

## **E5 Hangelbyn työpaikka-alue I, asemakaavaluonnos / E5 Detaljplan för Hangelby arbetsplatsområde I, detaljplanutkast**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 28.05.2025 § 68**

296/10.02.03/2024

Valmistelija / Beredare: kaavasuunnittelija / planläggare, Jaakko Heikkilä, jaakko.heikkila(at)sipoo.fi

### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Asemakaava sijoittuu käytännössä kokonaan kunnan omistuksessa olevalle maalle.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 28.11.2024.

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

### **Asemakaavan kuvaus**

Noin 27,5 ha laajuinen asemakaava-alue sijaitsee Sipoon Söderkullan eteläpuolella, Porvoonväylän kyljessä. Asemakaavatyön ensisijaisena tarkoituksena on tutkia työpaikka-alueen rakentamisen edellytykset Porvoonväylän eteläpuoleisella Hangelbyn peltoalueella. Yritysten sijoittumisella alueelle tavoitellaan tuloja yhteisö-, kiinteistö- ja kuntaverotuksen, sekä tonttien myynti- ja vuokratulojen muodossa.

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

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

Korttelitehokkuutena on tutkittu tehokkuutta noin  $e=0,5$ . Tehokkuus mahdollistaa yhteensä noin 43 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta toimitilarakentamista (KTY-3) varten.

Alueen hulevedet tulee käsitellä tonttikohtaisin viivytys- ja imeytysratkaisuin. Hulevesirakenteiden mitoitusta koskevat kaavamääräykset tarkennetaan asemakaavaehdotukseen. Alueelle laaditaan luontoselvitys kaavan ehdotusvaiheessa. Lisäksi alueelle tullaan tarvittaessa laatimaan meluselvitys sekä ilmastovaikutusten arviointi.

## Suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin

Hanke edistää Sipoon kunnan strategisia tavoitteita mahdollistamalla uusien yritystonttien sijoittumisen saavutettavuudeltaan hyvälle alueelle, parantamalla kunnan työpaikkaomavaraisuutta ja lisäämällä siten kunnan elinvoimaa. Alueelle sijoittuvilla yrityksillä olisi positiivinen vaikutus työllisyyteen ja kuntatalouteen. Alustavien arvioiden mukaan alueelle muodostuisi laskennallisesti kaavan toteutuessa yli 300 uutta työpaikkaa.

## Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Porvoon museo
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- GasGrid Finland Oy
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sibbo naturskyddare – Sipoon luonnonsuojelijat

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Eric Roselius

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa E5 Hangelbyn työpaikka-alue I asemakaavan valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnoksen ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Kaavoittaja valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä muutoksia aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med tillhörande material) för detaljplan för E5 Hangelby arbetsplatsområde I, i enlighet med lagen om områdesanvändning 62 § och markanvändnings- och byggförfordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

## Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - E5 Hangelbyn työpaikka-alue I, asemakaavaluonnos, kaavakartta / E5 Hangelby arbetsplatsområde, detaljplanutkast, plankarta

Liite Bilaga 2 - E5 Hangelbyn työpaikka-alue I, asemakaavaluonnos, kaavaselostus / E5 Hangelby arbetsplatsområde I, detaljplanutkast, planbeskrivning

Liite Bilaga 3 - E5 Hangelbyn työpaikka-alue I, asemakaavaluonnos, kaavaselostuksen liitteet / E5 Hangelby arbetsplatsområde I, detaljplanutkast, planbeskrivnings bilagor