



Aluesuunnittelu

Sipoon kunta
kirjaamo@sipoo.fi

E5, Hangelbyn työpaikka-alue I, asemakaava, luonnos nähtäville

Lausunto Sipoon Hangelbyn työpaikka-alueen asemakaavaluonnoksesta

Sipoon kunta on pyytänyt lausuntoa Hangelbyn työpaikka-alueen asemakaavaluonnoksesta 28.8.2025 mennessä. Asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoon kunnan eteläosassa, Söderkullan keskuksen eteläpuolella, Eriksnäsin kunnanosan alueella. Asemakaavatyön ensisijaisena tarkoituksena on tutkia työpaikka-alueen rakentamisen edellytykset Hangelbyn alueella.

Lisäksi tutkitaan edellytykset rakentaa ensimmäinen osa Sipoon yleiskaavassa 2025 varatusta poikittaistieyhteydestä Kalkkirannantieltä länteen Eriksnäsiintielle. Myös Sipoon kunnan kulttuuriympäristö ja rakennusperintöselvityksessä inventoidun Hangelbyn viljelymaiseman mahdollinen suojeluarvo tutkitaan.

Suunnittelualueen pinta-ala on 27,5 ha. Asemakaavassa alueelle on osoitettu toimitilarakentamisen korttelialuetta (KTY-3) sekä suojaviheraluetta (EV-1), maisemapeltoa (MA), liikennetiealuetta (LT) ja katualuetta. Toimitilarakentamisen korttelialueen kaavamääräyksen mukaan alueelle "saa sijoittaa toimistotiloja sekä ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastotiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa alle 10 000 k-m2 paljon tilaa vaativaa kauppaa, kuten huonekalukauppa, auto- ja venekauppa, rakennustarvike-, maatalous- ja puutarhakauppa. Muuta ei keskustahakuista erikoistavarankauppaa voi sijoittaa korttelialueelle alle 5 000k-m2 ja päivittäistavarakaupan myymälätilaa alle 2 000 k-m2."

Kaavatilanne

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 31.3.2023. Suunnittelualue sijoittuu osin maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle, osin maakuntakaavan valkoiselle alueelle.

Maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajat ovat seuraavat (ellei selvityksin muuta osoiteta): Keskustahakuinen kauppa

(päivittäistavaran kauppa ja muun erikoistavaran kauppa) 10 000 k-m² sekä paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa 10 000 k-m². Lisäksi maakuntakaavan valkoisella alueella on kaupan ohjauksen osalta voimassa seuraava yleismääräys: "Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja on 4000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta ja ellei näissä suunnittelumääräyksissä muuta määrätä. Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön."

Alue rajautuu pohjoisessa moottoritiehen, joka on maakuntakaavassa osoitettu valtakunnallisesti merkittävänä kaksiajorataisenä tienä. Eteläpuolella on Hangelbyn pohjavesialue. Itäpuolelle on osoitettu Anttila-Vaaralan 110 kV:n voimajohto.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Yleiskaavassa suunnittelualue on varattu työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueeksi (TP). Merkinnällä on osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet sekä niihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet ja liikenneväylät. Yleiskaava ohjaa alueen asemakaavoitusta.

Asemakaava

Alue on kokonaisuudessaan asemakaavoittamatonta.

Lausunto

Asemakaavaselostuksessa on todettu liikenteellisistä vaikutuksista seuraavasti: "Yhdystie/kokoojakadun sekä tonttikadun rakentaminen ja sen myötä työ- ja asiointiliikenne tulevat lisäämään liikennettä alueella merkittävästi." Kaavan liikenteelliset vaikutukset tulee näin ollen selvittää ja vaadittavat mahdolliset liikenneverkon parannukset tulee osoittaa kaavassa.

Voimassa olevasta yleiskaavasta ei selkeästi ilmene kaupan sijainnin ohjauksen periaatteet kunnan alueella. Maakuntakaavan kaupan ohjaukseen nähden asemakaavassa osoitettu kaupan määrä ja laatu on linjassa taajamatoimintojen vyöhykettä koskevien kaupan määräysten osalta. Maakuntakaavan valkoisella alueella kauppaa sallitaan vähemmän kuin Hangelbyn työpaikka-alueen asemakaavaluonnoksen määräykset sallivat. Maakuntakaavan taajamatoimintojen vyöhykkeen rajautuminen tarkentuu kunnan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kunnan tulee määritellä vyöhykkeen rajat ja tarkemmat ratkaisut siten, että ne tukevat kestävästä yhdyskuntarakenteesta muodostumista.

Kaiken kaikkiaan kaupan sijoittumista kunnan alueella olisi tarpeen tarkastella yleiskaavatasoisesti. Asemakaavan jatkosuunnittelussa tulee arvioida kaavan kaupalliset vaikutukset.

Yhteenveto:

Kaavan liikenteelliset vaikutukset tulee selvittää ja vaadittavat mahdolliset liikenneverkon parannukset tulee osoittaa kaavassa. Kaupan sijoittumista kunnan alueella olisi tarpeen tarkastella yleiskaavatasoisesti. Asemakaavan kaupalliset vaikutukset tulee arvioida.

Mari Siivola
Aluesuunnittelujohtaja

Jakelu

Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Uudenmaan ELY-keskus / Kirjaamo

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 3 pages before this page
Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende