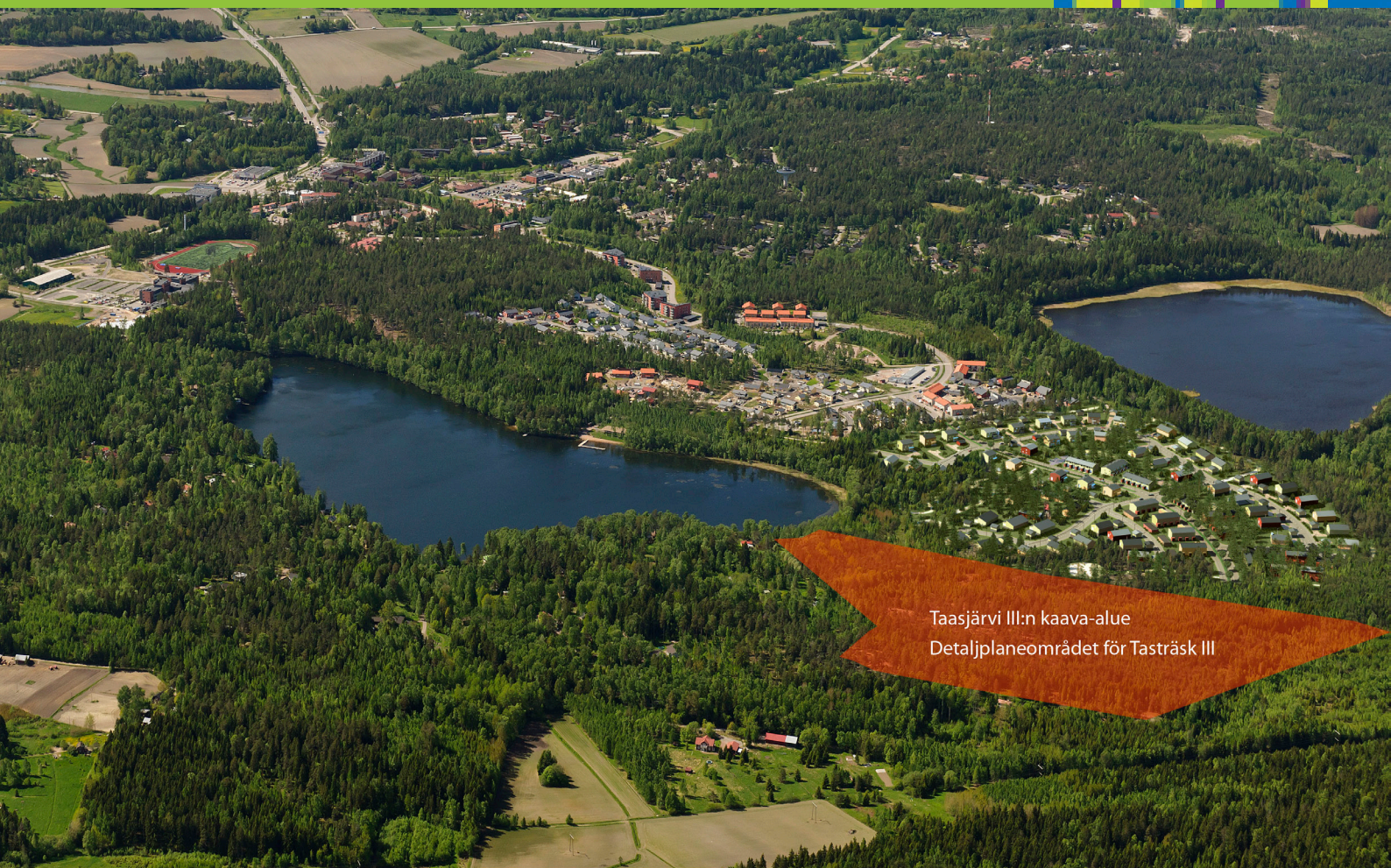


T 5 Taasjärvi III:n asemakaava, Söderkulla

T 5 Detaljplan för Tasträsk III, Söderkulla

Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning



18.6.2012

Sipoo, Söderkulla, Taasjärvi III:n asemakaava

Asemakaava koskee osaa kiinteistöistä 419-4-1445 sekä 419-4-1604, jotka ovat Sipoon kunnan omistuksessa.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 570 - 580 sekä katu-, puisto- ja virkistysaluetta.

Tämä selostus liittyy 18.6.2012 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:1000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internetkotisivuilla:
http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asekaavat

Selostuksen on laatinut Jarkko Lyytinen sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen ja Birgitta Smeds.

Kaavan laatijat:

Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö, arkkitehti SAFA
puh. (09) 2353 6720
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA,
YKS 487
puh. (09) 2353 6724
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Sibbo, Söderkulla, Detaljplan för Tasträsk III

Detaljplanen omfattar en del av fastigheterna 419-4-1445 och 419-4-1604 som ägs av Sibbo kommun.

Genom detaljplanen bildas kvarteren 570 - 580 med därtill anslutande gatu-, park- och rekreationsområden.

Beskrivningen gäller detaljplanekartan (1:1 000) som är daterad 18.6.2012.

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats:
http://www.sibbo.fi/se/bygga_och_bo/planlaggning/detaljplaner

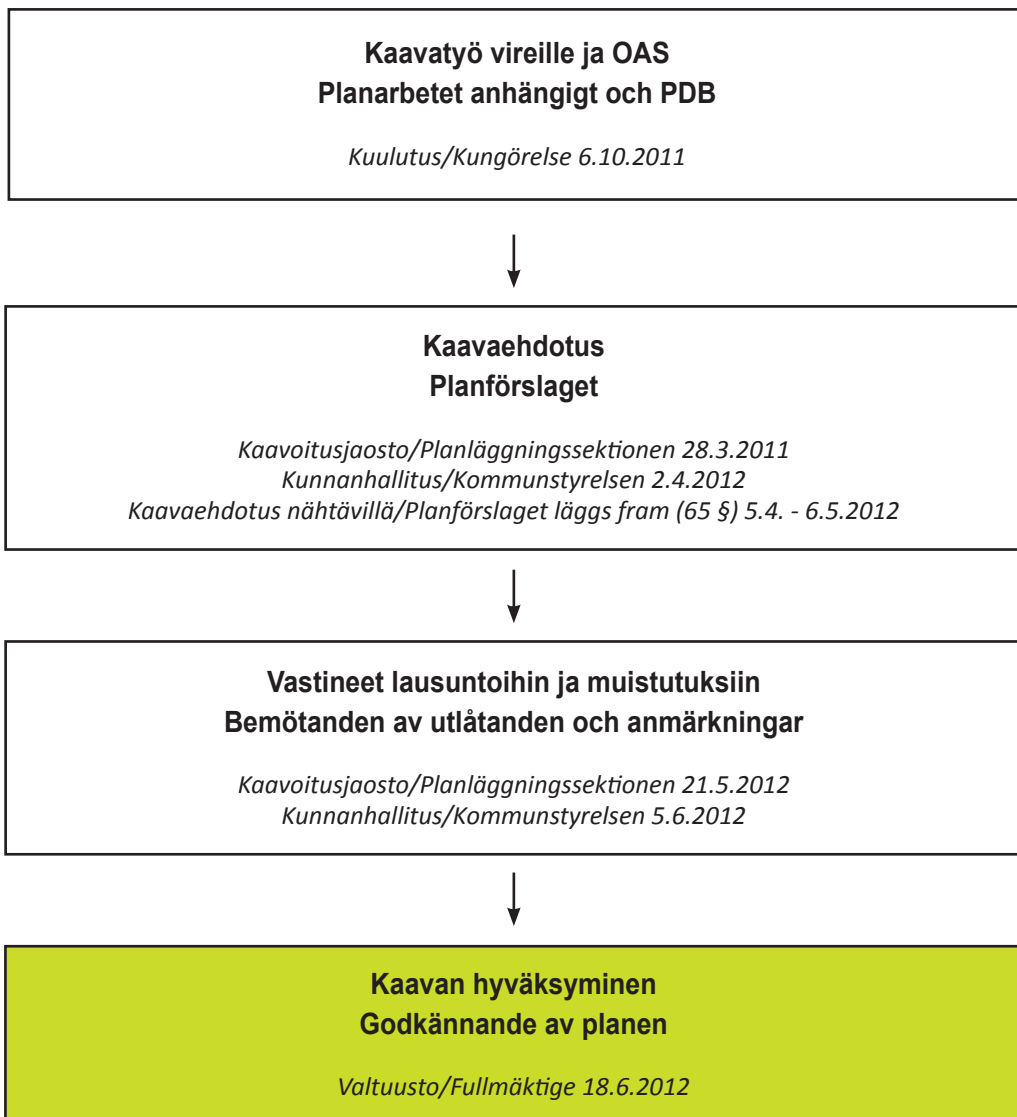
Beskrivningen har utarbetats av Jarkko Lyytinen och översatts till svenska av Monika Sukoinen och Birgitta Smeds.

Planens utarbetare:

Matti Kanerva, markanvändningschef, arkitekt SAFA
tfn 09 2353 6720
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Jarkko Lyytinen, planläggningsarkitekt, arkitekt SAFA,
YKS 487
tfn 09 2353 6724
fornamn.efternamn@sibbo.fi





1. Perus- ja tunnistetiedot - Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Massbyn kylä, osia kiinteistöistä 419-4-1445 ja 419-4-1604

Korttelit: 570 - 580 sekä katu-, puisto- ja virkistysaluetta

Kaavan nimi: Taasjärvi III:n asemakaava, Söderkulla

Kaavanumero: T5

1.2 Asemakaava alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Etelä-Sipoossa Söderkullan taajamassa, jonka keskustaan on n. 2 km. Alue rajautuu länsisivultaan Taasjärvi II:n asemakaava-alueeseen. Tasträskjärvi rajaa aluetta eteläsvulla. Asemakaava käsittää osan Taasjärven pohjoispuolella sijaitsevasta Tasbyn kiinteistöistä sekä osan sen viereisestä kunnan omistamasta maa-alueesta.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoitus on Söderkullan keskustaan tukeutuvan asuinalueen suunnittelu, samalla kun säilytetään riittävät virkistysyhteydet taajaman pohjoispuolisille ulkoilueille. Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2012-2015. Asemakaavalla mahdollistetaan sekä omakotityypistä että yhtiömuotoista rakentamista Sipooseen. Samoin ryhmärakentamiselle on luotu edellytyksiä, mutta korttelit voidaan toteuttaa myös esim. yhtiömuotoisesti.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: By Massby, delar av fastigheterna 419-4-1445 och 419-4-1604

Kvarteren: 570 - 580 med därtill anslutande gatu-, park- och rekreationsområden

Planens namn : Detaljplan för Tasträsk III, Söderkulla

Planens nummer: T5

1.2 Detaljplaneområdets läge

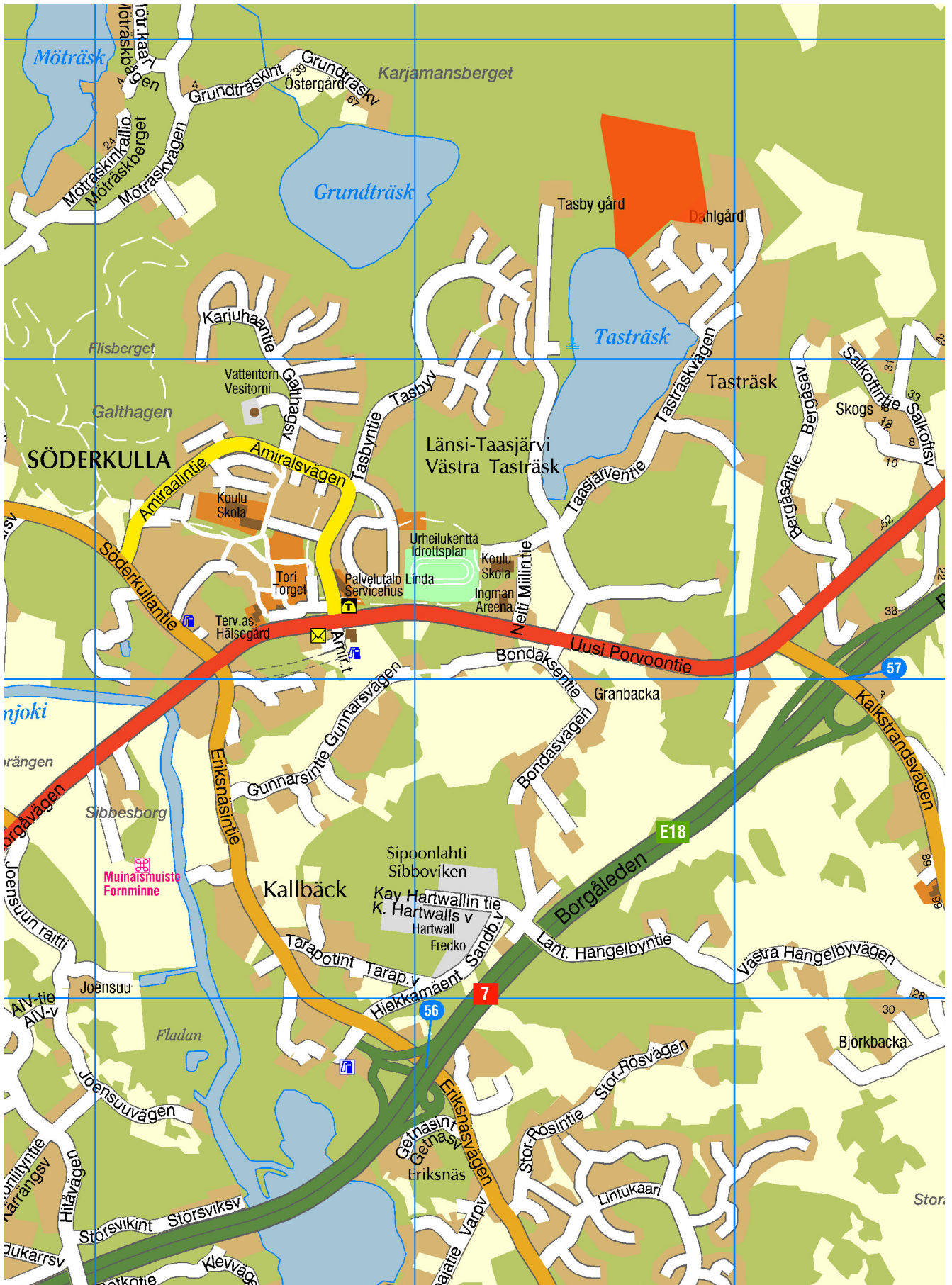
Detaljplaneområdet är beläget i Söderkulla i södra Sibbo. Avståndet till Söderkulla centrum är ca 2 km. Området gränsar i väst till Tasträsk II detaljplaneområde. Tasträsket avgränsar området i söder. Detaljplanen omfattar en del av fastigheten Tasby norr om Tasträsket, samt en del av ett bredvidliggande kommunägt markområde.

1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att planera ett småhusområde som stödjer sig på Söderkulla centrum och att på samma gång bevara tillräckliga rekreationsförbindelser till friluftsområdena på tätortens norra sida. Detaljplanläggningen av området baserar på det av Sibbo kommunstyrelse godkända planläggningsprogrammet 2012-2015. Genom detaljplanen möjliggörs byggande av såväl egnahemshus som byggande i bolagsform. Likaså skapas förutsättningar för gruppbyggande, men kvarteren kan också genomföras tex i bolagsform.



Ilmakuva Taasjärvi III:n sijainnista
Flygfoto av Tasträsk III läge



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla © Sipoo kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.
 Planområdets läge på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

1.4 Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Asemakaava alueen sijainti	4
1.3 Asemakaavan tarkoitus	4
1.4 Sisällysluettelo	6
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	7
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	7
2. Tiivistelmä	10
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	10
2.2 Asemakaava	10
3. Suunnittelun lähtökohdat	11
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus	11
3.1.1 Luonnonympäristö	11
3.1.2 Rakennettu ympäristö	11
3.1.3 Maanomistus	11
3.2 Suunnittelutilanne	12
3.2.1 Maakuntakaava	12
3.2.2 Yleiskaava	13
3.2.3 Asemakaava	14
3.2.4 Rakennusjärjestys	15
3.2.5 Rakennuskiellot	15
3.2.6 Pohjakartta	15
3.2.7 Muut aluetta koskevat päätökset	15
4. Asemakaava-suunnittelun vaiheet	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Asemakaava-suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1 Osalliset	16
4.3.2 Vireille tulo	16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1 MRL sisältövaatimukset	17
4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
5. Asemakaavan kuvaus	20
5.1 Kaavan rakenne	20
5.1.1 Mitoitus	21
5.1.2 Palvelut	21
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
5.3 Aluevaraukset	22
5.3.1 Korttelialueet	22
5.3.2 Muut alueet	22
5.4 Kaavan vaikutukset	22



5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	22
5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen.....	23
5.4.3 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	24
5.5 Ympäristön häiriötekijät	24
5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset.....	24
6. Asemakaavamuutoksen toteutus.....	25
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	25
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	25
6.3 Toteutuksen seuranta.....	25

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Seurantalomake (täytetään hyväksymisvaiheessa)
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Maanomistuskartta
- Liite 4. Putki- ja johtokartta
- Liite 5. Ote maa- ja kallioperäkartoista
- Liite 6. Luontoselvitys
- Liite 7. Asemakaavakartta
- Liite 8. Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 9. Havainnekuva
- Liite 10. Liikenteen toimivuustarkastelu
- Liite 11. Rakennustapaohjeet

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaluonnoksen arviointi, Maa ja vesi Oy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustoseelvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöseelvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto, Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 25.1.2006
- Länsi-Taasjärven asemakaavan rakennettavuusluokitus, Maa ja vesi Oy, 2002
- Taasjärvi II:n ja III:n asemakaavan luontoselvitys 2009

1.4 Innehållsförteckning

1. Bas- och identifikationsuppgifter	4
1.1 Identifikationsuppgifter.....	4
1.2 Detaljplaneområdets läge	4
1.3 Detaljplanens syfte.....	4
1.4 Innehållsförteckning.....	8
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen	9
1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen	9
2. Sammandrag	10
2.1 Olika skeden i planprocessen	10
2.2 Detaljplanen.....	10
3. Utgångspunkter	11
3.1 En allmän beskrivning av området.....	11
3.1.1 Naturmiljön	11
3.1.2 Den byggda miljön.....	11
3.1.3 Markägoförhållanden	11
3.2 Planeringssituationen	12
3.2.1 Landskapsplanen	12
3.2.2 Generalplanen	13
3.2.3 Detaljplanen	14
3.2.4 Byggnadsordningen	15
3.2.5 Byggförbud	15
3.2.6 Grundkarta	15
3.2.7 Övriga beslut som berör planområdet	15
4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen	16
4.1 Behovet av detaljplanering	16
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna	16
4.3 Deltagande och samarbete	16
4.3.1 Intressenter	16
4.3.2 Anhängiggörande	16
4.3.3 Deltagande och växelverkan.....	16
4.4 Mål för detaljplanen.....	17
4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav	17
4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet	17
5. Redogörelse för detaljplanen	20
5.1 Planens struktur	20
5.1.1 Dimensionering	21
5.1.2 Service	21
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	21
5.3 Områdesreserveringar	22
5.3.1 Kvartersområden	22
5.3.2 Övriga områden.....	22
5.4 Planens konsekvenser	22



5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön.....	22
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön	23
5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin.....	23
5.4.4 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen	24
5.5 Störande faktorer i miljön	24
5.6 Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser.....	24
6. Genomförande av detaljplanen.....	25
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	25
6.2 Genomförande och tidsplanering	25
6.3 Uppföljning av genomförandet	25

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1. Uppföljningsblankett (ifylls i godkännandeskedet)
- Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 3. Markägokarta
- Bilaga 4. Rör- och ledningskarta
- Bilaga 5. Utdrag ur jordmåns- och berggrundskartorna
- Bilaga 6. Naturinventering
- Bilaga 7. Detaljplanekarta
- Bilaga 8. Detaljplanebeteckningar och detaljplanebestämmelser
- Bilaga 9. Illustration
- Bilaga 10. Trafikteknisk granskning
- Bilaga 11. Anvisningar för byggnadssätt

1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen

- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Maa ja vesi Oy, 2002
- Söderkullan ympäristön perusselvitys ja osayleiskaavaluonnoksen arviointi, Maa ja vesiOy, 1994
- Sipoon Söderkullan osayleiskaava-alueen linnustonselvitys, Luontotutkimus Solonen Oy, 2000
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontonselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Wermundsen Consulting Oy/Batcon Group, 2006
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto, Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 25.1.2006
- Länsi-Taasjärven asemakaavan rakennettavuusluokitus, Maa ja vesi Oy, 2002
- Taasjärvi II:n ja III:n asemakaavan luontonselvitys 2009

2. Tiivistelmä - Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueen asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2012-2015. Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 6.10.2011.

Alueen kaavoituksesta järjestettiin aloitusvaiheen asukastilaisuus 17.10.2011, jossa esiteltiin selvitysaineistoa, käytiin läpi asemakaavan tilannetta ja kerättiin asukkaiden tietoa ja näkemyksiä.

Uudenmaan ELY-keskuksesta saatiin tiedoksi, että viranomaisneuvottelulle ei ole tarvetta, koska kaava on yleiskaavan ja maakuntakaavan mukainen. Asemakaava-alueita laajennettiin vireilletulon jälkeen, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin ajan tasalle ja kuulutettiin nähtäville yhdessä asemakaavaehdotuksen yhteydessä.

Kaavoitusjaosto hyväksyi kaavaehdotuksen hallituksen kokouksen käsiteltäväksi kokouksessaan 28.3.2012.

Kunnanhallitus hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville asetettavaksi kokouksessaan 2.4.2012.

Maankäyttö- ja rakennuslain 65§ mukaisesti kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.4. - 6.5.2012 välisenä aikana.

Kaavoitusjaosto on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 21.5.2012 kunnanhallituksen käsittelyyn.

Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 5.6.2012 valtuuston käsittelyyn.

Valtuusto on hyväksynyt Taasjärvi III asemakaavan kokouksessaan 18.6.2012.

Taasjärvi III asemakaava astui voimaan 8.8.2012.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa on 23 omakotitalotonttia, joiden keskimääräinen tonttikoko on n. 1000 m². Alueen AO-1 kortteleiden tonttitehokkuus on $et=0,20 - 0,25 + 0,04$ ja rakennusoikeutta 250 k-m² ja lisäksi 40 k-m² on talousrakennukselle.

Lisäksi asemakaavassa on 10 tonttia A-1-korttelialueilla, joille on määritelty kaksikerroksisia rivi- tai pienkerrostaloja. Nämä on tarkoitettu myös ryhmärakentamiseen, mutta ne soveltuvat myös yhtiömuotoiseen rakentamiseen. Ryhmärakentamista tuetaan myös rakentamistapaohjeen viitesuunnitelmillä.

Tasbyntietä jatketaan alueen kokoojakatuna, jossa on myös kevyen liikenteen väylä. Tien varteen on sijoitettu kortteleita yhtiömuotoiseen- tai ryhmärakentamiseen. Omakotitontit sijoittuvat kolmen tonttikadun varrelle.

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

2.1 Skeden i planprocessen

Detaljplaneringen av området baserar sig på det av Sibbo kommunfullmäktige fastställda planläggningsprogrammet för åren 2012-2015. Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 6.10.2011.

Ett möte om planläggningen av området anordnades för invånarna 17.10.2011. Vid mötet presenterade man utredningsmaterialet, gick igenom situationen angående detaljplanen och samlade in information och åsikter av invånarna.

Enligt Nylands ELY-central finns det inte behov av myndighetssamråd eftersom planen är i enlighet med generalplanen och landskapsplanen. Detaljplaneområdet utvidgades efter kungörelsen och programmet för deltagande och bedömning uppdaterades och kungjordes framlagt i samband med detaljplaneförslaget.

Planläggningssektionen godkände på sitt möte 28.3.2012 att förslaget till detaljplan behandlas av styrelsen.

Kommunstyrelsen godkände på sitt möte 2.4.2012. att förslaget till detaljplan läggs fram.

Planförslaget har varit offentligt framlagt 5.4. - 6.5.2012 i enlighet med Markanvändnings och bygglagens 65 §.

Planläggningssektionen har på sitt möte 21.5.2012 godkänt att detaljplanen behandlas av styrelsen.

Kommunstyrelsen godkände på sitt möte 5.6.2012 att detaljplanen behandlas av fullmäktige.

Fullmäktige godkände detaljplan för Tasträsk III på sitt möte 18.6.2012.

Detaljplan för Tasträsk III trädde i kraft 8.8.2012.

2.2 Detaljplan

Detaljplanen omfattar 23 egnahemshustomter med en genomsnittlig storlek på ca 1000 m². Tomteeffektiviteten i AO-1-kvarteren är $et=0,20 - 0,25 + 0,04$ och bygggrätten 250 vy-m² med ytterligare 40 vy-m² för en ekonomibyggnad.

Dessutom ingår i detaljplanen 10 tomter i A-1-kvarter sområden för vilka har fastställts rad- eller småvåningshus i två våningar. Dessa är avsedda även för gruppbyggande men de lämpar sig också för byggande i bolagsform. Referensplanerna i anvisningarna för byggsätt stöder också gruppbyggande.

Tasbyvägen förlängs som områdets samlargata med lättrafikled. Längs vägen placeras kvarter för bolags- och gruppbyggande. Egnahemshusen placeras längs tre tomtgator.

3. Suunnittelun lähtökohdat - Utgångspunkter

Noin 11,5 ha:n laajuinen kaava-alue sijaitsee Sipoon eteläisen keskuksen Söderkullan pohjoisosassa.

Liikenneyhteydet järjestetään Tasbyn tietä pitkin liikenneymyrän kautta Amiraalintielle ja edelleen Söderkullan keskustan kautta Uudelle Porvoontielle tai Söderkullantielle.

Alue tukeutuu palveluiltaan pääosin Söderkullan keskustaan n. 2 km päässä. Länsi-Taasjäven alueella on päiväkotia n. 700 m päässä. Koulut, kirjasto, urheilukeskus ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Söderkullan keskustassa. Laajat virkistysalueet ja -reitit liittyvät välittömästi suunniteltuun alueeseen. Ulkoilureitille hiihtolatuineen etsitään uusi reitti asemakaava-alueen itäpuolen kautta.

3.1.1 Luonnonympäristö

Kaava-alueella maasto nousee melko voimakkaasti Tasträskin n. +20 m aina +45 m asti alueen itäpuolella, jossa on myös yrkin rinne.

Maaperä on kalliota ja moreenia, Tasträsketin rantavyöhykkeellä on savea. Alueella on myös avokallioita.

Tasträsketin pohjoisrannalla on myös joitakin suuria siirto-lohkareita.

Kasvillisuus on karuilla kallioalueilla suurelta osin kitukasvuista mäntyä, joitakin suurempiakin mäntyjä on alueella. Tasträskin rannoilla on paikoitellen soistunutta maastoa. Järven rantavyöhyke on säilytetty samalla tavalla luo-1 merkinnällä kuin Taasjärvi II:n alueellakin.

Kaava-alueen itäpuolella Tasbyntien varrella on kaunis avokallioalue kitukasvuine mäntyineen, ja tämä alue on pääosin jätetty rakentamisen ulkopuolelle virkistysalueena.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton, lukuun ottamatta metsäautotietä ja Tasbyn tilaan liittyvää kiviaitaa. Länsisivulta kaava-alue rajautuu Taasjärvi II:n asemakaava-alueeseen, joka alkaa rakentua kesällä 2012 ja jonka kunnallistekniikkaan alue liittyy. Alueen liikenneverkko liittyy Länsi-Taasjärven tiestöön, ja kokoojakatua (Tasbyntie) jatketaan alueen halki tiestön runkona.

Alueella on ulkoilutieverkko johon alue liittyy ja jonka toiminta säilytetään ja kehitetään. Ulkoilureitille hiihtolatuineen on tutkittu reitti alueen itä- ja pohjoisreunalta, lisäksi alueen keskelläkin on reittimerkintä.

3.1.3 Maanomistus

Alueen maanomistuskartassa (liite 3) on esitetty maanomistustilanne.

3.2 Suunnittelutilanne

3.1 Allmän beskrivning av planeringsområdet

Planområdet omfattar ca 11,5 ha och ligger i den norra delen av Söderkulla, som är Sibbos centrum i söder. Trafiken styrs längs Tasbyvägen via rondellen till Amiralvägen och vidare via Söderkulla centrum till Nya Borgåvägen eller Söderkullavägen.

Områdets service stödjer sig i huvudsak på Söderkulla centrum, som ligger på ca 2 km avstånd. Daghemmet ligger i Västra Tasträsk på ca 700 m avstånd. Skolorna, biblioteket, idrottscentrumet och den kommersiella servicen finns i Söderkulla centrum. Vidsträckt rekreativområde och friluftsleder ansluter omedelbart till det planerade området. Friluftslederna med sina skidspår kommer att få en ny dragning genom detaljplaneområdets östra del.

3.1.1 Naturmiljön

I planområdet stiger terrängen relativt kraftigt från Tasträskets ca +20 m upp till +45 m i den östra delen av området, där också den brantaste sluttningen finns.

Jordmänen är berg och morän. På strandzonen invid Tasträsket är jordmänen lera. I området finns också berg-hällar. I närheten av Tasby gård och på Tasträskets norra strand finns även några stora flyttblock. På de karga bergsområdena består vegetationen till största delen av tvinvuxna tallar. Några större tallar finns också i området. Tasträskets stränder består ställvis av försumpad terräng. Sjöns strandzon bevaras med beteckningen luo-1, på samma sätt som i området för Tasträsk II. I planområdets östra del vid Tasbyvägen finns ett vackert berg i dagen med tvinvuxna tallar och det här området har i huvudsak lämnats utanför byggområdet som friluftsområde.

3.1.2 Den byggda miljön

Planeringsområdet är obebyggt om man bortser från skogsbilvägen och stenmuren som hör till Tasby gård. Planområdets västra kant gränsar till detaljplanområdet Tasträsk II, som börjar byggas sommaren 2012 och till vars kommunalteknik området ansluts. Trafiknätet i området ansluter till vägnätet i Västra Tasträsk, och matargatan (Tasbyvägen) förlängs genom området som stomme för vägnätet.

På området finns ett nätverk av friluftsleder som området ansluter till och vars verksamhet bevaras och utvecklas.

En rutt för friluftslederna och skidspåren har granskats i områdets östra och norra kant. Dessutom finns en beteckning för friluftsled i mitten området.

3.1.3 Markägoförhållanden

Områdets markägosituation presenteras i bilaga 3.

3.2.1 Maakuntakaava

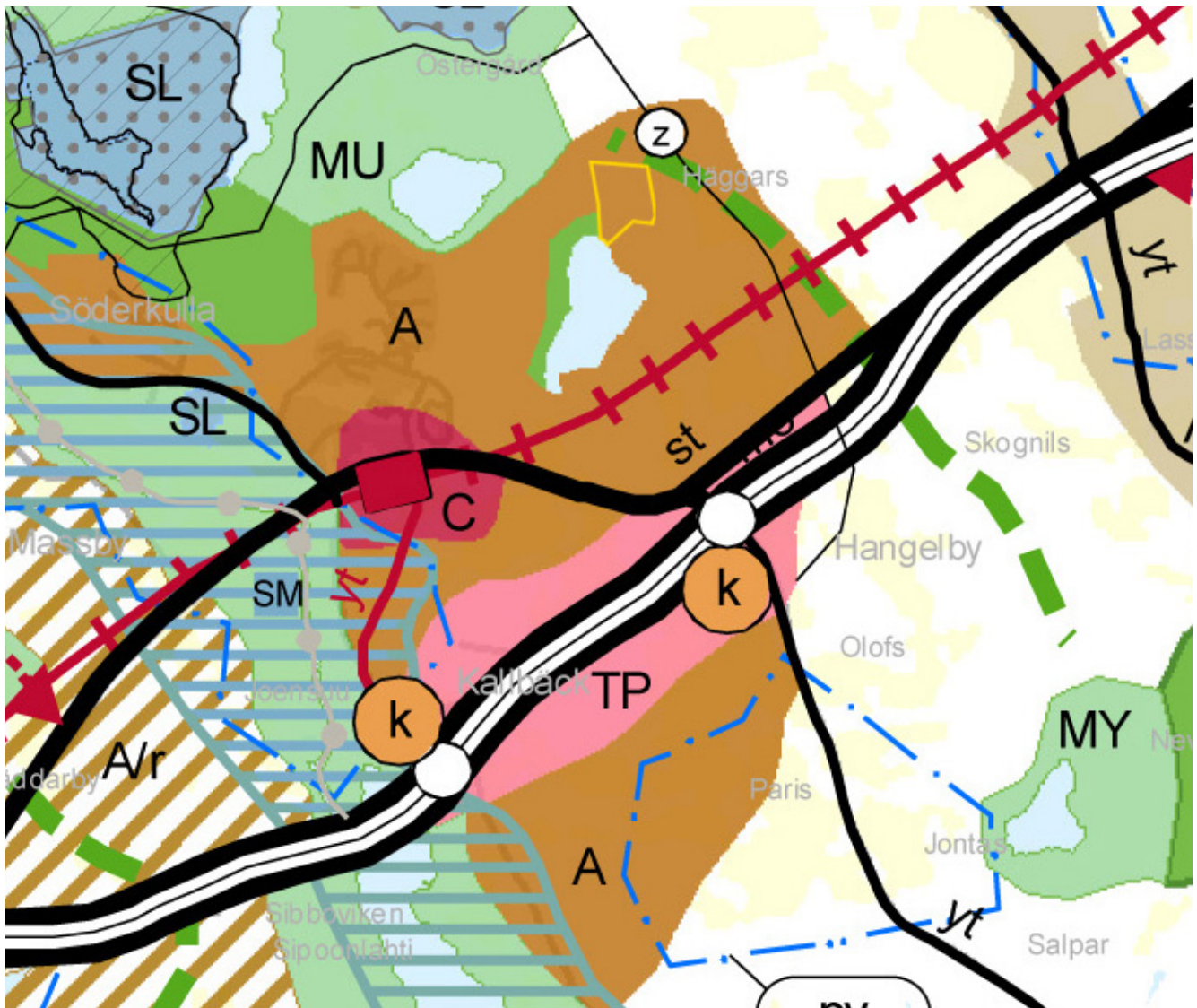
Ympäristöministeriön 15.2.2010 hyväksymässä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta A. Taasjärven länsiranta on merkitty virkistysalueeksi. Koilliskulmalla kulkee viheryhteystarve ja sähkölinjamerkintä, ja kaavassa lähialue on jätetty rakentamatta.

3.2.2 Yleiskaava

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Landskapsplan

I den av miljöministeriet 15.2.2010 fastställda landskapsplanen för Östra Nyland har planeringsområdet i huvudsak anvisats som ett område för tätortsfunktioner med beteckningen A. Västra stranden av Tasträsket har anvisats för rekreation. I det nordöstra hörnet finns beteckningar för grönförbindelse och ellinje och närområdet har i planen lämnats obebyggt.



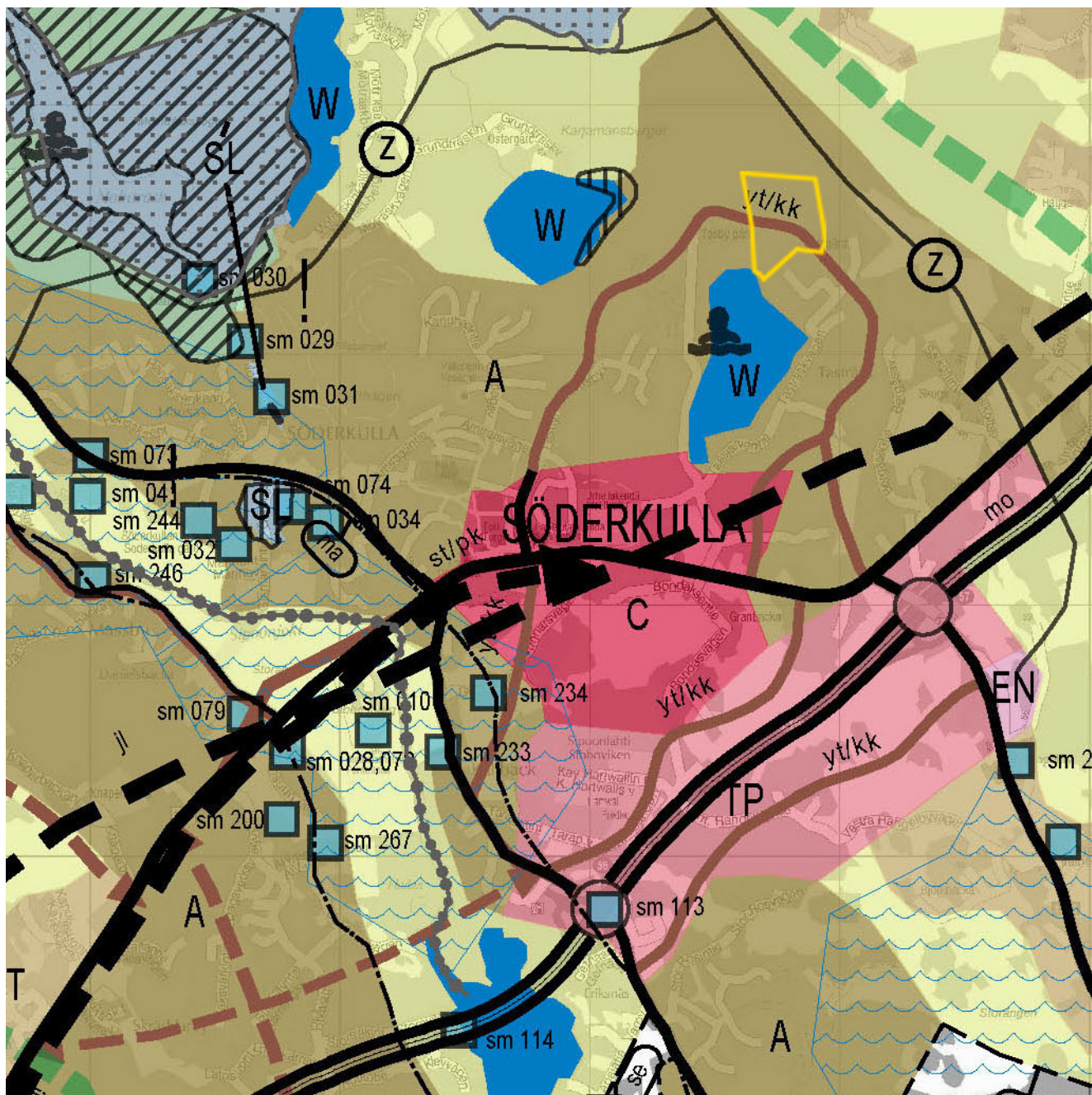
Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010) Söderkullan lähialueilta. Taasjärvi III:n kaava-alueen sijainti kartalla on osoitettu keltaisella. / Utdrag ur landskapsplanen för Östra Nyland (MM 15.2.2010) över Söderkullas närområden. Planområdet Tasträsk III läge på kartan anges med gult.

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä ja lainvoimaisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kokoojakatuna toimiva Tasbyntie on merkitty kaava-alueen keskelle merkinnällä yt/kk.

3.2.2 Generalplan

I den av Sibbo kommunfullmäktige 15.12.2008 godkända och lagkraftiga generalplanen för Sibbo 2025 är planområdet anvisat som område för tätortsfunktioner. Tasbyvägen, som fungerar som matargata, har angivits i mitten av planområdet med beteckningen yt/kk.

3.2.3 Asemakaava

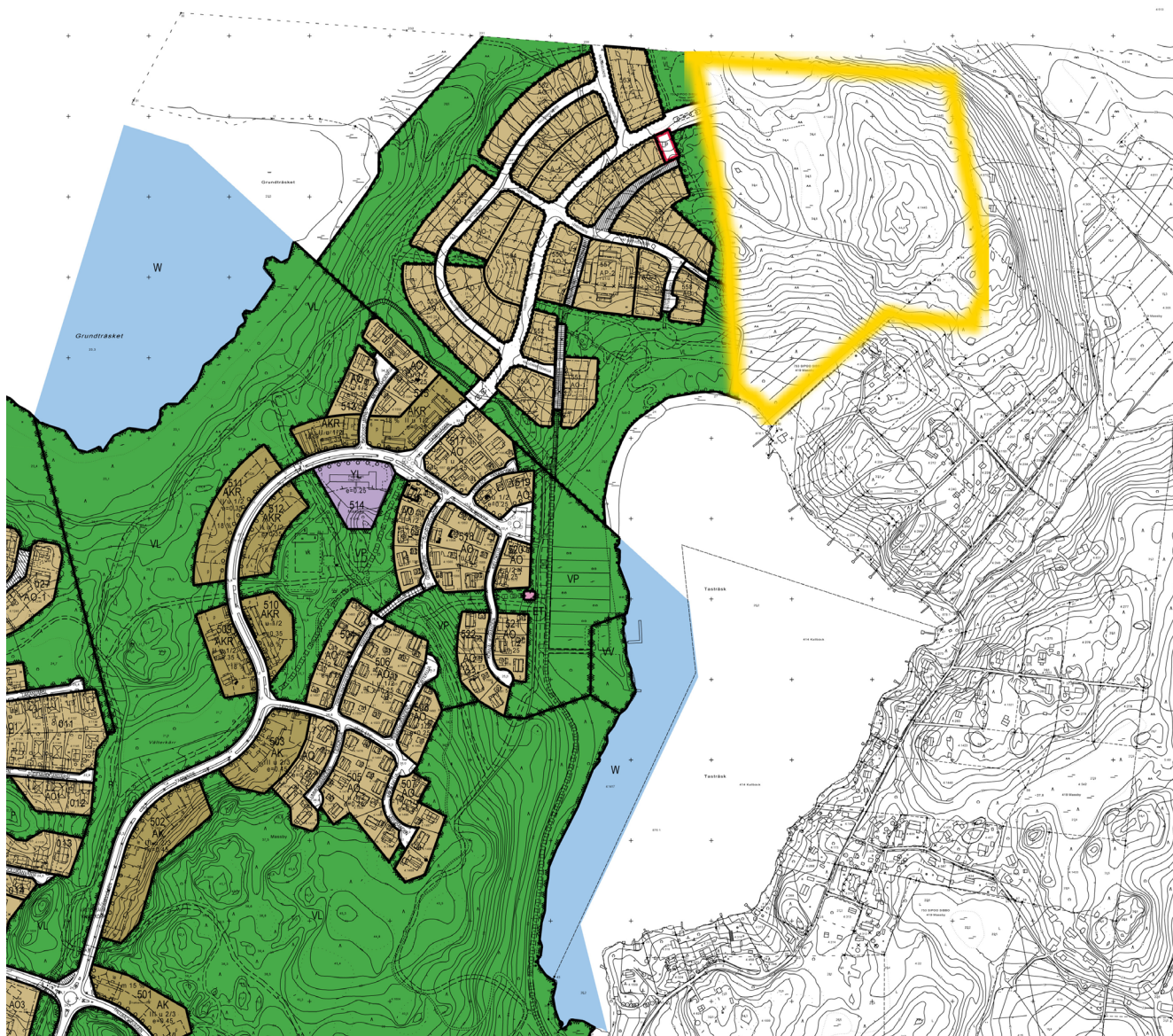


Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Taasjärvi III:n kaava-alueen sijainti kartalla on osoitettu keltaisella. / Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (fge 15.12.2008). Planområdet Tasträsk III läge på kartan anges med gult.

Kaava-alueen länsipuolella on Taasjärvi II:n asemakaava-alue, lainvoimainen 23.6.2011. Alueelle muodostuu 51 uutta rakennuspaikkaa omakotitaloille ja n.15 rivitaloille. Asukkaiden lukumääräksi arvioidaan 350 – 400. Omakotitonttien keskikoko on n. 1000m², kortteli- ja tonttitehokkuudella 0,25. Asuinrakennuksen rakennusoikeudeksi tulee n. 250 k-m². Piharakennuksen rakennusoikeudeksi on määritelty lisäksi 40 k-m².

Alueen lounaispuolella Taasjärven rannalla on kunnanvaltuuston 29.4.2002 hyväksymä Länsi-Taasjärven asemakaavaan, joka sisältää lähinnä asuntorakentamista, omakotitaloja ek=0,25, rivitaloja ek=0,35 ja kerrostaloja ek=0,45 korttelitehokkuudeltaan. Tällä alueella on myös yleisten rakennusten korttelialue YL, jolla toimii päiväkotijohon myös Taasjärvi III:n alue tukeutuu. Länsi-Taasjärven alueella on hyvä virkistysreitistö ja yleinen uimaranta, jotka myös palvelevat uutta kaava-aluetta.

3.2.4 Rakennusjärjestys



Ote asemakaavakoosteesta. Taasjärvi III:n asemakaava-alueen sijainti esitetty keltaisella. / Utdrag ur detaljplanesammanställningen. Detaljplaneområdet Taasjärvi III läge på kartan anges med gult.

3.2.3 Detaljplan

Den västra delen av planeringsområdet gränsar till detaljplanen för Taasjärvi II som vann laga kraft 23.6.2011. På området bildas 51 nya byggplatser för egnahemshus och ca 15 för radhus. Antalet invånare uppskattas till 350-400. Egnahemstomternas medelstorlek är ca 1000 m² med kvarters- och tomtexploateringsstalen ek=0,25. Byggrätten för bostadsbyggnader är 250 m²-vy. Därtill kommer gårdsbyggnadens byggrätt på 40 m²-vy.

I väster vid Taasjärvens strand gränsar området till den av kommunfullmäktige 29.4.2002 godkända detaljplanen för Västra Taasjärvi, vilken främst omfattar bostadsbyggande med kvartersexploateringsstalen ek=0,25 för egnahemshus, ek=0,35 för radhus och ek=0,45 för flervåningshus. I området finns även ett område för allmänna byggnader YL, i vilket finns ett daghem som även Taasjärvi III kan anlita. I Västra Taasjärvi finns ett bra nätverk av friluftsleder och en allmän badstrand som även kommer att tjäna det nya planområdet.



Toteutuneen Länsi-Taasjärven asemakaava-alueen rakennuksia. / Byggnader på det förverkligade Västra Tasträsk detaljplanelområdet.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä 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.

3.2.5 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole rakennuskieltoa.

3.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 saatetaan ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.7 Muut aluetta koskevat päätökset

Alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon kasvustrategiassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 määriteltyyn kunnan väestökasvutavoitteeseen. Söderkullaa kehitetään yhtenä Sipoon kolmesta kasvukeskuksesta.

3.2.4 Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförrordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Sibbo kommun iakttas bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 godkända byggnadsordningen, förutsatt att inga andra bestämmelser om en fråga har getts i en generalplan med rättsverkningar, detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.

3.2.5 Byggförbud

För området gäller inget byggförbud.

3.2.6 Baskarta

I anslutning till utarbetandet av planen uppdateras baskartan i skala 1:1000.

3.2.7 Övriga beslut som gäller området

Bostadsbyggandet i området bidrar för sin del till det mål angående befolkningstillväxten i Sibbo som har fastställts i kommunens tillväxtstrategi och i Sibbo generalplan 2025. Söderkulla ska utvecklas som ett av tre tillväxtcentrum i Sibbo.

4. Asemakaavasuunnittelun vaiheet - Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavahankkeeseen on ryhdytty jotta asemakaava mahdollistaisi laadukkaan ja toteuttamiskelpoisen asuinrakentamisen alueella. Sipoo pyrkii toteuttamaan kasvustrategiaansa tälläinkin kaavahankkeella, ja mahdollistamaan myöhemmät kaavahankkeet alueella. Kunnan omakoti- ja rivitalotonttien tarjontaa on myös tarvetta lisätä. Samalla edistetään mahdollisuutta ryhmärakentamiseen.

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. Taasjärvi III:n asemakaavoitus perustuu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2012–2015. Asemakaavahanke käynnistettiin 2011.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 6.10.2011. Kaavan vireille tuloa ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet, Vartti ja Sipoon Sanomat), kunnan ilmoitustaululla sekä internetkotisivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 28.3.2012. Osallisilla on ollut mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta, ottamalla yhteyttä kunnan kaavoituksen edustajiin.

Alueen kaavoituksesta järjestettiin asukastilaisuus 17.10.2011, jossa esiteltiin selvitysaineistoa ja käytiin läpi asemakaavan tilannetta ja Sipoon kunnan tavoitteita alueelle. Samalla kerättiin toiveita alueen käytöstä ja kommentteja ja tietoja kaava-alueeseen liittyen.

4.1 Behovet av detaljplanering

Arbetet med att utarbeta en detaljplan har inletts för att det ska bli möjligt att bygga förstklassiga bostäder i området. Även med detta planprojekt strävar Sibbo efter att verkställa sin tillväxtstrategi och bädda för senare planprojekt på området. Det finns också ett behov av att öka utbudet på kommunens tomter för egnahemshus. Samtidigt befrämjas möjligheten till gruppbyggnade.

4.2 Planeringsstart och besluten om denna

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Detaljplanen för Tasträsk III baserar på Sibbo kommuns planläggningsprogram 2012-2015. Detaljplaneprojektet påbörjades 2011.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna räknas upp närmare i programmet för deltagande och bedömning.

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 6.10.2011. Kungörelser om anhängiggörandet av planen publicerades i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet, Vartti och Sipoon Sanomat), på kommunens anslagstavla och på kommunens webbplats.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning har reviderats 28.3.2012. Intressenterna har under hela planprocessens gång haft möjlighet att ge respons på processen och planen som är under beredning genom att kontakta representanterna för planläggningen i kommunen.

Ett invånartillfälle om planläggningen av området anordnades 17.10.2011. Vid mötet presenterades utredningsmaterialet, situationen angående detaljplanen och kommunens målsättningar för området. Samtidigt samlade man in önskemål om hur området ska användas samt kommentarer och upplysningar angående planområdet.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 MRL 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.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuinalue. Söderkullan alueelle tulisi osoittaa asunnot 3600 asukkaalle vuoteen 2025 mennessä. Taasjärven ympäristön kaavoituksessa hankkeella on tärkeä rooli. Omakotitonttien saaminen Söderkullan alueelle on keskeinen tavoite, samalla saadaan myös tontteja rivi- ja pienkerrostaloille.

Samalla asemakaavoitettua aluetta tulee voida laajentaa myöhemmin luontevasti yleiskaavan mukaisille taajamatoimintojen A-alueille.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaava-alue on sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 15.2.2010) että lainvoimaisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 taajamatoimintojen aluetta.

Taasjärvi III:n alueen asuntorakentaminen vastaa osaltaan Sipoon yleiskaavassa 2025 määritellyn kunnan väestökasvutavoitteeseen.

Aluetta kehitetään pientaloalueena luontevana jatkumona olemassa olevaan Länsi-Taasjärven ja Taasjärvi II:n alueeseen.

4.4 Detaljplanens mål

4.4.1 Krav på innehåll i markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas skall landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan.

Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön skall värnas om och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Målet med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga ett förstklassigt bostadsområde. Bostäder för 3 600 invånare ska kunna anvisas till Söderkullaområdet fram till år 2025. Projektet har en viktig roll för planläggningen av omgivningen kring Tasträsk.

Det centrala målet är att få egnahemstomter till Söderkullaområdet, samtidigt får man tomter för rad- och småvåningshus. Samtidigt ska det detaljplanlagda området kunna utvidgas på ett naturligt sätt till A-områdena för tätortsfunktioner i generalplanen.

Mål som härletts från planeringssituationen

Planområdet är ett område för tätortsfunktioner såväl i Östra Nylands landskapsplan (miljöministeriet 15.2.2010) som i lagkraftiga Sibbo generalplan 2025.

Bostadsbyggandet i Tasträsk III bidrar för sin del till det mål angående befolkningstillväxten i Sibbo som har fastställts i kommunens tillväxtstrategi i Sibbo generalplan 2025.

Området ska utvecklas som ett småhusområde och en na-

Tasträsketin luontoarvoja säilytetään. Rantavyöhykkeet kosteikkoineen jätetään rakentamatta, hulevedet viivytetään ja luontaiset valuntareitit pyritään säilyttämään ja hyödyntämään.

Suunnittelua tehdään vuorovaikutuksessa alueen asukkaiden ja maanomistajien kanssa.

Alueen asukasluvuksi arvioidaan tulevan 250 asukasta. Kevyenliikenteen yhteyksistä Söderkullan suuntaan huolehditaan, Tasbyntien kevyen liikenteen väylää jatketaan alueen halki. Virkistysreitit ja yhteydet läheisille luonto- ja virkistysalueille suunnitellaan sujuviksi ja niitä hyödynnetään alueen voimavarana.

Kaavatyötä ohjaavat myös valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut suunnitteluperiaatteet, joista tässä kaavatyössä keskeisimpiä ovat seuraavat asiakohdat:

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäyttölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

Alueidenkäytön suunnittelussa olemassa olevat tai odotettavissa olevat ympäristöhaitat ja poikkeukselliset luonnonolot tunnistetaan ja niiden vaikutuksia ehkäistään. Alueidenkäytössä luodaan edellytykset ilmastonmuutokseen sopeutumiselle.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.

Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä.

Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukaan niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida

turlig förlängning av det befintliga bostadsområdet Västra Tastråk och området för Tastråk II.

Naturvärdena vid Tasträsket ska bevaras. Strandzonerna och fuktmarkerna på dessa ska bevaras obebyggda, dagvattnet ska fördröjas och de naturliga avrinningsflödena ska bevaras och utnyttjas.

Planeringen görs i växelverkan med invånarna och markägarna i området.

Det nya invånarantalet beräknas till 250 personer. Förbindelserna för den lätta trafiken mot Söderkulla säkerställs och cykel- och gångbanan längs Tasbyvägen förlängs genom området. Friluftsstråken och förbindelserna till natur- och rekreationsområdena i närheten görs till smidiga resurser för hur man rör sig i området.

Planarbetet styrs även av de planeringsprinciper som ingår i de riksomfattande målen för områdesanvändningen, av vilka följande är de viktigaste för detta planprojekt:

I stadsregionernas pendlingsområden säkerställs för områdesanvändningens del att det finns förutsättningar att bygga bostäder som är ändamålsenligt placerade och att kraven på en god livsmiljö kan tillgodoses.

Vid planeringen av områdesanvändningen identifieras befintliga eller förväntade miljölägenheter och exceptionella naturförhållanden och verkningarna av dem förebyggs. Vid områdesanvändningen skapas förutsättningar för anpassningen till klimatförändringen.

I samband med planeringen av områdesanvändningen ska beaktas hur lämplig marken och berggrunden i området är för den avsedda användningen.

Befintliga samhällsstrukturer nyttjas och stadsregioner och tätorter görs mer enhetliga. Samtidigt som tätorterna blir enhetligare förbättras kvaliteten på livsmiljön.

Vid områdesanvändningen skall tillräckliga områden reserveras för nätverk för fotgängare och cyklister, och nätverkens kontinuitet, säkerhet och kvalitet skall främjas.

Med hjälp av områdesanvändningen främjas bevarandet av områden som är värdefulla och känsliga i den levande och den livlösa naturen och säkerställs att deras mångfald bevaras.

Bevarandet av ekologiska förbindelser mellan skyddsområden och vid behov mellan skyddsområden och övriga värdefulla naturområden främjas.

Vid planeringen av områdesanvändningen ska behovet av skydd för grund- och ytvattnen beaktas, likaså behoven av förbrukning.

I syfte att trygga en tillräcklig bostadsproduktion skall man vid områdesanvändningen säkerställa att det finns tillräckligt med tomtmark.

da alueen sijainti kahden luontoarvoiltaan merkittävän järven lähellä. Järviin valuvien hulevesien viivyttämiseen ja selkeyttämiseen kiinnitetään erlyistä huomiota, järvien kuormitusta ei tule lisätä. Hulevedet ohjataan niiden nykyisiä luontaisia valumareittejä viivyttämällä järvien kosteikkoihin.

Alueen luontoarvoja pyritään säilyttämään mahdollisuuksien mukaan, arvokkaimmat alueet eli rannat kosteikkoinen jätetään rakentamatta. Siirtolohkareet ja suurimmat männyt on pyritty säästämään.

Mål som härletts från områdets förhållanden och egenskaper

Vid planeringen och byggandet av området ska man beakta närheten till två träsk med betydande naturvärden. Särskild vikt fästs vid fördröjningen och sedimenteringen av det dagvatten som rinner ut i träsken då belastningen av träsken inte bör öka. Dagvattnet styrs till fuktmarken kring träsken genom fördröjningen i de befintliga, naturliga avrinningsflödena.

Man strävar efter att bevara naturvärdena i området i mån av möjlighet. De mest värdefulla områdena, dvs. stränderna och fuktmarkerna, ska inte bebyggas. Man strävar efter att bevara flyttblocken och de största tallarna.

5. Asemakaavan kuvaus - Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan ehdotus on laadittu alueelle niin, että Taasjärvi II:n aluetta laajennetaan luontevasti. Tasbyntien jatkaminen toimii liikenteellisenä selkärankana, johon tonttikadut liittyvät. Tasbyntien luonteva jatkaminen uusille alueille on myös huomioitu. Omakotitontit avautuvat suurelta osin hyvin ilmansuuntiin ja kauniisiin järvinäköaloihin.

Alueelle syntyy 23 omakotitalotonttia AO-korttelialueille. Kerroslukuna on käytetty alueelle luontevaa I, (1/2) I, I (3/4) ja II. Samoin Taasjärvi II:n kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjetta sovelletaan soveltuvin osin.

Sipoon yleiskaavalla 2025 korvautuneessa Söderkullan osayleiskaavassa esitetyt viheryhteystarpeet on myös huomioitu, sekä järvien rannoilla että kaava-alueen lounais-sivulla on lähivirkistysalueet yhtenäisinä vyöhykkeinä. Virkistysalueitistö on merkitty ohjeellisenä ja olemassa olevaa verkostoa on pyritty säilyttämään ja kehittämään.

Autopaikkoja on määrätty 2/omakotitalo sekä 1,5/rivitalo-asunto + vieraspaikkoja 1 ap / enintään 10 asuntoa.

Järvien kuormitusta ei tule lisätä, ja maaston kallioisuus asettaa haasteita hulevesien hallintaan. Rantavyöhykkeet on jätetty mm. tästä syystä rakentamatta, samoin puroalueet luontaisina valumareitteinä.

5.1 Planens struktur

Förslaget till detaljplan för området har utarbetats som en naturlig fortsättning på Tasträsk II. Förlängningen av Tasbyvägen fungerar som huvudled, till vilken tomtgatorna ansluts. En naturlig förlängning av Tasbyvägen till nya områden har också beaktats. Egnahemshustomterna öppnar sig till största delen mot gynnsamma väderstreck och vackra sjölandskap.

Det bildas 23 tomter för egnahemshus i AO-kvartersområdena. Som våningstal har tillämpats det för området naturliga I, (1/2) I, I (3/4) och II. Likaså tillämpas lämpliga delar av Västra Tasträsk's planbestämmelser och byggsätt-sanvisningar.

Behoven av grönförbindelserna i generalplan för Sibbo 2025 (som har ersatt delgeneralplan för Söderkulla) har också beaktats.

Närrekreationsområdena bildar sammanhängande zoner längs stränderna och i planområdets sydvästra kant. Nätverket av friluftsleder anges som riktgivande och man strävar efter att bevara och utveckla det befintliga nätverket.

Antalet bilplatser har anvisats till 2 per egnahemshus och 1,5 per radhusbostad + gästbilplatser 1 bp / högst 10 bostäder.

Belastningen av träskan bör inte öka, och den bergiga terrängen ställer höga krav på hanteringen av dagvattnet. Bl.a. därför har strandzonerna lämnats utanför de områden som ska byggas, liksom bäckarna och områdena kring dessa, vilka bevaras som naturliga avrinningsområden.



Tasträsketin ranta. / Tasträskets strand.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen koko on n. 11,5 ha. Alueelle muodostuu 23 uutta rakennuspaikkaa omakotitaloille ja n.16 paikkaa yhtiömuotoiselle rakentamiselle. Asukkaiden lukumääräksi arvioidaan 250-300. Asukkaat lienevät rakennustyyppistä johtuen pääosin nuoria työikäisiä perheitä. Alueelle ei muodostu uusia työpaikkoja.

Maankäytön mitoitus kaava-alueella:

Omakotitonttien keskikoko on n. 1000-1400 m², kortteli- ja tonttitehokkuudella 0,20 - 0,25 asuinrakennuksen rakennusoikeudeksi tulee n. 250 - 280 k-m². Piharakennuksen rakennusoikeudeksi on määritelty lisäksi 40 k-m². Rakennusoikeus yhteensä on 15 700 k-m².

	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokuus e
A-1	2,67	48,6	9100	0,34
AO-1	2,82	51,4	6600	0,20; 0,25

Katualueiden mitoituksena kokoojakatu Tasbyntie on 17 m leveä (sisältäen kevyen liikenteen väylän) ja tonttikadut 12 m. Pp/t:t ovat 8 m - 10 m leveitä

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei tule julkisia palveluita tarjoavia rakennuksia. Julkisten palveluiden osalta suunnittelualue tukeutuu Etelä-Sipoon paikalliskeskukseen, Söderkullaan, jonne on alueelta matkaa noin 2 kilometriä. Suunnittelu-alueella lähinnä oleva kunnallinen päiväkotijoukko sijaitsee Länsi-Taasjärven alueella, noin 700 metrin päässä alueesta, ja lähimmät koulut Söderkullassa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavatyö vastaa osaltaan kunnan väestökasvutavoitteeseen lisäämällä asuinrakentamismahdollisuuksia Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 osoitetulla taajamatoimintojen alueella.

Alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet, jotka noudattavat Taasjärvi II:n asemakaava-alueen rakentamistapaohjetta soveltuvin osin, jonka yksityiskohtainen ja pääosin toimivaksi todettu linja tukee alueen kehittymistä laadukkaaksi pientaloalueeksi.

Alue liittyy kiinteästi olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja on osa yleiskaavan mukaista Söderkullan yhdyskuntarakennetta. Samalla alueen virkistyskäyttö ei vaaranna, hyvät yhteydet laajoihin yhtenäisiin virkistysmaastoihin säilyvät.

Kaavassa on huomioitu rakentuvan yhdyskuntarakenteen ja infrastruktuurin verkostot ja rakenteet siten, että ratkaisu edistää energiatehokkuutta ja lisää olemassa olevien ja toteutuvien rakenteiden ja järjestelmien käyttöä.

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet består av ca 11,5 ha. I området bildas 20 nya byggplatser för egnahemshus och ca 15 för radhus. Invånarantalet beräknas till 250-300 personer. På grund av byggnadstypen förväntas invånarna i huvudsak utgöras av unga familjer där föräldrarna är i arbetsför ålder. I området uppkommer inga nya arbetsplatser.

Dimensioneringen av markanvändningen i planområdet:

Egnahemstomterna är i genomsnitt ca 1000 - 1400 m². Kvarters- och tomtexploateringen 0,20 - 0,25 ger en byggrätt på 250 - 280 vy-m² för bostadsbyggnaden. Därutöver ges byggrätt för ekonomibyggnad på 40 vy-m². Totala byggrätten är 15 700 m²vy.

	Areal ha	Areal %	Våningsyta m ² vy	Exploateringstale
A-1	2,67	48,6	9100	0,34
AO-1	2,82	51,4	6600	0,20; 0,25

Som dimensionering av gatuområdena är matargatan Tasbyvägen 17 m bred (inklusive cykel- och gångbanan) och tomtgatorna är 12 m breda. Pp/t:na är 8 - 10 m breda.

5.1.2 Service

I planområdet kommer inga byggnader för offentlig service att uppföras. När det gäller offentlig service stödjer sig planeringsområdet på Söderkulla, centrumet i södra Sibbo. Avståndet till Söderkulla är ca 2 km. Det närmaste kommunala daghemmet finns i Västra Tasträsk på ca 700 m avstånd, och de närmaste skolorna finns i Söderkulla.

5.2 Uppfyllandet av målen beträffande miljöns kvalitet

Planarbetet bidrar till att uppfylla kommunens mål för befolkningstillväxten i och med de nya möjligheterna att bygga bostäder i områden som har anvisats för tätortsfunktioner både i Östra Nylands landskapsplan och i Generalplan för Sibbo 2025.

För området utarbetas anvisningar för byggsätt som i tillämpliga delar följer byggsättsanvisningarna för Tasträsk II. Konceptet som är detaljerat och i huvudsak har konstaterats fungera väl, stödjer utvecklandet av området till ett högklassigt bostadsområde.

Området ansluter sig tätt till den befintliga samhällsstrukturen och integreras i strukturen i Söderkulla generalplan. Användningen för rekreativ bruk äventyras inte då goda förbindelser till den vidsträckt, sammanhängande fri-luftsterrängen bevaras.

I planarbetet har man beaktat nätverken och konstruktionerna i den nya samhällsstrukturen och infrastrukturen så att lösningen främjar energieffektivitet och ökar användningen av befintliga och kommande strukturer och system.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO-1)

- korttelitehokkuus 0,20 - 0,25 asuinrakennuksen rakennusoikeus noin 250 k-m². Piharakennuksen rakennusoikeus on lisäksi 40 k-m²
- kerrosluku (1/2) I, I (3/4), II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 2 autopaikkaa / asunto

Asuinrakennusten korttelialue (A-1)

- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto tai kaksoispulpettikatto, kattokaltevuus 1:3 - 1:2
- 1,5 autopaikkaa / asunto, vieraspaikkoja 1 ap / enintään 10 asuntoa

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Virkistysalueet sisältävät virkistysreitit sekä luo-2 merkityt luonnonarvoiltaan tärkeät ranta-alueet.

Puisto (VP)

Kaava-alueen länsireunalla sijaitseva puisto muodostaa yhdessä Taasjärvi II:n alueen kanssa viherakselin Tasträskin pohjoispäähän.

Kadut

Kaava-alueelle jatkuu eteläreunalta kokoojakatuna Tasbyntie kevyenliikenteenväylälineen. Alueelle syntyy kolme tonttikatua, joiden nimistö on laadittu yhteistyössä nimistötoimikunnan kanssa. Lisäksi on jalankululle varattu tieyhä Tasbyn tilalle päin.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaava jatkaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, rakennuskanta täydentyy pysyen mittakaavaltaan nykyisen rakenteen kaltaisena, jolloin se ei aiheuta merkittävää muutosta alueen rakeisuuteen. Tasbyntietä jatketaan kevyen liikenteen väylälineen ja n. 70 uuden perheen kuormitus liikenneverkkoon ei ole merkittävää. Liikenteen toimivuudesta on tehty liikennelaskenta ja liittymän toimivuustarkastelu, ks. liite 10. Alueen toteutumisen vaikutukset palvelutarpeisiin kohdistuvat Söderkullan keskustan palveluihin, sekä Länsi-Taasjärven alueella olevaan päiväkotiin. Alkuvaiheessa lisäkapasiteetin tarve kohdistuu myös päiväkotien lisäksi Söderkullan kouluihin.

Sipoolaisten ikäjakamaan nuorten lapsiperheiden muuttamisella alueelle on omalta osaltaan nuorentava ja monipuolistava vaikutus.

Asukasmäärän kasvulla Söderkullassa, joka on yksi kolmesta Sipoon yleiskaava 2025:n mukaisista kasvukeskuksista, on alueen kehitystä ja mm. palvelurakennetta tukeva vaikutus.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för fristående småhus (AO-1)

- kvarterets exploateringstal 0,20 - 0,25, varvid bostadsbyggnadens byggrätt är ca 250 vy-m². Därtill byggrätt för ekonomibygnad på 40 vy-m²
- våningstal (1/2) I, I (3/4), II
- takformen är sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3 - 1:2
- 2 bilplatser/bostad.

Kvartersområde för bostadshus (A-1)

- våningstal II
- takformen är sadeltak eller dubbelt pulpettak, taklutning 1:3 - 1:2
- 1,5 bilplatser/bostad, gästbilplatser 1 bp / högst 10 bostäder.

5.3.2 Övriga områden

Område för närrecreation (VL)

Områdena för närrecreation omfattar friluftsstråk och luo-2 anvisade strandområden med betydande naturvärden.

Park (VP)

Parken i detaljområdets västra kant bildar tillsammans med området för Tasträsk II en grönaxel i den norra delen av Tasträsk.

Gator

Tasbyvägen, med cykel- och gångbana, fortsätter som martargata till planområdet längs den södra kanten. I området bildas tre tomtgator. Gatunamnen fastställs senare i samarbete med namnkommittén. Det finns också vägförbindelse till Tasby gård, reserverad för gångtrafik.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplanen förlänger den befintliga samhällsstrukturen. Byggnadsbeståndet kompletteras och hålls i samma skala som den befintliga strukturen och medför därmed inga betydande förändringar i områdets byggnationstäthet. Tasbyvägen med sin cykel- och gångbana förlängs och de ca 70 nya familjerna medför ingen betydande ökning i belastningen på trafikanätet. En trafikberäkning och en granskning av anslutningens funktionalitet har utarbetats, se bilaga 10. Konsekvenserna av att området byggs syns i att servicebehovet riktas till Söderkulla centrum samt till daghemmet i Västra Tasträsk. Till en början gäller behovet av tilläggskapacitet förutom daghemmen även skolorna i Söderkulla.

Att nya, unga barnfamiljer flyttar till området föröngtrar och gör åldersfördelningen bland sibboborna mer mångsidig.

En ökning av invånarantalet i Söderkulla, som är ett av de tre tillväxtcentrumen i Sibbo enligt Sibbo generalplan 2025, har konsekvenser som stödjer utvecklingen, t.ex.

Taajamakuullisesti asemakaava jatkaa olemassa olevaa suosittuja Länsi-Taasjärven ja Taasjärvi II:n alueita samalla rakenteella, väliin jää kuitenkin viheryhteystarpeen täyttävä lähivirkistysalue.

Liikennejärjestelyihin kaava ei tuo suuria muutoksia, Tasbyntie on kokoojakatuna mitoitettu palvelemaan koko Taasjäven ympäri aikaa myötä muodostuvaa asemakaava-alueetta. Uusien liittymien suunnittelussa huomioidaan erityisesti riittävät näkemäalueet. Tasbyntien lenkin rakentessa Tasträskin ympäri pyritään alueelle saamaan toimiva joukkoliikenne.

Virkistysreitiverkostolle on etsitty uudet reitit tarvittaessa alueen viheryhteyksien sisällä tai kaava-alueen tuntumassa.

Taasjärvi III:n alue liittyy kunnallistekniikaltaan Taasjärven alueeseen Tasbyntien kautta, ja vaikutuksen verkoston kuormitukseen ovat vähäisiä, ratkaistavissa normaalin viemäri- vesijohto-, kaukolämpö- ja sähköverkoston laajennusrakentamisen puitteissa.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Uuden asuinalueen hulevedet pyritään käsittelemään viivytämällä. Järven vedenlaatua tarkkaillaan, 2010 syksyllä tehtiin kontrollimitaus ennen alueen rakentamista, vertailuarvoksi.

Alueen väestönkasvu (n. 250 - 300 henkeä) aiheuttaa jonkin verran heijastusvaikutuksia lähialueiden lisääntyvään virkistyskäyttöön.

Rakennusvaiheessa alueelta voi muodostua pölyä, joka voi aiheuttaa haittaa luontokohteissa.

Alueen sisäisesti havaitut luonnon monimuotoisuuden kannalta säilyttämisen arvoiset kohteet on säilytetty niiltä osin, kun se ollut mahdollista yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukaisen toteuttamisen kannalta. Ehdottomasti säilytettävät ja säilytettäväksi suositeltavat alueet on säilytetty kokonaisuudessaan virkistysalueen sisällä luo-1 merkinnällä.

Maisemallisesti kaavatyöllä on jossain määrin vaikutuksia. Järvinäkymissä uudet asuintalot hahmottuvat puuston seassa samantyyppisesti kuin olemassa olevalla Länsi-Taasjärven alueellakin, rantavyöhykkeet on jätetty myös tästä syystä rakentamatta, virkistyskäyttöön.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Asemakaava-alueita on pystytty laajentamaan itään päin. Uusi omakoti- ja rivitalotyyppinen asuinalue tuo kunnalle tuloja lisääntyvän asukasmäärän verotulojen myötä. Toisaalta lisääntyvästä asukasmäärästä aiheutuu kunnalle myös välillisiä menoja uusille asukkaille tarjottavien kunnallispalveluiden myötä.

5.4.4 Vaikutukset valtakunnallisiin alueidenkäyttötaivoitteisiin

Kaava toteuttaa Valtakunnallisista alueidenkäyttötaivoit-

servicestrukturen.

När det gäller tätortsbildens fortsätter detaljplanen det befintliga och populära bostadsområdet Västra Tasträsk enligt samma struktur. Mellan dessa ligger dock ett närrecreationsområde som fyller behovet av grönförbindelse.

För trafikarrangemangen medför planen inga stora förändringar. Matargatan Tasbyvägen har dimensionerats för att tjäna hela detaljplaneområdet som med tiden bildas kring Tasträsket. Vid planeringen av nya anslutningar beaktas särskilt tillräckliga frisksiktsområden. Allteftersom Tasbyvägen byggs upp kring träsket strävar man efter att få fungerande kollektivtrafik till området.

Nya rutter för nätverket av friluftstråk söks vid behov inom områdets grönförbindelser.

Tasträsk II ansluts till kommunaltekniken i Västra Tasträsk via Tasbyvägen. Konsekvenserna för nätverkets belastning är små och kan lösas inom ramen för normal avlopps-, vatten-, fjärrvärme- och elnätutvidgning.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Dagvattnet från det nya bostadsområdet ska hanteras genom fördröjning. Träskets vattenkvalitet kontrolleras, hösten 2010 gjordes en kontrollmätning som referensvärde innan området bebyggs.

Områdets befolkningstillväxt (ca 250 - 300 personer) återspeglas i viss mån i det ökande rekreationsbruket i näromgivningen.

I byggnadsskedet kan det uppkomma damm som kan medföra olägenheter för naturobjekt.

De för bevarandet av naturens mångfald värdefulla objekt, vilka observerats inom planområdet, har bevarats i den mån det varit möjligt med tanke på genomförandet av en ändamålsenlig samhällsstruktur. De områden som absolut ska bevaras eller som man rekommenderar att ska bevaras har bevarats i sin helhet inom rekreationsområdet med beteckningen luo-1.

Planarbetet har vissa konsekvenser för landskapsbildens. När det gäller vyerna över träsket stiger bostadsbyggnaderna fram bland trädbeståndet på samma sätt som vid Västra Tasträsk. Bl.a. av denna orsak har strandzonerna lämnats utanför byggandet för rekreationsbruk.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Detaljplaneområdet har utvidgats österut.

Det nya bostadsområdet av egnahemshuskaraktär ger kommunen inkomster då antalet invånare och skatteinkomster stiger. Befolkningsökningen medför dock även indirekta utgifter i och med den kommunala service som behövs för de nya familjerna.

5.4.4 Konsekvenser för de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Av de riksomfattande målen för områdesanvändningen fullföljer planen framför allt följande mål: Förbättrande av kvaliteten på livsmiljön genom enhetligare samhällsstruk-

teista ennen kaikkea Elinympäristön parantaminen taajamia eheyttämällä –tavoitetta, Arvokkaiden ja herkkien alueiden säilyminen-tavoitetta, Pohja- ja pintavesien suojele-tarve-tavoitetta sekä tavoitetta Tonttimaan riittävydestä asuntotuotannon turvaamiseksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueen sijainti kahden järven tuntumassa ja Söderkullan taajaman pohjoisosassa tekee alueesta rauhallisen ja turvallisen asuinalueen, nyt ja tulevaisuudessa. Tasbyntien asema paikallisena kokoojakatuna, nopeusrajoitukseltaan max 50 km/h, ei tule Taasjärven ympäristön rakentuessa-kaan aiheuttamaan merkittävää meluhaittaa, sillä Taasjärven alueen ulkopuolista läpiajoliikennettä ai alueelle ohjautuu.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 8. Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat Ympäristöministeriön antamia ohjeita.

tur, Bevarande av värdefulla och känsliga områden, Skydd av grund- och ytvatten samt Säkerställande av tillräcklig tomtmark för tryggnad av bostadsproduktionen.

5.5 Störningsfaktorer i omgivningen

Områdets läge intill två sjöar i norra delen av Söderkulla tätort gör att området är ett lugnt och tryggt bostadsområde, nu och i framtiden. Tasbyvägens ställning som lokal matargata med hastighetsbegränsningen max 50 km/h kommer inte ens när miljön bebyggs att medföra betydande bullerolägenheter, eftersom ingen genomfartstrafik kommer att styras till Tasträskområdet utifrån.

5.6 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga 8. Planbeteckningarna och -bestämmelserna följer Miljöministeriets anvisningar.



KOKOOJAKATU

6. Asemakaavan toteutus - Genomförande av detaljplanen

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutumista ohjaamaan laaditaan rakennustapaohjeet jotka noudattavat Taasjärvi II:n rakentamistapaohjetta soveltuvin osin. Ryhmärakentamista tuetaan myös rakentamistapaohjeen viitesuunnitelmillä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan pian kaavan saatua lainvoiman. Katu- ja kunnallistekniikan alustavat suunnitelmat käynnistetään kaavoituksen kanssa rinnakkain.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Sipoossa 18.6.2012.

Esittelijä:
Mikko Aho, kehitysjohtaja
arkkitehti SAFA, YKS 165

Kaavan laatijat:
Matti Kanerva, maankäyttöpäällikkö
arkkitehti SAFA
Jarkko Lyytinen, kaavoitusarkkitehti, arkkitehti SAFA
YKS 487
puh. (09) 2353 6724
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Anvisningar för byggsätt som till lämpliga delar iakttar anvisningarna för byggsätt för Tasträsk II utarbetas och kommer att styra genomförandet av detaljplanen. Referensplanerna i anvisningarna för byggsätt stöder också gruppbyggnad.

6.2 Genomförande och tidtabell

Genomförandet av detaljplanen påbörjas så snart planen har vunnit laga kraft. De preliminära planerna för gatu- och kommunaltekniken startas jämsides med planläggningen.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

Sibbo, den 18.6.2012

Föredragare:
Mikko Aho, utvecklingschef
arkitekt SAFA, YKS 165

Planens utarbetare:
Matti Kanerva, markanvändningschef
arkitekt SAFA
Jarkko Lyytinen, planläggningsarkitekt, arkitekt SAFA
YKS 487
tfn (09) 2353 6724
fornamn.efternamn@sibbo.fi



