

SIPOO, Eriksnäsins osayleiskaava, kaava G18

SIBBO, Delgeneralplan för Eriksnäs, plan G18

Mittakaava 1:5000 Skala 1:5000

YLEISTÄ

Eriksnäsins osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Osayleiskaavan tärkeimpänä oikeusvaikutuksena on ohjata asemakaavojen laatimista ja muuttamista. Koko kaava-alue tulee asemakaavoittaa.

Osayleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoituksen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Yleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut, suositukset sekä kuvaus osayleiskaavan vaikutuksista.

Yleiskaavakarttaan liittyy toteutussuunnitelma, jossa esitetty toteutusjärjestys on ohjeellinen ja toteutuskokonaisuudet hankeyhteistyöosapuolia sitova. Alueen vaiheistus on esitetty ohjeellisesti kaavamateriaalissa. Alueen kehityksen tulee perustua joukkoliikennejärjestelmään.

Toteuttamisessa on noudatettava toteutusjärjestystä (kaavan liite) siten, että alue tukeutuu joukkoliikenteeseen kaikissa toteuttamisen vaiheissa.

ALLMÄNT

Delgeneralplanen för Eriksnäs görs upp som en generalplan med rättsverkan. Delgeneralplanens viktigaste rättsverkan är att styra uppgörande och ändring av detaljplaner. Hela planområdet skall detaljplaneras.

Delgeneralplanen anger det viktigaste användningsändamålet för vart område. Utöver huvudanvändningen tillåts även annan markanvändning, ifall denna inte förorsakar olägenheter för huvudanvändningsändamålet.

Till delgeneralplanekartan hör en beskrivning, där de viktigaste uppgifterna om planens utgångspunkter och mål, motiveringarna för planlösningarna, rekommendationerna samt en beskrivning av delgeneralplanens konsekvenser presenteras.

Till delgeneralplanekartan hör en genomförandeplan. Den presenterade ordningsföljden för genomförandet är riktgivande och de helheter som lagts fram i planen för genomförandet har fastställts på ett bindande sätt mellan projektsamarbetsparterna. Områdets etappindelning presenteras riktgivande i planmaterialet. Områdets utveckling ska grunda sig på kollektivtrafiksystemet.

Vid genomförandet ska ordningsföljden för genomförandet följas (planens bilaga) så att området stöder sig på kollektivtrafiken i alla genomförandeskedan.

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DELGENERALPLANEN:

A	ASUNTOALUE BOSTADSOMRÅDE
AK/P	KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE JA PALVELUIDEN SEKÄ HALLINNON ALUE. Korttelitehokkuus e= 0,9-1,5 BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV FLERVÅNINGSHUS SAMT OMRÅDE FÖR SERVICE OCH FÖRVALTNING. Kvarterseffektiviteten e=0,9-1,5
A/P-1	RUUTUKAAVALLA TOTEUTETTAVA ASUNTOALUE SEKÄ PALVELUIDEN ALUE. Korttelitehokkuus e= 0,8-1,2 OMRÅDE SOM GENOMFÖRS ENLIGT EN RUTNÄTSPLAN FÖR BOSTÄDER OCH SERVICE. Kvarterseffektiviteten e=0,8-1,2
A/P-2	RUUTUKAAVALLA TOTEUTETTAVA ASUNTOALUE SEKÄ PALVELUIDEN ALUE. Korttelitehokkuus e= 0,3-0,5 OMRÅDE SOM GENOMFÖRS ENLIGT EN RUTNÄTSPLAN FÖR BOSTÄDER OCH SERVICE. Kvarterseffektiviteten e=0,3-0,5
AP	HUVILA-ALUE VILLAOMRÅDE
A-1	PIENTALOVALTAINEN ALUE. BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS.
P	PALVELUJEN ALUE Alueelle voi toteuttaa matkailuun ja virkistykseen liittyviä palveluita. OMRÅDE FÖR SERVICE I området kan man inrätta tjänster för turism och rekreation.
PY	JULKISTEN PALVELUIDEN JA HALLINNON ALUE OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH FÖRVALTNING
MTH	HAJA-ASUTUSALUE Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin. Uuden rakentamisen mitoitus määritetään asemakaavoituksen yhteydessä. GLESBYGDSOMRÅDE Byggnad i anslutning till jord- och skogsbruk är tillåtet. Skötseln och användningen av skogarna på området grundar sig på skogslagens stadganden. Dimensioneringen av nybyggnaderna bestäms i samband med detaljplaneringen.
	RAKENTAMISALUE Luonteeltaan nykyisellään säilyvä alue. Olemassa olevien rakennusten ja rakennuskannan vähäinen laajentaminen ja täydennysrakentaminen sallitaan. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemakuullisten arvojen säilyminen. BYGGNADSOMRÅDE Område som ska bevaras till sin karaktär. Det är tillåtet att i ringa utsträckning utvidga och kompletteringsbygga de befintliga byggnaderna och byggnadsbeståndet. När detaljplanen

utarbetas ska bevarandet av områdets kulturhistoriska värden och värden med hänsyn till landskapsbilden bevaras.

MTH/C

HAJA-ASUTUSALUE / KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Alue, joka muutetaan keskustatoimintojen alueeksi, kun alueen liikennöinti voidaan toteuttaa raidejoukkoliikenteeseen tukeutuen. Alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan suuryksikköä.

GLESBYGDSOMRÅDE / OMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER

Område som förändras till område för centrumfunktioner då trafikeringen till och från området kan genomföras med stöd av spårbunden kollektivtrafik. På området får ej placeras en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE.

MY

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA.

Alueen käyttö tulee suunnitella siten, ettei vaaranneta alueella elävien kalasääksien pesimisedellytyksiä.

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILDA MILJÖVÄRDEN

Användningen av området bör planeras så att den inte äventyrar livsbetingelserna för de i området häckande fiskgjusarna.

LS-1

VENESATAMA

SMÅBÅTSHAMN



VENEVALKAMA

SMÅBÅTSPLOTS

RP

SIIRTOLAPUUTARHA- TAI PALSTAVILJELYALUE

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kevyt- ja joukkoliikenneyhteyksiin sekä vesihuollon järjestämiseen ja vältettävä laajojen pysäköintikenttien rakentamista. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa erityisesti huomioon alueen maisemahistoriallisesti merkittävä luonne sekä asema kaupunkirakenteessa.

OMRÅDE FÖR KOLONITRÄDGÅRD ELLER ODLINGSLOTTER

Området är avsett att detaljplaneras. Vid planeringen av området ska särskild uppmärksamhet fästas vid cykel- och gångbanor och på kollektivtrafikförbindelser samt vid anordnandet av vattenförsörjningen. Byggnad av stora parkeringsfält ska undvikas. Vid planeringen och användningen av området bör särskild vikt fästas vid områdets landskapshistoriskt betydande karaktär och ställning i samhällsstrukturen.

VU-1

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUIDEN ALUE

Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR

I området är det tillåtet att uppföra byggnader och konstruktioner som tjänar idrotts-, rekreations- och fritidsfunktioner.

VP-1

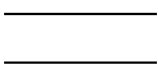
KORKEATASOINEN LÄHIVIRKISTYSALUE/ PUISTO

HÖGKLASSIGT OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION/ PARK

W

VESIALUE

VATTENOMRÅDE



KATUALUE
GATUOMRÅDE



Seudullinen rantaraitti

Kevyen liikenteen yhteystarve. Linjaus ja aluetarpeet tarkentuvat alueen asemakaavoituksessa REGIONAL STRANDPROMENAD

Behov av förbindelse för gång- och cykeltrafik. Sträckningen och områdesbehoven definieras närmare i samband med detaljplanläggningen av området.



Paikallinen viher- ja virkistysyhteystarve

Sijainti tarkentuu asemakaavoituksessa.

Lokalt behov av grön- och rekreationsförbindelse

Sträckningen definieras närmare i samband med detaljplanläggningen av området.



Ratsastusreitti

Ridrutt



Suojeltava rakennus

Merkinällä on osoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaat rakennukset, joiden purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Kohteita koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Byggnad som ska bevaras

Beteckningen avser på nationell eller landskapsnivå byggnader, vilkas rivning är förbjuden på basis av markanvändnings- och bygglagen. Reparations- och ombyggnadsåtgärder och annan kompletterande byggnation bör utföras så, att objektets byggnads- och kulturhistoriska värden bevaras. Om planer som gäller dessa objekt ska utlåtande av museimyndigheten begäras.



Muinaismuistokohde

Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, jonka kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta/kohdetta koskevista toimenpiteistä ja maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Fornlämningsobjekt

En fast fornlämnning som är fredad genom lagen om fornminnen. Det är förbjudet att gräva i området, täcka över, ändra och på annat sätt röra området. Förhandlingar med Museiverket skall föras om åtgärder och markanvändningsplaner som gäller området/objektet.



Historiallinen kylätontti

Alueella sijaitsee muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Historisk bytomt

På området finns fasta fornlämnningar som fredats med stöd av

fornminneslagen. Vid byggprojekt och större grävarbeten på området bör man rådgöra med Museiverket.

/s-1

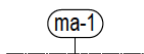
Alue, jolla ympäristö säilytetään

Merkinällä on osoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaat pihapiirit tai muut merkittävät rakennetun ympäristön kokonaisuudet. Alueen arvokas rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudis- ja korjausrakentaminen rakentamistavaltaan ja mittakaavaltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Alueen täydennysrakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan

rakennuskantaan ja ympäristöön ja että olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, tiestö sekä puusto ja muu kasvillisuus säilyvät. Alueen pääkäyttötarkoitusta ei ole suojeltu.

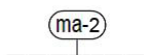
Område där miljön bevaras

Beteckningen avser gårdsområden som är värdefulla på riksnivå eller landskapsnivå och andra betydande helheter i den byggda miljön. Områdets värdefulla byggnadsbestånd och miljö bör bevaras. Vid byggandet skall områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktär beaktas så att ny- och reparationsbyggande beträffande byggsättet och skalan ansluter till det befintliga byggnadsbeståndet och till miljön. Om planer som gäller byggandet eller annan markanvändning i området ska utlåtande begäras av museimyndigheten. Vid kompletterande byggande i området skall områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktär beaktas så att nybyggande beträffande byggsättet och placeringen ansluter sig till det befintliga byggnadsbeståndet och till miljön och att befintliga kulturhistoriskt värdefulla byggnader, vägar samt trädbestånd och annan växtlighet bevaras. Områdets huvudanvändningsändamål har inte skyddats.



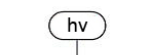
Avoimena säilytettävä alueen osa.

Del av område som skall bevaras öppet.



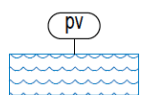
Merkittävä paikka maisemassa. Alueelle saa toteuttaa julkisia rakennuksia ja rakennelmia.

Betydande plats i landskapet. I området är det tillåtet att inrätta offentliga byggnader och konstruktioner.



Alueen osa, jolle sijoittuu hulevesien viivytys-, keräys- tai käsittelyalue.

Del av område som reserverats för fördröjning, insamling och behandling av dagvatten.

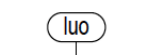


Vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue.

Alueen rakentamista rajoittavat ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto. Alue on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Uusilla asemakaava-alueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Viktigt grundvattenområde för vattenanskaffning.

Byggande på området begränsas av förbudet mot förorening av grundvatten enligt miljöskyddslagen. Området är särskilt betydelsefullt med tanke på vattenanskaffningen och bevarandet av vattnets användbarhet. På området är inte en sådan verksamhet eller byggnation tillåten, som kan äventyra jordmånens kvalitet eller grundvattnets kvalitet och mängd. På nya detaljplaneområden, där markanvändningen betydligt förändras, skall grundvattenförhållandena vid behov utredas grundligare och beaktas i planeringen av områdets utbyggande. Anläggande av jordvärmeanläggningar är förbjudet.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen luontoarvoja.

Del av område, på vilken finns ett särskilt viktigt område med tanke på naturens mångfald. I området är det inte tillåtet att utföra sådana åtgärder som kan äventyra områdets naturvärden.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen luontoarvoja.

Del av område, på vilken finns ett särskilt viktigt objekt med tanke på naturens mångfald. I området är det inte tillåtet att utföra sådana åtgärder som kan äventyra områdets naturvärden.

Uimaranta.

Badstrand.





Hevosten uimapaikka
Hästarnas simplats



Siltayhteystarve
Behov av broförbindelse

$e = 0.9$

Korttelitehokkuus eli kerrosalan suhde korttelin pinta-alaan
Kvarterseffektivitet, dvs. våningsytans förhållande till kvarterets areal

II

Roomalainen numero osoittaa korttelin rakennusten suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i kvarterets byggnader.



8 metriä yleiskaava-alueen ulkopuolella oleva raja.
Linje 8 m utanför delgeneralplaneområdets gräns.



Alueen raja.
Områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Yksityiskohtaisessa kaavoituksessa huolehditaan siitä, että julkisen kaupunkielämän, yritysten, ravitsemusliikkeiden ym. tarpeisiin suunnitellaan riittävän kattava ja pienimittakaavainen, luonteeltaan urbaani katuverkosto. Pienyritysten toimintamahdollisuudet otetaan huomioon asemakaavoituksessa ja liikennesuunnittelussa.

Osayleiskaavan rakentamisalueille voidaan sijoittaa kaivumaiden käsittely- ja välivarastointialueita, jotka ovat tarpeen rakentamisalueiden toteutuksen edellyttämiä esirakentamistoimenpiteitä varten.

A-, AK/P-, A/P-1-, A/P-2-, A-1-alueille voi sijoittua työ- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta liiketoimintaa esim. leipomo, lasten päivähoito, pyöräkorjaamo, pienyritykset.

Alle 500:n kerrosneliömetrin kaupan ja liike-elämän tiloja saadaan kaavoittaa rakentamisalueille pääkäyttötarkoituksen lisäksi.

Alueella voidaan käyttää kadunvarsia ajoneuvojen pysäköintitarpeita varten. Kortteleissa pysäköinninohjaamisessa pitää ottaa huomioon lähiympäristön viihtyisyys. Korttelialueilla enintään 13 % korttelin pinta-alasta on hyväksyttävää käyttöä autopaikoitukseen. Maan alle sijoitettavan pysäköinnin määrää ei ole tarvetta rajoittaa.

Eriksnäsin liikenneverkko on tulevaisuudessa osa laajempaa seudullista kokonaisuutta, siksi kaavaehdotuksessa on osoitettu yhteystarpeita kaava-alueen ulkopuolelle: siltayhteys Sipoonlahden yli Hitåseen, ajoneuvoliikenteen yhteys Kalkkirannantielle ja rantakatu yhteys Söderkullan suuntaan. Eriksnäsin liikennejärjestelmän suunnitellaan yhdistyvän pitkällä aikavälillä Sibbesborgin keskustan liikennejärjestelmään. Pääkatuyhteyksissä huomioidaan suunniteltu metroaseman sijainti Porvoonväylän pohjoispuolella, josta muodostuu eri liikennemuotojen yhteinen solmukohta.

Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asettamat melutason ohjeavot.

Pilaantuneet maa-alueet on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Asemakaavoituksessa tulee varmistaa riittävä tilavaraus yleisille alueille esitettyjen hulevesien hallintajärjestelmille. Uimarantojen ja muun virkistyskäytön kannalta on hulevesien esteettinen ja hygieeninen laatu turvattava.

Vesialueisiin kohdistuvilla toimenpiteillä ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa niille luontoarvoille, joiden suojelemiseksi alue on liitetty osaksi Natura 2000 -verkostoa. Rakentamisen aikaista kiintoaineksen ja ravinteiden päätymistä Sipoonlahteen tulee vähentää poistamalla ravinteita ja kiintoaineita hulevesistä suotopadoilla, laskeutusaltailla, kosteikoilla tai näiden yhdistelmillä.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

I den detaljerade planläggningen ser man till att ett tillräckligt täckande och småskaligt urbant gatunät planeras för det offentliga stadslivet, företagens, restaurangernas behov och liknande behov. Småföretagens verksamhetsbetingelser tas i beaktande i detaljplaneringen och i trafikplaneringen.

På delgeneralplanens byggnadsområden får placeras områden för behandling och mellanlagring av uppgrävd jord. Dessa behövs för grundberedningsåtgärder som görs i samband med genomförandet av byggnadsområdena.

I A-, AK/P-, A/P-1-, A/P-2-, A-1 -områden kan arbets- och kontorslokaler placeras liksom affärsverksamhet som inte förorsakar störningar för omgivningen, t.ex. bageri, dagvård för barn, cykelverkstad och andra små företag.

Det är tillåtet att utöver huvudanvändningen i byggnadsområdena planlägga affärer och företagsutrymmen med under 500 kvadratmeter våningsyta.

I området är det tillåtet att anordna fordonsparkering längs med gatorna. Vid styrningen av parkeringen i kvarteren bör man beakta trivseln i näromgivningen. I kvartersområden får högst 13 % av kvarterets areal användas till fordonsparkering. Hur stor del av parkeringen som kan placeras under marken behöver inte begränsas.

I framtiden är trafiknätet i Eriksnäs en del av en större regional helhet, och därför har förbindelsebehov till områden utanför planområdet anvisats i planförslaget: en broförbindelse över Sibboviken till Hitå, en förbindelse för fordonsstrafiken till Kalkstrandsvägen och en strandgata i riktning mot Söderkulla. Planen på lång sikt är att trafiksystemet i Eriksnäs sammanflätas med trafiksystemet i Sibbesborgs centrum. I huvudgatuförbindelserna beaktas den planerade metrostationens läge på norra sidan av Borgåleden, vilken kommer att bli en knutpunkt för flera olika trafikformer.

Vid planläggningen och annan planering samt vid byggande bör de av statsrådet fastställda riktvärdena för bullernivån beaktas.

Förorenade markområden bör undersökas i samband med detaljplanläggningen och iståndsättas innan byggande inleds.

Vid detaljplaneringen bör en tillräckligt stor reservering göras på de allmänna områdena för de föreslagna systemen för hantering av dagvattnet. Med hänsyn till badstränderna och det övriga rekreativbruket bör en estetisk och hygienisk kvalitet på dagvattnet säkerställas.

Åtgärder som riktar sig mot vattenområdena får inte förorsaka betydande skador på de naturvärden, för vilkas skyddande området har anslutits till Natura 2000-nätverket. Under byggnadstiden ska avledningen av sediment och näringsämnen till Sibboviken minimeras genom att man avlägsnar näringsämnen och sediment från dagvattnet med hjälp av infiltrationsdammar, sedimenteringsbassänger, våtmarker eller kombinationer av dessa.