.

Asemakaavalla muodostuu yleisen tien aluetta (Kalkkirannantie).

Planeringsområdet är ca 3,6 ha stort. TET-kvarterområdet är ca 1,64 ha stort och där är det möjligt att bygga en räddningsstation i två våningar. För en sådan har 2 000 vy-m² anvisats i byggrätt. Byggrätten anvisas i sin helhet i TET-kvartersområdet med exploateringstalet $e = 0,12$ (ungefärligt tal). Planens primära syfte är att göra det möjligt att bygga en räddningsstation eller alternativt industri- och lagerverksamheten i den händelse att räddningsstationsprojektet inte genomförs i planområdet.

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.

Detaljplanen gör det möjligt att tillhandahålla räddningstjänster mer effektivt i hela Söderkullaområdet.

Genom detaljplanen bildas ett område för allmän väg (Kalkstrandsvägen).

3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella sijaitsee vanhaa maatalan 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. Suunnittelualue on liikenteellisesti erityisen hyvin soveltuva paikka pelastusasemalle.

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. Planeringsområdet är med hänsyn till trafiken en synnerligen lämplig plats för en räddningsstation.

3.1.2 Liikenne

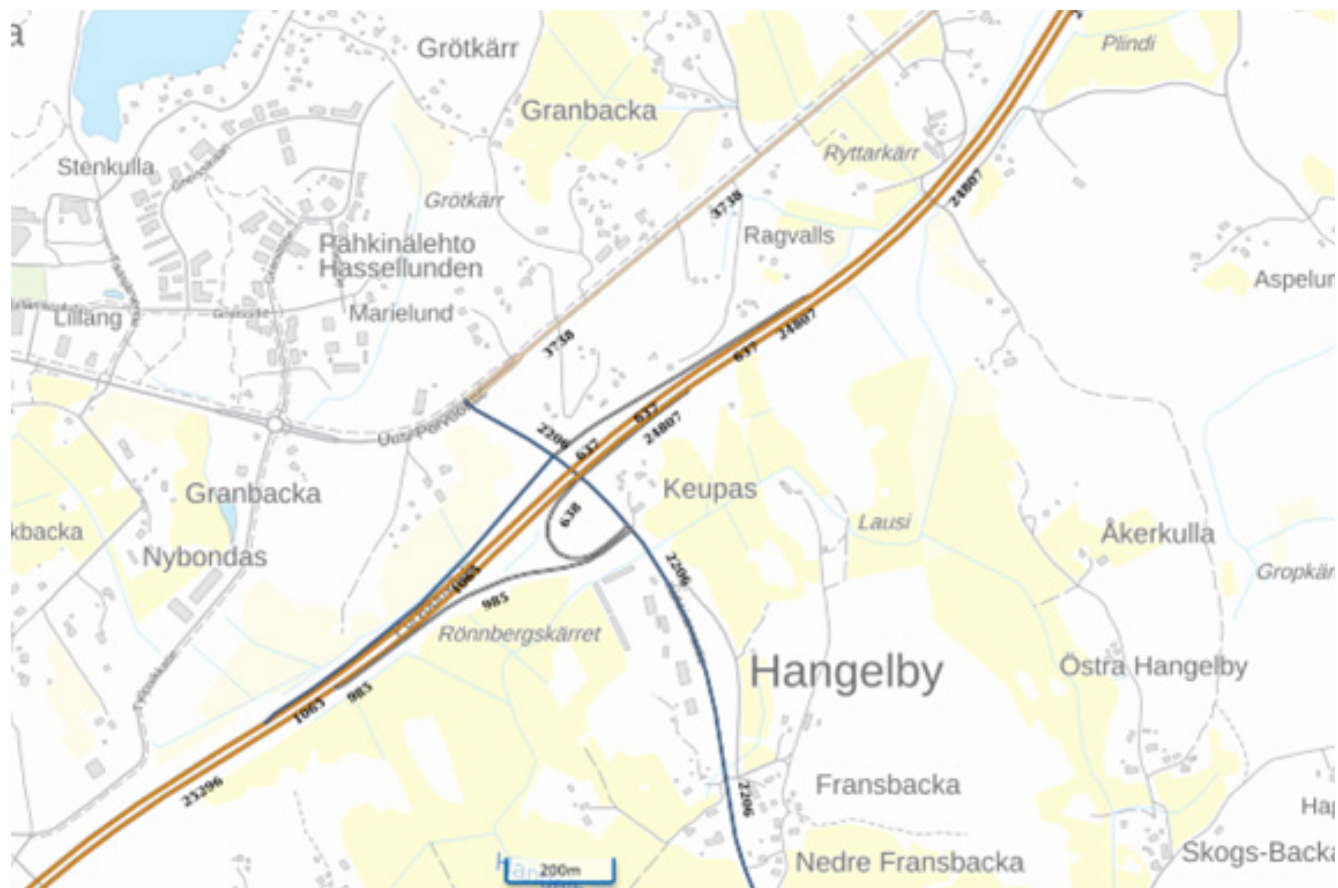
Suunnittelualue sijaitsee yhdystien 1533 (Kalkkirnantie) itäpuolella ja lounas-koillinen suuntaisen valtatie 7 (Porvoonväylä) eteläpuolella. Kulku valtatie 7 ja yhdystien 1533 välillä tapahtuu puolirombisen eritasoliittymän kautta. Seututie 170 kulkee suunnittelualueen luoteispuolella noin 300 metrin etäisyydellä ja toimii yhteytenä Söderkullan keskusta. Kulku suunnittelualueelle tapahtuu yhdystieltä 1533, todennäköisesti nelihaaraliittymänä eritasoliittymän rampin kanssa.

Yhdystien 1533 nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 60 km/h ja valtatie 7 nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on noin 120 km/h. Yhdystie 1533 ja valtatie ovat suunnittelualueen läheisyydessä valaistuja. Suunnittelualueen läheisyydes-

3.1.2 Trafik

Planeringsområdet är beläget öster om förbindelseväg 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 ca 120 km/h. Förbindelseväg 1533 och riksväg 7 är belysta i närheten av planeringsområdet. I omgivningen



Kuva 1. Liikennemäärät kaava-alueen ympäristössä (Väylä 2023).

Bild 1: Trafikvolym i omgivningen kring planområdet (Trafikledsverket 2023)

sä 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 joukkoliikenteen 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 onnettomuuskasauksia.

Kaavatyön yhteydessä pelastusaseman liittymän liikenteestä tehdään ennen kaavaehdotuksen laatimista toimivuustarkastelu, joka esitetään omana raporttinaan.

Kaavan muodostama liikenne

Pelastusaseman liikennetuotosarvio sen valmistuksessa on ensihoidon osalta noin 4 ensihoitotehtävää vuorokaudessa ja pelastustoiminnan osalta noin 10 tehtävää vuorokaudessa. Keskiarvoinen vuorokausiliikenne ensihoidon ja pelastustoimen osalta on noin

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 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 utreds hur trafiken fungerar vid anslutningen till räddningsstationen och över utredningen görs en egen rapport.

Trafik som uppkommer i planområdet

När räddningsstationen har byggts uppskattas trafiken utgöras av 4 akutvårdsuppdrag och ca 10 räddningsutryckningar per dygn. Medeldygnstrafiken inom den prehospitäl akutsjukvården och räddningsväsendet är således ca 30 fordon per dygn. Att personal anländer och avlägsnar sig ger upphov till ca 12 resor, varvid medeldygnstrafiken till och från

30 ajoneuvoa vuorokaudessa. Henkilökunnan saapuminen tuottaa yhteensä noin 12 saapuvaa ja poistuvaa matkaa, jolloin suunnittelualueen saapuva ja poistuva keskimääräinen vuorokausiliikenne on yhteensä noin 40 ajoneuvoa vuorokaudessa.

3.1.3 Luonnonympäristö

Kaavoitettava kiinteistö, Keupaksen tila, ja lähimaastot sijaitsevat eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä. Alue koostuu metsistä, pellostä ja vanhan maatilän 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.

Kaava-alueella voidaan varovaisuusperiaatteen mukaisesti tulkita olevan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, vaikka kohteen laji/t ja yksilömäärät eivät ole tiedossa.

Mikäli kohteen osalta lähdetään hakemaan poikkeuslupaa purkamiselle, on suositeltavaa pyrkiä selvittämään mikä laji tai lajit rakennusta käyttävät ja kuinka paljon siellä on yksilöitä sekä onko kohde lisääntymisyhdyskunta vai jokin muu päiväpiilo. Näillä asioilla voi olla merkitystä, jos kohteen mahdollista poikkeuslupaperusteita arvioidaan. Potentiaalisten talvehtimispaikkojen tarkastuksissa ei havaittu merkkejä lepakoista, eivätkä tilat nykytilassaan vaikuttaisi soveltuvan talvehtimiseen.

Kuuset, joissa on repsottavia kaarnanalusia, suositellaan säilytettäväksi. Mikäli niitä joudutaan poistamaan, on suositeltavaa varmistua siitä, etteivät

planeringsområdet sammanlagt är ca 40 fordon per dygn.

3.1.3 Naturmiljö

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.

Enligt försiktighetsprincipen kan det tänkas att fladdermöss förökar sig och rastar i området, även om man inte känner till arten/arterna och antalet individer.

Om man beslutar att ansöka om undantagslov för rivning av en byggnad på fastigheten rekommenderas det att man först ut reder vilken art eller vilka arter som använder byggnaden och populationens omfattning samt om byggnaden utgör ett förökningssamhälle eller någon annan daggömma. Dessa omständigheter kan ha betydelse vid prövningen av grunderna för ett eventuellt undantagslov. Vid granskningen av potentiella övervintringsplatser observerades inga tecken på fladdermöss och utrymna i det skick de är i dag verkar inte vara lämpliga för övervintrande fladdermöss.

Det rekommenderas att de granar som har flagnande bark ska bevaras. Om man blir tvungen att avlägsna dessa granar ska det säkerställas att de inte utgör

ne toimi lepakoiden päiväpilona. 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) ja edustavuus 3:ksi (hyvä) ei alueella ole. Alueella on kaksi tyypittelyn mukaista kuviota; kuvio 5 varttuneet havupuuvaltaiset lehtomaiset kankaat (NT) ja

daggömmor för fladdermöss. 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 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 försämrade) och representativitet 3 (god). Det finns två typbestämda figurer; figur 5 mogna barrträdsdomi-



Kuva 2. 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).

Bild 2. Livsmiljö- och naturtypsfigurer i området: 1. Gårdstun, 2. Gammal äng, 3. Klippa, 4. Halvskog, 5. Mogna barrträdsdominerade lundartade moskogor (NT), 6. Åkerkant, 7. Åker, 8. Friska mesotrofa lundar (VU).

kuvio 8. tuoreet keskiravinteiset lehdot (VU). Muut selvitysalueen luontotyypit sekä muut elinympäristöt olivat luonnontilaisuudeltaan heikentyneitä ja muuttuneita. Kuviorajaukset on esitetty seuraavan kuvan kartassa.

Alueella esiintyy vaarantunutta (VU) keltamataraa, jota esiintyi kuviolla 6. pellon reunassa. Keltamataran esiintymispaikka suositellaan säilytettävän.

Maaperä ja pohjavesi

Maaperä on kaava-alueella pääosin hiekkamoreenia ja alueen reunaosissa on myös savea. Ehdotusvaiheeseen laaditaan rakennettavuusselvitys, josta saadaan tuloksena myös perustamistapa-arvio.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on Boxbyn pohjavesialue, joka sijaitsee noin 2 km kaava-alueesta koilliseen. Söderkullan pohjavesialue sijaitsee 2,5 km päässä kaava-alueesta länteen. Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alueen

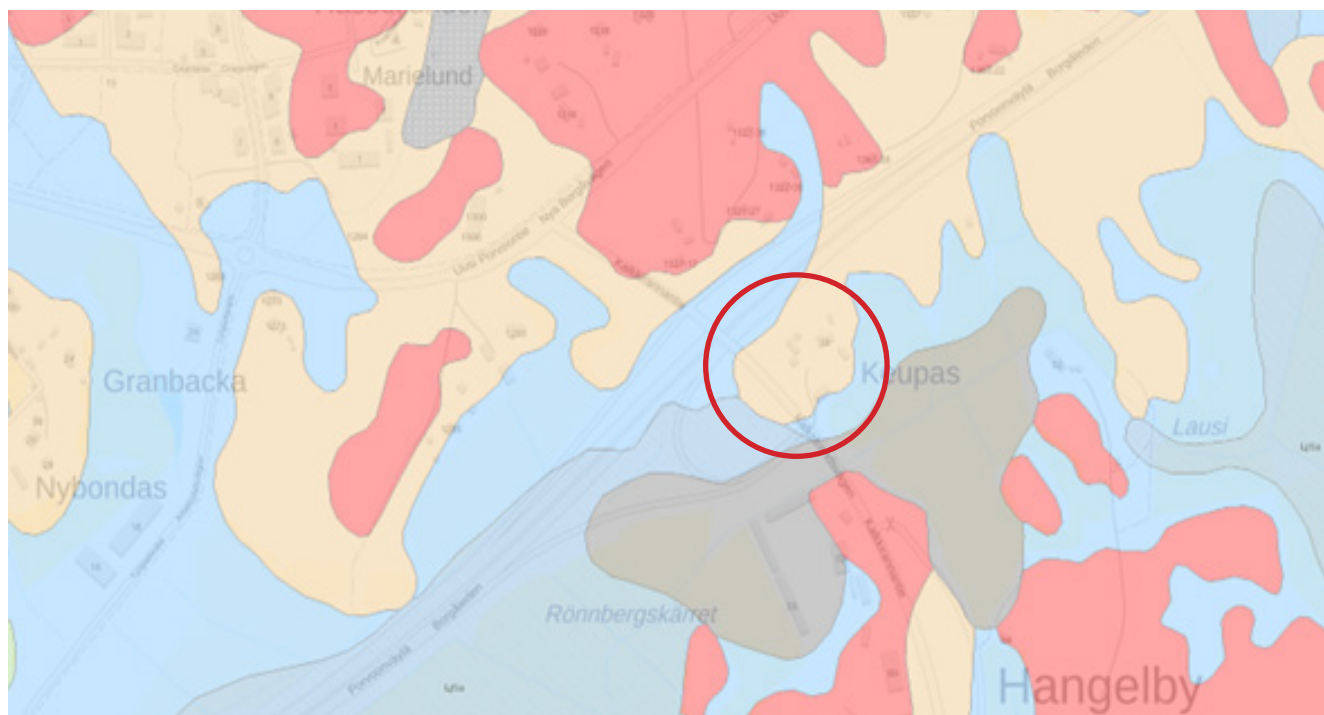
nerade lundartade moskogar (NT) och figur 8 friska mesotrofa lundar (VU). De övriga naturtyperna i utredningsområdet och de övriga livsmiljöerna har ett naturligt tillstånd som har försämrats eller förändrats. Figurgränserna visas på kartan i följande figur.

Den sårbara (VU) arten gulmåra förekom i åkerkan-ten på figur 6. Det rekommenderas att förekomstplatsen ska bevaras.

Jordmån och grundvatten

Jordmånen i planområdet är i huvudsak sandmorän och i utkanterna finns även lera. Till förslagsskedet kommer en byggbarhetsutredning att uppgöras. Utredningen kommer också att ge förslag gällande grundläggningsmetoder.

Planområdet ligger inte inom ett grundvattenområde. Det närmaste grundvattenområdet är Boxby grundvattenområde, som ligger på ett avstånd av ca 2 km från planområdet mot nordost. Söderkulla



Kuva 3. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu maaperäkartalla punaisella ympyrällä. Kuvälähde: Maankamara (gtk.fi)

Bild 3. Planområdets ungefärliga läge visas med en röd cirkel på jordmånskartan. Bildkälla: Maankamara (gtk.fi)

eteläpuolelle, alle 500 m päähän, on merkitty tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, joka ei kuitenkaan sisälly Suomen ympäristökeskuksen ajantasaiseen paikkatietoaineistoon (Pohjavesialueet 26.3.2024).

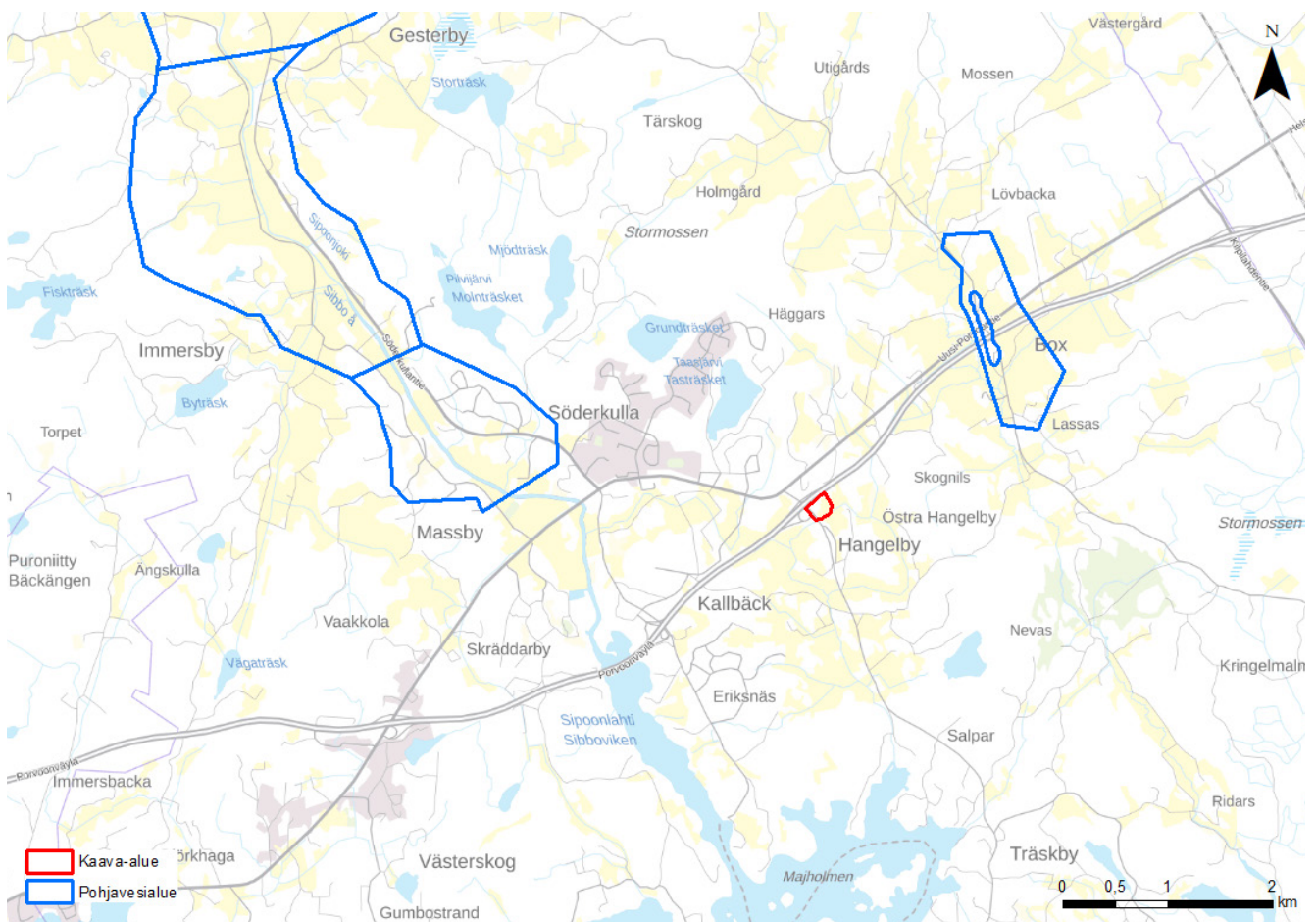
Muinaismuistot

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

grundvattenområde finns 2,5 km från planområdet mot väster. 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 Finlands miljöcentralers aktuella geografiska informationsmaterial (Grundvattenområden 26.3.2024).

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.



Kuva 4. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu pohjavesikartalla punaisella ympyrällä. Lähde: Taus-takartta MML, pohjavesialueet SYKE.

Bild 4. Planområdets ungefärliga läge visas med en röd cirkel på grundvattenkartan. Källa: Bakgrunds-karta LMV, grundvattenområden Finlands miljöcentral.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Sipoonjokilaakso on pitkään asuttua seutua. Joki-suussa 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). 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.

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.

3.1.4 Den bebyggda miljön

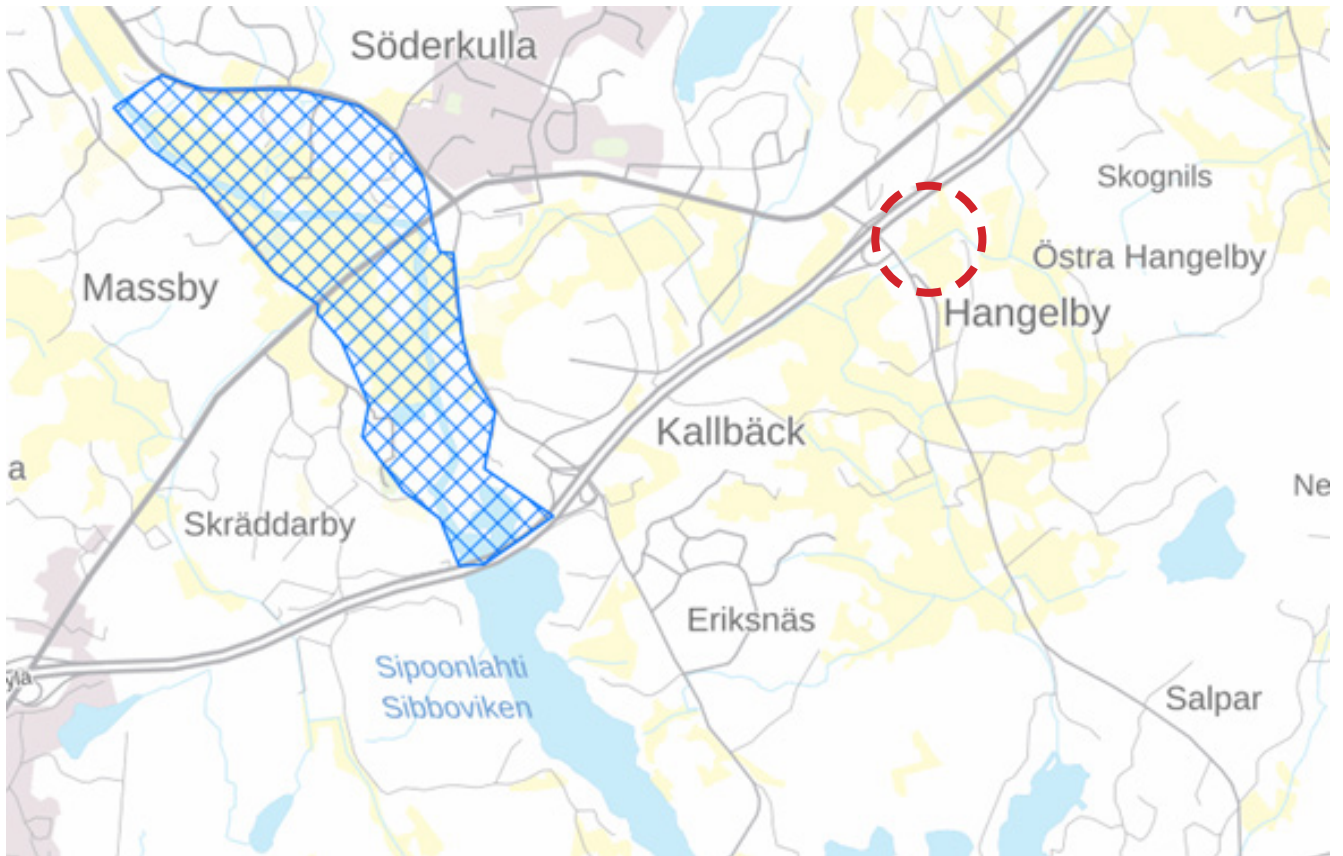
Bosättningen i Sibbo ådal går långt tillbaka i historien. Sibbesborg som finns vid åmynningen hör till de bäst bevarade av det svenska rikets borgplatser från senare hälften av 1300-talet. Runt om borgön öppnar sig det urgamla åkerlandskapet i Sibbo ådal. Sibbo ådal från Borgåleden norrut ända till Söderkulla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

Även odlingsområdena kring ådalen fick bosättning tidigt. I Konungens kartverk, som utarbetades 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 markerats ungefär vid dagens Keupas och kring det några andra hemman.

På grundkartan från år 1950 syns Nya Borgåvägen, som färdigställdes på 1930-talet. Kalkstrandsvägen som går genom Hangelby mot söder ansluter till Nya Borgåvägen vid Koupas. Bostadshuset och ekonomibyggnaderna visas på kartan på sina nuvarande platser. 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. Byggnadsmassan är lång, men smal. Bostadshuset står numera tomt och fönstren har täckts.

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 gårds-



Kuva 5. Kartta RKY-alueen Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema (sininen vinoruudutus) sijainnista suhteessa asemakaava-alueeseen (punainen katkoviiva). Kuvälähde: Paikkatietoikkuna.

Bild 5. 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.

Pihapiirin eteläkulmassa Kalkkirannantieltä tulevan 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.

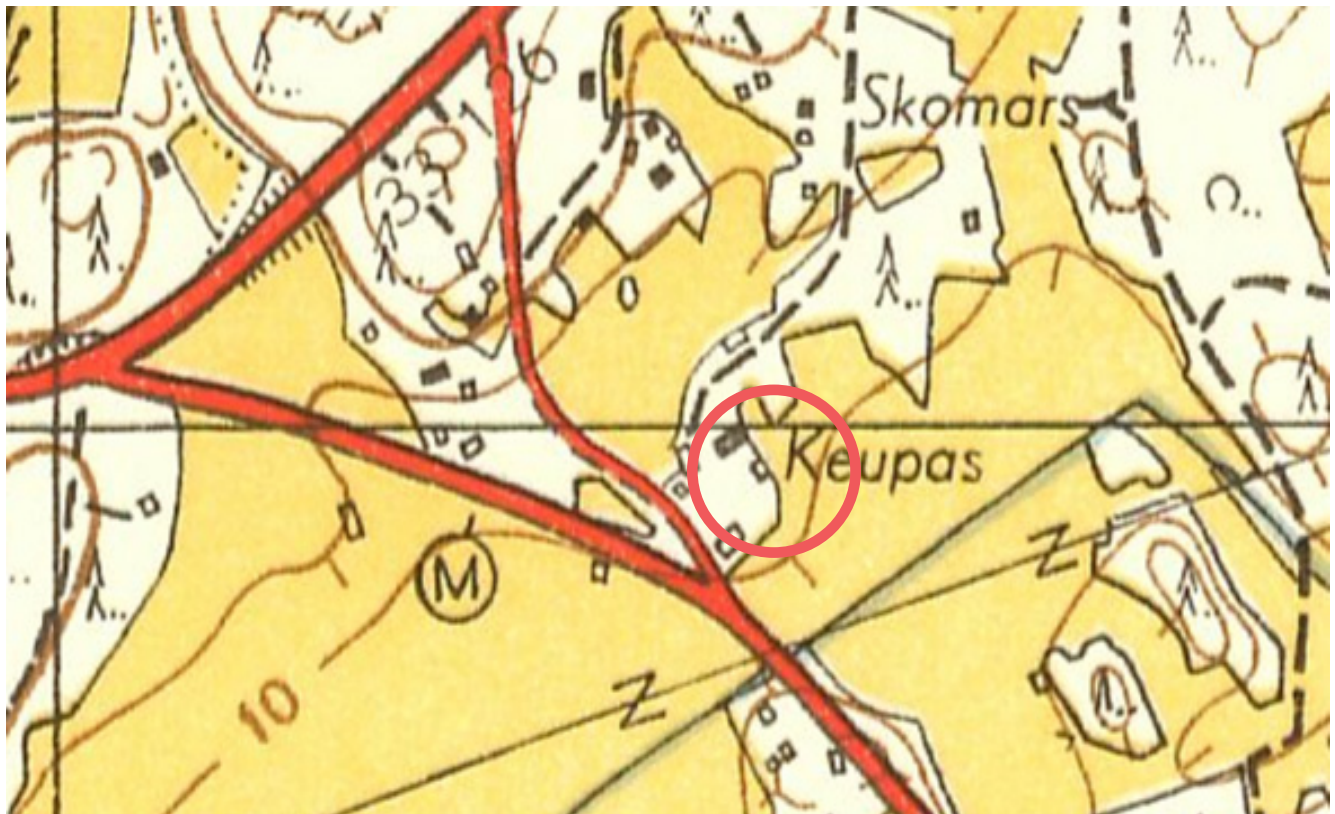
Asuinrakennuksen kaakkoispuolella on pellon reunassa kaksikerroksinen, hirsirakenteinen aitta. Pihapiirin länsikulmassa on kolme talourakennusta. Pihapiirin pohjoispuolella on lisäksi lautarakenteinen, pressukatteinen vaja.

Pihapiiri sijoittuu Kalkkirannantein ja Porvoonväylä risteyksen itäpuolelle. Pihapiiri on melko puustoinen. Pihassa kasvaa mm. kookkaita tammia ja pihapiirin

sidan 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 gårdstunet finns det tallar. Av gamla dekorationsväxter har bland annat syren och gamla äp-pelträd spridit sig fritt, likaså bärbuskar i



Kuva 6. Ote vuoden 1950 peruskartasta. Keupasin pihapiirin rakennuskanta hahmottuu.
Bild 6. Utdrag ur grundkartan från år 1950. Byggnadsbeståndet vid Keupas tar gestalt.

reunalla mäntyjä. Pihapiirissä on villiintyneenä vanhoista koristekasveista ainakin syreeniä ja vanhoja omenapuita, samoin kuin marjapensaita pellon reunassa. Pihaa rajaa kiviaita. Pihapiirin itäpuolella on pieni peltoaukea.

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 rakennukset 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. Rehutorneineen navetta voisi olla jälleenrakennuskaudelta. Nykyhahmossaan navetta näkyy vuoden 1950 peruskartassa.

åkerkanten. Gården omges av en stenmur. På östra sidan av gårdstunet finns en liten öppen åker.

När man jämför det nuvarande byggnadsbeståndet vid Keupas med förrättnings- och kompletteringskartan 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 enligt Konungens kartverk ser ut som att Keupas varit bebott redan på 1700-talet. Ladugårdsbyggnaden framstår som nyare. På dess plats finns det två byggnader på kartan från år 1899. Ladugården med fodertornen kan vara från återuppbyggnadstiden. Sin nuvarande gestalt har ladugården på grundkartan från år 1950.

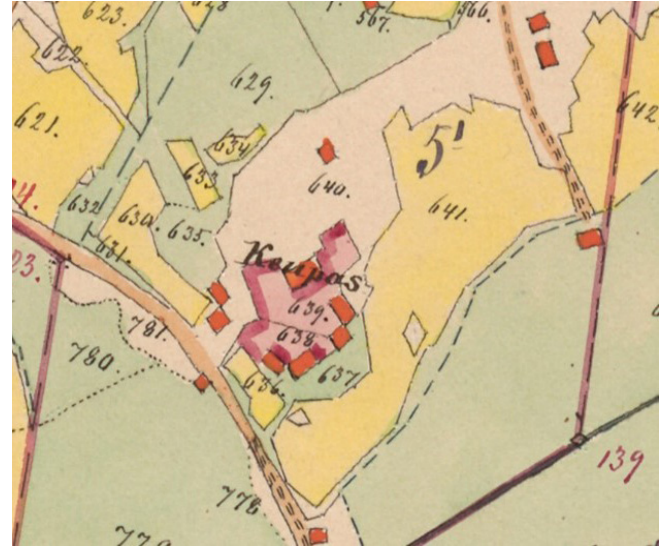
3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Sipoon kunnan omistuksessa ja osittain yleistä tiealuetta.



3.1.5 Markägoförhållanden

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



Kuvat 7 ja 8. 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).

Bilderna 7 och 8. 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 9. Asuinrakennuksen kaakkosjulkisivu.
Bild 9. Bostadshusets fasad mot sydost.



Kuva 10. Keupasin navetan pihanpuoleinen luoteisjulkisivu.
Bild 10. Ladugårdens fasad mot gården och nordväst.



Kuva 11. Aitan luoteispääty ja lounaisjulkisivu.
Bild 11. Bodens sydvästra gavel och fasad mot sydväst.



Kuva 12. Näkymä Keupasin pihapiiristä itäpuoliselle peltoaukealle.
Bild 12. Vy från gårdstunet vid Keupas mot det öppna åkerlandskapet i öster.



Kuvat 13 ja 14. Keupasin pihapiiriä rajaa kiviäitä Porvoonväylän puolelta.
Bilderna 13 och 14. Längs gårdstunets gräns finns en stengårdsgård åt Borgåledens håll.

3.1.6 Aluetta koskevat sopimukset

Alueella ei ole voimassa olevia sopimuksia.

3.1.6 Avtal om området

Det finns inga gällande avtal om området.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palveluomintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter.
- Förutsättningar skapas för en koldioxid snål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mer sammanhängande.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.
- Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.
- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningar från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områ-

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

-Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

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

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

-Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin

den med översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt.

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

- Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter som orsakar skadliga hälsoeffekter eller olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.

- Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas

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

- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

- Man bereder sig på de behov som produktionen av förnybar energi har och på de logistiska lösningarna den förutsätter.

3.2.2 Maakuntakaava

Uusimaa 2050 maakuntakaavassa alue on valkoista aluetta, jota eivät koske erityiset määräykset.

3.2.2 Landskapsplan

I Nylandsplanen 2050 är området ett vitt område som inte berörs av några särskilda bestämmelser.



Kuva 15. Ote Uusimaa 2050 maakuntakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisella ympyrällä.

Bild 15. Utdrag ur landskapsplanen Nyland 2050. 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 landskapsvärden

Pohjavesialue



Grundvattenområde

Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie







Väg med två körbanor på riksnivå

Maakunnallisesti merkittävä tie



Väg av betydelse på landskapsnivå

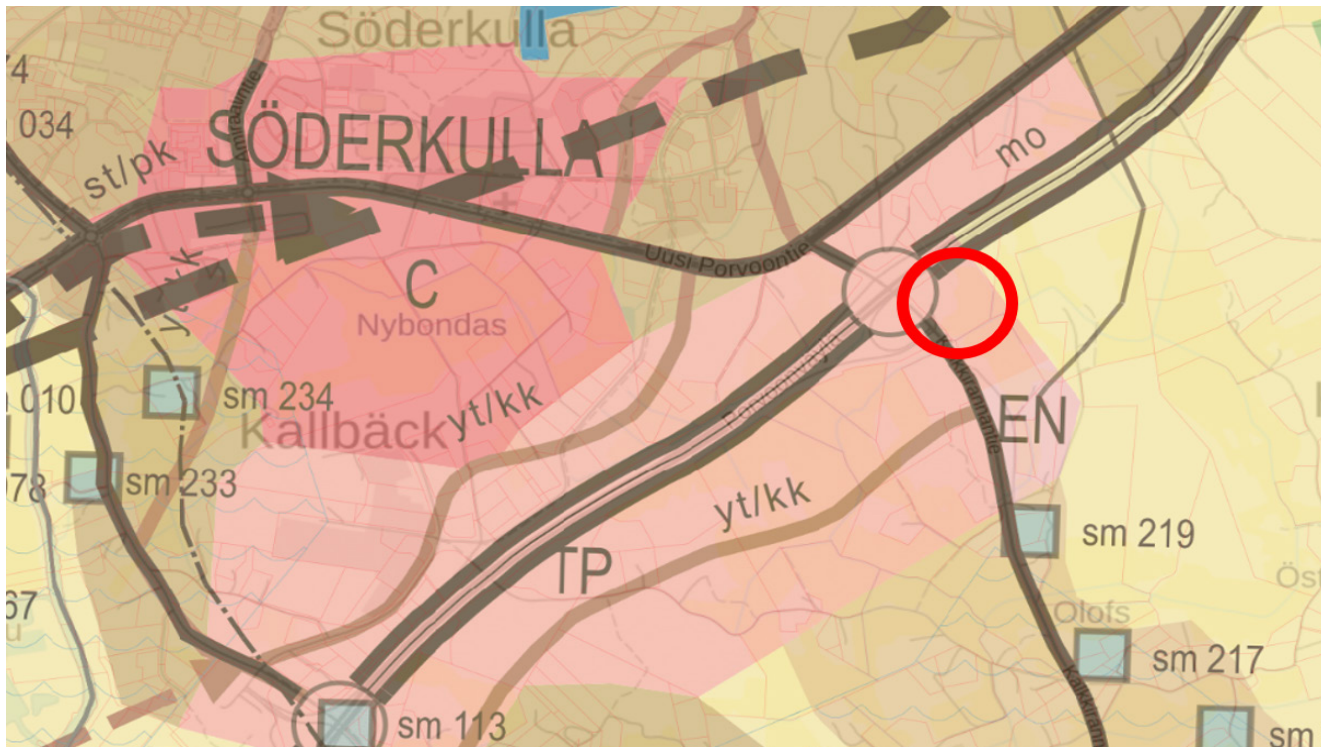
Runkovesijohdon ohjeellinen linjaus		Huvudvattenledning, riktgivande sträckning
Viheryhteystarve		Behov av grönförbindelse
Keskustatoimintojen alue, keskus		Område för centrumfunktioner, centrum
Liityntäpysäköintialue		Område för anslutningsparkering
Kaava-alueen raja		Planområdets gräns

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.





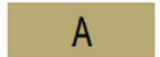
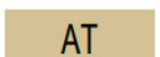
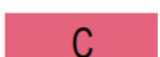
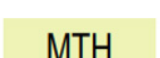

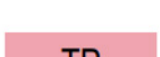

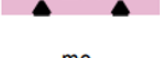
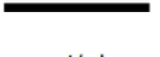
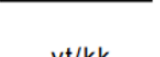


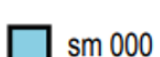
3.2.3 Generalplan för Sibbo

I Generalplan för Sibbo 2025 (lagkraftvunnen 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.



Kuva 16. Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Kaava-alueen likimääräinen sijainti on osoitettu kartalla punaisella ympyrällä.

Bild 16. Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (kf 15.12.2008). Planområdets ungefärliga läge visas med en röd cirkel på kartan.

Tieliikenteen yhteystarve.		Behov av vägtrafikförbindelse
Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve		Korridor för utveckling av kollektivtrafiken/ behov av kollektivtrafikförbindelse.
Viheryhteystarve.		Behov av grönförbindelse
Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.		Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vatten-täkt.
Taajamatoimintojen alue.		Område för tätortsfunktioner.
Kyläalue.		Byområde.
Keskustatoimintojen alue.		Område för centrumfunktioner.
Haja-asutusalue.		Glesbygdsområde.
Vesialue.		Vattenområde.
Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue.		Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter.
Energihuollon alue.		Område för energiförsörjning.
Moottori- tai moottoriliikennetie.		Motorväg eller motortrafikled.
Seututie/pääkatu.		Regional väg/huvudgata.
Yhdystie/kokoojakatu.		Förbindelseväg/matargata.
Uudet tiet ja linjat.		Nya vägar och linjer.
Johto tai linja. K = kaasu, Z = sähkö.		Ledning eller linje. K = gas, Z = el.
Muinaismuistokohde.		Fornminnesobjekt.

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 Eriksnäs alueen maankäytön tulevaisuudesta. Kaavarunkotyö on aloitettu vuoden 2024 keväällä. Kaavarunkoratkaisun pohjana käytetään Sibbesborgin ja Eriksnäs keskeytyneiden osayleiskaavatoiden aineistoja.

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.

3.2.4 Delgeneralplan och planstomme

Det finns ingen gällande delgeneralplan i området, men en planstomme utan rättsverkningar håller på att utarbetas som stöd för detaljplaneringen. Syftet med planstommen för Söderkulla (KR4) är att skapa en delgeneralpanelik helhetsbild över den framtida markanvändningen i Söderkulla och Eriksnäs som ska styra detaljplaneringen. Arbetet med att ta fram planstommen har inletts våren 2024. Materialet från det avbrutna arbetet med delgeneralplanerna för Sibbesborg och Eriksnäs utgör underlaget för lösningen i planstommen.

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 konstaterat 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 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai alueita.

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 uuden pelastustoimen nykyisiä ja tulevia tilatarpeita palvelevan pelastusaseman rakentaminen pääliikenneväylien yhteyteen. Asemakaavalla mahdollistetaan riittävä pelastuspalveluiden turvallisuustaso kunnan kasvaessa merkittävästi.

Asemakaava laaditaan joustavaksi mahdollistaen alueen käyttöä myös teollisuus- ja varastotoimintojen alueena sen varalta, että pelastustoimen tarpeet muuttuisivat eikä pelastusasemahanke toteutuisi kaavoitettavalla tontilla. Asemakaava on vaikutusiltaan muu kuin merkittävä. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanearbetet syftar till att göra det möjligt att bygga en ny räddningsstation som tjänar räddningsväsendets nuvarande och kommande behov av lokaler intill huvudtrafiklederna. Genom detaljplanen uppkommer en tillräcklig säkerhetsnivå på räddningstjänsterna i vår starkt växande kommun.

Detaljplanen utarbetas så att den är flexibel och även möjliggör industri- och lagerfunktioner för den händelse att räddningsväsendets behov skulle ändras och räddningsstationsprojektet inte genomförs på den tomt som nu ska planläggas. Detaljplanen är en plan som avseende konsekvenserna inte kategoriseras som en betydande plan. Planeringsstart och beslut som gäller denna

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 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).

4.2.2 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 SipoonInfo Nikkilässä ja SipoonInfo Söderkullassa..

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitussvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 19.5.–20.6.2023. Sipoon kunnan asiakaspalvelu Info Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) ja Söderkullan kirjastoon. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavasta on käyty työneuvotteluja ELY-keskuksen kanssa. Neuvotteluissa käytiin pääasiassa läpi

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infra-strukturen 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).

4.2.2 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 SibbolInfo Nickby och SibbolInfo Söderkulla..

4.2.3 Deltagande och växelverkan

Inledningsskede

Programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt för perioden 19.5–20.6.2023 vid Sibbo kommuns kundtjänst Info Nickby (Norra Skolvägen 2) och Söderkulla bibliotek. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbplats under hela planprocessen.

4.2.4 Myndighetssamarbete

Arbetsmöten om detaljplanen har förts med NTM-centralen. På samråden gick man i huvudsak

liikenteen järjestämiskysymyksiä ja asemakaavan selvitystarpeita.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Maankäyttö- ja rakennuslain 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

4.3.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Sipoon uudessa strategiassa vuosille 2022–2025 (valtuusto 25.4.2022) on linjattu tavoitteita. Strategian mukaisesti tavoitteena on mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 500 asukkaalla ja panostaa jatkossa entistä vahvemmin ihmisten lähiympäris-

igenom frågor om trafikregleringen och behoven av utredningar.

4.3 Mål för detaljplanen

4.3.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningskraft 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 förstöras. 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.

4.3.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Riktlinjer för målen har skrivits in i Sibbo kommuns nya strategi för åren 2022–2025 (fullmäktige 25.4.2022). Enligt strategin ska det göras möjligt för Sibbo att växa årligen med ca 500 nya invånare och i fortsättningen satsas allt mer på livskvaliteten i män-

tön elämänlaatuun huomioiden asumisen lisäksi mm. palvelut, turvallisuus, liikkuminen, viherkäytävät, joita suunnitellaan vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa. Asumisen osalta tavoitteena on edetä kahden taajamakeskustan kunnasta kolmen taajamakeskustan kunnaksi (Söderkulla – Nikkilä – Talma). Uusi pelastusasema Söderkullassa vastaa osaltaan turvallisuuden parantamiseen väestön kasvaessa.

4.3.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

ELY-keskuksen tavoitteena on liikenneyhteyksien sujuvuuden takaaminen myös pelastusaseman rakentua. Lisäksi ELY-keskuksen tavoitteena on mahdollisten lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen turvaaminen.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavatyön laadullisina tavoitteina on saada rakennettua pelastuslaitos ympäröivään taajamarenteeseen ja maisemaan sopivaksi.

ni-skornas närmiljö i fråga om boende men också med hänsyn till bl.a. service, säkerhet, mobilitet och grönkorridor. Dessa frågor planeras i växelverkan med invånarna. I fråga om boende är målet att Sibbo ska utvecklas från en kommun med två tätortscentrum till en kommun med tre tätortscentrum (Söderkulla–Nickby–Tallmo). Den nya räddningsstationen i Söderkulla bidrar till förbättrad säkerhet allt eftersom befolkningen ökar.

4.3.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

NTM-centralen har som mål att säkerställa smidiga trafikförbindelser också när eller om räddningsstationen byggs. Dessutom vill NTM-centralen trygga bevarandet av eventuella föröknings- och rastplatser för flygekorrar.

Mål för detaljplanens kvalitet

Det kvalitativa målet för detaljplanarbetet är att bygga en räddningsstation som passar in i den omgivande tätortsstrukturen och landskapet.

5 Asemakaavan kuvaus

Redogörelse för detaljplanen



5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu teollisuus-, varasto- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. (TET), suojaviheraluetta (EV) sekä yleisen tien aluetta (LT).

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan laajuus on noin 3,6 ha. Asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 2000 kerrosneliötä. Rakennusoikeus osoitetaan kokonaisuudessaan teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueelle, jonka tehokkuudeksi tulee noin $e=0,12$.

5.1.2 Palvelut

Asemakaava-alue tarjoaa rakentumisen seurauksena pelastuspalveluja koko Söderkullan alueelle.

5.1 Planens struktur

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader och -anläggningar samt byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning.

5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdet är ca 3,6 ha stort. Genom detaljplanen bildas sammanlagt 2 000 vy-m² i byggrätt. Byggrätten anvisas i sin helhet i kvartersområdet för industri- och lagerbyggnader med exploateringsstaten $e = 0,12$ (ungefärligt tal).

5.1.2 Service

När detaljplaneområdet byggs kan räddningstjänster tillhandahållas för hela Söderkulla-området.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

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 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen koko on noin 1,64 ha. Asemakaava mahdollistaa pelastusasemakokonaisuuden tai teollisuus- ja varastorakennusten toteuttamisen kortteliin. Korttelin rakennusoikeus on 2000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku II.

Rakennusala osoitetaan korttelin kaakkoisreunaan, joka on nykyisin viljelykäytössä olevaa peltoa.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen aluevaraus hulevesien käsittelyn vaatiman hulevesien viivytysjärjestelmän sijoittamiseen.

5.3.2 Suojaviheralue

Porvoonväylän puoleinen osa kaava-alueesta suojaviheralueeksi. Suojaviheralueella sijaitsee autioi-

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Byggandet av kvarteret styrs som ett samarbete mellan planläggningen och byggnadstillsynen 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 industri- och lagerbyggnader är ca 1,64 ha. Detaljplanen gör det möjligt att genomföra ett kvarter för en räddningsstation eller för industri- och lagerbyggnader. Byggrätten i kvarteret är 2 000 vy-m² och det största tillåtna våningstalet är II.

Den beträffande läget riktgivande byggnadsytan anvisas i kvarterets sydöstra gräns, där det för närvarande finns odlad åker.

I södra delen av kvartersområdet anvisas en beträffande läget riktgivande områdesreservering för ett fördröjningssystem som krävs för behandlingen av dagvatten.

5.3.2 Skyddsgrönområde

Den del av planområdet som är mot Borgåleden anvisas som skyddsgrönområde. Här finns det i dagsläge gamla, ödelagda gårdsbruksbyggnader

tuneita ja osittain huonokuntoisia vanhan maatilan rakennuksia sekä pihapiiriin liittyviä kivimuureja. Vanhat kivimuurit osoitetaan säilytettäväksi maa-merkkinä ja muistona alueen historiasta. Suojavieraalalueella sallitaan maisemointitoimenpiteet.

5.3.3 Yleisen tien alue

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 vähäisiä.

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.

som delvis är i dåligt skick samt stengårdsgårdar i anslutning till gårdstunet. I planen bestäms att de gamla stenmurarna ska bevaras som ett landmärke och ett minne över området historia. I skyddsgrönområdet är det tillåtet att vidta åtgärder för att behandla landskapet.

5.3.3 Område för allmän väg

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 ringa samhällliga, sociala och kulturella konsekvenser.

Konsekvenserna av arbetet med detaljplanen berör till största delen planeringsområdet och dess näromgivning. 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

Pelastusaseman sijainti liikenteellisesti edullisessa paikassa parantaa pelastuspalveluiden saatavuutta koko kunnan alueella. Vaikutus on merkittävä erityisesti 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 varoitusvaloilla tai ilmaisinohjatuuilla liikennevaloilla voi olla tarpeen.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella on vanha maatalan 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 $e=0,06$. Rakentaminen sijoittuu avoimeen, mutta pienialaiselle peltoalueelle, jota reunustaa puusto lähes kauttaaltaan. Rakentaminen näkyy lännen ja etelän suuntaan, jotka ovat avoimempia. Lähin asuinrakennus sijaitsee kaava-alueen länsipuolella noin 130 metrin etäisyydellä, minne rakentaminen tulee

vid räddnings-uppdrag samt räddningspersonalens resor till och från arbetsplatsen.

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 funktion av FCG. I den görs bl.a. en trafikprognos, granskas kraven på placeringen av anslutningen 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 $e = 0,06$. Byggandet förläggs till ett öppet men litet åkerområde som nästan alltigenom kantas av träd. Byggandet syns mot de öppnare vyerna i väster och söder. Det närmaste bostadshuset finns på planom-

näkymään.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualue koostuu lähinnä ihmistoiminnan muokkaamasta ympäristöstä. Alueella on vanhan autoituneen maatilana pihapiiri sekä viljeltyä peltoa. Alueen länsireunassa on maantie. 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.

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 lehtokaistalletta.

Kaiken kaikkiaan asemakaavan toteuttamisen vaikutukset luonnonympäristöön ovat vähäisiä.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset kuntatalouteen ovat vähäisiä.

rådets västra sida ca 130 meter bort, och till detta hus kommer den nya bygg-naden att synas.

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. I områdets västra kant går en landsväg. 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.

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 emellertid göra att lundremsan måste göras smalare.

På det hela taget har genomförandet av detaljplanen ringa konsekvenser för naturmiljön.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Genomförandet av detaljplanen påverkar inte nämnvärt kommunekonomin.

5.4.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastoon.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavassa ei ole tehty tilavarauksia asumiseen. Asemakaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä.

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 peltoalueilla 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.

5.4.4 Konsekvenser för energi och klimat

Detaljplanen har inga nämnvärda konsekvenser för klimatet.

5.4.5 Sociala konsekvenser

I detaljplanen har inga reservationer gjorts för bösättning. Detaljplanen har ringa sociala konsekvenser.

5.4.6 Konsekvenser för landskap och tätortsbild

Planeringsområdet med näromgivningar är ett glesbebyggt område. Genomförandet av detaljplanen påverkar landskapet lokalt. Det nya byggandet förläggas till ett litet åkerområde 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 Ympäristön häiriötekijät

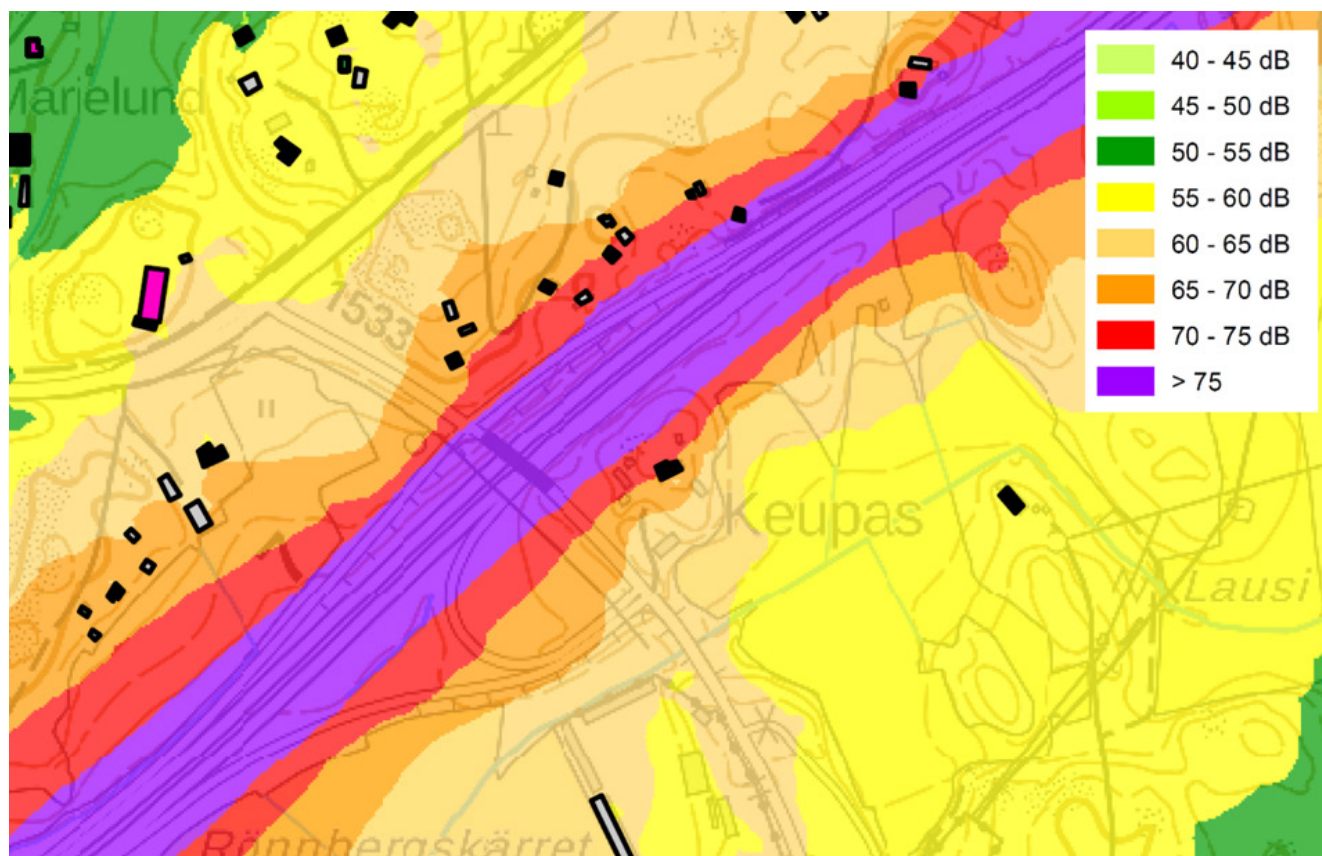
Kaavan toteuttaminen lisää pelastusajoneuvojen liikennettä lähialueella, mikä voi lisätä jonkin verran alueen meluhaittoja. Suunnittelualue sijaitsee kuitenkin runsaasti liikennöidyn Porvoonväylän ja Kalkkirannantien liittymäkohdassa.

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.

5.5 Störande faktorer i miljön

Genomförandet av planen ökar uttryckningarna med räddningsfordon i trafiken i närom-rådet, 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.



Kuva 17. Kaava-alueen ja lähiympäristön päivä-ilta-yömelutaso Lden (laskentakorkeus 4 m). Lähde: Väyläviraston maanteiden EU-meluselvitys 2022 - EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys.

Bild 17. 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).

Asemakaava-alue sijaitsee Porvoonväylän erittäin meluisalla alueella, mutta melutaso laskee hieman rakennettavalle korttelialueelle. Hälytystehtävien aiheuttamat melutasot ovat yksittäisiä ja vähäisiä verrattuna alueen melutasoon. Pelastusaseman muu toiminta aiheuttaa hyvin vähän melua. Harjoittelu pihalla ja henkilökunnan liikenne ovat vähäisiä melulähteitä eivätkä aiheuta varsinaista meluhaittaa ympäristöön.

Koko Sipoon mittakaavassa melutilanne pelastusajoneuvojen hälytystehtävien vuoksi pysyy lähes ennallaan. Uusi pelastusasema korvaa Sipoossa entisten pelastusasemien aiheuttamia pelastustehtäviä. Hälytystehtävien määrä kasvaa kuitenkin tulevaisuudessa väestönkasvun myötä.

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 alueen nimiä.

Detaljplaneområdet ligger i ett mycket bullrigt område längs Borgåleden, men bullernivån minskar något i riktning mot det kvartersområde som ska byggas. Bullernivåer som orsakas av räddningsuppdrag är sporadiska och låga jämfört med det övriga bullret i området. Den övriga verksamheten på räddningsstationen orsakar mycket lite buller. Övningar på gårdsplanen och personaltrafiken är små bullerkällor och orsakar inga egentliga olägenheter för omgivningen. Om man ser till hela Sibbo kommer bullret från utryckningsfordon att vara nästintill oförändrat. Den nya räddningsstationen ersätter de tidigare räddningsstationerna i Sibbo. Antalet larmuppdrag torde dock öka allteftersom befolkningen växer i framtiden.

5.6 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilagan.

Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med miljöministeriets anvisningar.

5.7 Namnbestånd

Genom detaljplanen bildas ett område för allmän väg (Kalkstrandsvägen).

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

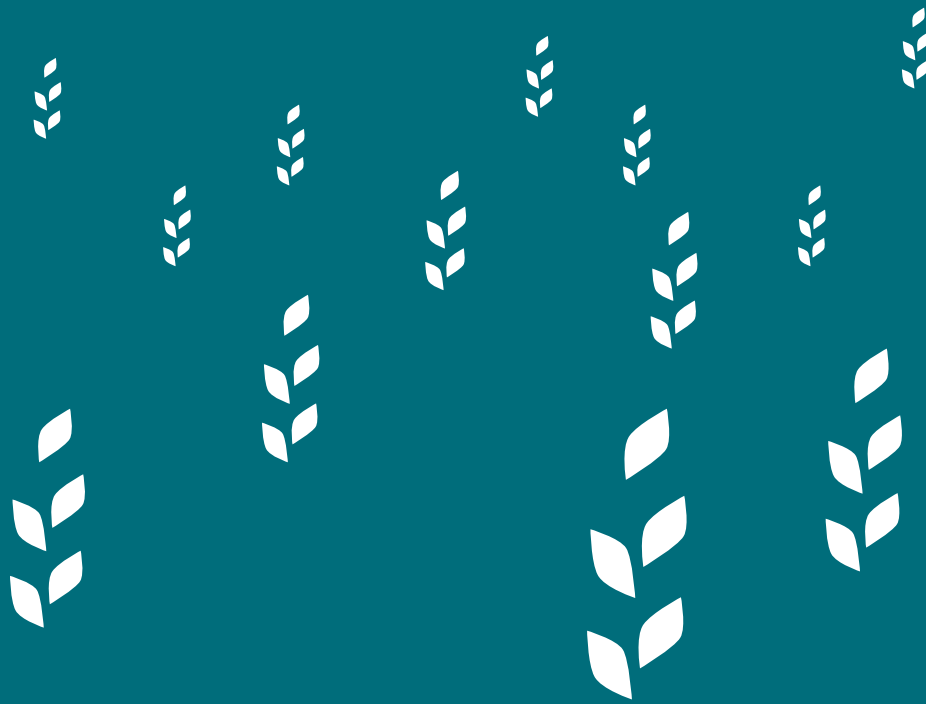
Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

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