

M4

Massbyn lämpökeskuksen asemakaavan muutos

Detaljplaneändring för Massby värmecentral

*Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning*



ASIA / ÄRENDE 882/2018

Asemakaavan muutos koskee Massbyn kiinteistöä 753-419-3-29.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Sipoon kunnan Massbyn alueelle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ja suojaviheraluetta.

Tämä selostus liittyy 27.1.2020 päivättyyn asemakaavakarttaan (1 : 2 000).

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

Selostuksen valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Selostuksen on laatinut Ramboll Finland Oy:n kaavoitusarkkitehti Eveliina Könttä ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Marita Storsjö.

Detaljplanen gäller fastigheten 753-419-3-29 i Massby.

Genom detaljplaneändringen bildas kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning och skyddsgrönområde i Massby i Sibbo kommun.

Den här beskrivningen hör till den detaljplanekarta som är daterad 27.1.2020 (1:2 000).

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

Beskrivningens foton © Sibbo kommuns planläggningsenhet

Beskrivningen är utarbetad av Ramboll Finland Oy:s planläggningsarkitekt Eveliina Könttä och den har översatts till svenska av översättare Marita Storsjö.

Kaavan laatija

Sipoon kunta

Jarkko Lyytinen
asemakaavapäällikkö
puh. 050 409 3957
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Konsultti

Ramboll Finland Oy

Henna Leppänen
ins. AMK, suunnittelija
puh. 040 3525 798
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Planberedare

Sibbo kommun

Jarkko Lyytinen
detaljplanechef
tel. 050 409 3957
fornamn.efternamn@sipoo.fi

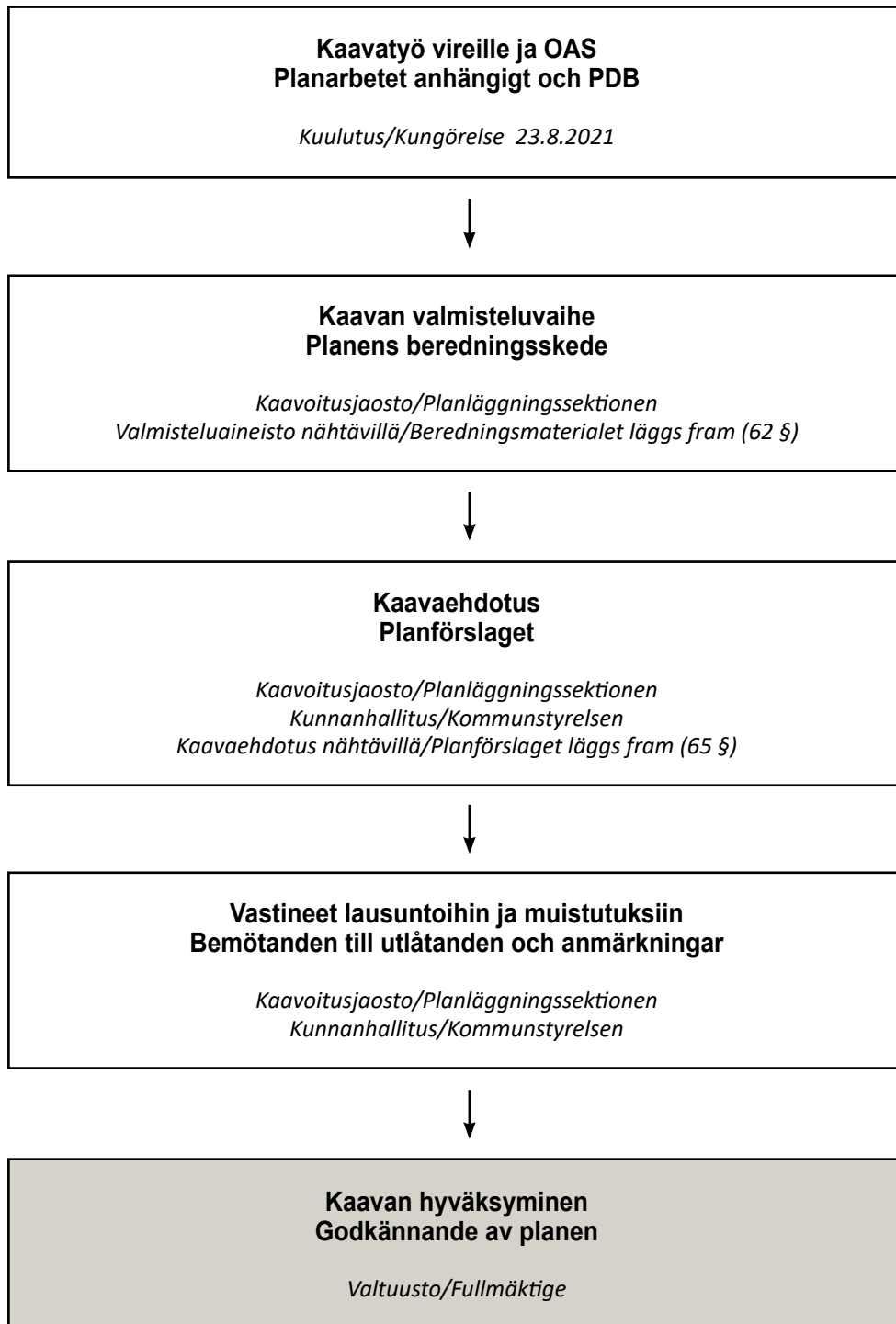
Konsult

Ramboll Finland Oy

Henna Leppänen
ingenjör YH, planerare
tel. 040 3525 798
fornamn.efternamn@ramboll.fi



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet Planprocess och behandlingsskeden



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoon kunta

Kunnan osa: Massbyn kylä

Kiinteistö: 753-419-3-29

Kaavan nimi:
Massbyn lämpökeskuksen asemakaavan muutos

Kaavanumero: M 4

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijoittuu Sipoon Massbyn alueelle. Alue rajautuu idässä Massbyntiehen, etelässä ja lännessä rajan muodostaa Kotkatie. Pohjoisessa alueelle sisältyy sähkölaitoksen alue. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Arla Oyn aluetoimisto ja Sipoon meijeri.

Asemakaavanmuutos koskee ainoastaan kiinteistöä 753-419-3-29. Suunnittelualueen laajuus on noin 2 ha.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Tehtävänä on laatia asemakaavamuuotos Sipoon Massbyn kylän kiinteistölle 753-419-3-29. Asemakaavamuuotksella mahdollistetaan Keravan Energia Oy:n suunnittelema Söderkullan maakaasukäyttöisen lämpökeskuksen siirto Uuden Porvoontien varresta Massbyn alueelle. Alueella toimii jo Keravan Energian sähköasema.



Asemakaavan sijainti ja rajaus.

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo kommun

Kommundel: Byn Massby

Fastighet: 753-419-3-29

Planens namn:
Detaljplaneändring för Massby värmecentral

Plannummer: M 4

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger på Massbyområdet i Sibbo. Området gränsar i öster till Massbyvägen, i söder och väster utgörs gränsen av Örnvägen. I norr ingår elverkets område i planområdet. Intill planeringsområdet finns Arla Ab:s regi-onkontor och Sibbo mejeri.

Detaljplaneändringen gäller endast fastigheten 753-419-3-29. Planeringsområdets storlek är cirka 2 ha.

1.3 Detaljplanens syfte

Uppgiften är att utarbeta en detaljplaneändring för fastigheten 753-419-3-29 i Massby i Sibbo. Genom detaljplaneändringen möjliggörs Kervo Energi Ab:s plan att flytta Söderkulla naturgasdrivna värmecentral från den nuvarande platsen intill Nya Borgåvägen till Massbyområdet. På området finns redan Kervo Energis elstation.



Detaljplaneområdets läge och avgränsning.

1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo.....	3
1.5 Liitteet	5
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava.....	6
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	6
3.2 Topografia, maaperä ja rakennettavuus	6
3.3 Vesistöt ja vesitalous	7
3.4 Kasvillisuus ja eläimistö.....	8
3.5 Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu	8
3.6 Maisema ja kulttuuriympäristö.....	10
3.6.1 Alueen nykyinen rakennuskanta	10
3.6.2 Yleiset maisemanpiirteet	10
3.6.3 Maisemarakenne	10
3.6.4 Maisemakuva	10
3.6.5 Arvokkaat maisema-alueet, kulttuuriympäristöt ja muinaisjäännekohteet.....	13
3.7 Väestö.....	14
3.8 Palvelut ja työpaikat.....	15
3.9 Virkistys	15
3.10 Liikenne	15
3.11 Tekninen huolto.....	16
3.12 Ympäristöhäiriöt.....	16
3.13 Maanomistus	16
3.14 Suunnittelutilanne	18
3.14.1 Maakuntakaava	18
3.14.2 Yleiskaava	23
3.14.3 Sibbesborgin osayleiskaava	25
3.14.4 Asemakaava.....	25
3.14.5 Rakennusjärjestys	25
3.14.6 Aluetta koskevat sopimukset	26
3.14.7 Pohjakartta	26
3.14.8 Rakennuskiellot	26
3.14.9 Muita aluetta koskevia päätöksiä ja suunnitelmia	26

1.4 Innehåll

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1 Identifikationsuppgifter.....	2
1.2 Planområdets läge.....	2
1.3 Detaljplanens syfte	2
1.4 Innehåll	3
1.5 Bilagor	5
1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen	5
2. SAMMANDRAG.....	6
2.1 Planläggningsprocessens skeden	6
2.2 Detaljplan.....	6
3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN ...	6
3.1 Allmän beskrivning av planeringsområdet.....	6
3.2 Topografi, markens beskaffenhet och byggarhet6	6
3.3 Vattendrag och vattenhushållning	7
3.4 Växtlighet och fauna	8
3.5 Naturmiljö och naturskydd	8
3.6 Landskap och kulturmiljö	10
3.6.1 Områdets nuvarande byggnadsbestånd	10
3.6.2 Landskapets allmänna karaktärsdrag.....	10
3.6.3 Landskapsstruktur	10
3.6.4 Landskapsbild.....	10
3.6.5 Värdefulla landskapsområden, kulturmiljöer och fornlämningar.....	13
3.7 Invånare.....	14
3.8 Service och arbetsplatser	15
3.9 Rekreation	15
3.10 Trafik	15
3.11 Teknisk försörjning	16
3.12 Miljöstörningar	16
3.13 Markägoförhållanden	16
3.14 Planeringssituation	18
3.14.1 Landskapsplan	18
3.14.2 Generalplan	23
3.14.3 Delgeneralplan för Sibbesborg	25
3.14.4 Detaljplan.....	25
3.14.5 Byggnadsordning.....	25
3.14.6 Avtal som gäller området.....	26
3.14.7 Baskarta	26
3.14.8 Byggförbud	26
3.14.9 Andra beslut och planer som rör området	26

4. ASEMAKAAVA SUUNNITTELUN VAIHEET .27

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	27
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	27
4.2.1 Osalliset	27
4.2.2 Vireilletulo	27
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	28
4.3 Asemakaavan tavoitteet	28
4.3.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	28
4.3.2 Kunnan asettamat tavoitteet	28
4.3.3 Hakijan asettamat tavoitteet	28
4.3.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	29
4.3.5 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet	29
4.3.6 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	29
4.3.7 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	29
4.3.8 Kaavaehdotuksesta saatu palaute	29

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....30

5.1 Kaavan rakenne	30
5.1.1 Mitoitus	30
5.1.2 Tekninen huolto	30
5.1.3 Liikenne	30
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.3 Aluevaraukset	31
5.3.1 Korttelialueet	31
5.3.2 Muut alueet	31
5.4 Asemakaavamerkinnot ja määräykset	32

6. KAAVAN VAIKUTUKSET34

6.1 Rakennettu ympäristö	34
6.1.1 Yhdyskuntarakenne	34
6.1.2 Väestön kehitys, asuminen ja sosiaalinen ympäristö	34
6.1.3 Työpaikat ja palvelut	34
6.1.4 Liikenne	34
6.2 Ympäristöhäiriöt	34
6.3 Virkistys	35
6.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	35
6.5 Maisema	35
6.6 Vaikutukset luonnonympäristöön	36
6.6.1 Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus	36
6.6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä pohjavesiin	36
6.7 Vaikutukset kuntatalouteen	36

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS37

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	37
7.2 Toteuttaminen ja ajoitus	37
7.3 Toteutuksen seuranta	37

4. DETALJPLANERINGENS SKEDEN27

4.1 Detaljplanens planeringsbehov	27
4.2 Inledning av detaljplaneringen och därtill hörande beslut	27
4.2.1 Intressenter	27
4.2.2 Planläggningsstart	27
4.2.3 Deltagande och samarbetsförfarande	28
4.3 Mål för detaljplanen	28
4.3.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	28
4.3.2 Kommunens mål	28
4.3.3 Den sökandes mål	28
4.3.4 Mål med stöd av utgångsmaterialet	29
4.3.5 Mål baserade på planeringssituationen	29
4.3.6 Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper	29
4.3.7 Respons som inkommit om programmet för deltagande och bedömning	29
4.3.8 Responsen om planförslaget	29

5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN30

5.1 Planens struktur	30
5.1.1 Dimensionering	30
5.1.2 Teknisk försörjning	30
5.1.3 Trafik	30
5.2 Genomförande av målen för miljöns kvalitet	31
5.3 Områdesreserveringar	31
5.3.1 Kvartersområden	31
5.3.2 Andra områden	31
5.4 Detaljplanebeteckningar och bestämmelser	32

6. PLANENS KONSEKVENSER.....34

6.1 Byggd miljö	34
6.1.1 Samhällsstruktur	34
6.1.2 Befolkningsutveckling, bosättning och social miljö	34
6.1.3 Arbetsplatser och service	34
6.1.4 Trafik	34
6.2 Miljöstörningar	34
6.3 Rekreation	35
6.4 Byggd kulturmiljö och fornlämningar	35
6.5 Landskap	35
6.6 Konsekvenser för naturmiljön	36
6.6.1 Naturförhållanden och naturens mångfald	36
6.6.2 Konsekvenser för marken och berggrunden samt grundvattnet	36
6.7 Konsekvenser för den kommunala ekonomin	36

7. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN37

7.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	37
7.2 Genomförande och tidsplan	37
7.3 Uppföljning av genomförandet	37

1.5 Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luontoselvitys
3. Hulevesiselvitys
4. Havainnekuvat
5. Voimassa oleva / poistuva asemakaava
6. Asemakaava
 - asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen
 - asemakaavan seurantalomake
7. Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Liikenneselvitys, Massbyn ratsastuskeskuksen asema-kaavamuutos, Ramboll, 2014
- OIVA – Ympäristö- ja paikkatietopalvelu asiantuntijoille
- www.rky.fi (Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt)
- <http://kulttuuriymparisto.nba.fi> (muinaisjäännösrekisteri)
- www.gtk.fi
- Missä maat ovat mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2016
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Finland Oy, 11.3.2010
- Itä-Uudenmaan maisematyypit, Itä-Uudenmaan liitto, 2007
- Sipoon lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus. 15.1.2009
- Ympäristöministeriö 1993. Maisemanhoito. Maisema-alueyöryhmän mietintö I. Mietintö 66 /1992
- Ympäristöministeriö 1993. Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-alueyöryhmän mietintö II. Mietintö 66 /1992
- Kaavatyön aikana laadittavat selvitykset:
 - Maisemaselvitys
 - Hulevesiselvitys
 - Luontoselvitys

1.5 Bilagor

1. Program för deltagande och bedömning
2. Naturutredning
3. Dagvattenutredning
4. Illustrationer
5. Gällande/utgående detaljplan
6. Detaljplan
 - detaljplanekartta med beteckningar och bestämmelser
 - detaljplanens uppföljningsblankett
7. Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar

1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen

- Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen:
- Trafikutredning, Detaljplaneändring för Massby ridcentrum, Ramboll, 2014
- OIVA – Miljö- och geoinformationstjänst för experter
- www.rky.fi (Värdefulla byggda kulturmiljöer av riksintresse)
- <http://kulttuuriymparisto.nba.fi> (fornlämningsregistret)
- www.gtk.fi (Geologiska forskningscentralen)
- Missä maat ovat mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2016
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Finland Oy, 11.3.2010 (utredning av buller från vägtrafiken)
- Landskapstyper i Östra Nyland, Östra Nylands förbund, 2007
- Sipoon lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006 (utredning av fladdermöss)
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006 (naturutredningar på Sibbo generalplaneområden)
- Ekologiskt nätverk inom Östra Nylands område
- Skyddsplan för Sibbo kommuns grundvattenområden. Sibbo kommun, Samkommunen Tusbyregionens vattenverk, Nylands miljöcentral. 15.1.2009
- Miljöministeriet 1993. Landskapsvård. Betänkande av arbetsgruppen för landskapsområden I. Betänkande 66/1992
- Miljöministeriet 1993. Värdefulla landskapsområden. Betänkande av arbetsgruppen för landskapsområden II. Betänkande 66/1992
- Utredningar som ska göras under planläggningsarbetet:
 - Landskapsutredning
 - Dagvattenutredning
 - Naturutredning

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Massbyn alueen asemakaavoitus on käynnistetty Keravan Energian aloitteesta.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 23.8.2018.

2.2 Asemakaava

Tehtävänä on laatia asemakaavamuutos Sipoon Massbyn kylän kiinteistölle 753-419-3-29. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Keravan Energia Oy:n suunnittelema Söderkullan maakaasukäyttöisen lämpökeskuksen siirto Uuden Porvoontien varresta Massbyn alueelle. Alueella toimii jo Keravan Energian sähköasema. Kaavassa huomioidaan uusi voimajohtolinjaus.

Kaavalla ratkaistaan tonttiliittymä ja korttelin sisäinen liikenne, rakennusten sijoittelu osaksi maisemallisesta arvokasta Sipoonjoen kulttuurimaisemaa. Hulevesien käsittelyyn on kiinnitetty erityistä huomiota kaavaprosessin yhteydessä ja sen järjestämisestä on annettu kaavassa määräyksiä.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Sipoon Massbyn aluelle. Alue rajautuu idässä Massbyntiehen, etelässä ja lännessä rajan muodostaa Kotkatie. Pohjoisessa alueelle sisältyy sähkölaitoksen alue. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee Arla Oyn alue-toimisto ja Sipoon meijeri.

Asemakaavanmuutos koskee ainoastaan kiinteistöä 753-419-3-29. Suunnittelualueen laajuus on noin 2 ha.

3.2 Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Topografialtaan alue sijoittuu pääosin alueelle, jossa maanpinta on noin 20-30 metriä merenpinnan yläpuolella. Alueen länsiosassa maasto kohoaa hieman. Vastaavasti alueen kaakkoisosassa, vanhan sorakuopan alueella, maasto on noin 10-20 m merenpinnan yläpuolella.

2. Sammandrag

2.1 Planläggningsprocessens skeden

Detaljplaneringen av Massby startade på initiativ av Kervo Energi.

Planläggningsarbetet kungjordes och planens program för deltagande och bedömning lades offentligt fram 23.8.2018.

2.2 Detaljplan

Uppgiften är att utarbeta en detaljplaneändring för fastigheten 753-419-3-29 i Massby i Sibbo. Genom detaljplaneändringen möjliggörs Kervo Energi Ab:s plan att flytta Söderkulla naturgasdrivna värmecentral från den nuvarande platsen intill Nya Borgåvägen till Massbyområdet. På området finns redan Kervo Energis elstation. I planen beaktas den nya kraftledningslinjen.

Genom planen avgörs en tomtanslutning och kvarterets interna trafik, byggnadernas placering som en del av det landskapsmässigt värdefulla kulturlandskapet vid Sibbo å. I planprocessen har särskild vikt fästs vid dagvattenbehandlingen. I planen ges bestämmelser om hur den ska ordnas.

3. Utgångspunkter för planeringen

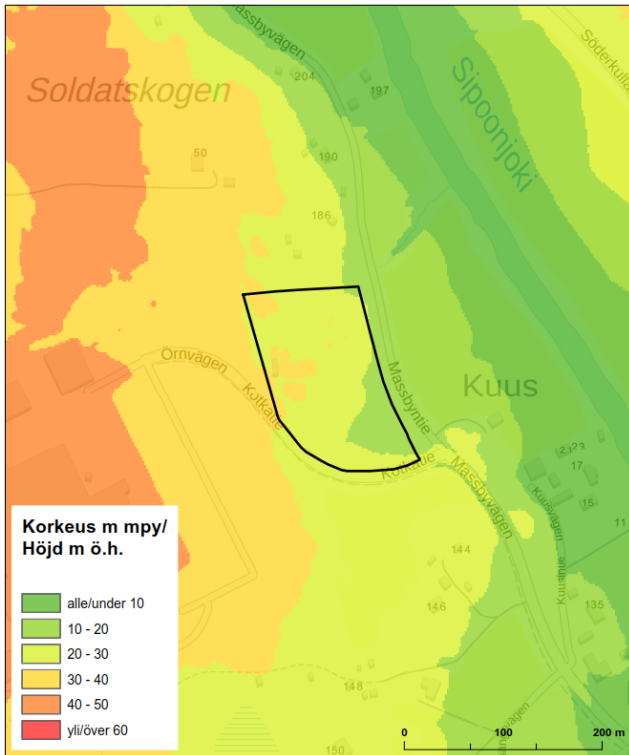
3.1 Allmän beskrivning av planeringsområdet

Planområdet ligger på Massbyområdet i Sibbo. Området gränsar i öster till Massbyvägen, i söder och väster utgörs gränsen av Örnvägen. I norr ingår elverkets område i planområdet. Intill planeringsområdet finns Arla Ab:s regi-onkontor och Sibbo mejeri.

Detaljplaneändringen gäller endast fastigheten 753-419-3-29. Planeringsområdets storlek är cirka 2 ha.

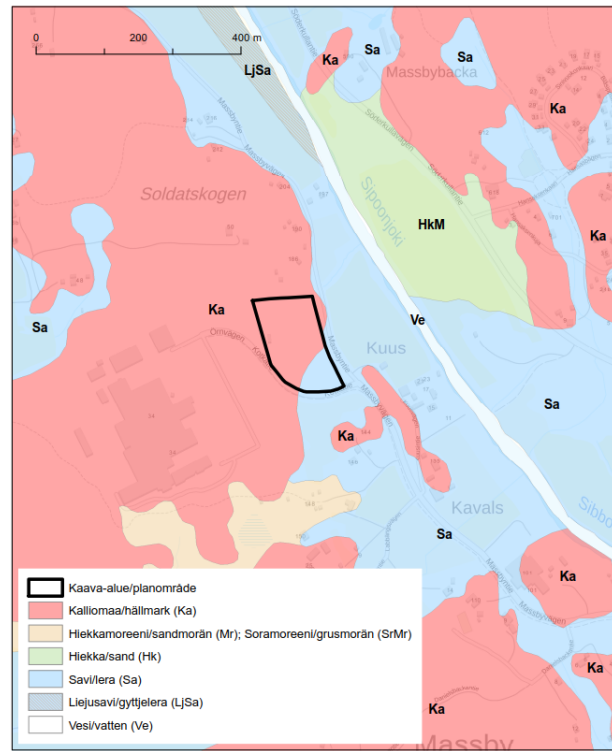
3.2 Topografi, markens beskaffenhet och byggarhet

I fråga om topografi är områdets huvudsakligen beläget på ett område där markytan ligger cirka 20-30 meter över havet. I områdets västra del stiger terrängen i någon mån. I områdets sydöstra del, på den gamla grusgropens område, ligger markytan cirka 10-20 meter över havet.



Suunnittelualueen topografia ja maaperä (GTK)

Planeringsområdets topografi och markens beskaffenhet (Geologiska forskningscentralen)



Maaperältään alue on pääosin kalliota, jonka päällä on paikoin ohut moreenikerros. Alueen kaakkoisosassa kallio on savipeitteinen.

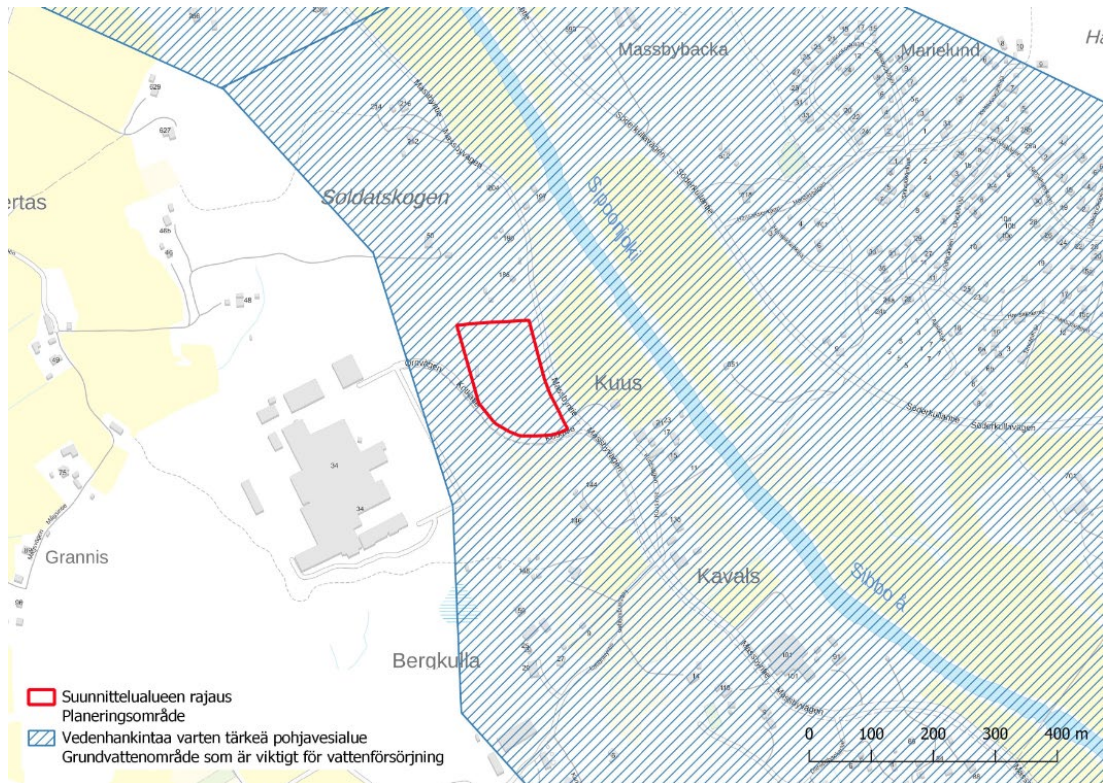
Marken på området består huvudsakligen av berg med ställvis ett tunt moränlager ovanpå. I sydöstra delen av området är berget täckt av lera.

3.3 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee Sipoonjoen alaosan valuma-alueella (20.001). Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Söderkullan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle (0175315). Pohjavesialueen pinta-ala on 1,95 km², ja pohjavesialueelle ei ole rajattu erikseen pohjaveden muodostumisaluetta. Pohjavesialueen arvioitu antoisuus on 600 m³. Pohjaveden virtaus suuntautuu Sipoonjoen länsi- ja itäpuoleisilta alueilta kohti laaksoja ja edelleen joen suunnassa kaakkoon. Pohjaveden pinnantas on alueella lähellä merivedenpinnan tasoa. (Sipoonkunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2009). Lähin vedenottamo on Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän omistuksessa oleva Söderkullan vedenottamo, joka sijaitsee 0,4 km suunnittelualueelta kaakkoon Sipoonjoen itäpuolella. Vedenottamon vedenottolupa on 600 m³/vrk. Vedenottamo ei ole käytössä, koska ottamalla on todettu kloorattuja liuottimia.

3.3 Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet ligger på avrinningsområdet för Sibbo ås nedre lopp (20.001). Planeringsområdet ligger i sin helhet på ett grundvattenområde (0175315) som är viktigt för Söderkullas vattenförsörjning. Grundvattenområdets areal är 1,95 km², och området där grundvattnet bildas är inte särskilt avgränsat på grundvattenområdet. Grundvattenområdets avgivningskapacitet bedöms vara 600 m³. Grundvattnet rinner från områdena väster och öster om Sibbo å mot dalen och vidare i åns riktning mot sydost. Grundvattennivån på området ligger nära havsvattennivån. (Skyddsplan för Sibbo kommuns grundvattenområdet 2009). Närmaste vattentäkt är Söderkulla vattentäkt, som ägs av samkommunen Tusbyregionens vattenverk och ligger 0,4 km sydväst om planeringsområdet öster om Sibbo å. Vattentäkten har tillstånd för ett uttag på 600 m³/dygn. Vattentäkten är inte i användning på grund av att klorerade lösningsmedel har konstaterats vid täkten.



Pohjavesialueen rajaus (OIVA) Grundvattenområden (OIVA)

3.4 Kasvillisuus ja eläimistö

Alueelle on laadittu kaavatyön yhteydessä erillinen luontoselvitys (Ramboll, 2018). Selvitysalueelta tai sen välittömästä läheisyydestä ei tehty havaintoja liito-oravasta.

Uhanalaisia, silmälläpidettäviä, lintudirektiivin liitteesä I mainittuja tai muuten huomionarvoisia lintulajeja ei selvitysalueella havaittu. Mahdollinen puuston raivaus ja voimalinjan kannatinylväiden kaato tulisi tehdä lintujen pääasiallisen pesimäajan (1.4.-31.7.) ulkopuolella.

Kasvillisuuden kannalta selvitysalueella huomionarvoisinta on muutama varttunut tammi kuvion 6 eteläosassa. Tammiä ei ole kuitenkaan niin runsaasti, että ne täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 § suojeleman luontotyyppin, jalopuumetsikön, kriteerit. Alueella ei havaittu muita huomionarvoisia kasvilajeja eikä metsälain, vesilain tai luonnonsuojelulain mukaisia tai uhanalaisia luontotyyppisiä.

3.5 Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu

Sipoo kuuluu metsäkasvillisuusvyöhykejaossa eteläboreaaliseen vyöhykkeeseen ja siinä vuokkovyöhykkeeseen eli lounaismaahan. Selvitysalueella on sähköasema ja siitä lähtevä voimalinja, jonkin verran talousmetsää ja puutonta kalliota sekä tiheää puustoa kasvava vanha hiekkakuoppa. Hiekkakuopan laidalla sekapuustoisessa metsikössä kuvion 6 eteläosassa kasvaa muutama varttunut tammi. Muita huomionarvoisia kasvilajeja tai huomionarvoisia luontotyyppisiä selvitysalueella ei havaittu.

3.4 Växtlighet och fauna

I samband med planläggningsarbetet har en separat naturutredning gjorts på området (Ramboll, 2018). På utredningsområdet eller i dess omedelbara närhet gjordes inga iakttagelser av flygekorre.

Inga hotade, nära hotade fågelarter, arter som nämns i fågeldirektivets bilaga I eller annars beaktansvärda fågelarter observerades på utredningsområdet. Eventuell röjning av trädbeståndet och fällning av kraftledningens stödpelare borde ske utanför fåglarnas huvudsakliga häckningstid (1.4–31.7).

Beträffande växtligheten är det mest beaktansvärda på utredningsområdet några grova ekar i södra delen av figur 6. Det finns dock inte så många ekar att de skulle uppfylla kriterierna för naturtypen dungar av ädla lövträd som skyddas med stöd av 29 § i naturvårdslagen. På området upptäcktes inga andra beaktansvärda växtarter eller några sådana naturtyper som avses i skogslagen, vattenlagen eller naturvårdslagen eller hotade naturtyper.

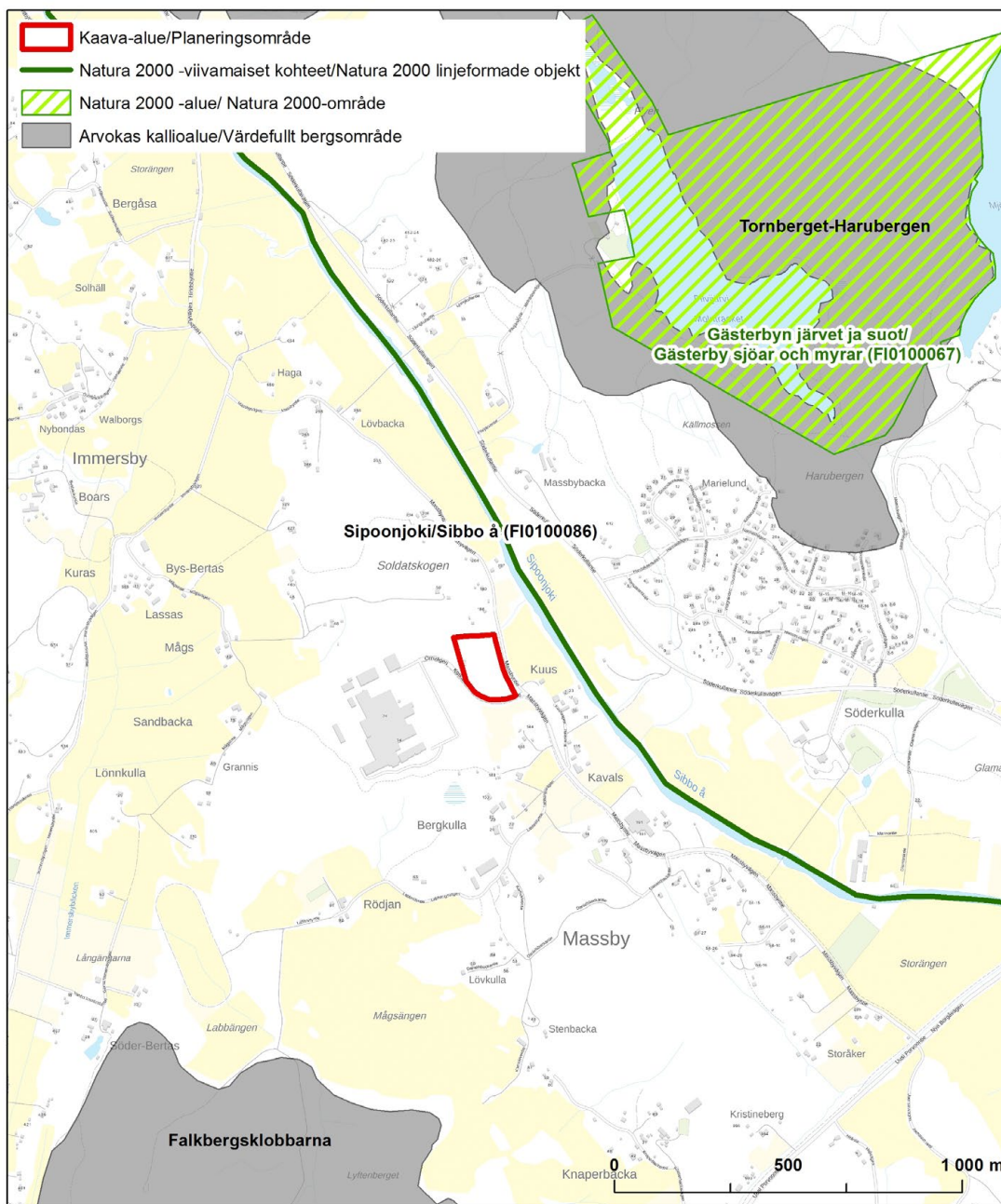
3.5 Naturmiljö och naturskydd

I indelningen i skogsvegetationszoner hör Sibbo till den sydboreala zonen och där närmare bestämt till sippbältet eller Sydvästlandet. På utredningsområdet finns en elstation och från den utgår en elledning, det finns i viss mån ekonomiskog och trädlösa berg samt en gammal sandgrop med ett tätt trädbestånd. I beståndet av blandskog vid

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita. Lähin suojelualue on noin 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta itään sijaitseva Sipoonjoen Natura-alue (FI0100086). Lisäksi noin 600 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee Falkbergsklobbarnan valtakunnallisesti arvokas kallioalue (KAO010113). Alueesta koilliseen sijaitsee Tornberget-Harubergenin arvokas kallioalue ja Natura 2000-alue, Gästernbyn järvet ja suot/ Gästerby sjöar och myrar (FI0100067).

kanten av sandgropen i södra delen av figur 6 växer några grova ekar. Andra beaktansvärda växtarter eller beaktansvärda naturtyper upptäcktes inte på utredningsområdet.

På planeringsområdet finns inga naturskyddsområden. Närmaste skyddsområde är Sibbo ås Naturaområde (FI0100086), som ligger cirka 400 meter öster om planeringsområdet. Cirka 600 meter från planeringsområdet finns dessutom Falkbergsklobbarna, som är ett värdefullt bergsområde av riksintresse (KAO010113). Nordost om området finns det värdefulla bergsområdet Tornberget-Harubergen och Natura 2000-området Gästerby sjöar och myrar.



Lähiympäristön luonnonsuojelualueet. (Ympäristöhallinnon Avoin tieto -paikkatietopalvelu)

Naturskyddsområden i näromgivningen. (Miljöförvaltningens öppna geodatatjänst)

3.6 Maisema ja kulttuuriympäristö

3.6.1 Alueen nykyinen rakennuskanta

Alueella sijaitsee ainoastaan sähköasema. Alueen pohjoisosassa kulkee voimalinjat, jotka erottuvat hyvin taajamakuvaan. Massbyntien varrella on pienipiirteistä asuinrakentamista. Alueen lounaispuolella sijaitsevat Arlan tehtaot.

3.6.2 Yleiset maisemanpiirteet

Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaksossa kaava-alue kuuluu eteläiseen rantamaahan ja tarkemmin eteläiseen viljelyseutuun (Ympäristöministeriö 1993). Eteläinen viljelyseutu on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Maisemaseudulla savialueet ovat pääosin viljelykäytössä.

Itä-Uudenmaan alueelle on tehty valtakunnallista maisemamaakuntajakoa tarkentava maisematyyppijako (Itä-Uudenmaan liitto 2007). Maisematyyppiensa hankkeella sijoittuu Sipoonjokilaakson maisematyyppiin. Melko kapea jokilaakso peltovyöhykkeineen mutkittelee kallioisessa maastossa. Jokilaakso on entinen Litorinameren lahti. Sipoonjoki oli jo varhain tärkeä kulkuväylä Hämeestä Suomenlahden rannikolle. Joen suulla on varhaiskeskiajalta rakennettu Sibbesborgin saarilinna. Jokilaakson asutus on sijoittunut varhaiskeskiajalta lähtien viljelyskelpoisten maiden reuna-alueille, kallio- ja moreenimaiden puolelle. Asutus seurailee jokea sekä vanhimpia tielinjauksia. Vanhimmat kylät ovat edelleen asuttuja ja rakennuskanta on etenkin jokilaakson eteläisissä kylissä hyvin säilynyttä.

3.6.3 Maisemarakenne

Kaava-alue sijoittuu laajalle Sipoonjokilaakson länsipuolelle jokilaaksoa rajaavalle kallioselänteelle. Kallioselänne jatkuu suunnittelualueelta lounaan ja luoteen suuntiin. Kaava-alueen itäpuolen pellot laskevat itään Sipoonjokeen. Kaava-alueen maastonmuodot ovat kumpuilevia ja osin avokallioisia. Lännessä ja etelässä kaava-alue rajoittuu selännealueiden välissä oleviin peltoalueisiin.

3.6.4 Maisemakuva

Kaava-alue liittyy maisemakuvallisesti idän suunnassa Sipoonjokilaakson pienipiirteiseen kulttuurimaisemaan ja kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sekä lounaan ja lännen suunnalla metsäiseen ja sulkeutuneeseen selännealueeseen. Kaava-alueen pohjoisosassa on sähköasema, maisemassa laajalle alueelle näkyvä masto sekä sähköasemalta koilliseen suuntautuva voimajohto. Muutoin kaava-alue on rakentamatonta ja maisemakuvaltaan pääosin peitteistä metsäaluetta.

Kaava-alueen lähiympäristö on monimuotoista ja pienipiirteistä maalaismaisemaa. Alueen rakennuskanta sijoittuu lähes poikkeuksetta perinteisesti selänneiden rinnealueelle, viljellyn laakson reunaan. Kaava-alueesta lounaan

3.6 Landskap och kulturmiljö

3.6.1 Områdets nuvarande byggnadsbestånd

På området finns endast en elstation. I norra delen av området finns kraftledningar som urskiljs tydligt i tätortsbilden. Intill Massbyvägen finns småskaliga bostadsbyggnader. Sydväst om området finns Arlas fabriker.

3.6.2 Landskapets allmänna karaktärsdrag

I den riksomfattande indelningen i landskapsprovinser hör planområdet till Södra kustlandet, närmare bestämt södra odlingsregionen (Miljöministeriet 1993). Södra odlingsregionen har varierande terrängformer. I odlingsregionen används områdena med lermarker främst för odling.

I Östra Nyland har det gjorts en indelning i landskapstyper för att precisera den riksomfattande indelningen i landskapsprovinser (Östra Nylands förbund 2007). I indelningen i landskapstyper ligger projektområdet i landskapstypen Sibbo ådal. Den ganska smala ådalen med omgivande åkerområden slingrar sig genom den bergiga terrängen. Ådalen är en tidigare vik av Litorinahavet. Sibbo å utgjorde redan tidigt en viktig farled från Tavastland till Finska vikens kust. Vid åmynningen byggdes under tidig medeltid borgen Sibbesborg på en ö. Ådalens bebyggelse har sedan tidig medeltid funnits längs kanterna av de odlingsbara markområdena, på bergs- och moränmarkerna. Bebyggelsen följer ån samt de äldsta vägsträckningarna. De äldsta byarna är fortfarande bebodda och byggnadsbeståndet är speciellt i ådalens södra byar väl bevarat.

3.6.3 Landskapsstruktur

Planområdet ligger på en bergsrygg som gränsar till västra sidan av Sibbo ådal. Bergsryggen fortsätter från planeringsområdet mot sydväst och nordväst. Åkrarna öster om planområdet slutar österut mot Sibbo å. Planområdets terrängformer är kuperade och ställvis kommer berget i dagen. I väster och söder gränsar planområdet till åkerområdena mellan bergsryggarna.

3.6.4 Landskapsbild

Planområdet hör i fråga om landskapsbilden i öster ihop med Sibbo ådals småskaliga kulturlandskap samt i planområdets omedelbara närhet och i sydväst och väst med det skogbevuxna och slutna åsområdet. I norra delen av planområdet finns en elstation, en mast som syns över ett stort område i landskapet samt en kraftledning mot nordost från elstationen. I övrigt är planområdet obebyggt och landskapsbilden är huvudsakligen trädbevuxet skogsområde.

Planområdets näromgivning utgör ett skiftande och småskaligt landsbygdslandskap. Områdets byggnadsbestånd finns nästan utan undantag traditionellt på bergsryggarnas sluttningssområde, vid kanten av den odlade dalen. Ar-

seen sijaitseva Arlan tehdasrakennus poikkeaa kooltaan merkittävästi alueen muusta rakennuskannasta. Selänteen lakialueelle sijoittuva laaja rakennus on kuitenkin matala eikä näy maisemassa.

Sipoonjokilaaksossa näkymiä avautuu avoimien peltojen yli. Näkymät eivät kuitenkaan ole kovin pitkiä maiseman pienipiirteisyyden vuoksi ja monin paikoin myös jokiranta on kasvillisuuden peittämä. Kaava-alueen itäpuolella jokilaakson itäpuolella oleva seurojentalo on selkeä maamerkki. Alueella liikkessa katse kiinnittyy myös jokilaakson ylittävään voimajohtoon ja kaava-alueella sijaitsevaan mastoon. Siirryttäessä jokilaaksossa kaakon suuntaan ovat Söderkullan kartano Sipoonjoen pohjoispuolella ja Arlan tehdasrakennus joen eteläpuolella jokilaaksomaisemassa selkeitä maamerkkejä.

las fabriksbyggnad sydväst om planområdet avviker i fråga om storlek betydligt från områdets övriga byggnadsbestånd. Den stora byggnaden på bergsryggens krönområde är dock låg och syns inte i landskapet.

I Sibbo ådal har man utsikt över de öppna åkrarna. Utsikten är dock inte särskilt lång, eftersom landskapet är småskaligt, och på många ställen skymms åstranden också av växtlighet. Föreningshuset öster om planområdet öster om ådalen är ett tydligt landmärke. Då man rör sig på området fästs blicken också på kraftledningen som korsar ådalen och masten på planområdet. Då man rör sig i ådalen mot sydost är Söderkulla gård norr om Sibbo å och Arlas fabriksbyggnad söder om ån tydliga landmärken i ådalslandskapet.



Sipoonjokilaaksoa kuvattuna Massbyntieltä kohti koillista. Kuvassa oikealla kaava-alueita.

Sibbo ådal fotograferad från Massbyvägen mot nordost. Planområdet ligger till höger på fotot.

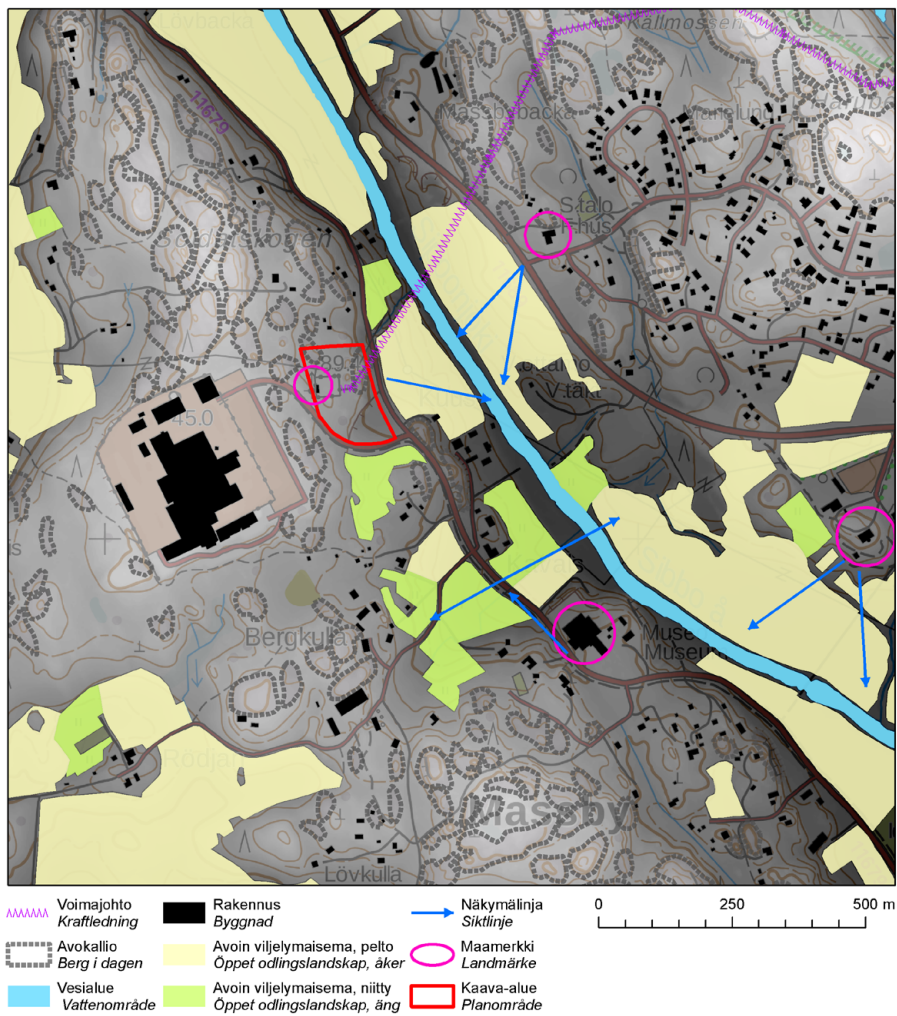


Sipoonjokilaaksoa kuvattuna laakson itärinteeltä seurojentalon edustalta kohti etelää ja länttä. Kuvassa vasemmalla Ingmanin tehdasrakennus ja oikealla kaava-alueella oleva masto ja sähköasemalta koilliseen suuntautuva voimajohto.

Sibbo ådal fotograferad från den östra sluttningen utanför föreningshuset mot söder och väster. Till vänster syns Arlas fabriksbyggnad och till höger masten på planområdet och kraftledningen mot nordost från elstationen.



Sipoonjokilaaksoa kuvattuna Massbyntieltä kohti luodetta. Taustalla metsänrajan yllä näkyy kaava-alueella oleva masto. Sibbo ådal fotograferad från Massbyvägen mot nordväst. I bakgrunden ovanför skogsbrynet syns masten på planområdet.



Maisemarakenteen ja maisemakuvan piirteitä kaava-alueella ja sen ympäristössä.
Landskapsstrukturens och landskapsbildens särdrag på planområdet och i dess omgivning.

3.6.5 Arvokkaat maisema-alueet, kulttuuriympäristöt ja muinaisjäänökset

Kaava-alueella ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäänöksiä. Lähimmät tunnetut kiinteät muinaisjäänökset sijoittuvat Sipoonjokilaakson itärinteelle. Kaava-alueesta kaakkoon sijoittuu Massby, Lill-Massby (1000010860) muu kulttuuriperintökohde. Kyseisen kulttuuriperintökohteen, joka on historiallinen kyläpaikka, alueeseen kertyy matkaa lähimmillään noin 90 metriä.

Kaava-alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaan Sipoonjokilaakson kulttuurimaiseman alueelle. Uudenmaan kulttuuriympäristöistä on tehty uusi selvitys vuonna 2016 (Uudenmaan liitto 2016), jossa Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema on arvotettu kaava-alueella ja sen läheisyydessä maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Sipoonjokilaakso on pitkään asuttua viljelymaisemaa, jonka perustekijät ja rakenne ovat säilyneet vuosisatojen ajan lähes muuttumattomina. Sipoonjokilaakson kulttuurimaiseman arvokkaisuuteen ominaispiirteisiin kuuluvat viljelysmaiden reunoille sijoittuva asutus, jokena seurailevat vanhat tielinjaukset sekä vanhat niityt ja pellot.

Kaava-alueella lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY 2009) alue Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema sijoittuu lähimmillään runsaan 200 metrin etäisyydelle kaakkoon.

Sipoon kunnassa on tehty yleiskaavan tarpeisiin koko kunnan alueella kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy 2006). Inventoinnissa on määritelty ja rajattu alueet ja kohteet, jotka edustavat inventointialueella selkeimmin sellaisia suomalaisia ja sipoolaisia kulttuuriympäristön sekä rakennusperinnön arvoja, joiden säilyminen olisi turvattava. Alueet ja kohteet on arvotettu luokkiin 1-3/3. Näistä luokkaan 1 ja 1-2 kuuluvat ovat arvokkaimpia kohteita (mahdollisesti maakunnallisia tai valtakunnallisia arvoja) ja luokkaan 2 kuuluvilla on paikallinen merkitys. Luokan 3 kohteita ei ole arvotettu tai osoitettu kartalla.

Kaava-alue kuuluu Sipoon kunnan kulttuuriympäristöselvityksen Sipoonlahden kulttuurimaisema -alueeseen ja kaava-alueen aivan kaakkoisosa Söderkullan kartano ja Massbyn viljelylaakso -alueeseen.

Kaava-alueelle ei sijoitu Sipoon kunnan rakennusperintöselvityksessä inventoituja rakennuksia. Kaava-alueen eteläpuolella vajaan sadan metrin etäisyydellä sijaitseva Bergshyddan ja vajaan 250 metrin etäisyydellä kaakossa sijaitseva Kavals on arvotettu luokkaan 1. Runsaan 150 metrin etäisyydellä sijaitseva Kuus on arvotettu luokkaan 2. Näiden lisäksi arvoluokkien 1 ja 2 välille luokiteltuja rakennuksia sijoittuu Sipoonjokilaakson rinteille kaava-alueesta etelään ja itään.

Mäen laella sijaitseva Bergshyddan on jokseenkin hyvin säilynyt hirsinen asuinrakennus 1700-luvulta.

3.6.5 Värdefulla landskapsområden, kulturmiljöer och forn lämningar

På planområdet finns inga kända fasta forn lämningar. Närmaste kända fasta forn lämningar finns på östra sluttningen av Sibbo ådal. Sydost om planområdet finns Massby, Lill-Massby (1000010860) annat kulturarvsobjekt. Det här kulturarvsobjektet, som är en historisk byplats, ligger som närmast på cirka 90 meters avstånd.

Planområdet ligger på Sibbo ådals kulturlandskapsområde, som är värdefullt på landskapsnivå. Den nyaste utredningen av Nylands kulturmiljöer gjordes 2016 (Nylands förbund 2016). I den har Sibbo ådals kulturlandskap på planområdet och i dess närhet värderats som en värdefull kulturmiljö av intresse på landskapsnivå. Sibbo ådal är ett odlingslandskap som länge har varit bebott och vars grundelement och struktur har bevarats nästan oförändrade i hundratals år. Till de värdefulla särdragen i Sibbo ådals kulturlandskap hör bebyggelsen längs odlingsområdenas kanter, de gamla vägsträckningarna längs ån samt de gamla ängarna och åkrarna.

Det byggda kulturmiljöområdet av riksintresse (RKY 2009) som ligger närmast planområdet är den medeltida borgen Sibbesborg och Sibbo ådals odlingslandskap, som ligger som närmast drygt 200 m mot sydost.

I Sibbo kommun gjordes för generalplanens behov en utredning av kulturmiljöer och byggnadsarv inom hela kommunens område (Arkitektbyrå Lehto Peltonen Valkama Oy och Miljöbyrå Ab 2006). I inventeringen definierades och avgränsades de områden och objekt på inventeringsområdet som tydligast representerar sådana för Finland och Sibbo typiska värden i fråga om kulturmiljö och byggnadsarv som borde bevaras. Områdena och objekten är värderade till klasserna 1–3/3. De som hör till klass 1 och 1–2 är de värdefullaste objekten (eventuellt värdefulla på landskaps- eller riksnivå) och de som hör till klass 2 är av lokal betydelse. Objektet i klass 3 har inte värderats eller angetts på kartan.

Planområdet hör till området Sibbovikens kulturlandskap i Sibbo kommuns kulturmiljöutredning och planområdets allra sydostligaste del hör till området Söderkulla gård och Massby odlingsdal.

På planområdet finns inga byggnader som inventerats i Sibbo kommuns utredning av byggnadsarv. Knappt hundra meter söder om planområdet finns Bergshyddan och knappt 250 meter mot sydost finns Kavals, som båda är värderade till klass 1. Kuus, som ligger på drygt 150 meters avstånd, är värderad till klass 2. Utöver de här finns byggnader som klassificerats mellan värdeklass 1 och 2 på Sibbo ådals sluttningar söder och öster om planområdet.

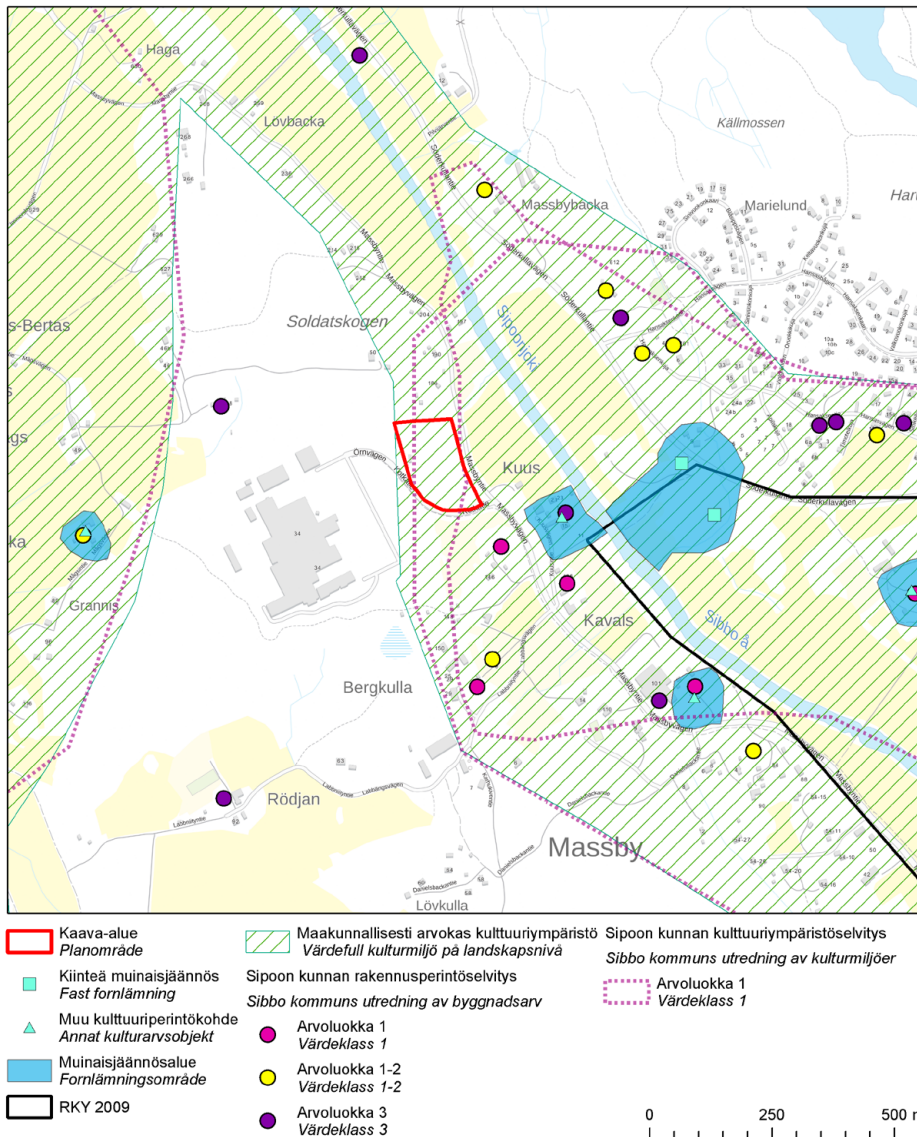
Bergshyddan på ett backkrön är en ganska väl bevarad bostadsbyggnad av timmer från 1700-talet.

Kavals on maisemallisesti näkyvällä paikalla Massbyntien varrella, sen itäpuolella, sijaitseva tila. Kavals on hyvin säilynyt pihapiiri aittoineen, jolla on 1930-luvun jälkeen rakennettu mielenkiintoisen näköinen navetta.

Kuus on Sipoonjoen itäpuolella sijaitsevan Söderkullantien maisemaan näkyvä rakennusryhmä, jossa on ollut jokseenkin tiiviisti sijoittuneena kaksi asuinrakennusta ja talousrakennuksia. Museoviraston rekisterissä kohde on muu kulttuuriperintökohde. Nykyisellään lähimaisema ja sijoittelu on säilynyt, mutta päärakennukset peruskorjattu tai uudisrakennettu.

Kavals är en gård som ligger på en landskapsmässigt synlig plats intill Massbyvägen, på dess östra sida. Kavals är en väl bevarad gårdsmiljö med bodar. Där byggdes en ladugård med intressant utseende efter 1930-talet.

Kuus är en byggnadsgrupp som är synlig i landskapet som syns från Söderkullavägen öster om Sibbo å. På gården har det funnits två bostadsbyggnader och ekonomibyggnader tätt placerade. I Museiverkets register anges objektet vara annat kulturarvsobjekt. För närvarande har närlandskapet och placeringen bibehållits, men huvudbyggnaderna har renoverats eller nya har byggts.



Arvokkaat kulttuuriympäristön alueet sekä –kohteet kaava-alueella ja sen ympäristössä. Värdefulla kulturmiljöområden och -objekt på planområdet och i dess omgivning.

3.7 Väestö

Alueella ei sijaitse asuinrakennuksia. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Massbyntien varrella, alueen pohjois- ja kaakkoispuolella.

3.7 Invånare

På området finns inga bostadsbyggnader. De närmaste bostadsbyggnaderna finns vid Massbyvägen norr och sydost om området.

3.8 Palvelut ja työpaikat

Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Sipoon Söderkullan keskustassa noin 3 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta itään. Kotkantiellä, suunnittelualueen länsipuolella, sijaitsee Arla Oyn aluetoimisto ja Sipoon meijeri, joka on yksi suurimmista Sipoon työnantajista. Arlan tehdasalue muodostaa laajan teollisen rakentamisen kokonaisuuden aivan suunnittelualueen lähistöön.

3.9 Virkistys

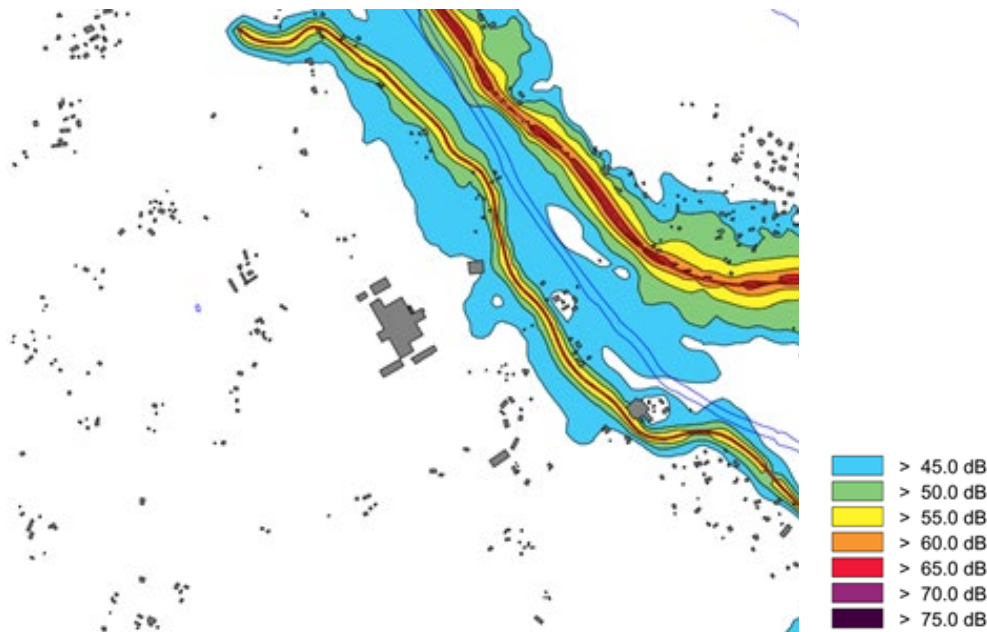
Suunnittelualue on voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta. Alueen kautta ei kulje ulkoilureittejä. Laajemmat metsäalueet sijaitsevat Arlan tehdasalueen ympärillä.

3.10 Liikenne

Yhdystie 11679 (Massbyntie) kulkee alueen itäpuolella etelästä pohjoiseen. Tien vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on 1 237 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sipoon tieliikenteen meluselvityksen 2010 ennusteen mukaan Massbyntien keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) ennustetilanteessa vuonna 2025 on 4 300 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Massbyntiellä raskaan liikenteen osuus on suuri, noin 12,2 %, koska lähistöllä sijaitsevalle Arlan tehtaalle kuljetaan sitä pitkin. Tehtaille ollaan siirtämässä tulevaisuudessa maidon pakkaus, joka edelleen kasvattaa raskaan liikenteen kasvua tiellä noin 5 %:lla.

Massbyntien varteen on toteutettu uusi kevyen liikenteen väylä syksyllä 2014.



Ote Sipoon tieliikenteen meluselvityksen 2010 päivämelualueet LAeq,7-22 nykytilanteessa (v. 2009).

Utdrag ur bullerutredningen av vägtrafiken i Sibbo 2010, dagbullerområden LAeq,7-22 i nuvarande situation (år 2009).

3.8 Service och arbetsplatser

Närmaste offentliga och kommersiella service finns i Söderkulla centrum i Sibbo cirka 3 kilometer öster om planeringsområdet. Vid Örnvägen väster om planeringsområdet finns Arla Ab:s regionkontor och Sibbo mejeri, som är en av de största arbetsgivarna i Sibbo. Arlas fabriksområde utgör en vidsträckt industriell byggnadshelhet alldeles i närheten av planeringsområdet.

3.9 Rekreation

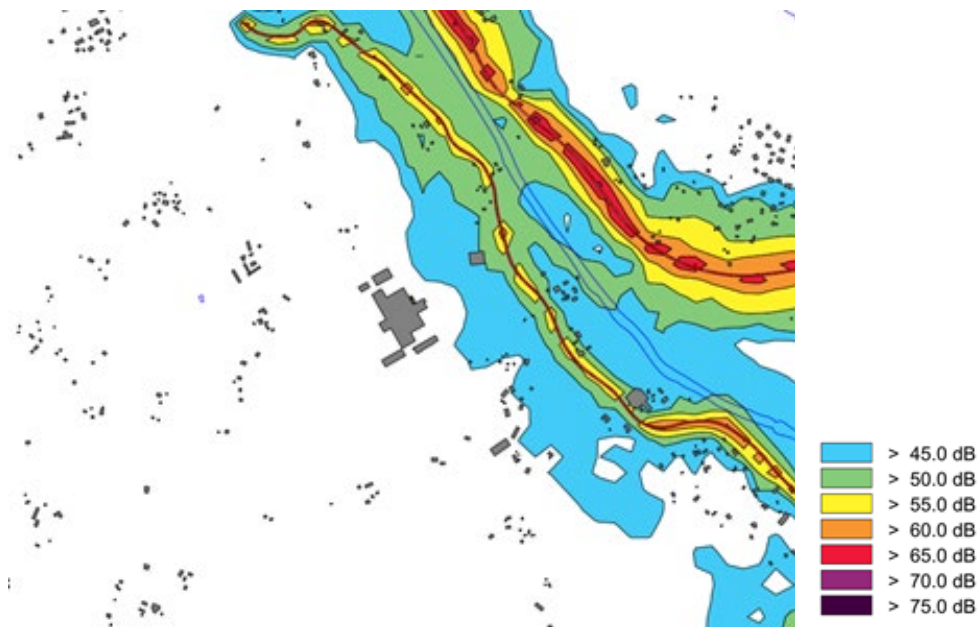
I gällande detaljplan är planeringsområdet område för närrekreation. Via området löper inga friluftsleder. Större skogsområden finns kring Arlas fabriksområde.

3.10 Trafik

Förbindelseväg 11679 (Massbyvägen) löper öster om området i nord-sydlig riktning. Den årliga genomsnittliga dygnstrafiken (GDT) på vägen är 1 237 fordon per dygn. Enligt prognosen i bullerutredningen av vägtrafiken i Sibbo 2010 kommer den genomsnittliga vardagsdygnstrafiken (ÅMVD) på Massbyvägen år 2025 att vara 4 300 fordon per dygn.

Den tunga trafikens andel på Massbyvägen är stor, cirka 12,2 %, på grund av att trafiken till närbelägna Arlas fabrik går längs den här vägen. I framtiden kommer förpackning av mjölk att flyttas till fabriken, vilket ytterligare kommer att öka andelen tung trafik på vägen med cirka 5 %.

Intill Massbyvägen byggdes en ny led för gång- och cykeltrafik hösten 2014.



Ote Sipoon tieliikenteen meluselvityksen 2010 päivämelualueet LAeq,7-22 ennustetilanteessa (v. 2025).

Utdrag ur bullerutredningen av vägtrafiken i Sibbo 2010, dagbullerområden LAeq,7-22 i en prognostiserad situation (år 2025).

3.11 Tekninen huolto

Alueella on Keravan Energian sähköasema. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa nykyisen Söderkullan maakaasukäyttöisen lämpökeskuksen siirto Uuden Porvoontien varresta Massbyn alueelle. Lämpökeskuksen siirtotarve liittyy hankkeeseen, jonka tavoitteena on Arlan tehtaiden hukkalämmön hyötykäyttö kaukolämmöksi. Hukkalämmön hyödyntämiseksi Keravan Energia on rakentamassa kaukolämmön siirtojohdon Arlan tehtailta Söderkullan keskusta ja lämmityskaudella lämpökeskusta tarvitaan nostamaan kaukolämmön menolämpötila riittävän korkealle.

Alueelle on suunnitteilla Etelä-Suomen Energia Oy:n 110 kV:n voimansiirtojohtoon rakentamishanke. Toteutuessaan voimajohto kulkee suunnittelualueen kautta, sähköasemalta kohti kaakkoa.

3.12 Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei sijaitse asuinrakentamista. Yhdyskuntateknisestä rakentamisesta mahdollisesti läheiselle asutukselle aiheutuvat häiriöt huomioidaan asemakaavan suunnittelussa, alueen toteutuksessa ja käytössä.

3.13 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.11 Teknisk försörjning

På området finns Kervo Energis elstation. Syftet med planen är att möjliggöra en flyttning av Söderkulla naturgasdrivna värmecentral från den nuvarande platsen intill Nya Borgåvägen till Massbyområdet. Behovet av att flytta värmecentralen har anknytning till ett projekt som syftar till att utnyttja spillvärme från Arlas fabriker som fjärrvärme. För att spillvärmens ska kunna utnyttjas håller Kervo Energi på att bygga en överföringsledning för fjärrvärme från Arlas fabriker till Söderkulla centrum och under uppvärmningssäsongen behövs värmecentralen för att höja fjärrvärmens utgående temperatur tillräckligt högt.

På området planeras att Etelä-Suomen Energia Oy ska bygga en 110 kV kraftöverföringsledning. Då kraftledningen byggs kommer den att gå via planeringsområdet, från elstationen mot sydväst.

3.12 Miljöstörningar

På planeringsområdet finns inga bostadsbyggnader. Eventuella störningar för den närbelägna bebyggelsen till följd av att samhällsteknik byggs kommer att beaktas i planeringen av detaljplanen, då området genomförs och då det används.

3.13 Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av privata markägare.



Alueen vesi- ja viemäriverkosto.

Kartan visar områdets vatten- och avloppsledningsnät.

3.14 Suunnittelutilanne

3.14.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Östersundomin alueen maakuntakaava. Alue jätettiin hyväksymättä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavasta ja sen valmistelua jatkettiin omalla kaavaprosessinaan. Östersundomin alueen maakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.6.2018 ja se on tullut voimaan 2019. Kaavaa koskevat valitukset ovat käsiteltyssä Korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

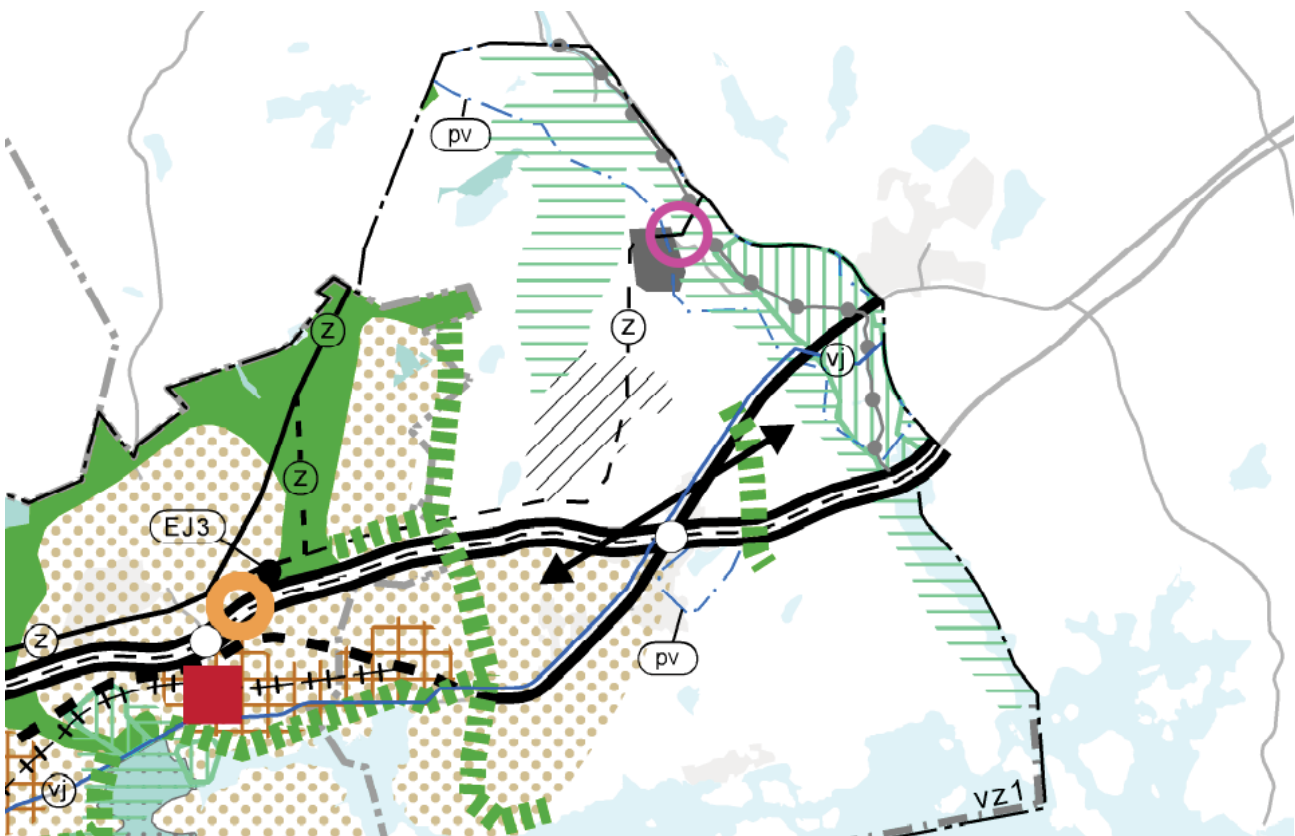
Maakuntakaavassa suunnittelualaue sijoittuu maakuntakaavan valkoiselle alueelle, joka on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivelinkeinojen käyttöön. Alueen lounaispuolella sijaitsee teollisuusalue. Maakuntakaavassa alueelle kohdistuu myös seuraavat ominaisuusmerkinnät: pohjavesialue ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Suunnittelualan tuntumassa, koillis-lounais-suuntaisesti on osoitettu 110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus. Natura 2000 -verkostoon kuuluvaa tai kuuluvaksi ehdotettua aluetta koskeva merkintä jää suunnittelualan itäpuolelle.

3.14 Planeringsituation

3.14.1 Landskapsplan


På området gäller landskapsplanen för Östersundomområdet. Området lämnades utan godkännande i Nylands 2:a etapplandskapsplan och beredningen för området fortsatte som en egen planprocess. Landskapsplanen för Östersundomområdet godkändes i landskapsfullmäktige 12.6.2018 och trädde i kraft 2019. Besvaren mot planen är under behandling i Högsta förvaltningsdomstolen.




I landskapsplanen ligger planeringsområdet på landskapsplanens vita område, som är avsett i första hand för jord- och skogsbruk och binärningar som stöder det. Sydväst om området finns ett industriområde. I landskapsplanen har området även följande egenskapsbeteckningar: grundvattenområde och kulturmiljö av intresse på landskapsnivå. I närheten av planeringsområdet, i nordostlig-sydvästlig riktning finns anvisat en riktgivande sträckning för en 110 kV kraftledning. Beteckningen för ett område som hör till eller är på förslag till nätverket Natura 2000 ligger öster om planeringsområdet.

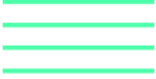


Östersundomin alueen maakuntakaava. Suunnittelualaue osoitettu karttaan pinkillä ympyrällä.

Landskapsplanen för Östersundomområdet. Planeringsområdet anges på kartan en rosa cirkel.

	<p>Teollisuusalue</p> <p>Merkinnällä osoitetaan muun yhdyskuntarakenteen ulkopuolella olevat erilliset teollisuustyöpaikka-alueet. Alueita osoitetaan sellaisia toimintoja varten, jotka toimintansa laadun, ympäristövaikutusten tai muun syyn vuoksi eivät voi sijaita asutuksen välittömässä läheisyydessä.</p> <p>Alue varataan teollisuustyöpaikkarakentamiseen. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tarkempien selvitysten perusteella ympäristövaikutuksiltaan merkittäviä teollisuuslaitoksia ja/tai vaarallisia kemikaaleja käsitteleviä laitoksia.</p> <p>Merkittävät ympäristöhäiriöt on estettävä teknisin ratkaisuin ja/tai osoittamalla riittävät suoja-alueet. Siltä osin kuin alueella varastoidaan ja/tai valmistetaan polttonesteitä tai muita vaarallisia aineita, alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa on huomioitava varastoinnin aiheuttamat ympäristöriskit. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä tavalla, joka turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.</p> <p>Alueen käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen tai muu käyttö ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta aluevaraukseen rajoittuvalla tai alueen läheisyydessä sijaitsevalla Natura 2000-verkoston kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia veden laatuun, määrään, vesitasapainoon tai vesialueen pohjaolosuhteisiin eikä sellaisia melu- tai muita häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 - verkostoon.</p> <p>Industriområde</p> <p>Med beteckningen anges separate industriarbetsplatsområden som är belägna utanför den övriga samhällsstrukturen. Områden anvisas för sådana funktioner som på grund av verksamhetens karaktär, miljökonsekvenser eller någon annan orsak inte kan vara belägna i omedelbar närhet av bosättning.</p> <p>Området reserveras för byggande av industriarbetsplatser. På området kan i den mer detaljerade planeringen på grundval av närmare utredningar anvisas industrianläggningar med betydande miljökonsekvenser och/eller anläggningar som hanterar farliga kemikalier. Betydande miljöolägenheter skall förhindras med tekniska lösningar och/eller genom att tillräckliga skyddsområden anvisas. Till den del det på området lagras och/eller tillverkas bränsle eller andra farliga ämnen, skall de miljörisker som lagringen orsakar beaktas vid planeringen av området och dess närmiljö. Nybyggande och annan markanvändning ska anpassas till sin omgivning på ett sätt som tryggar miljö- och naturvärden samt beaktar områdets kulturhistoriska och landskapliga särdrag. I den mer detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig på extrema väderfenomen.</p> <p>I planeringen av områdets användning skall det ses till att byggande eller annan användning varken ensam eller granskad tillsammans med andra projekt och planer orsakar sådana skadliga verkningar för vattenkvaliteten, vattenmängden, vattenbalansen eller vattenområdets bottenförhållanden på ett område som hör till nätverket Natura 2000 eller som statsrådet föreslagit för nätverket och som gränsar till områdesreserveringen eller som ligger i närheten av området, och inte heller sådana buller- eller andra störningar som avsevärt försämrar de naturvärden hos området vilkas skydd ligger till grund för att området har tagits med i eller är avsett att tas med i nätverket Natura 2000.</p>
---	---

	<p>110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus</p> <p>Katkoviivamerkinnällä osoitetaan ohjeelliset 110 kV:n voimajohtojen linjaukset. Merkin­tään ei liity MRL 33 §:n 1. momentin mukaista rakentamisrajoitusta.</p> <p>Voimajohtojen ja tasavirtakaapeli­linjauksia suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että linjaus ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta linjauksella tai sen läheisyydessä sijaitsevalla Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojele­miseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.</p> <p>110 kV kraftledning, riktgivande sträckning</p> <p>Med beteckningen anges kraftledningar för 110 kV. Till beteckningen hänför sig byg­ginskränkning med stöd av MBL 33 § 1 mom.</p> <p>I planeringen av sträckningarna för kraftledningar och likströmskablar ska det ses till att sträckningen varken ensam eller granskad tillsammans med andra projekt och planer orsakar sådana negativa verkningar på ett område som hör till nätverket Natura 2000 eller som statsrådet föreslagit för nätverket och som ligger på sträckningen eller i när­heten av denna som avsevärt försämrar de naturvärden hos området vilkas skydd ligger till grund för att område har tagits med i eller är avsett att tas med i nätverket Natura 2000.</p>
	<p>Pohjavesialue</p> <p>Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.</p> <p>Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.</p> <p>Gundvattenområde</p> <p>Med egenskapsbeteckningen anges grundvattenområden med värdefulla egenskaper som kan vara eller som är viktiga för samhällenas vattenförsörjning.</p> <p>De åtgärder som berör området skall planeras så att de inte permanent minskar grund­vattnet eller försämrar dess kvalitet.</p>
	<p>Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue</p> <p>Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtioneuvoston päätöksien mukaiset sekä valtio­neuvoston tekemän ohjelman täydennysehdotuksen mukaiset Natura 2000 - ohjelman alueet. Maa- ja vesialueet osoitetaan rasterimerkinnällä ja jokikohteet viivamerkinnällä. Luonnonsuojelulain perusteella alueelle tai sen läheisyyteen ei saa suunnitella toimen­piteitä, jotka merkittävästi heikentävät niitä lintudirektiivin tai luontodirektiivin mukai­sia luonnonarvoja, joiden perusteella alue on otettu ohjelmaan.</p> <p>Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000</p> <p>Med egenskapsbeteckningen anges områden som hör till programmet Natura 2000 enligt statsrådets beslut samt statsrådets förslag till komplettering av programmet. Mar­koch vattenområden anges med rasterbeteckning och åar med linjebeteckning.</p> <p>Med stöd av naturvårdslagen får på området eller i dess närhet inte planeras åtgärder som avsevärt försämrar de naturvärden enligt fågeldirektivet eller habitatdirektivet på grund av vilka området har tagits med i programmet.</p>

	<p>Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö</p> <p>Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt, jotka käsittävät sekä maisema- että rakennetun kulttuuriympäristön alueita. Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä.</p> <p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.</p> <p>Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå</p> <p>Med egenskapsbeteckningen anges kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå som är viktiga med tanke på kulturmiljön och som omfattar både landskapsområden och byggda kulturmiljöer. På områden där användningsändamålet har angetts med en områdesreserveringsbeteckning bestämmer beteckningen den primära markanvändningsformen.</p> <p>I den mer detaljerade planeringen samt vid byggandet och användningen ska man ta hänsyn till värnandet om värdefulla kulturmiljöer på landskapsnivå. Då kulturmiljön utvecklas ska dess värden tas i beaktande och samordnas med den i landskapsplanen åsyftade, ändamålsenliga markanvändningen.</p>
	<p>Helsingin seudun valkoisia alueita koskeva suunnittelumääräys</p> <p>Alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä.</p> <p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvitettävä ja otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet, sekä maa- ja metsätaloudellisesti, ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät pelto-, metsä ja muut luontoalueet ja vältettävä niiden tarpeetonta pirstomista.</p> <p>Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on erityisesti Helsingin Östersundomin Salmenkallion ja Talosaaren alueilla huolehdittava, että paikallisesti merkittävä maankäyttö ei merkittävästi heikennä Natura 2000 - verkostoon kuuluvan alueen Mustavuorenlehto ja Östersundomin lintuvedet FI0100065 suojelun perusteena olevia luonnonarvoja, erityisesti ottaen huomioon luontodirektiivin liitteen I luontotyyppi kasvipeitteiset silikaattikalliot ja lintudirektiivin liitteen I lajit.</p> <p>Helsingin seutuun kuuluvat Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kauniainen, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vantaa ja Vihti.</p>

Planeringsbestämmelse för vita områden i Helsingforsregionen

Ett område för vilket inget särskilt användningsändamål har anvisats på landskapsplanekartan är i första hand avsett att användas för jord- och skogsbruk och binäringar som stöder det. Bostads- och arbetsplatsbyggande som riktar sig till området ska styras till områden för tätortsfunktioner och byar. I den mer detaljerade planeringen kan för området anvisas även annan markanvändning vars verkningar är av lokal betydelse.

I den mer detaljerade planeringen ska landskapets och kulturmiljöns särdrag samt åker-, skogs- och andra naturområden av betydelse för jord- och skogsbruket, ekologin eller rekreationen utredas och beaktas och det ska undvikas att de splittras i onödan.

I den mer detaljerade planeringen ska man i synnerhet på områdena Sundberg och Husö i Östersundom i Helsingfors se till att lokalt betydande markanvändning inte orsakar sådana störningar för Svarta backens lund och fågelområdet i Östersundom FI0100065, som ingår i Nätverket Natura 2000, som avsevärt försämrar de naturvärden hos området vilkas skydd ligger till grund för att området har tagits med i nätverket Natura 2000. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid naturtypen klippvegetation på sili-katrika bergssluttningar som ingår i naturdirektivets bilaga I samt arterna som ingår i fågeldirektivets bilaga I.

Helsingforsregionen omfattar Borgnäs, Esbo, Grankulla, Helsingfors, Hyvinge, Kervo, Kyrkslätt, Mäntsälä, Nurmijärvi, Sibbo, Träskända, Tusby, Vanda och Vichtis.



3.14.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka kuulutettiin lainvoimaiseksi 25.1.2012.

3.14.2 Generalplan

På planeringsområdet gäller Sibbo generalplan 2025, som kungjordes lagkraftvunnen 25.1.2012.




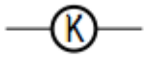
Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Suunnittelualue on osoitettu kartalle punaisella pisteellä.
Utdrag ur Sibbo generalplan 2025. Planeringsområdet anges på kartan med en röd punkt.

Yleiskaavamerkinntät -ja määräykset

Beteckningar och bestämmelser i generalplan

<div style="background-color: #f08080; padding: 5px; display: inline-block;">TP</div>	<p>Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue</p> <p>Merkinnällä 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 alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa myös välittömästi varastointitoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto- ja terminaalitylöitä. Alueen tasaaminen maa-aineksenotolla loppukäytön vaatimuksia vastaavaksi on sallittua.</p>
	<p>Område för arbetsplatser, industri- och lagerverksamheter</p> <p>Med beteckningen anvisas områden för arbetsplats-, industri- och lagerverksamhet samt anslutande områden för samhällsteknisk service samt trafikleder. Avsikten är att området skall detaljplanläggas. Vid områdesplaneringen beaktas att den trafik som verksamheten orsakar ordnas så att gatunätet i de närliggande bostadsområdena inte belastas i onödan. I detaljplanen utfärdas nödvändiga bestämmelser om byggandet och om att funktionerna bör placeras så att den verksamhet som utövas på området inte medför buller över 55 dBA utanför området. På området får också placeras service-, kontors- och terminallokaler som direkt hänför sig till lagerverksamheten. Utjämning av området genom marktäkt för att motsvara slutanvändningens anspråk är tillåtet</p>

	<p>Haja-asutusalue</p> <p>Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin</p>
	<p>Glesbygdsområde</p> <p>Byggande i anslutning till jord- och skogsbruk är tillåtet. Skötseln och användningen av skogarna på området grundar sig på skogslagens stadgor</p>
	<p>Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue</p> <p>Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Tieliikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Rakennuslupaviranomaisen on pyydettävä kunnan ympäristölupaviranomaisen lausunto aluetta koskevista uuden rakennuksen rakentamista koskevista rakennuslupahakemuksista. Maa-ainesten ottoa ei saa ulottaa neljää metriä lähemmäs pohjaveden pintaa. Vanhoilla ottamisalueilla tulee maisemointi hoitaa siten, että pohjaveden laatu pysyy hyvänä</p>
	<p>Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt</p> <p>I detaljplanen får inte anvisas sådan verksamhet på området som äventyrar kvaliteten på grund/ytvattnet. Vägtrafikområden och vägtrafikleder planeras så att eventuella trafik- och väghållningsolägenheter för grundvattnets kvalitet kan undvikas. Byggandet på området begränsas av förbud enligt vattenlagen och miljöskyddslagen mot förändring och förorening av grundvattnet. Bygglövsmyndigheten begär den kommunala miljöförhållningsmyndighetens utlåtande om ansökningar om bygglov för uppförande av nya byggnader på området. Marktäkt får inte sträcka sig längre än fyra meter från grundvattenytan. På gamla täktområden bör landskapsarkitekturen genomföras så att grundvattnets goda kvalitet bibehålls</p>
	<p>Maisemallisesti arvokas alue</p> <p>Merkinnällä osoitetaan paikallisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuurimaisemien alueet. Rakennuspaikkoja ei saa osoittaa laki- ja puronvarialueille eikä laajoille yhtenäisille peltoalueille. Veden kulku on turvattava niin, että kasvillisuus pysyy elinvoimaisena. Maisemallisesti arvokkailla alueilla noudatetaan alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista mitoitusta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei maisemakokonaisisuuden arvoja heikennetä. Alueen arvot on kuvattu erillisessä Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä. Alueelle mahdollisesti toteutettavat mastot ja muut maisemassa näkyvät rakennelmat on toteutettava niin, etteivät ne turmele kaunista maisemakuva. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen säilymistä, on kielletty. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.</p>
	<p>Landskapsmässigt värdefullt område</p> <p>Med beteckningen anges lokalt, landskapsmässigt eller nationellt värdefulla kulturområden. Byggplatser får inte anvisas till höjder och bäckområden eller till vidsträckta, enhetliga åkerområden. Vattenloppet tryggas så att växtligheten bibehålls livskraftig. På landskapsmässigt värdefulla områden följs dimensioneringen enligt det huvudsakliga användningsändamålet. Vid den mera detaljerade områdesplaneringen och genomförandet beaktas behoven inom jordbruksproduktionen och samordnas åtgärderna så att värdena hos landskapshelheten inte försämras. jordbruksproduktionen och samordnas åtgärderna så att värdena hos landskapshelheten inte försämras. Värdena beskrivs i den separata utredningen om kulturmiljöer och byggnadsarv i Sibbo kommun. Master och andra konstruktioner om syns i landskapet och som eventuellt uppförs på området får inte förstöra den vackra landskapsbilden. Marktäkt och andra ändringar av markytan är förbjudna, om de äventyrar möjligheterna att bevara naturvärdena i området. På området får inte utan tillstånd enligt MarkByggl 128 § utföras sådant jordbyggnadsarbete eller sådan trädfällning eller vidtas andra sådana därmed jämförbara åtgärder som förändrar landskapet.</p>

	Merkittävästi parannettava tieosuus Tien parannustoimenpiteet tulee sopeuttaa tienvarren kyläkuvaan ja arvokkaaseen maisemaan
	Vägavsnitt som avses förbättras betydligt Vägens förbättringsåtgärder skall anpassas till bybilden och till den värdefulla miljön.
	Johto tai linja K=kaasu, Z=sähkö
	Ledning eller linje K=gas, Z=el

3.14.3 Sibbesborgin osayleiskaava

Suunnittelualueella on vireillä Sibbesborgin osayleiskaava, joka on ollut luonnoksena nähtävillä keväällä 2015. Osayleiskaava tulee ehdotuksena nähtävälle vuoden 2021 aikana. Suunnittelualue on kaavassa teollisuus- ja varasto- aluetta (T).

3.14.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 1989 vahvistunut Massbyn rakennuskaava. Kaavassa alue on osoitettu lähivirkistysalueena (VL). Alueen läpi kulkee osa-aluerajaus, jolla on osoitettu johdolle varattu alueen osa.

3.14.5 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt rakennusjärjestyksen.

3.14.3 Delgeneralplan för Sibbesborg

På planeringsområdet pågår arbetet med Sibbesborgs delgeneralplan som var offentligt framlagd som utkast våren 2015. Delgeneralplanen kommer att läggas fram som förslag under år 2021. I planen är planeringsområdet industri- och lagerområde (T).

3.14.4 Detaljplan

På planeringsområdet gäller Massby byggnadsplan som fastställdes 1989. I planen är området anvisat som område för närrecreation (VL). Genom området löper en delområdesavgränsning som anger en områdesdel som är reserverad för en ledning.

3.14.5 Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen och förordningen och andra stadganden och bestämmelser om markanvändning och byggande måste man i Sibbo kommun följa bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 godkända byggnadsordningen, om det inte i en generalplan med rättsverkan, detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling har bestämts på annat sätt. Byggnadsordningens bestämmelser är kompletterande i förhållande till detalj- och generalplanerna, vilket innebär att det i första hand är planbestämmelserna som gäller.

Sibbo kommunfullmäktige har med sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt byggnadsordningen.

3.14.6 Aluetta koskevat sopimukset

Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 23.8.2018.

Sipoon kunta ja Keravan Energia Oy sopivat keskenään kaavoituksen käynnistämisestä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.8.-24.9.2018.

3.14.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on saatettu ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä kunnan mittausyksikön toimesta 18.9.2018.

3.14.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.14.9 Muita aluetta koskevia päätöksiä ja suunnitelmia

Kaavamuutosta varten on laadittu luonto-, maisema- ja hulevesiselvitykset.

Lämpökeskus edellyttää ympäristölupaa.

3.14.6 Avtal som gäller området

Detaljplaneändringen kungjordes 23.8.2018.

Sibbo kommun och Kervo Energi Ab kommer tillsammans överens om att starta planläggningen.

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 23.8–24.9.2018.

3.14.7 Baskarta

I samband med att planen utarbetats har baskartan i skala 1:1000 uppdaterats av kommunens mättningsenhet 18.9.2018.

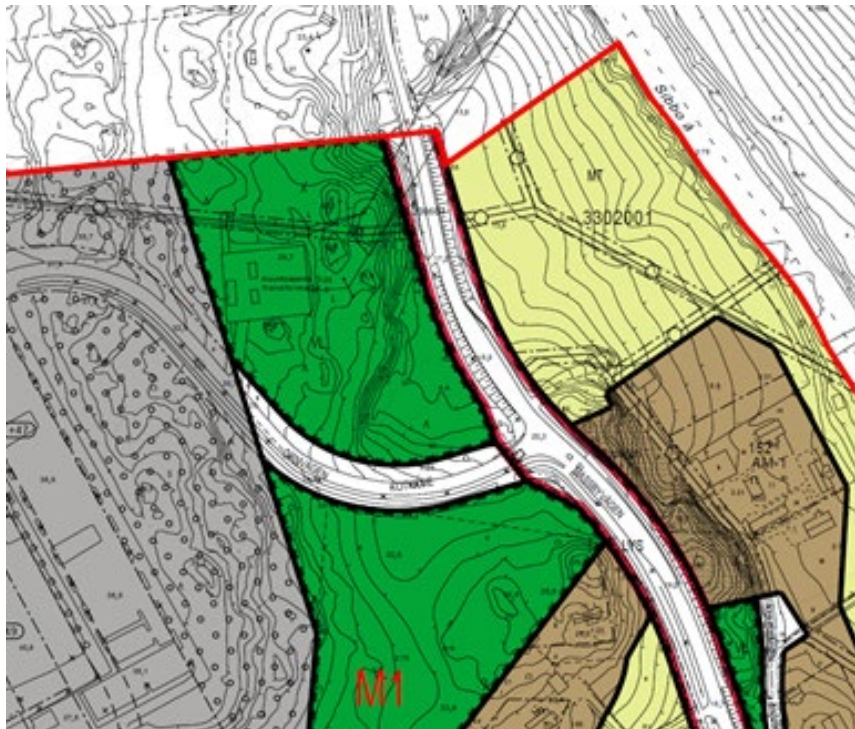
3.14.8 Byggförbud

På området finns inget gällande byggförbud.

3.14.9 Andra beslut och planer som rör området

För planändringen har natur-, landskaps- och dagvattenutredningar gjorts.

Miljötillstånd krävs för värmecentralen.



Ote ajantasa-asekaavasta.

Utdrag ur en sammanställning av gällande detaljplaner.

4. Asemakaava-suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Keravan Energia Oy:n suunnittelema Söderkullan maakaasukäyttöisen lämpökeskuksen siirto Uuden Porvoontien varresta Massbyn alueelle. Alueen kautta on suunniteltu myös uutta 110 kV:n voimansiirtojohtoa. Asemakaavamuutoksella edesautetaan tehokkaampaa yhdyskuntateknistä rakentamista, jolloin lämpökeskus voi hyödyntää Arlan tehtaiden hukkalämmön kaukolämmöksi. Hankkeen myötä maakaasun käyttö energiantuotantoon sekä siitä aiheutuvat savukaasupäästöt laskevat Etelä-Sipoon alueella.

Alueella sijaitsee jo Keravan Energian sähköasema. Sähköaseman osalta kaavaa on tarvetta päivittää toteutuneen maankäytön mukaiseksi.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Asemakaavan muutoksen laatimiseen on ryhdytty Keravan Energian aloitteesta.

Sipoon kunta ja Keravan Energia Oy ovat laatineet aluetta koskevan maankäyttösopimuksen.

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. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

4.2.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 23.8.2018. Kaavan vireille tuloa ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet, Sipoon Sanomat ja Vartti), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla.

Lisäksi kaava-alueella sijaitsevien sekä kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille lähetettiin kirje kaavatyön käynnistymisestä.

4. Detaljplaneringens skeden

4.1 Detaljplanens planeringsbehov

Genom detaljplaneändringen möjliggörs Kervo Energi Ab:s plan att flytta Söderkulla naturgasdrivna värmecentral från den nuvarande platsen intill Nya Borgåvägen till Massbyområdet. Genom området har också en ny 110 kV kraftöverföringsledning planerats. Genom detaljplaneändringen främjas effektivare byggande av samhällsteknik, då värmecentralen kan utnyttja spillvärme från Arlas fabriker som fjärrvärme. Tack vare projektet kommer användningen av naturgas för energiproduktion samt rökgasutsläppen från den att minska i södra Sibbo.

På området finns redan Kervo Energis elstation. Beträffande elstationen är det skäl att uppdatera planen enligt den markanvändning som tagits i bruk.

4.2 Inledning av detaljplaneringen och därtill hörande beslut

Enligt markanvändnings- och bygglagen 51 § ska detaljplanen utarbetas och hållas uppdaterad efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen kräver det.

Arbetet med detaljplaneändringen har inletts på initiativ av Kervo Energi.

Sibbo kommun och Kervo Energi Ab utarbetade ett markanvändningsavtal för området.

4.2.1 Intressenter

Intressenter är planområdets och det angränsande områdets markägare, boende, företagare, infrastrukturbyggare och upprätthållare samt andra aktörer på området. Intressenter är dessutom också myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna finns närmare uppräknade i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

4.2.2 Planläggningsstart

Planläggningsarbetet kungjordes 23.8.2018. Meddelande om att planläggningen har startat gavs i de tidningar som kommunen officiellt annonserar i (Borgåbladet, Sipoon Sanomat och Vartti), på kommunens anslagstavla samt på webbplatsen.

Dessutom sändes ett brev om att planläggningsarbetet startar till fastighetsägarna på planområdet samt på de angränsande fastigheterna.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.8. – 24.9.2018 Kuntalan 1. kerroksen asiakaspalvelupisteessä (Iso Kylätie 18, Nikkilä) sekä Söderkullan kirjastossa, (Amiraalintie 2, Söderkulla). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan verkkosivulla osoitteessa www.sipoo.fi/asemakaavat. Osallisilla on mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta ottamalla yhteyttä kunnan kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi Uudenmaan ELY-keskukselle.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

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 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on edeauttaa yhdyskuntateknisen rakentamisen tarkoituksenmukaista rakentamista.

4.3.3 Hakijan asettamat tavoitteet

Kaavamuutosta hakeneen Keravan Energian tavoitteena on mahdollistaa lämpölaitoksen siirtäminen alueelle. Kaavalla päivitetään toteutunut maankäyttö sähköaseman osalta.

4.2.3 Deltagande och samarbetsförfarande

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 23.8–24.9.2018 vid kundservicepunkten i Sockengårdens 1:a våning (Stora Byvägen 18, Nickby) samt på Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2, Söderkulla). Man kan också bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats www.sibbo.fi/detaljplaner. Intressenterna har möjlighet att under hela planläggningsprocessen ge respons om planprocessen och den plan som utarbetas genom att kontakta kommunens planläggning.

Programmet för deltagande och bedömning sändes till Nylands NTM-central för kännedom.

4.3 Mål för detaljplanen

4.3.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkan beaktas på det sätt som ovan bestäms om detta.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, regional tillgång på service och 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 närrecreation.

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 markägare eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som uppställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

4.3.2 Kommunens mål

Kommunens mål är att främja ändamålsenligt byggande av samhällsteknik.

4.3.3 Den sökandes mål

Kervo Energi, som har ansökt om planändringen, har som mål att flytta en värmecentral till området. Genom planen uppdateras den verkliga markanvändningen i fråga om elstationen.

4.3.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja uusien toimintojen toteuttaminen ei saa aiheuttaa pohjavesien pilaantumista.

4.3.5 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelutyö tukeutuu Sipoon yleiskaavaan 2025, jossa suunnittelualue on pääosin osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueeksi. Yhdyskuntatekninen rakentaminen on toiminnallisesti ja maisemallisesti perusteltua sijoittaa olemassa olevan tehdasalueen läheisyyteen. Yleiskaavassa on alueelle osoitettu myös pohjavesialue ja maisema-alue.

4.3.6 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Maisemallisena tavoitteena on turvata maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen säilyminen.

4.3.7 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide. Mielipiteessä toivottiin kaavoituksen yhteydessä selvittävän, aiheutuuko lämpökeskuksen toiminnasta rajoitteita ympäröivien alueiden maankäyttöön.

4.3.8 Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Kaavaehdotuksesta saatu palaute on esitetty kootusti liitteenä olevassa vastineluettelossa. Palautteen pohjalta kaavakartalle täydennettiin pohjavesialuetta koskeva merkintä sekä osoitettiin istutettavaa aluetta suojaamaan arvokasta maisema-aluetta.

4.3.4 Mål med stöd av utgångsmaterialet

Planeringsområdet ligger på grundvattenområde och ett förverkligande av de nya funktionerna får inte förorena grundvattnet.

4.3.5 Mål baserade på planeringssituationen

Planeringsarbetet är baserat på Sibbo generalplan 2025, där planeringsområdet främst är anvisat som arbetsplats-, industri- och lagerområde. Det är motiverat av både funktionella skäl och med tanke på landskapet att placera samhällstekniskt byggande i närheten av det befintliga fabriksområdet. I generalplanen finns också grundvattenområde och landskapsområde anvisade på området.

4.3.6 Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper

Beträffande landskapet är målet att trygga bevarandet av landskapsområdet som är värdefullt på landskapsnivå.

4.3.7 Respons som inkommit om programmet för deltagande och bedömning

Det kom in en åsikt om programmet för deltagande och bedömning. I åsikten framfördes önskemål om att man i samband med planläggningen ska utreda om värmecentralens verksamhet orsakar begränsningar i de omgivande områdenas markanvändning.

4.3.8 Responsen om planförslaget

Responsen om planförslaget finns sammanställd i bifogade förteckning över bemötanden. Utgående från responsen kompletterades plankartan med en beteckning om grundvattenområde och det anvisades ett område som ska planteras för att skydda det värdefulla landskapsområdet.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutos mahdollistaa lämpökeskuksen sijoittamisen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET). Alueella sijaitsevan sähköaseman osalta ET-kaavamerkintä toteaa toteutuneen maankäytön. Rakennusalamerkinnällä on osoitettu sijainnit lämpökeskukselle (et-1) sekä olemassa olevalle sähköasemalle (et-2).

Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna e, joka kertoo kerrosalan suhteen tontin pinta-alaan. Kaavassa osoitettu tehokkuusluku e=0,10 muodostaa alueelle noin 1 300 k-m² rakennusoikeuden.

Voimajohtoille (z) ja maakaasujohdolle (k) on osoitettu ohjeelliset osa-alueajaukset.

Maisemalliset arvot on huomioitu jättämällä Massbyntien varrelle leveä suojaviheralue (EV).

Liikenteellisesti kaava tukeutuu olemassa olevaan Kotkantiiehen.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,1 ha. Maankäyttö jakaantuu seuraavan taulukon mukaisesti:

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeuden määrä (k-m ²)
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue	1,3	1 296
Suojaviheralue	0,7	0

5.1.2 Tekninen huolto

Alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin. Massbyntien ali, kaava-alueen kaakkoiskulmaan tulee kunnan vesi- ja viemäriinaja.

5.1.3 Liikenne

Lämpökeskuksen vaikutus alueen liikennemääriin on hyvin vähäinen; laitoksen ollessa käytössä huoltokäyntejä sinne tehdään noin kolme kertaa viikossa. Kotkantielle tuleva tonttiliittymä osoitetaan kaavassa nykyisen huoltotien liittymän kohdalle.

5. Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planens struktur

Detaljplaneändringen gör det möjligt att placera en värmecentral på kvartersområdet för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning (ET). Beträffande elstationen på området motsvarar planbeteckningen ET den nuvarande markanvändningen. Med beteckningen för byggnadsytan anvisas läget för en värmecentral (et-1) samt den befintliga elstationen (et-2).

Byggrätt har anvisats som exploateringstal e, som anger våningsyta i förhållande till tomtens areal. Det i planen angivna exploateringstalet e=0,10 innebär en byggrätt på cirka 1 300 m² våningsyta på området.

För kraftledningarna (z) och naturgasledningen (k) finns riktgivande delområdesavgränsningar anvisade.

Landskapsvärdena har beaktats genom att ett brett skyddsgrönområde (EV) har lämnats längs Massbyvägen.

Beträffande trafiken bygger planen på att den befintliga Örnvägen ska användas.

5.1.1 Dimensionering

Planområdets totalareal är cirka 2,1 ha. Markanvändningen fördelas enligt följande tabell:

Områdesreservering	Areal (ha)	Byggrätt (m ² vy)
Kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning	1,3	1 296
Skyddsgrönområde	0,7	0

5.1.2 Teknisk försörjning

Området kan anslutas till de kommunaltekniska näten. Under Massbyvägen till planområdets sydöstra hörn kommer kommunens vatten- och avloppsledning.

5.1.3 Trafik

Värmecentralens inverkan på områdets trafikmängder är mycket liten; då centralen är i drift görs cirka tre servicebesök i veckan dit. Tomtanslutningen till Örnvägen anvisas i planen vid den nuvarande servicevägens anslutning.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön suhteen asemakaavan keskeinen tavoite on ollut, ettei pohjaveden laatua heikennetä asemakaavamuutoksen mahdollistamilla uusilla toiminnoilla. Kaavan yhteydessä laadittiin hulevesiselvitys, jonka perusteella kaavalla osoitettiin hulevesien viivytysrakenteen hulemerkinnällä.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue on huomioitu kaavan yleismääräyksissä. Alueelle toteutettavat yhdyskuntatekniset rakenteet ja rakennukset on toteutettava maisema-arvot huomioiden. Ympäristön, maiseman ja luontoarvojen kannalta kaavan vaikutukset nykytilanteeseen nähden voidaan katsoa olevan suhteellisen vähäisiä.

5.3 Aluevaraukset

Kaava-alueelle on sijoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta sekä suojaviheraluetta.

5.3.1 Korttelialueet

Alue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta. Rakennusaloja on osoitettu uusi lämpökeskus sekä olemassa oleva sähköasema.

5.3.2 Muut alueet

Suojaviheralueena on osoitettu leveä puustoinen vyöhyke Massbyntien varrelle.

5.2 Genomförande av målen för miljöns kvalitet

Beträffande miljön har ett centralt mål för detaljplanen varit att grundvattnets kvalitet inte får försämrats av de nya funktioner som detaljplaneändringen ger möjlighet till. I planen ges därför bestämmelser om områdets dagvattenbehandling.

Landskapsområdet, som är värdefullt på landskapsnivå, har beaktats i planens allmänna bestämmelser. De samhällstekniska konstruktioner och byggnader som ska anläggas på området ska byggas på ett sätt som beaktar landskapsvärdena. Beträffande miljön, landskapet och naturvärdena kan planens konsekvenser jämfört med den nuvarande situationen anses vara relativt små.

5.3 Områdesreserveringar

På planområdet har ett kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning samt ett skyddsgrönområde placerats.

5.3.1 Kvartersområden

Området är ett kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning. Den nya värmecentralen samt den befintliga elstationen har anvisats med byggnadsytorna.

5.3.2 Andra områden

Som skyddsgrönområde har en bred, trädbevuxen zon anvisats längs Massbyvägen.

5.4 Asemakaavamerkinnät ja määräykset

5.4 Detaljplanebeteckningar och bestämmelser



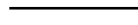
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar
sammällsteknisk försörjning.



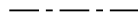
Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.



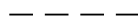
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.

MAS

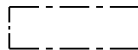
Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
Namn på stads- eller kommunedel.

II

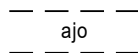
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
En romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del av den.

e = 0.10

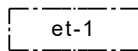
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. våningsytans förhållande till tomtens/byggplatsens areal.



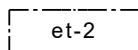
Rakennusala.
Byggnadsyta.



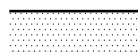
Ohjeellinen ajoyhteys.
Riktgivande körförbindelse.



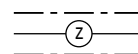
Rakennusala, jolle saa sijoittaa lämpökeskuksen.
Byggnadsyta där en värmecentral får placeras.



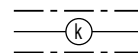
Rakennusala, jolle saa sijoittaa sähköaseman.
Byggnadsyta där en elstation får placeras.



Istutettava tai puustoisena säilytettävä alue.
Område som ska planteras eller bevaras trädbevuxet.



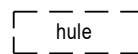
Voimajohtoa varten varattu alueen osa. Johtoalueelle ei saa sijoittaa ilman voimajohdon omistajan lupaa maanpäällisiä tai maanalaisia rakennuksia, rakennelmia tai istutuksia. Istutettavan kasvillisuuden luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä.
För kraftledning reserverad del av område. På ledningsområdet får inte utan tillstånd av kraftledningens ägare placeras byggnader och konstruktioner ovan eller under jord eller planteringar. Växtlighet som planteras får inte ha en naturlig växthöjd som överstiger 4 meter.



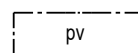
Ohjeellinen maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.
Riktgivande områdesdel reserverad för en gasledning.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon inte får ordnas.



Ohjeellinen hulevesien viivytysalue.
Riktgivande fördröjningsområde för dagvatten.



Tärkeä pohjavesialue. Alueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Viktigt grundvattenområde. På området ska åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller mängd undvikas.

Yleiset määräykset

Kaavassa osoitetusta kerrosluvusta voi poiketa rakennuksiin liittyvien piippujen, hormien tai muiden vastaavien rakenteiden osalta. Yli 30 metriä maanpinnasta olevia rakennuksia, rakennelmia tai laitteita ei saa kuitenkaan rakentaa ilman ilmailulain (864/2014) 158 § mukaista lentoestelupaa Liikenteen turvallisuusvirasto Trafilta.

Alue sijoittuu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaalle Sipoonjoen kulttuurimaisema-alueelle. Alueelle toteutettavat yhdyskuntatekniset rakenteet ja rakennukset on toteutettava maisema-arvot huomioiden.

Allmänna bestämmelser

Avvikelse från det i planen angivna antalet våningar är tillåten för skorstenar, kanaler eller andra motsvarande konstruktioner i anslutning till byggnaderna. Byggnader, konstruktioner eller anordningar som är mer än 30 meter över markytan får dock inte byggas utan flyghindertillstånd av Trafiksäkerhetsverket Trafi enligt 158 § i luftfartslagen (864/2014).

Området ligger på Sibbo ås kulturlandskapsområde, som är värdefullt på riksnivå och landskapsnivå. De samhällstekniska konstruktioner och byggnader som ska anläggas på området ska byggas på ett sätt som beaktar landskapsvärdena.

6. Kaavan vaikutukset

6.1 Rakennettu ympäristö

6.1.1 Yhdyskuntarakenne

Asemakaavamuutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Lämpökeskuksen siirtäminen olemassa olevan tehdasalueen läheisyyteen mahdollistaa tehtaiden hukkalämmön hyötykäytön. Asemakaavamuutoksen myötä yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakentaminen sijoittuu tarkoituksenmukaisemmin suhteessa muuhun maankäyttöön. Uusi maankäyttö tukeutuu olemassa olevaan tieverkostoon.

6.1.2 Väestön kehitys, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta väestön kehitykseen tai lähialueen asutukseen. Asumiseen kohdistuvat vaikutukset on arvioitu vähäisiksi ja ne ovat luonteeltaan maisemallisia.

6.1.3 Työpaikat ja palvelut

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta työpaikkoihin tai palveluihin.

6.1.4 Liikenne

Asemakaavamuutoksella on hyvin vähäisiä vaikutuksia liikenteeseen. On arvioitu, että lämpökeskuksen ollessa käytössä sinne tehdään huoltokäyntejä noin kolme kertaa viikossa.

6.2 Ympäristöhäiriöt

Lämpökeskuksen siirto vähentää ympäristöhäiriöiden määrää Sipoon alueella ja edesauttaa lämmön tuotantoa kestäväen kehityksen periaatteiden mukaisesti. Hankkeen myötä maakaasun käyttö energiantuotantoon sekä siitä aiheutuvat savukaasupäästöt laskevat Etelä-Sipoon alueella. Maakaasulla tuotettua kaukolämpöä voidaan huomattavasti korvata Arlan tehtaalta talteen otetulla hukkalämmöllä.

Savukaasu muodostuu vesihöyrystä ja hiilidioksidista, eikä siitä aiheudu hajuhaittoja ympäristöön. Lämpölaitoksen polttoaineena on maakaasu. Siitä ei synny hiukkas- tai rikkioksidipäästöjä. Typenoksidit ovat ainoa savukaasuhaitta. Typenoksidien osalta lämpölaitoksen toiminnassa noudatetaan päästörajoja. Lämpökeskus tulee täyttämään tekniikaltaan ja päästötasoiltaan nykyiset ympäristömääräykset ja parhaan käytettävissä olevan tekniikan (BAT) tason.

6. Planens konsekvenser

6.1 Byggd miljö

6.1.1 Samhällsstruktur

Detaljplaneändringen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen. En flyttning av värmecentralen till fabriksområdets närhet gör det möjligt att utnyttja fabriknas spillvärme. Genom detaljplaneändringen kommer byggandet för samhällsteknisk försörjning att få en mera ändamålsenlig placering i förhållande till annan markanvändning. Den nya markanvändningen kommer att utnyttja det befintliga vägnätet.

6.1.2 Befolkningsutveckling, bosättning och social miljö

Detaljplaneändringen påverkar inte befolkningsutvecklingen eller närområdets bebyggelse. Konsekvenserna för dem som bor i området har bedömts bli små och berör främst landskapet.

6.1.3 Arbetsplatser och service

Detaljplaneändringen medför inga konsekvenser för arbetsplatser eller service.

6.1.4 Trafik

Detaljplaneändringen orsakar mycket små konsekvenser för trafiken. Det har uppskattats att då värmecentralen är drift kommer det att göras cirka tre servicebesök i veckan dit.

6.2 Miljöstörningar

Flyttningen av värmecentralen minskar mängden miljöstörningar i Sibboområdet och främjar värmeproduktion enligt principerna för hållbar utveckling. Tack vare projektet kommer användningen av naturgas för energiproduktion samt rökgasutsläppen från den att minska i södra Sibbo. Fjärrvärme producerad med naturgas kan i hög grad ersättas med spillvärme från Arlas fabriker.

Rökgasen består av vattenånga och koldioxid och den orsakar inga luktölagenheter i omgivningen. Värmecentralen använder naturgas som bränsle. Det uppkommer inga partikel- eller svaveloxidutsläpp. Kväveoxider är den enda olägenheten av rökgasen. Beträffande kväveoxider iakttar värmecentralen utsläppsgränserna. Värmecentralen kommer att uppfylla nuvarande miljöbestämmelser i fråga om teknik och utsläppsnivå samt bästa tillgängliga teknik (BAT).

Lämpölaitoksen savukaasupuhallin ja kaukolämpöpumput aiheuttavat jossain määrin melua. Niiden aiheuttama melu ei kuitenkaan ylitä valtioneuvoston melutasolle säättämiä ohjeita.

6.3 Virkistys

Asemakaavamuutoksen myötä voimassa olevan asema-kaavan lähivirkistysaluetta (VL) muuttuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi sekä suojaviheralueeksi. Alueelle on jo ennen kaavamuutosta toteutunut sähköasema. Aluetta rajaavat tiet sekä pohjoisessa sähköaseman lisäksi voimajohtolinjat, sen virkistyskäyttö mahdollisuudet ovat olleet vähäiset. Asemakaavamuutos ei heikennä virkistysmahdollisuuksia merkittävästi ja vaikutukset jäävät vähäisiksi.

6.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kaavalla ei ole vaikutusta tunnettuihin muinaisjäännöksiin. Alueella ei sijaitse kulttuuriympäristökohteita. Kaavahankkeen vaikutukset Sipoonjoen arvokkaaseen kulttuurimaisema-alueeseen on arvioitu kohdassa 5.4.5 Maisema.

6.5 Maisema

Asemakaavamuutoksen myötä yhdyskuntatekninen rakentaminen lisääntyy, sijoittuen kuitenkin lähelle olemassa olevia rakenteita, kuten sähköasema ja voimalinjat.

Lämpökeskusrakennus ei nouse kaava-alueella olevan puuston latvojen yläpuolelle eikä ole juuri nähtävissä kaava-alueen ulkopuolisilta alueilta. Lämpökeskusrakennuksen ja sen piipun sijoittumista alueelle on havainnollistettu virtuaalimallin avulla (Liite 4). Lämpökeskusrakennuksen itä- ja eteläpuolisat metsää kasvavat alueet on osoitettu asemakaavassa suojaviheralueeksi. Lämpökeskuksen piippu on nähtävissä Sipoonjokilaaksossa, mutta maisemassa jo nykyisellään näkyvät korkea masto ja jokilaakson ylittävä voimajohto ovat suurempina rakenteina maisemassa selvästi erottuvampia elementtejä. Piipun näkymisellä jokilaaksomaisemassa ei ole vähäistä merkittävämpää maisemallista vaikutusta. Kaava-alueella lähimmältä Massbyntien vartiselta asutukselta ei avaudu näkymiä kaava-alueen suuntaan vaan näkymät kohdistuvat pääsääntöisesti jokilaakson suuntaan.

Sipoonjokilaakson kulttuurimaiseman kokonaisuuteen tai sen alueella sijaitseviin arvoalueisiin ja kohteisiin ei kohdistu mainittavia muutoksia. Lämpökeskusrakennus ja sen piippu sijoittuvat kulttuurimaisemassa sen reuna-alueelle, jolla voidaan katsoa olevan jo nykyisellään maisemavaurioita. Lämpökeskuksen piipun näkyminen tai lämpökeskusrakennuksen rakentaminen metsäiselle alueelle ei aiheuta muutoksia alueen ominaispiirteisiin ja arvoihin.

Värmecentralens rökgasfläkt och fjärrvärmepumpar orsakar i viss mån buller. Deras buller ligger dock under statsrådets riktvärden om bullernivåer.

6.3 Rekreation

Genom detaljplaneändringen ändras området för närrecreation (VL) i gällande detaljplan till kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning samt skyddsgrönområde. På området finns en elstation som byggts redan innan planändringen. Området avgränsas av vägarna samt i norr av elstationen och kraftledningslinjen. Det har funnits små möjligheter att utnyttja det för rekreation. Detaljplaneändringen försämrar inte märkbart rekreativmöjligheterna och konsekvenserna blir små.

6.4 Byggt kulturmiljö och fornlämningar

Planen påverkar inga kända fornlämningar. På området finns inga kulturmiljöobjekt. Planprojektets konsekvenser för det värdefulla kulturlandskapsområdet vid Sibbo å har bedömts i kapitel 5.4.5 Landskap.

6.5 Landskap

Detaljplaneändringen leder till att byggandet av samhällsteknik ökar. Detta sker dock i närheten av befintliga konstruktioner såsom elstation och kraftledningar.

Värmecentralbyggnaden kommer inte att resa sig över trädtopparna på planområdet och kommer nästan inte alls att synas från områdena utanför planområdet. Placeringen av värmecentralbyggnaden och dess skorsten på området har visualiserats med hjälp av en virtuell modell (Bilaga 4). De skogbevuxna områdena öster och söder om värmecentralbyggnaden är i detaljplanen anvisade som skyddsgrönområde. Värmecentralens skorsten blir synlig i Sibbo ådal, men den höga masten och kraftledningen som korsar ådalen syns redan nu i landskapet och är större konstruktioner som därför urskiljs tydligare i landskapet. Att skorstenen syns i ådalens landskap har inte större än liten inverkan på landskapet. Från den närmaste bebyggelsen intill Massbyvägen finns ingen öppen utsikt mot planområdet utan de har utsikt främst mot ådalen.

Sibbo ådals kulturlandskap som helhet eller öppna områden och objekt inom dess område drabbas inte av några nämnvärda förändringar. Värmecentralbyggnaden och dess skorsten är belägna i kulturlandskapets kantområde, där kan anses finnas skador i landskapet redan nu. Att värmecentralens skorsten syns eller att värmecentralbyggnaden byggs på ett skogbevuxet område orsakar inga förändringar i områdets särdrag och värden.

6.6 Vaikutukset luonnonympäristöön

6.6.1 Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Kaavalla ei ole luontoarvoihin kohdistuvia vaikutuksia.

Asemakaava vähentää kaavoitetun viheralueen määrää, kun lähivirkistysaluetta muutetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi. Alueelle on kuitenkin jo aiemmin toteutunut sähköasema sekä voimajohtolinjoja. Muutos nykytilanteeseen nähden jää hyvin vähäiseksi. Kaavamerkinnöin on turvattu suojapuuston säilymistä Massbyntien varrella.

Rakentamisen myötä alueen luonnonympäristö muuttuu, mutta muutosalueelle ei sijoitu arvokkaiksi todettuja luon-
tokohteita. Rakentamisen vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen arvioidaan vähäisiksi.

6.6.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään sekä pohjavesiin

Kaava-alueen rakentaminen edellyttää maansiirtotöitä ja maaston tasaamista. Pintamaa poistetaan korkeintaan 1 m syvyyteen. Kohteessa ei ole tarkoitus louhia kalliota. Tasatun tontin päälle tuodaan murskekerros, jonka päälle rakennetaan rakennus. Piha-alueet päällystetään asfaltilla. Hanke ei vaikuta alueen kallioperään. Maaleikkauksissa syntyvät maa-ainekset voidaan kuljettaa maanvastaanottoalueille. Kaava-alueen rakentaminen lisää rakennettua ja päällystettyä pintaa, jolloin luontaisesti muodostuvan pohjaveden määrä vähenee. Alueen pinta-ala, josta hulevedet johdetaan pois, on 3460 m², joka vastaa 1,85 m³/vrk pohjaveden muodostumismäärää. Alueen päällystämistä johtuvat pohjaveden määrälliset muutokset ovat niin vähäiset että niillä ei ole merkitystä pohjavesialueen antoisuudelle. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueen pohjaveden muodostumisalueella.

Lämpölaitoksen polttoaine on maakaasu. Tontilla ei varastoida öljyä tai muita pohjavedelle vaarallisia aineita. Rakentamisen tai lämpölaitoksen käytön ei arvioida vaikuttavan pohjaveden laatuun eikä aiheuttavan pohjaveden pilaantumiskärsiä.

6.7 Vaikutukset kuntatalouteen

Kaavahankkeella on positiivisia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen. Kaava-hanke tukee energiantuotannon tehokkaampaa järjestämistä, millä on välillisesti myönteisiä vaikutuksia koko seudulle.

6.6 Konsekvenser för naturmiljön

6.6.1 Naturförhållanden och naturens mångfald

Planen medför inga konsekvenser för naturvärdena.

Detaljplanen minskar mängden planlagt grönområde, då område för närrecreation ändras till kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning. På området har dock en elstation samt kraftledningslinjer redan tidigare byggts. Förändringen jämfört med nuläget blir mycket liten. Genom planbeteckningar har man säkerställt att ett skyddande trädbestand blir kvar längs Massbyvägen.

Till följd av byggnationen förändras naturmiljön, men på ändringsområdet finns inga naturobjekt som har konstaterats vara värdefulla. Byggandets konsekvenser för naturens mångfald bedöms bli små.

6.6.2 Konsekvenser för marken och berggrunden samt grundvattnet

För att planområdet ska kunna anläggas krävs schaktningensarbeten och utjämning av marken. Ytjorden avlägsnas till högst 1 m djup. Ingen brytning av berg planeras på platsen. Efter att tomten har utjämnats körs ett lager med kross dit, och på det uppförs byggnaden. Gårdsområdena asfalteras. Projektet påverkar inte områdets berggrund. Marksubstansen från jordschaktningarna kan transporteras till jordmottagningsområden. Då planområdet anläggs kommer de bebyggda och belagda ytorna att öka, varvid mängden grundvatten som naturligt bildas på området minskar. Områdets areal från vilken dagvattnet avleds är 3460 m², vilket motsvarar en grundvattenbildning på 1,85 m³/dygn. Förändringarna av grundvattenmängderna till följd av att området ytbeläggs är så små att det saknar betydelse för grundvattenområdets avgivningskapacitet. Planområdet ligger inte på det område där grundvattenområdets grundvatten bildas.

Värmecentralen använder naturgas som bränsle. På tomten lagras ingen olja eller andra ämnen som är farliga för grundvattnet. Byggandet eller värmecentralens drift bedöms inte påverka grundvattnets kvalitet eller orsaka risk för förorening av grundvattnet.

6.7 Konsekvenser för den kommunala ekonomin

Planprojektet har positiv inverkan på att samhällsstrukturen kan ordnas på ett ändamålsenligt sätt. Planprojektet stöder effektivare energiproduktion, vilket indirekt har positiv inverkan på hela regionen.

7. Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava toteutuu hankkeen edetessä rakennuslu-pakäsittelyn kautta toteutusvaiheeseen. Voimajohdon rakentamista edeltävät lunastustoimitus, käyttöoikeuden hankinta ja korvauskäsittely.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää kaavan saatua lainvoiman. Toteutuksesta vastaavat alueen yksityiset maanomistajat.

7.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupa-menettelyin.

Sipoossa / Sibbo 27.1.2020

Jarkko Lyytinen
Asemakaavapäällikkö
arkkitehti SAFA

Konsultin yhteystiedot:
Henna Leppänen
Kaavasuunnittelija
Ramboll Finland Oy
puh. 040 3525 798
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

7. Genomförande av detaljplanen

7.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Detaljplanen genomförs då projektet framskrider via be-handling av bygglov till genomförande. Innan kraftlednin-gen byggs krävs en inlösningsförrättning, anskaffning av användningsrätt och ersättningsbehandling.

7.2 Genomförande och tidsplan

Planen kan börja genomföras när den har vunnit laga kraft. För genomförandet svarar områdets privata markä-gare.

7.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun handhar uppföljningen av hur området genomförs genom behövliga tillståndsförfaranden.

Sipoossa / Sibbo 27.1.2020

Jarkko Lyytinen
Detaljplanechef
arkitekt SAFA

Konsultens kontaktuppgifter:
Henna Leppänen
Planerare
Ramboll Finland Oy
tel. 040 3525 798
förnamn.efternamn@ramboll.fi

