



E 5

Hangelbyn työpaikka-alue I Hangelby arbetsplatsområde I

Asemakaavan selostus, luonnos
Detaljplanebeskrivning, utkast

28.5.2025

ASIA / ÄRENDE

296/2024



SIPOO
SIBBO

Kaavaselostus sekä kaavakartta
määräyksineen julkaistaan kun-
nan internetsivuilla:
www.sipoo.fi

Planbeskrivningen samt plan-
kartan med bestämmelser
publiceras på kommunens
webbplats: www.sibbo.fi

Kaavaselostuksen laatija
Jaakko Heikkilä, kaavoittaja

Planens beredare
Jaakko Heikkilä, planläggare

Asemakaavatyyppejen listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

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

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

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

VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

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

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingsskeden

Asianumero/ Ärendenummer
296/2024

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilm. kuulutuksella 28.11.2024
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 28.11.2024

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 28.5.2025
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä
xx.xx.–xx.xx.20xx
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen xx.xx.20xx
- 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: Kaava sisältää kiinteistöt tai osia kiinteistöistä 753-408-2-38, 753-408-2-41, 753-408-2-45, 753-408-2-47, 753-408-2-71, 753-408-2-78, 753-408-5-48, 753-408-5-65, 753-408-5-82 ja 753-414-3-153 sekä tiealueita.

Kaavan nimi: Hangelbyn työpaikka-alue I

Kaavanumero: E5

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoon kunnan eteläosassa, Söderkullan keskuksen eteläpuolella, Eriksnäsin kunnanosan alueella. Kaava-alue rajautuu pohjoisesta Porvoon moottoritiehen, idästä Kalkkirannantiehen, etelässä kiinteistöihin tai osiin kiinteistöistä 753-408-6-91, 753-408-2-45,

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Eriksnäs

Fastigheter: Planen berör fastigheter eller delar av fastigheterna 753-408-2-38, 753-408-2-41, 753-408-2-45, 753-408-2-47, 753-408-2-71, 753-408-2-78, 753-408-5-48, 753-408-5-65, 753-408-5-82 och 753-414-3-153, samt vägområden.

Planens namn: Hangelby arbetsplatsområde I

Plannummer: E5

1.2 Planområdets läge

Detaljplanens ändringsområde ligger i södra delen av Sibbo kommun, söder om Söderkulla centrum i kommundelen Eriksnäs. I norr gränsar planområdet till Borgå motorväg, i öster till Kalkstrandsvägen, i söder till fastigheterna eller delar av fastigheterna 753-408-6-91, 753-408-2-45, 753-408-2-45

753-408-2-45 ja 753-408-2-52 sekä lännestä kiinteistöihin, tai osiin kiinteistöistä 753-414-3-153 ja 753-408-6-71.

Suunnittelun alueen rajausta voi tarkentaa kaavatyön edetessä.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavatyön ensisijaisena tarkoituksena on tutkia työpaikka-alueen rakentamisen edellytykset Hangelbyn alueella. Yritysten sijoittumisella alueelle tavoitellaan tuloja yhteisö-, kiinteistö- ja kuntaverotuksen, sekä tonttien myynti- ja vuokratulojen muodossa.

Edellisen ohella tutkitaan edellytykset rakentaa ensimmäinen osa Sipoon yleiskaavassa 2025 varustusta poikittaistieyhteydestä Kalkkirannantieltä länteen Eriksnäsintielle. Tieyhteyden loppuosa on tarkoitus toteuttaa toisen, myöhemmin toteutettavan asemakaavan yhteydessä.

Edellisten lisäksi kaavassa tutkitaan Sipoon kunnan kulttuuriympäristö ja rakennusperintöselvityksessä (2006) inventoidun Hangelbyn viljelymaiseman mahdollinen suojeluarvo.

Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä.

753-408-2-52 samt i väster till fastigheterna eller delar av fastigheterna 753-414-3-153 och 753-408-6-71.

Planområdets gräns kan komma att preciseras allteftersom planarbetet fortskrider.

1.3 Detaljplanens syfte

Det främsta syftet med detaljplanearbetet är att undersöka förutsättningarna för att bygga ett arbetsplatsområde i Hangelbyområdet. Genom att skapa möjligheter för företagsetableringar eftersträvas inkomster i form av samfunds-, fastighets- och kommunalskatt samt tomtförsäljnings- och arrendeinkomster.

Parallellt med ovan nämnda undersöks förutsättningarna för att bygga den första delen av den i generalplanen för Sibbo 2025 reserverade tvärgående förbindelsen från Kalkstrandsvägen västerut till Eriksnäsvägen. Det är tänkt att sista delen av vägen ska byggas i samband med en annan detaljplan som genomförs senare.

Dessutom undersöks ett eventuellt skyddsvärde hos odlingslandskapet i Hangelby, som inventerades i utredningen om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun (2006).

Detaljplanen är betydande med hänsyn till konsekvenserna.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
1.1	Tunnistetiedot	6
1.2	Kaava-alueen sijainti	6
1.3	Asemakaavan tarkoitus	6
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	14
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	14
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	14
3.1.2	Luonnonympäristö	14
3.1.3	Rakennettu ympäristö	15
3.1.4	Maanomistus	16
3.1.5	Aluetta koskevat sopimukset	16
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
3.2.2	Maakuntakaava	16
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	16
3.2.4	Osayleiskaava	16
3.2.5	Asemakaava	16
3.2.6	Rakennusjärjestys	16
3.2.7	Pohjakartta	16
3.2.8	Rakennuskiellot	16
3.2.9	Suojelupäätökset	16
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1	Osalliset	17
4.3.2	Vireilletulo	17
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	17
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	18
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	18
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	18
4.4.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	18

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	Kaavan rakenne	19
5.1.1	Mitoitus	19
5.1.2	Palvelut	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3	Aluevaraukset	19
5.3.1	Korttelialueet	19
5.3.2	Muut alueet	19
5.4	Kaavan vaikutukset	19
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	20
5.4.3	Muut vaikutukset	21
5.5	Ympäristön häiriötekijät	21
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	21
5.7	Nimistö	21
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3	Toteutuksen seuranta	22

Kannen kuva
©Jaakko Heikkilä

1.5 Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Asemakaavakartta
3. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

1.4 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	6
1.1	Identifikationsuppgifter	6
1.2	Planområdets läge	6
1.3	Detaljplanens syfte	6
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	14
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	14
3.1.1	En allmän beskrivning av området	14
3.1.2	Naturmiljön	14
3.1.3	Den byggda miljön	15
3.1.4	Markägförhållanden	16
3.1.5	Avtal som berör området	16
3.2	Planeringssituationen	16
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	16
3.2.2	Landskapsplan	16
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025	16
3.2.4	Delgeneralplan	16
3.2.5	Detaljplan	16
3.2.6	Byggnadsordning	16
3.2.7	Baskarta	16
3.2.8	Byggförbud	16
3.2.9	Skyddsbeslut	16
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	17
4.1	Behovet av detaljplanering	17
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	17
4.3	Deltagande och samarbete	17
4.3.1	Intressenter	17
4.3.2	Anhängiggörande	17
4.3.3	Deltagande och växelverkan	17
4.3.4	Myndighetssamarbete	17
4.4	Mål för detaljplanen	18
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	18
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	18
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	18
4.4.4	Behandlingar och beslut i olika skeden av planeringen	18

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	19
5.1	Planens struktur	19
5.1.1	Dimensionering	19
5.1.2	Service	19
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	19
5.3	Områdesreserveringar	19
5.3.1	Kvartersområden	19
5.3.2	Övriga områden	19
5.4	Planens konsekvenser	19
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	19
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	20
5.4.3	Övriga konsekvenser	21
5.5	Störande faktorer i miljön	21
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	21
5.7	Namn	21
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	22
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	22
6.2	Genomförande och tidsplanering	22
6.3	Uppföljning av genomförandet	22

Bild på pärmen
©Jaakko Heikkilä

1.5 Bilagor

1. Program för deltagande och bedömning
2. Detaljplankarta
3. Planbeteckningar och -bestämmelser

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaluonnoksen arviointi, Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustaselvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontonselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaluonnoksen arviointi, Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustaselvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontonselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys. WSP LT-Konsultit Oy, 2006 ja 2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vuorovaikutusmenettelyä ja kaavan lähtökohtia koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 29.11.–13.12.2024 Sipooinfo Nikkilässä (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Info Söderkullassa (Amiraalintie 2) niiden aukioloaikoina. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.sipoo.fi.

2.2 Asemakaava

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa saavutettavuudeltaan edullisen alueen kehittäminen työpaikkojen sijoittumispaikkana Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti. Kaavatyössä toteutetaan ensimmäinen vaihe yleiskaavaan merkitystä tieyhteydestä Eriksnäsintieltä Kalkkirannantielle.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Programmet för deltagande och bedömning, med information om utgångspunkterna för planläggningen och om förfarandet för deltagande och växelverkan, fanns framlagt under tiden 29.11.–13.12.2024 vid kundbetjäningen Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2) och i Info Söderkulla (Amiralsvägen 2). Man kan fortfarande bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats: www.sibbo.fi.

2.2 Detaljplanen

Syftet med planarbetet är att i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025 göra det möjligt att förlägga arbetsplatser till detta väl tillgängliga område. I planarbetet genomförs den första fasen av den av den vägförbindelse som anvisats i generalplanen från Eriksnäsvägen till Kalkstrandsvägen.

3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavan suunnittelualue sijaitsee Söderkullan kunnan osakeskuskeskustien ja moottoritien eteläpuolella. Alue on rakentumatonta lukuunottamatta yritystontteja alueen itäreunalla, Kalkkirannantien varrella. Muilta osin suunnittelualue on ollut aktiivisessa maa- ja metsätaloustaloudessa lukuunottamatta alueen luoteisosaa, joka on metsittynyttä entistä peltomaata.

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i kommunalscentrumet Söderkulla, söder om motorvägen. Området är obebyggt bortsett från företagstomterna i östra kanten, längs Kalkstrandsvägen. Till övriga delar har planeringsområdet varit i aktivt jord- och skogsbruk förutom områdets nordvästra del, som är förskogad före detta åkermark.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on ihmisen muokkaamaa pelto- ja metsämaata. Maisemaa rajaavat puut ja maastonmuodot, pohjoisessa myös moottoritie. Lähimaisemaa luonnehtii pelto- ja metsämaa. Laakeassa maastossa näkymät ovat avaria ja pitkiä.

Topografia, maaperä, rakennettavuus

Peltoaluilla maaperä on melko tasaista savimaata. Rakennettavuudeltaan savinen pelto on haastavaa ja mahdollinen rakentaminen edellyttää rakenteiden stabilointia sekä kevennysrakenteita. Metsäisillä alueilla maasto on mäkisempää kivennäismaata, kasvupaikkatyypiltään metsäalueet vaihtelevat lehto- ja kangasmaan välillä (Liiteri 2025).

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä on havainnoitu Environ (2020) selvityksessä nuorta lehtipuustoa (koivu, raita, vaahtera ja tuomi; lisäksi vähän kuusta). Kenttäkerroksen lajeja ovat soareahiirenporras, mesiangervo, korpi-imarre, kielo ja rönsyleinikki. Pensaista tavataan punaherukkaa, vadelmaa, kiiltopajua ja korpipaatsamaa.

Selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyypppejä tai luonnonmuistomerkkejä.

Vuoden 2020 lintulaskennoissa todettiin selvitysalueella pesivänä tai reviirillä 28 lajia.

3.1.2 Naturmiljön

Omgivningen kring planeringsområdet är åker- och skogsmark som bearbetats av människan. Landskapet avgränsas av träden och terrängformerna, i norr även av motorvägen. Åker- och skogsmark karakteriserar närlandskapet. Vyerna är långa och vida i den flacka terrängen.

Topografi, jordmån, byggbarhet

I åkerområdena är markgrunden tämligen flack lermark. Det är besvärligt att bygga på en lerig åker och eventuellt byggande förutsätter stabilisering av konstruktionerna och ursparningar. I skogbevuxna områden är terrängen mer kuperad mineralmark, avseende växtplatstyperna varierar skogsområden mellan lund- och momark. (Liiteri 2025).

Flora och fauna

I Environs inventering (2020) observerades unga bestånd av lövträd (björk, sälg, lönn och hägg; dessutom inslag av gran) inom eller i närheten av planeringsområdet. Majbräken, älggräs, hultbräken, liljekonvalj och revsmörblomma är arter som växer i fältskiktet. I fråga om buskar påträffas röda vinbär, hallon, grönvide och brakved.

I utredningsområdet eller dess omedelbara närhet finns inga Natura 2000-områden, objekt som ingår i riksomfattande naturskyddsprogram, naturskyddsområden, skyddade naturtyper eller naturminnesmärken.

Vid fågelräkningarna 2020 konstaterades att 28 arter häckar eller har sitt revir i området.

Pienilmasto

Meren läheisyys vaikuttaa siten, että vesi lämmittää syksyllä ja jäähdyttää keväällä suunnittelualueen ilmastoa. Peltoalueilla hallaa voi potentiaalisesti esiintyä kasvukauden jo alettua, jos maan pinnan lämpötila laskee pakkasen puolelle. Myös alueen savinen maa on kylmää, sillä se pidättää vettä, joka jäätyessään routii syvälle.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen merkittävien kokoojajojen on Hangelbybäcken -oja, johon johtuu suurin osa suunnittelualueen hulevesistä. Suunnittelualueen pohjoispuolelta Sipoonlahden koulun alueen ja Pähkinälehdon eteläosan hulevesistä jatkaa edelleen Hangelbybäckeniin ja mereen.

Sipoon alueelliset hulevesisuunnitelmat: Söderkulla -selvityksessä (2024) suunnittelualueen pelolle on ehdotettu hulevesien hallintarakennetta Hangelbybäckenin viereen.

Alueen vesihuollosta vastaa Sipoon Vesi.

Maa- ja metsätalous

Lukuun ottamatta itäosan toimitilatontteja koko suunnittelualue on maa- ja metsätalousaluetta

. Luonnon- ja maiseman suojelukohteet

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö ja rakennusperintöselvityksessä (2006) Hangelbyn viljelyalue on inventoitu paikallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Mikroklimat

Närheten till havet gör att klimatet i planeringsområdet värms av vattnet på hösten. På våren gör närheten till havet att det är kallare. Om temperaturen på markytan sjunker under noll kan det förekomma nattfrost på åkrarna ännu efter att växteperioden börjat. Den leriga marken är också kall eftersom den håller kvar vatten som gör att tjälen går djupt ner i marken.

Vattendrag och vattenhushållning

Det mest betydande samlingsdiket är Hangelbybäcken, som största delen av dagvattnet rinner ut i. Från norra sidan rinner dagvattnet från området vid Sipoonlahden koulu och Hassellundens södra del vidare till Hangelbybäcken och havet.

Områdesvisa dagvattenplaner i Sibbo: I en utredning om Söderkulla (2024) har en konstruktion för hantering av dagvatten föreslagits på åkern i planeringsområdet, bredvid Hangelbybäcken.

Sibbo Vatten ansvarar för vattentjänsterna i området.

Jord- och skogsbruk

Bortsett från företagstomterna i östra delen består hela planeringsområdet av jord- och skogsbruksmark.

Skyddsobjekt i naturen och landskapet

I utredningen om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun (2006) har odlingsområdet i Hangelby klassificerats som ett lokalt värdefullt landskapsområde.

4 Asemakaavaasuunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue on haja-asutusalue, mutta myös Söderkullan keskuksen vaihtumisyöhykettä. Porvoonväylä rajaa tehokkaasti alueen erilleen Söderkullasta. Yhtäältä Porvoonväylä toimii lähialueilla esteenä alueen saavutettavuudelle, toisaalta mahdollistaa paremman saavutavuuden laajemmilta alueilta.

Porvoonväylän pohjoispuoli on rakentunutta toimilarakennusten korttelialuetta. Kalkkirannan tien varressa on kaksi rakentunutta teollisuuskiinteistöä. Eteläisemmän teollisuuskiinteistön yhteydessä kunnan omistamalla maalla on purkukuntoinen vapaa-ajan asunto. Muuten suunnittelualue on maa- ja metsätalouskäytössä.

3.1.3 Den byggda miljön

Samhällsstruktur

Området är ett glesbebyggt område men samtidigt en övergångszon i tätorten Söderkulla. Borgåleden av gränsar området effektivt från Söderkulla. Borgåleden utgör å ena sidan ett hinder för tillgängligheten till området från närområdena, men å andra sidan möjliggör den en bättre tillgänglighet från längre håll.

Norra sidan av Borgåleden är bebyggda kvarter sområden för verksamhetslokaler. Längs Kalkstrandsvägen ligger två byggda industrifastigheter. I anslutning till den sydligare industrifastigheten finns ett fritidshus i rivningsskick på kommunägd mark. I övrigt används planeringsområdet för jord- och skogsbruk.

Taajamakuva, asuminen, palvelut, työpai- kat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle ei ole sijoittunut asuntoja tai palveluja. Kunnan ylläpitämiä virkistysreittejä, tai muita virkistystoimintoja ei alueella myöskään ole. Suunnittelualueen ympäristössä on maaseutu-
maista asutusta ja alueella harjoitetaan maanvilje-
lystä. Nykyisellään alue tukeutuu niin asumisessa,
palveluissa, työpaikoissa, virkistystoiminnoissa
kuin elinkeinotoiminnassakin Söderkullan keskuk-
seen noin 2 kilometriä suunnittelualueen pohjois-
puolella.

Liikenne

Yhdystien 1533, eli Kalkkirannantien pohjoisin
osa sisältyy kaavaan suunnittelualueen itäreunas-
sa. Kalkkirannantien nopeusrajoitus suunnitte-
lualueen kohdalla on 60 km/h. Suunnittelualueen
pohjoisosassa Porvoonväylän (valtatie 7) nope-
usrajoitus suunnittelualueen kohdalla on noin
100–120 km/h. Molemmat tiet ovat sekä suunnit-
telualueella että sen läheisyydessä valaistuja.

Suunnittelualueen läheiset maantiet ovat pääl-
lystettyjä. Kalkkirannantiellä ja suunnittelualueen
pohjoispuolella, Söderkullan läpi kulkevalla
Uudella Porvoontiellä (seututie 170), on jouk-
koliikenteen pysäkkejä, joilla liikennöi Helsingin
seudun liikenne. Suunnittelualue kuuluu joukko-
liikenteen vyöhykkeeseen D.

Keskimääräinen vuorokausiliikenne kaava-alueen
ympäristössä Porvoonväylällä on noin 25 000
ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen
osuus on noin 8 %. Kalkkirannantiellä keskimää-
räinen vuorokausiliikenne kaava-alueen koh-
dalla on noin 2200 ajoneuvoa vuorokaudessa ja
raskaan liikenteen osuus on noin 5 %. Uuden Por-
voontien keskimääräinen vuorokausiliikenne on

Tätortsbild, boende, service, arbetsplatser, ja näringsverksamhet

Inga bostäder och ingen service har funnits i pla-
neringsområdet. Det finns inte heller några rekre-
ationsleder som upprätthålls av kommunen eller
andra rekreativverksamheter. Omgivningen
kring planeringsområdet är landsbygd där man
bor och idkar jordbruk. I sin nuvarande form stö-
der sig området såväl i fråga om boende, service,
arbetsplatser, rekreativverksamhet som närings-
verksamhet på Söderkulla centrum, som ligger cir-
ka 2 kilometer norr om planeringsområdet.

Trafik

Den nordligaste delen av förbindelseväg 1533,
dvs. Kalkstrandsvägen, går i planeringsområdets
östra kant. Vid planeringsområdet är hastighetsbe-
gränsningen på Kalkstrandsvägen 60 km/h. I pla-
neringsområdets norra del är hastighetsbegräns-
ningen på Borgåleden (riksväg 7) ca 100–120 km/h
vid planeringsområdet. Båda vägarna är belysta
både inom planeringsområdet och i närheten av
det.

Landsvägarna nära planeringsområdet är asfalte-
rade. På Kalkstrandsvägen och på planeringsom-
rådets norra sida, på Nya Borgåvägen som går ge-
nom Söderkulla (regionväg 170), finns hållplatser
för kollektivtrafiken som trafikeras av Helsingfors-
regionens trafik. Planeringsområdet hör till kollek-
tivtrafikzon D.

Medeldygnstrafiken på Borgåleden nära planom-
rådet är ca 25 000 fordon, varav den tunga trafi-
kens andel är ca 8 procent. På Kalkstrandsvägen är
medeldygnstrafiken vid planområdet ca 2 200 for-
don och den tunga trafikens andel ca 5 procent. På
Nya Borgåvägen är medeldygnstrafiken vid plan-

5 Asemakaavan kuvaus

Redogörelse för detaljplanen

noin 3 800 ajoneuvoa vuorokaudessa ja raskaan liikenteen osuus on noin 5 %.

Kalkkirannantiellä 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.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Hangelbyn viljelymaisema on inventoitu paikallisesti merkittäväksi kulttuurimaisemaksi. Sipoon kunnan kulttuuriympäristö ja rakennusperintöselvityksessä (2006) Hangelbyn viljelymaisema on

område ca 3 800 fordon och den tunga trafikens andel ca 5 procent.

På Kalkstrandsvägen, i närheten av planområdet, har det mellan åren 2019–2023 till polisen rapporterats några trafikolyckor som lett till egendoms-skador (två singelolyckor och en omkörningso-lycka), men inga trafikolyckor som skulle ha lett till personskador. Inga tydliga anhopningar av olyckorna har kunnat konstateras.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

I utredningen om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun (2006) har odlingsområdet i Hangelby klassificerats som ett lokalt betydande kulturlandskap. I utredningen (s. 8) beskrivs området så här (fri översättning):

inventoitu paikallisesti merkittäväksi kulttuurimaisemaksi. Siinä (s. 8) aluetta luonnehditaan seuraavasti:

”Laajaan, pienipiirteisesti vaihtelevaan viljelymaisemaan liittyvä alue. Kumpareilla sijaitsevien vanhojen talojen pihapiirit tuuhean pihapuuston suojaamat, luonnonkivimuurien rajaamat. 1700-luvun lopulla laakson itäpuolen kaikilla kukkuloilla oli talo. Laakean savitasangon läpi virtaa Hangelbybäcken ja sen monet pienet sivu-uomat. Maisemaa jäsentää lukuisat pienet kukkulat, monet niistä asuttuja. Jo 1700-luvun lopulla, yhteensä kuusi taloa. Sivutiet kauniisti mutkittelevia. Pienten kukkuloiden puusto on avoimen kasvupaikan eri tavalla muovaama, valoa ja kasvutilaa on ollut runsaasti, tuulisuus muotoilee latvuksia ja tihentää oksistoa. Pienimmillä saarekkeilla saattaa kasvaa vain yksi matala, tiivisoksainen puu. Pihapiireissä on korkeita ja leveäoksaisia kuusia, paikoin jalopuita, kuten Olofsin mäellä. Laakeassa maastossa näkymät ovat pitkiä.”

Suunnittelualueelta ei ole inventoitu muinaismuistolaik mukaisia muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Vesi- ja sähköhuoltoverkosto sijaitsevat nykyisellään Kalkkirannantien varrella.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Hangelbybäckenin purolla on potentiaalia lohen kutualueena. Alueen hulevesiratkaisut tulisi toteuttaa niin, etteivät ne estä tätä romantillista kehitystä. Alueelle voidaan muodostaa rakenteita, jotka eivät muodosta kalankulun estettä. Näiden toteutusaikataulu tulisi laittaa taimenen kutuajan ulkopuolelle.

”Område som ansluter sig till ett vidsträckt, småskaligt omväxlande odlingslandskap. Gårdsplanerna kring de gamla husen på kullarna skyddas av ett tätt trädbestånd och avgränsas av naturliga stenmurar. I slutet av 1700-talet fanns det ett hus på varje kulle på östra sidan. Hangelbybäcken och de många mindre sidofårorna genomkorsar den vidsträckta lerslätten. Landskapet struktureras av flertalet små kullar, av vilka många är bebodda. Redan i slutet av 1700-talet, sammanlagt sex hus. Sidovägarna slingrar sig vackert. Trädbeståndet på de små kullarna har formats annorlunda än på öppna växtplatser. Det har funnits rikligt med ljus och utrymme att växa. Blåsten har format kronorna och förtätat grenverket. På de minsta öarna kan det hända att det bara växer ett träd med tätt grenverk. På gårdsplanerna växer det höga granar med yviga grenar, ställvis ädla lövträd, som på Olofsbacken. Vyerna är långa i den flacka terrängen.”

Fornminnen som avses i lagen om fornminnen har inte inventerats i planeringsområden.

Teknisk försörjning

Vatten- och elnäten går för närvarande längs Kalkstrandsvägen.

Miljöskydd och störningar i miljön

Hangelbybäcken är en potentiell lekplats för lax. Lösningarna för dagvattenhanteringen i området bör genomföras så att de inte förhindrar denna romantiska utveckling. Det går att bygga konstruktioner som inte förhindrar fiskarnas vandring. Sådana bör byggas utanför öringens lektid.

3.1.4 Maanomistus

Suurin osa alueen maista on Sipoon kunnan omistuksessa. Suunnittelualueen itäosan yritystontit sekä alueen keskiosan peltoalueet ovat yksityisomistuksessa.

3.1.5 Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunnan omistamat peltoalueet ovat vuokrattu määräajaksi maatalouskäyttöön.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtana toimivat AKL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat: Alueidenkäytön suunnittelussa uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalkakävelun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua. Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumisen ja muuttamiskasuriskejä ai-

3.1.4 Markägoförhållanden

Största delen marken i området ägs av Sibbo kommun. Företagstomterna i planeringsområdets östra del samt åkrarna i mellersta delen är privatägda.

3.1.5 Avtal som berör området

De åkerområden som ägs av Sibbo kommun har arrenderats ut för viss tid för att brukas.

3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkt för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i lagen om områdesanvändning, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete: I samband med planeringen av områdesanvändningen får nya märkbara områden för bostäder, arbetsplatser och serviceverksamhet inte placeras utanför den befintliga samhällsstrukturen.

Vid områdesanvändningen ska tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklister, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet ska främjas. Vid general- och detaljplanläggningen ska förberedelser göras för ökande stormar, störtregn och tätortsöversvämningar.

Inom områdesanvändningen ska olägenheter i form av buller, vibration och luftföroreningar förebyggas och befintliga olägenheter i mån av möjlighet minimeras. Vid planeringen av områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvatten beaktas, liksom behovet av förbrukning.

heuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan. Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

3.2.2 Maakuntakaava

Uusimaa-kaavassa 2050 (hyväksytty 25.8.2020) suunnittelualue sijoittuu Söderkullan taajama-toimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelualueen eteläpuolelle on merkitty pohjavesialue. Voimajohtovaraus (Vaarala-Anttila) on varattu suunnittelualueen itäpuolelle.

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Yleiskaavassa asemakaavan suunnittelualue on varattu työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueeksi (TP). Merkinällä on osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet sekä niihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet ja liikenneväylät.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon toiminnan aiheuttaman liikenteen järjestäminen siten, ettei läheisten asuinalueiden katuverkkoa tarpeettomasti kuormiteta. Asemakaavassa on annettava tarpeelliset määräykset rakentamisesta ja toimintojen sijoittamisesta siten, ettei alueella harjoitettava toiminta aiheuta 55 dBA:n ylittävää melutasoa

Sådana anläggningar och aktiviteter som medför en risk för föroreningar och förändringar av grundvattnet ska placeras tillräckligt långt från de grundvattenområden som är viktiga med tanke på vattenförsörjningen och som lämpar sig för vattentäkt. Vid planeringen av områdesanvändningen ska betydande byggande placeras i områden med tillgång till kollektivtrafik, särskilt spårbunden trafik. Genom dimensioneringen av områdesanvändningen ska man förbättra kollektivtrafikens verksamhetsbetingelser och möjligheterna att anlita kollektivtrafiken.

3.2.2 Landskapsplan

I Nylandsplanen 2050 (godkänd 25.8.2020) hör planeringsområdet i huvudsak till en utvecklingszon för tätortsfunktioner i Söderkulla. På planeringsområdets södra sida har ett grundvattenområde betecknats. En reservering för en kraftledning (Fagersta-Andersböle) har betecknats öster om planeringsområdet.

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

I generalplanen har planeringsområdet reserverats som ett område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter (TP). Med beteckningen anvisas områden som ska reserveras för arbetsplatser, industri- och lagerverksamhet samt områden för samhällsteknisk försörjning och trafikleder i anslutning till dem.

Avsikten är att området ska detaljplaneras. Vid planeringen av området ska den trafik som orsakas av verksamheten ordnas så att gatunätet i de närliggande bostadsområdena inte belastas i onödan. I detaljplanen utfärdas behövliga bestämmelser om byggandet och placeringen av funktionerna så, att den verksamhet som utövas inte medför buller

6 Asemakaavan toteutus

Genomförande av detaljplanen

alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa myös välittömästi varastointitoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto- ja terminaalitiloja. Alueen tasaa-minen maa-aineksenotolla loppukäytön vaatimuk-sia vastaavaksi on sallittua. Myös itä-länsisuuntai-selle suunnittelualueen läpi kulkevalle yhdystielle/ kokoojakadulle, on varaus yleiskaavassa. Porvoon-väylä alueen pohjoispuolella on merkitty mootto-ri- ja moottoriliikennetieksi

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan asema-kaavoittamatonta. Suunnittelualueen pohjoispuo-lella on voimassa K 8 B Söderkullan yritysalueen, Pähkinälehdon eteläosan ja Tarapotin työpaikka-ja asuinalueiden asemakaava ja asemakaavamuutos (hyväksytty KV 23.4.2018 § 32).

som överstiger 55 dBA utanför området. Service-, kontors- och terminallokaler med omedelbar an-knytning till lagerverksamheten får också place-ras i området. Det är tillåtet att jämna ut området genom marktäkt så att det motsvarar de krav som ställs av den slutliga användningen. Generalplanen har vidare en reservering för en förbindelseväg/ matargata som genomkorsar planeringsområdet i östlig-västlig riktning. Borgåleden norr om områ-det har i generalplanen reserverats som en motor-väg och motortrafikled.

3.2.5 Detaljplan

Planeringsområdet är i sin helhet ett icke-de-taljplanerat område. K 8B Detaljplan och detaljpla-neändring för Söderkulla företagspark, södra Hassellunden och Tarapottens arbetsplats- och bostadsområden, är i kraft på norra sidan av plane-ringsområdet (godkänd KF 23.4.2018 § 32).

3.2.6 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia. Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt rakennusjärjestyksen.

Helsingin hallinto-oikeus on 14.12.2018 antamalla päätöksellään todennut rakennusjärjestyksen lainmukaiseksi lukuun ottamatta sivuasuntoja koskevaa luvun 4.2.1 toista kappaletta. Korkein hallinto-oikeus vahvisti hallinto-oikeuden päätöksen 15.1.2020.

Rakennusjärjestys on kuulutettu voimaan 1.3.2019 lukuun ottamatta mainittua luvun 4.2.1 toista kappaletta.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1 000 on saatettu ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuintuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

3.2.6 Byggnadsordning

Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand. Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens byggnadsordning.

Helsingfors förvaltningsdomstol har i sitt beslut 14.12.2018 konstaterat att byggnadsordningen är förenlig med lag bortsett från andra stycket i kapitel 4.2.1, som handlar om sidobostäder. Högsta förvaltningsdomstolen fastställde förvaltningsdomstolens avgörande 15.1.2020.

Byggnadsordningen fastställdes 1.3.2019 till sina övriga delar förutom det i kapitel 4.2.1 nämnda andra stycket.

3.2.7 Baskarta

I anslutning till utarbetandet av planen har en grundkarta i skalan 1:1 000 aktualiserats.

3.2.8 Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft i området.

4.1 Behovet av detaljplanering

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava kuuluu Sipoon kaavoituskatsaukseen 2024 sekä kaavoitusohjelmaan vuosille 2024–2026.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen kiinteistönomistajat
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Keravan Energia Oy, Keski-Uudenmaan vesi
- kunnan päätöksentekijät

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaava on kuulutettu vireille 29.11.2024.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavasta (AKL 62 §). Tämän mahdollistamiseksi vuorovaikutusmenettely tulee järjestää ja suunnit-

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

Planen ingår i Sibbos planläggningsöversikt 2024 samt planläggningsprogram 2024–2026.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

- fastighetsägarna i planeringsområdet
- Kommunens förvaltningar och sakkunniga
- andra myndigheter och samarbetsorgan som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Kervo Energi Ab, samkommunen Keski-Uudenmaan Vesi
- kommunens beslutsfattare

4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplanen gjordes anhängig 29.11.2024.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Intressenterna ska ges möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (OAL 62 §). För att detta ska vara möjligt ska ett förfarande för växelverkan ordnas och information ges ut om planeringens utgångs-

telun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista tulee tiedottaa. Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavaan liittyvä viranomaisyhteistyö toteutetaan lausuntonmenettelyin sekä järjestämällä tarvittavat neuvottelut ELY-keskuksen kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Alueidenkäyttölain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden 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.

Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoituksen 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.

punkter, mål och eventuella alternativa planeringslösningar. Intressenterna har under hela planlägningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndighetssamarbetet i anslutning till detaljplanen genomförs i och med utlåtandena samt genom att ordna behövliga samråd med NTM-centralen.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska även landskapsplanen och en generalplan med rättsverklningar tas i beaktande. 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.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Sipoon kaavoituskatsauksen 2024 mukaan kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa liikenteellisesti edullisesti sijoittuvan alueen kehittäminen työpaikkojen sijoittumispaikkana Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alue toteuttaa osaltaan Uudenmaan maakunta-kaavan sekä Sipoon yleiskaavan tavoitteita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Pääosin rakentumattoman suunnittelualueen sijainti Porvoonväylän kyljessä on sijaintina edullinen toimitilarakentamiselle.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Täydentyä myöhemmin.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Täydentyä myöhemmin.

Muut tavoitteet

Täydentyä myöhemmin.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Täydentyä myöhemmin.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Enligt Sibbo kommuns planläggningsöversikt 2024 är målet med planarbetet att utveckla ett arbetsplatsområde i ett med hänsyn till trafiken fördelaktigt område i enlighet med Generalplan för Sibbo 2025.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Området verkställer för sin del målen i Nylands landskapsplan och Sibbo generalplan.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Planeringsområdet, som i huvudsak är obebyggt, har ett för verksamhetslokaler fördelaktigt läge strax intill Borgåleden.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

Kompletteras senare.

Mål för detaljplanens kvalitet

Kompletteras senare.

Övriga mål

Kompletteras senare.

4.4.4 Behandlingar och beslut i olika skeden av planeringen

Kompletteras senare.

5.1 Kaavan rakenne

Kaava toteuttaa Sipoon yleiskaavassa Eriksnäsintien ja Kalkkirannantien väliselle alueelle varatun työpaikka-alueen jatkosuunnittelua ja toteutusta. Kaava-alue laajentaa Söderkullan yhdyskuntarakennetta etelään Porvoonväylän eteläpuolelle ja toimii luonnollisena jatkumona Porvoonväylän pohjoispuolella olevalle toimitilarakentamisen alueelle.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 27,5 ha. Alueen korttelit ovat toimitilarakentamisen korttelialuetta.

Korttelin 27210 (KTY-3) pinta-ala on 39 757 m² ja rakennusoikeus 19 878 k-m².

Korttelin 27211 (KTY-3) pinta-ala on 10 334 m² ja rakennusoikeus 5 000 k-m².

Korttelin 27212 (KTY-3) pinta-ala on 12 666 m² ja rakennusoikeus 6 000 k-m².

Korttelin 27213 (KTY-3) pinta-ala on 4 505 m² ja rakennusoikeus 1 000 k-m².

Korttelin 27214 (KTY-3) pinta-ala on 6 189 m² ja rakennusoikeus 2 000 k-m².

Korttelin 27215 (KTY-3) pinta-ala on 46 207 m² ja rakennusoikeus 9 300 k-m².

Suojaviheraluetta (EV-1) yhteensä n. 3,8 ha.

Maisemapeltoa (MA) on yhteensä n. 5,2 ha.

Liikennetiealuetta (LT) on yhteensä n. 3,0 ha.

Katualuetta on n. 3,4 ha.

5.1 Planens struktur

Planen verkställer den fortsatta planeringen och genomförandet av det arbetsplatsområde som i generalplanen reserverats mellan Eriksnäsvägen och Kalkstrandsvägen. Planområdet utvidgar samhällsstrukturen i Söderkulla söderut, till södra sidan av Borgåleden, och fungerar som en naturlig fortsättning på det befintliga arbetsplatsområdet på norra sidan av Borgåleden.

5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdets areal är 27,5 ha. Kvarteren i området är avsedda för byggande av verksamhetslokaler.

Kvarter 27210 (KTY-3) är 39 757 m² stort och byggrätten är 19 878 vy-m².

Kvarter 27211 (KTY-3) är 10 334 m² stort och byggrätten är 5 000 vy-m².

Kvarter 27212 (KTY-3) är 12 666 m² stort och byggrätten är 6 000 vy-m².

Kvarter 27213 (KTY-3) är 4 505 m² stort och byggrätten är 1 000 vy-m².

Kvarter 27214 (KTY-3) är 6 189 m² stort och byggrätten är 2 000 vy-m².

Kvarter 27215 (KTY-3) är 46 207 m² stort och byggrätten är 9 300 vy-m².

Skyddsgrönområden (EV-1) utgör sammanlagt ca 3,8 ha.

Landskapsåkrar (MA) utgör sammanlagt ca 5,2 ha.

Trafikområden (LT) utgör sammanlagt ca 3,0 ha.

Gatuområden utgör ca 3,4 ha.

5.1.2 Palvelut

KTY-3 -korttelialue mahdollistaa palvelualojen työpaikkojen sijoittumisen suunnittelualueelle.

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

KTY-3 Toimitlarakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa toimistotiloja sekä ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastotiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa alle 10000 k-m² paljon tilaa vaativaa kauppaa, kuten huonekalukauppa, auto- ja venekauppa, rakennustarvike-, maatalous- ja puutarhakauppa. Muuta ei keskustahakuista erikoistavarankauppaa voi sijoittaa korttelialueelle alle 5000k-m² ja päivittäistavarakaupan myymälätilaa alle 2000 k-m².

5.3.2 Muut alueet

EV-1 Suojaviheralue

Maisemointitoimenpiteet ovat sallittuja alueella.

MA Maisemallisesti arvokas peltoalue

5.1.2 Service

KTY-3-kvartersområdet gör det möjligt att placera arbetsplatser i servicebranschen i området.

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 planbestämmelser om dagvattenhantering.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

KTY-3 Kvartersområde för lokalbyggnader.

Kontorslokaler samt industri- och lagerlokaler som inte stör omgivningen får placeras i området. En affär för utrymmeskrävande handel, som möbelaffär, bil- och båtaffär, byggtillbehörs-, jordbruks och trädgårdsaffär under 10 000 vy-m² får placeras i kvartersområdet. I kvartersområdet får under 5 000 vy-m² anvisas för annan, ej-centruminriktad handel och under 2 000 vy-m² för dagligvaruhandel.

5.3.2 Övriga områden

EV-1 Skyddsgrönområde.

Landskapsutformningar är tillåtna på området

MA Skyddsgrönområde.

Säilytettävä/istutettava puurivi

Hule-1

Ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään hulevesiä allas- ja ojarakentein.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaava laajentaa Söderkullan asemakaavoitettua aluetta ja yhdyskuntarakennetta etelään, Eriksnäs-kunnanosaan.

Taajamakuva

Alueen sijainti Porvoonväylän yhteydessä vahvistaa Söderkullan työpaikkarakentamiseen liittyvää taajamakuvaakin myös ylikunnallisesti. Merkittävän liikennesuorituksensa vuoksi Porvoonväylän ympäristö toimii näyteikkunana koko Sipoolle.

Asuminen

Kaava ei mahdollista asumisen sijoittumiseen suunnittelualueelle. Kaava voi toteutuessaan kuitenkin lisätä rakennuslupahakemuksia kaavan ympäristöalueilla.

Palvelut

Kaava voi lisätä Söderkullan alueen kaupallisten palvelujen tarjontaa, mikäli alueelle tulee sijoittumaan kaavan mahdollistamia kaupallisia toimijoita.

Trädrad som skall bevaras/planteras.

Hule-1

Riktgivande del av område för dagvattensystem, varigenom dagvattnet avleds och fördröjs med bassäng- och dikeskonstruktioner.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstruktur

Planen utvidgar det detaljplanerade området och samhällsstrukturen i Söderkulla i riktning mot kommundelen Eriksnäs i söder.

Tätortsbild

Områdets läge i anslutning till Borgåleden framhäver Söderkullas tätortsbild som ett arbetsplatsområde även över kommungränserna. På grund av den betydande trafikprestationen är Borgåleden hela kommunens skyltfönster.

Boende

Planen gör det inte möjligt att bygga bostäder i planeringsområdet. Genomförandet av planen kan dock öka antalet bygglovsansökningar i omgivningen kring planområdet.

Service

Planen kan öka utbudet av kommersiell service i Söderkullaområdet, ifall kommersiella aktörer som möjliggörs i planen etablerar sig i området.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava tulee toteutuessaan kasvattamaan merkittävästi Söderkullan työpaikka- ja elinkeinotoimintaa. Työvoima-intensiteetillä 0,75 työpaikkaa / 100 k-m² laskettuna alueelle tulisi sijoittumaan noin 325 työpaikkaa. Hyvä liikenteellinen sijainti voi lisätä ylikunnallista pendelöintiä.

Virkistys

Puistomainen yhdystie/kokoojakatu puuriveineen ja kevyenliikenteen väylineen voi potentiaalisesti lisätä vapaa-ajan pyöräilyä suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.

Liikenne

Yhdystie/kokoojakadun sekä tonttikadun rakentaminen ja sen myötä työ- ja asiointiliikenne tulevat lisäämään liikennettä alueella merkittävästi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueelta ei ole inventoitu rakennetun ympäristön kulttuuriperintökohteita tai muinaismuistoja. Maisemapeltoaluevarauksen myötä säilytetään merkittävä osa Hangelbyn viljelymaisemasta.

Tekninen huolto

Alue tulee asemakaavan myötä liittymään Sipoon veden toiminta-alueeseen. Kunnallistekninen vesi- ja viemäriverkko sijoittuu nykyisellään Kalkkiran-
nantien varrelle.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Genomförandet av planen kommer att avsevärt öka arbetsplats- och näringsverksamheten i Söderkulla. Beräknat enligt arbetskraftsintensiteten 0,75 arbetstillfällen/100 vy-m² skulle det uppkomma ca 325 arbetstillfällen i området. Det fördelaktiga trafikmässiga läget kan öka pendlingen från andra kommuner.

Rekreation

En parkliknande förbindelseväg/matargata med boulevardliknande trädtrader och gång- och cykelvägar kan potentiellt öka fritidscyklingen i och runt planområdet.

Trafik

Byggandet av förbindelsevägen/matargatan samt tomtgatan och arbetsplats- och ärendetrafiken som sker på dem kommer att avsevärt öka trafikmängderna i området.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Kulturarvsobjekt i den byggda miljön och fornminnen har inte inventerats i området. I och med reserveringen för en landskapsåker bevaras en betydande del av odlingslandskapet i Hangelby.

Teknisk försörjning

I och med detaljplanen kommer området att anslutas till Sibbo Vattens verksamhetsområde. Det kommunala vatten- och avloppsnätet går redan i dag längs Kalkstrandsvägen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Liikennemelu ja -värinä tulevat lisääntymään alueella, mutta suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on vain vähän asutusta, johon tällä on vaikutusta. Korttelin 27214 rakentaminen tulee vaatimaan myös puuston poistamista alueelta.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Maisema

Aiemmin viljelykäytössä olleet peltoalueet sekä osa metsäalueista tullaan osoittamaan pääosin toimitilarakentamisen korttelialueiksi, joten maisemalliset muutokset ovat merkittäviä. Kunnallisteknisessä esisuunnittelussa ja kaavasunnittelussa teiden yhteyteen rakennettavilla puuriveillä pyritään korvaamaan luonnonmukaisia maisemaelementtejä.

Topografia, maaperä, rakennettavuus

Katujen ja tonttien rakentaminen tulee vaatimaan maantasaustoimenpiteitä.

Kasvillisuus ja eläimistö

Rakentaminen tulee vähentämään alueella kasvillisuuden ja eläimistön elintilaa.

Pienilmasto

Asfaltoitu pinta tulee lisäämään paikallisia lämpösaarekkeita alueelle.

Miljöskydd och störningar i miljön

Trafikbullret och -vibrationerna kommer att öka i området, men i planeringsområdets omedelbara närhet finns bara ett fåtal bostadshus som berörs av detta. Byggandet i kvarter 27214 kommer också att förutsätta att trädbestånd avlägsnas.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Landskap

Åkerområden som tidigare varit i odlingsbruk samt en del av skogsområdena kommer att anvisas i huvudsak som kvartersområden för byggande av verksamhetslokaler, vilket gör att förändringarna i landskapet är betydande. Vid kommunalteknisk förplanering och planläggning strävar man efter att ersätta de naturliga landskapselementen med trärader som byggs i anslutning till vägar.

Topografi, jordmån, byggbarhet

Byggandet av gatorna och tomterna kommer att förutsätta utjämning av marken.

Flora och fauna

Byggandet kommer att minska livsrummet för djur och växter.

Mikroklimat

Den asfalterade ytan kommer att öka de lokala värmeöarna.

Vesistöt ja vesitalous

Vettä läpäisemättömät pinnat tulevat lisääntymään alueen rakentuessa. Hangelbybäcken tulee säilymään nykyisellään potentiaalisena lohen kutupaikkana. Hulevedet viivytetään tonttikohtaisilla hulevesirakenteilla sekä yleisissä hulevesipainanteissa.

Maa- ja metsätalous

Alueella harjoitettava maa- ja metsätalous tulee vähenemään, kun vuokralla olevien peltojen vuokrasopimukset loppuvat ja toimitilarakentamisen tontit rakentuvat.

Luonnon- ja maiseman suojelukohteet

Alueen rakentaminen heikentää vuoden 2006 Söderkullan maisemaselvityksessä inventoitua Hangelbyn viljelymaisemaa.

5.4.3 Muut vaikutukset

Vaikutukset kuntatalouteen

Sipoon kunta hyötyy taloudellisesti uudesta työpaikka-alueesta muun muassa verotulojen sekä mahdollisten tonttien myyntitulojen, tonttien vuokratulojen ja kiinteistöveron muodossa.

Energia- ja ilmastovaikutukset

Lisääntyvä liikenne ja toimitilarakentaminen tulevat lisäämään ilmastopäästöjä.

Vattendrag och vattenhushållning

Ytor som inte släpper igenom vatten kommer att öka allteftersom området bebyggs. Hangelbybäcken kommer att även i fortsättningen vara en potentiell lekplats för lax. Dagvatten fördröjs med tomtspecifika dagvattenkonstruktioner samt i allmänna dagvattensänkor.

Jord- och skogsbruk

Jord- och skogsbruket kommer att minska i området allteftersom arrendeavtalen om åkrarna löper ut och tomterna för verksamhetslokaler byggs.

Skyddsobjekt i naturen och landskapet

Byggandet försämrar odlingslandskapet i Hangelby, som ingick i landskapsinventeringen i Söderkulla 2006.

5.4.3 Övriga konsekvenser

Konsekvenser för kommunekonomin

Sibbo kommun drar ekonomisk nytta av det nya arbetsplatsområdet i form av bland annat skatteinkomster samt eventuella försäljningsinkomster från tomter, arrendeinkomster från tomter och fastighetsskatt.

Konsekvenser för energi och klimat

Den ökande trafiken och byggandet av verksamhetslokaler kommer att öka luftutsläppen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Rakentuva yhdystie/kokoojakatu tulee lisäämään liikennemelua alueella.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteesä. Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

5.7 Nimistö

Alueelle nimetään uusi yhdystie/kokoojakatu ja tonttikatu.

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamisen tueksi ei laadita lisämateriaalia. Asemakaavan yleisille viher-, puisto- ja katualueille laaditaan tarvittavat erilliset yleis- ja rakennussuunnitelmat kaupunkitekniikan suunnittelun toimesta pääosin kaavamuutostyön jälkeen.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voi alkaa toteuttaa, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman ja kuulutettu voimaan tullee sekä kiinteistötekniset toimenpiteet (tonttijako, rekisteröinnit) on suoritettu.

5.5 Störande faktorer i miljön

Den nya förbindelsevägen/matargatan ökar trafikbullret i området.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilagan. Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med miljöministeriets anvisningar.

5.7 Namn

I området namnges den nya förbindelsevägen/matargatan och tomtgatan.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Inget ytterligare material utarbetas som stöd för genomförandet av detaljplanen. För de allmänna grön-, park- och gatuområdena i detaljplanen utarbetas behövliga separata översikts- och byggnadsplaner vid den stadstekniska planeringen i huvudsak efter planändringen.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Detaljplanen kan börja genomföras när detaljplaneändringen har vunnit laga kraft och kungjorts i kraft, och de fastighetstekniska åtgärderna (tomtindelning, registreringar) har utförts.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seurattavia asioita ovat esimerkiksi luonnon kestävyys, veden laadun muutokset, liikennemäärät, pysäköintipaikkojen tarve sekä asukkaiden ja käyttäjien palaute.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Naturens bärkraft, förändringar i vattenkvaliteten, trafikmängderna, behovet av parkeringsplatser samt respons från invånare och användare är exempel på saker som följs upp.



SIPOO
SIBBO