

Sibbo kommun

DELGENERALPLAN FÖR SKÄRGÅRDEN OCH KUSTEN

Planbeskrivning

630-C8968

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011



28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	SAMMANDRAG	5
1.1	Identifikationsuppgifter	5
1.2	Planens syfte	5
1.3	Planeringsområde	6
1.4	Sammandrag	7
2	SKEDENA I DELGENERALPLANEPROCESSEN	9
2.1	Planläggningens inledningsskede 8/2002-6/2007	9
2.2	Uppdatering och komplettering av grundutredningarna 19.6.2007-31.3.2008	9
2.3	Planens utkastsskede 1.4.2008-24.3.2010	10
2.4	Planens förslagsskede 25.3.2010-25.3.2011	10
2.5	Godkännande av planen	10
2.6	Deltagande och växelverkan	11
3	UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET	12
3.1	En allmän beskrivning av området	12
3.2	Naturmiljön.....	13
3.2.1	Vegetation	14
3.2.2	Mark och berggrund, topografi	16
3.2.3	Vattenförhållandena	18
3.2.4	Fauna.....	22
3.2.5	Arter enligt naturdirektivets bilaga IV (A)	23
3.2.6	Hotade och sällsynta arter	28
3.2.7	Skyddsobjekt, speciella naturobjekt	28
3.2.8	Beaktande av naturvärdena i delgeneralplanen.....	28
3.3	Landskapet	28
3.3.1	Landskapsstruktur	28
3.3.2	Landskapsbild	29
3.3.3	Kulturlandskapet och värdefulla landskapsområden.....	30
3.3.4	Beaktande av landskaps- och kulturhistoriska värden i delgeneralplanen	31
3.4	Den byggda miljön och byggnadskulturen.....	31
3.4.1	Den byggda miljöns delområden.....	31
3.4.2	Typiska drag för bostads- och fritidsbostadshus.....	33
3.4.3	Beaktande av den byggda kulturmiljön i delgeneralplanen	34
3.5	Fasta fornlämningar	34
3.6	Markägoförhållanden.....	37
3.7	Energi och samhällsteknik	38
3.8	Trafik	41
3.8.1	Lokal kollektivtrafik.....	42
3.8.2	Vattentrafik och hamnar	43
3.9	Befolkning och boende	44
3.9.1	Invånarmängd, befolkningsutveckling- och -prognos	44
3.9.2	Boende.....	47
3.9.3	Fritidsbosättning.....	47
3.10	Arbetsplatser och service.....	48
3.10.1	Arbetsplatser och sysselsättning.....	48
3.10.2	Dagvårds- och skolservice	48
3.10.3	Handel	48
3.10.4	Turism.....	49
4	PLANERINGSSITUATIONEN	52

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

4.1	Landskapsplan	52
4.2	Generalplaner	53
4.3	Detaljplaner och stranddetaljplaner.....	53
4.4	Byggnadsordning.....	55
4.5	Övriga planer.....	55
5	MÅLEN FÖR PLANERINGEN.....	57
5.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen VAT.....	57
5.2	Mål som ställs av kommunen	57
5.3	Mål som myndigheterna ställer.....	58
5.3.1	Planutkastskedet	59
5.3.2	Planförslagsskedet	60
5.4	Mål som uppkommit under processen.....	61
6	ALTERNATIVEN I DELGENERALPLANELÖSNINGEN OCH DERAS KONSEKVENSER	62
6.1	Områdesbestämning	62
6.1.1	Alternativen och utvecklingen av dem	62
6.1.2	De undersökta alternativens konsekvenser	62
6.2	Delgeneralplanen.....	64
6.2.1	Utkastet till delgeneralplan.....	64
6.2.2	Delgeneralplaneförslaget	65
6.2.3	Den reviderade delgeneralplanen.....	66
7	PLANBESKRIVNING FÖR DELGENERALPLANEN.....	68
7.1	Planens struktur	68
7.2	Dimensionering	68
7.2.1	Allmänt	68
7.2.2	Stomlāgenhetsutredning.....	68
7.2.3	Modifiering av strandlinjen.....	69
7.2.4	Modifiering av arealen	70
7.2.5	Dimensioneringszonerna.....	71
7.2.6	En arealbaserad, fastighetsspecifik granskning	72
7.2.7	Dimensioneringen av torrmarksområden på fastlandet	72
7.2.8	Specialvillkoren för placeringen av en konstruktion	73
7.2.9	Dimensioneringsresultat	74
7.3	Områdes- och objektbeteckningar som beskriver områdena.....	75
7.3.1	Beteckningar som anger områdesanvändningens utveckling.....	75
7.3.2	Beteckningar som anger olika delområdets särskilda egenskaper	75
7.3.3	Beteckningar för områdesreserveringar	77
7.3.4	Objekt- och linjebeteckningar.....	80
7.3.5	Beteckningar som anger miljöförändringar.....	80
7.4	Delgeneralplanebeteckningar och -bestämmelser	81
7.5	Planutkastet i förhållande till mål och planer	100
7.5.1	Planen i förhållande till kravet på delgeneralplanens innehåll.....	100
7.5.2	Planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändning VAT	101
7.5.3	Planen i förhållande till landskapsplanen.	103
7.5.4	Relationen till Naturaområdena.....	106
7.5.5	Planen i förhållande till övriga planer.....	107
8	GENERALPLANENS KONSEKVENSER	110
8.1	Grunden för konsekvensbedömningen.....	110
8.2	Ekonomiska konsekvenser	110

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

8.3	Sociala konsekvenser.....	110
8.4	Konsekvenser för naturen och naturmiljön.....	111
8.5	Planens konsekvenser för klimatet.....	111
8.5.1	Konsekvenserna för Naturaområdena.....	112
8.6	Kulturella konsekvenser	113

BILAGOR

1. Program för deltagande och bedömning 29.8.2002, reviderat 9.6.2008
2. Myndighetssamråd, protokoll 13.6.2003
3. Markägoförhållanden (Emmi Sihvonen, FCG Planeko Oy, 2008)
4. Förteckning över natur- och landskapsobjekt som har betecknats i planen
5. Förteckning över objekt och områden i den byggda kulturmiljön, som har betecknats i planen
6. Dimensionering (Lauri Solin och Emmi Sihvonen, FCG Planeko Oy, 2008)
 - a. Dimensioneringstabeller
 - b. Dimensioneringszoner
 - c. Analys av strandlinjen
7. Dimensionering av fastlandsområdet (Emmi Sihvonen, Finnish Consulting Group Oy, 2010)
 - a. Dimensioneringstabeller
 - b. Dimensioneringskarta
8. Naturbedömning (Jari Kärkkäinen, Finnish Consulting Group Oy, 2009)
9. Bilagekarta över rekreationsområden i området för delgeneralplanen (FCG 2011)

HANDLINGAR SOM HAR UTARBETATS FÖR PLANEN

- Sammandrag av naturvärden som underlag för delgeneralplanläggningen (Jari Kärkkäinen, FCG Planeko Oy, 2008)
- Sammandrag av kulturhistoriska värden som underlag för delgeneralplanläggningen (Tmi Lauri Putkonen och Emmi Sihvonen, FCG Planeko Oy, 2008)
- Sammandrag av landskapsvärdena som underlag för delgeneralplanläggningen (Maarit Suomenkorpi, FCG Planeko Oy, 2008)
- Prövning av behovet av en Natura utredning för delgeneralplanen (Jari Kärkkäinen, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009)

SEPARATA HANDLINGAR OCH KÄLLOR

- Geologiska forskningscentralen (GTK), GEO-information om Helsingforsregionen (2008). <http://geokartta.gtk.fi>
- Utredning av handels servicenät i Östra Nyland. Östra Nylands förbund, Suunnittelukeskus Oy. 1.12.2004
- Landskapsplan för Östra Nyland 12.11.2007, Östra Nylands förbund
- Kartläggning av fladdermöss 2006, (Lepakkokartoitus 2006, kartoitusraportti, Sipoon kunta) Wermundsen Consulting Oy/ Batcon Group Oy
- Utredning av handelsplatserna i Nickby centrum. Sibbo kommun, Suunnittelukeskus Oy. 2.2.2005.
- Sammanjämkandet av grundvattenskydd och stenmaterialförsörjning, (POSKI), Slutrapport för Nyland och Östra Nyland. Nylands miljöcentral 2006.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

- Inventering av fornlämningar från historisk tid i Sibbo 2007 (Museiverket/RHO, FM V.-P. Suhonen, 2007)
- Inventering av fornlämningarna från förhistorisk och historisk tid på fastlandsområdet och i skärgården (Museiverket, Satu Koivisto 2007)
- Sibbo kommun, Byggnads- och kulturhistorisk inventering (Karoliina Periäinen, 2004)
- Turismen i Sibbo kust och skärgård (Suunnittelukeskus Oy och PM Dialog Ky Kb, 2007)
- Samhällsstrukturen i Sibbo 2005. Sibbo kommun 14.10.2005.
- Vägförvaltningen, Trafikmängdskarta 2006 – Nylands vägdistrikt (2007). <http://www.tiehallinto.fi>
- Nylands miljöcentral, Översvämningskartering av kusten i Östra Nyland (2007). <http://www.ymparisto.fi>
- Statistikcentralen (2008). <http://www.tilastokeskus.fi>
- Miljöförvaltningens datainformationssystem Hertta (2008).
- Museiverket (2009). Fornlämningsobjekt i delgeneralplaneområdet som införts i fornlämningsregistret och registret för undervattensfornlämningar. 16.9.2009.

SIBBO KOMMUN DELGENERALPLAN FÖR SKÄRGÅRDEN OCH KUSTEN

1 SAMMANDRAG

1.1 Identifikationsuppgifter

Beskrivningen avser den 28.3.2011 daterade stranddelgeneralplanekartan över skärgården och kusten i Sibbo.

DI Lauri Solin YKS-402, DI Emmi Sihvonen och fil. stud. Jonas Kommonen på Finnish Consulting Group Oy:s kontor i Helsingfors har under Sibbo kommuns ledning ansvarat för utarbetningen av delgeneralplanen.

- Planens inträde av anhängighet: Delgeneralplaneringens anhängighet har kungjorts i augusti 2002 i Sipoon Sanomat, Borgåbladet, Helsingin Sanomat och Hufvudstadsbladet.
- Myndighetssamråd i inledningsskedet (MBF 18 §): 13.6.2003
- Utredningarna i anslutning till delgeneralplanen för skärgården och kusten i Sibbo gjordes åren 2002-2006
- Nämnden för teknik och miljö i Sibbo kommun valde FCG Suunnittelukeskus (numera FCG Finnish Consulting Group) till konsult för att slutföra planläggningen av skärgården och kusten 112 § 18.6.2007.
- Utredningarna kompletterades och uppdaterades hösten/vintern 2007-08
- Området som från början av år 2009 införlivades med Helsingfors avlägsnades från planeringsområdet
- Ett arbetssamråd om planutkastet hölls 24.10.2008 med miljöcentralen
- Beredningsmaterialet i utkastskedet var framlagt till påseende (MBF 30 §): 10.11.-12.12.2008
- Möten för allmänheten 24.11.2008 och 3.12.2008
- Granö med närområden uteslöts planeringsområdet på hösten 2009
- Planläggningssektionen i Sibbo kommun godkände genmälena till responsen på planutkastet 24.3.2010
- Planförslaget framlagt (MBL 65 § och MBF 19 §): 14.6.-6.8.2010
- Möten för allmänheten 14.6.2010 ja 15.6.2010
- Myndighetssamråd i förslagsskedet (MBF 18 §): 19.1.2011
- Majviks, Eriksnäs och Hitå områden uteslöts från planområdet.
- Kommunstyrelsen har godkänt planen: 24.5.2011 § 182
- Kommunfullmäktige har godkänt planen: 13.6.2011 § 69

1.2 Planens syfte

Uppgiften är att utarbeta för området en generalplan med rättsverkningar i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. Planen kan i enlighet med MBL 72 § användas som grund när bygglov beviljas på ett strandområde. Målet med planen är att på en översiktlig nivå styra samhällsstrukturen och markanvändningen. Planen underlättar och förenklar behandlingen av bygglov och byggprojekt. Befintliga detaljplaner och stranddetaljplaner noteras som information i delgeneralplanen.

Syftet med delgeneralplanen är att definiera byggrätten fastighets- och markägarspecifikt inklusive den fasta bosättningens behov, samt områden för fritidsbosättning, turism och näringar. Stomlägenhetsprincipen är en utgångspunkt i planläggningen. Det betyder att de strandbyggnadsplatser som har styckats från stomlägenheten efter 1.7.1959 beaktas som en minskande faktor när byggrätten kalkyleras. Planen utarbetas så att markägarna behandlas jämlikt.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Ett viktigt mål är att beakta skärgårdens särprägel och bevara den biologiska mångfalden. Avsikten är att inte styra funktioner vare sig till områden med betydande landskaps- och naturvärden eller till kulturhistoriskt betydande områden, utan värna om dessa värden. Det allmänna behovet av rekreation i skärgården beaktas också som en viktig faktor.

Planens miljökonsekvenser bedöms i samband med planläggningen, såsom markanvändnings- och bygglagen förutsätter.

I förslagsskedet för planen uppgjordes dimensioneringskalkyler för fastlandet utanför strandzonen. På basen av resultaten av dimensioneringskalkylerna betecknades den kalkylerade bygggrätten fastighetsspecifikt. Den kalkylerade byggnadsrätten anvisades ungefärligt för att beskriva fastighetens potentiella nya byggnadsrätt. Syftet med kalkyleringsresultaten är att betjäna markägarna i att uppskatta eventuella byggprojekt på sina ägor samt att underlätta arbetet med bygglov och byggprojekt för kommunens byggnadstillsyn.

1.3 Planeringsområde

Planområdet omfattar hela skärgårdsområdet och havsstrandszonen i Sibbo kommun. Strandzonen sträcker sig, beroende på terrängen, ca 200-300 meter (ställvis längre) från strandlinjen. Området som från början av år 2009 införlivades med Helsingfors och Granö med närområden har avlägsnats från planeringsområdet. Sammandragsrapporterna över natur- och landskapsvärdena har dock gjorts för det ursprungliga, större området. Planområdet framgår av bild 1.

Planeringsområdet är totalt cirka 224 km², av vilket cirka 36 km² är markområden. Strandlinjen är cirka 370 km, av vilken andelen för skärgården är cirka 290 km. På området finns cirka 700 byggnader som är i användning året runt och cirka 1 100 fritidsbostäder. Av områdets landareal äger privata ca 3 100 ha, kommunerna (Sibbo, Helsingfors, Vanda) ca 280 ha, föreningar och samfund ca 80 ha samt kyrkan och församlingarna ca 47 ha.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011



Bild 1. Planområdets läge på kartan.

1.4 Sammandrag

Uppgiften är att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar som direkt styr byggandet på strandområden, samt att anvisa antalet potentiella nya byggrätter för fastigheterna på fastlandet vilka ligger utanför strandzonen. Förutom att översiktligt styra samhällsstrukturen och markanvändningen är målet att anvisa speciella naturmiljöers, landskaps och byggda miljöers värden samt att främja bevarandet av dem.

Möjligheterna att bygga på stranden har undersökts markägarspecifikt, d.v.s. enligt stomlägenhetsprincipen. Avsikten har varit att anvisa de nya byggplatserna på fördelaktiga platser med hänsyn till landskapet och områdets särdrag. Planen innehåller 570 byggplatser för permanent boende på strandområdet. Planen innehåller 175 byggplatser för permanent boende på strandområdet av vilka potentiellt nya är 58 st. De nya byggplatserna baserar sig på en sk. dimensionering av torrmark som har utarbetats för planens fastlandsområde. Det totala antalet fritidsbostäder är 1 116 st., varav 40 byggplatser är nya.

Stomlägenhetens totala byggrätt inverkar på placeringen av det totala antalet nya kalkylerade byggrätter. Ifall stomlägenhetens totala byggrätt har överskridits har i regel inga nya byggrätter anvisats för fastigheten, trots att det kalkylmässigt eventuellt skulle bildas byggrätt för en utbruten fastighet. Att anvisa byggrätt för en fritidsbostad med egen strand med hjälp av en stomlägenhetsspecifik kalkyl är en praxis, som tillämpas för att uppfylla jämlikhetsprincipen.

Ett stort antal utredningar om naturen, landskapet och den byggda kulturmiljön har utarbetats till underlag för planläggningen. Utredningarna har sammanställts i planläggningen och på basis av dem har objekt och områden, vilka man har strävat till att bevara anvisats i planen.

Möjligheterna till rekreation har också tryggats i planen genom att anvisa tillräckligt med områden för allmänt bruk.

2 SKEDENA I DELGENERALPLANEPROCESSEN

Sibbo kommun beslöt år 1999 att utarbeta en delgeneralplan för skärgården och kusten i Sibbo. För området gäller ett byggförbud fram till 31.12.2014. Åtgärder som ändrar landskapet i området som berörs av byggförbudet kräver tillstånd. Delgeneralplaneringen av skärgården och kusten ingår också i kommunens planläggningsprogram för åren 2008-2010. Delgeneralplanläggningen av skärgården och kusten ingick i ursprungligen planläggningsprogrammet för åren 2002-2007.

2.1 Planläggningens inledningsskede 8/2002-6/2007

Delgeneralplanens anhängighet kungjordes i augusti 2002 i Sipoon Sanomat, Borgåbladet, Helsingin Sanomat och Hufvudstadsbladet. Myndighets-samrådet i inledningsskedet hölls med den regionala miljöcentralen i augusti 2003.

Utredningarna för delgeneralplanen för skärgården och kusten i Sibbo gjordes åren 2002-2006. Naturens, landskapets och byggnadskulturens värden inventerades till underlag för planen. Dessutom gjordes en stomlägenhetsutredning i området och en karta upprättades över den nuvarande markanvändningen och en modifierad strandlinje. Utredningarna skickades till områdets markägare för kännedom. Markägarna bereddes tillfälle att ge respons på utredningarna och planen. Sammanlagt inlämnades 264 åsiktsyttranden. Konsulten behandlade responsen sommaren 2007.

Sibbo kommun begärde 23.5.2007 anbud för arbetet att slutföra delgeneralplaneringen av skärgården och kusten i Sibbo. Nämnden för miljö och teknik valde 18.6.2007 § 112 Suunnittelukeskus Oy (numera FCG Finnish Consulting Group Oy, tidigare FCG Planeko Oy) till planläggningskonsult.

2.2 Uppdatering och komplettering av grundutredningarna 19.6.2007-31.3.2008

FCG Planeko inledde slutförandet av planprocessen sommaren 2007. Först behandlades responsen på utredningarna. Responsens huvudsakliga innehåll berörde:

- Planens inverkan på de nuvarande byggplatserna och byggnadsbeståndet
- Planens inverkan på nya byggplatser och nytt byggnadsbestånd
- Planens inverkan på kommunaltekniska lösningar
- Planens inverkan på områdesanvändningen och begränsningen av fastigheternas användning
- Planens inverkan på trafiken (vatten-, väg- och gång- och cykeltrafik)
- Planens inverkan på rekreation
- Områden och objekt med värdefull natur, byggnadskultur eller landskap samt deras inverkan, dimension och läge.

Därutöver har markägarna själva gjort olika idéskisser för markanvändningen. Skisserna har man strävat efter att beakta i planen till de delar det har varit möjligt med tanke på linjedragningarna i generalplanen.

Utredningarna i anslutning till delgeneralplaneringen uppdaterades och kompletterades. Arbetet resulterade i ett sammandrag, där utredningarna har behandlats och vid behov kompletterats. Stomlägenhetsutredningen och dimensioneringen (Dipl.ing. Lauri Solin och tekn.stud. Emmi Sihvonen FCG Planeko Oy) har helt och hållet gjorts på nytt. Därutöver har ett sammandrag gjorts över material som berör naturen och jordarterna (biolog Jari

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Kärkkäinen FCG Planeko Oy), av landskapsvärdena (landskapsarkitekt Maarit Suomenkorpi, FCG Planeko Oy och av kulturhistoriska värden i delgeneralplaneområdet för skärgården och kusten (Tmi Lauri Putkonen).

2.3 Planens utkastskede 1.4.2008-24.3.2010

Utkastet till delgeneralplan gjordes när fältinventeringarna och utredningarna blev färdiga. Kommunen beslöt lägga fram planens beredningsmaterial till påseende under tiden 10.11-12.12.2008. Under tiden för påseende ordnades möten för allmänheten på Simsalö 24.11.2008 och i Sakarinmäen koulukeskus 3.12.2008.

Under tiden som beredningsmaterialet för planen var till påseende inkom 21 utlåtanden av myndigheter och samfund och 207 stycken åsiktsyttringar av delaktiga. En stor del av åsikterna gällde nya byggrätter och befintliga byggnadsplatser. Den erhållna responsen behandlades och genmälena till utlåtandena och åsiktsyttrandena författades 2009-2010. Sibbo planeringssektion behandlade 24.3.2010 referaten av utlåtandena och åsikterna samt genmälena till dessa.

2.4 Planens förslagsskede 25.3.2010-25.3.2011

Planutkastet justerades vid utarbetandet av förslaget. Avgränsningen av planområdet preciserades genom att utesluta Granöområdet samt genom att ändra på avgränsningen av området till några delar för att beakta fastighetsindelningen så väl som möjligt.

Uppgifterna om byggplatser på planområdet kompletterades både utgående från responsen och uppgifterna om bygglov i kommunen. Myndighetshandlingarna uppdaterades och uppgifterna preciserades med hjälp av erhållen respons och genom förhandlingar. Bland dessa uppgifter och preciseringar må nämnas bl.a. Museiverkets preciseringar och uppdateringar av objekt samt preciseringsen av naturmaterialet, som t.ex. att hela området potentiellt hör till ett flygekorrområde och att man sålunda inte kan definiera enskilda objekt för att påvisa ifråga varande värde.

Ytterligare justeringar och behov av justeringar fastslogs genom direktkontakter till markägare och genom förhandlingsförfarande.

I planförslagsskedet beslöts att det s.k. glesbygdsområdet av fastlandsområdet skulle dimensioneras och att den kalkylerade byggrätten för fastigheterna skulle anvisas approximativt i planen.

Förslaget till delgeneralplan utarbetades efter mottagen respons och de ändringar som responsen gav upphov till. Beslöts att lägga planförslaget till offentligt påseende för tiden 14.6.-6.8.2010. Under tiden för påseende ordnades tillfällen för allmänheten på Simsalö före detta skola 14.6.2010 och i Hedåsen 15.6.2010.

Under den tid som planförslagen var till påseende mottogs 18 utlåtande från myndigheterna samt 120 st anmärkningar från intressenterna. Responsen behandlades och utlåtandena och anmärkningarna bemöttes under hösten 2010 och början av år 2011. Myndighetssamråd för förslagsskedet (MBF 18 §) hölls 19.1.2011.

2.5 Godkännande av planen

Sibbo kommunfullmäktige godkände planen 13.6.2011 § 69.

2.6 Deltagande och växelverkan

Intressenter är områdets markägare och alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

A Alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden planen kan påverka:

- kommuninvånarna
- markägarna på planområdet eller på områden som gränsar till det
- invånarna på planområdet och i dess influensområde
- näringsidkarna och jordbrukarna på planeringsområdet och i dess influensområde
- grann-/närkommunerna
 - Borgå
 - Vanda
 - Helsingfors

B Myndigheterna:

- Östra Nylands förbund
- Nylands ELY-central
- Miljöministeriet
- Vägförvaltningen
- Nylands vägdistrikt
- Trafikverket
- Museiverket
- Landskapsmuseet
- Forststyrelsen
- Skogscentralen
- Nylands TE-central
- Nylands fiskeridistrikt
- Försvarsmakten
- Kommunens förvaltningsnämnder
- markanvändnings- och miljötjänster,
- kommuntekniska tjänster
- räddningsverket

C Sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen:

- Väg-, skiftes- och fiskelag
- Byaföreningar
- Ortens föreningar, organisationer och företag, vars verksamhetsområde behandlas i delgeneralplanen

Intressenterna har rätt att delta i beredningen av planen, bedöma dess verkningar och uttala sin åsikt om saken.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

3 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET

3.1 En allmän beskrivning av området

Sibbo kommun är belägen i Östra Nyland, alldeles öster om Helsingfors. Kommuncentrumet (Nickby) ligger ca 25 kilometer nordost om Helsingfors. Sibbo kommuns areal är 699 km², varav vattendraget utgör 359 km². Områdets största sjöar är Savijärvi och Fiskträsk. År 2009 hade kommunen 18 036 invånare.

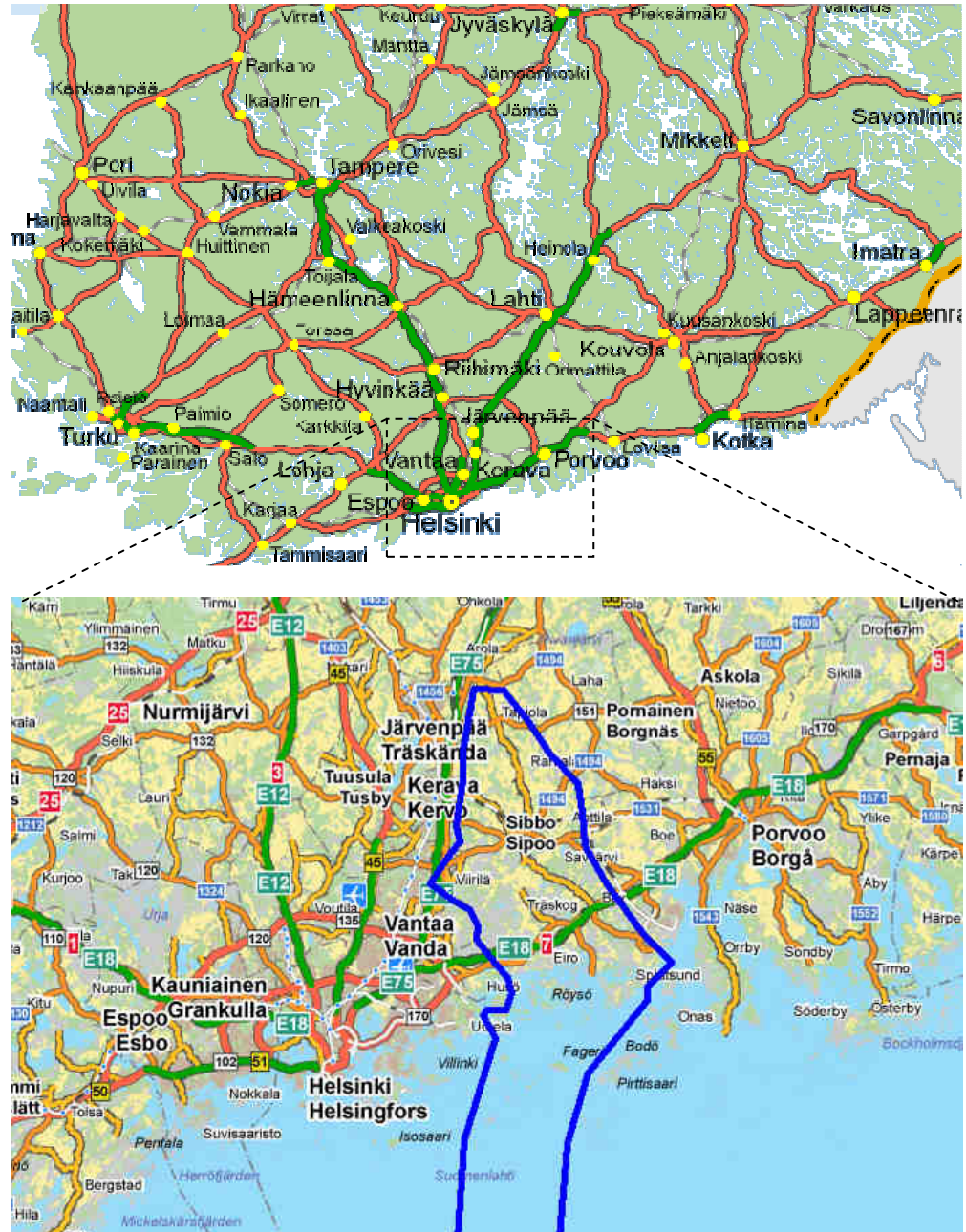


Bild 2. Sibbos regionala läge.

Generalplaneområdet gränsar i väster till kommungränsen, i norr till linjen Korsnäs - Majvik - Linnanträsk (på den södra sidan) - Sibboviken - Salpar - Träskby - Byträsket (på den norra sidan) - Stadsviken - Österviken (på den norra sidan), i öster till kommungränsen och i söder till Östertokan, till öns södra sida. Områdets huvudnäringar är service och industri.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Områdets viktigaste trafikförbindelser är riksväg 7 (Helsingfors-Kotka-Vaalimaa) och riksväg 4 (Helsingfors-Lahtis-Uleåborg), samt regionväg 148 (Sköldvik-Tusby) och landsväg 170 (Helsingfors-Borgå-Kotka).

3.2 Naturmiljön

Kapitel 3.2 baserar sig på sammandraget av planeringsområdets naturvärden (biolog fil.kand. Jari Kärkkäinen, FCG Planeko Oy) 2008). Sammandraget finns som helhet bland planmaterialtes separata handlingar.

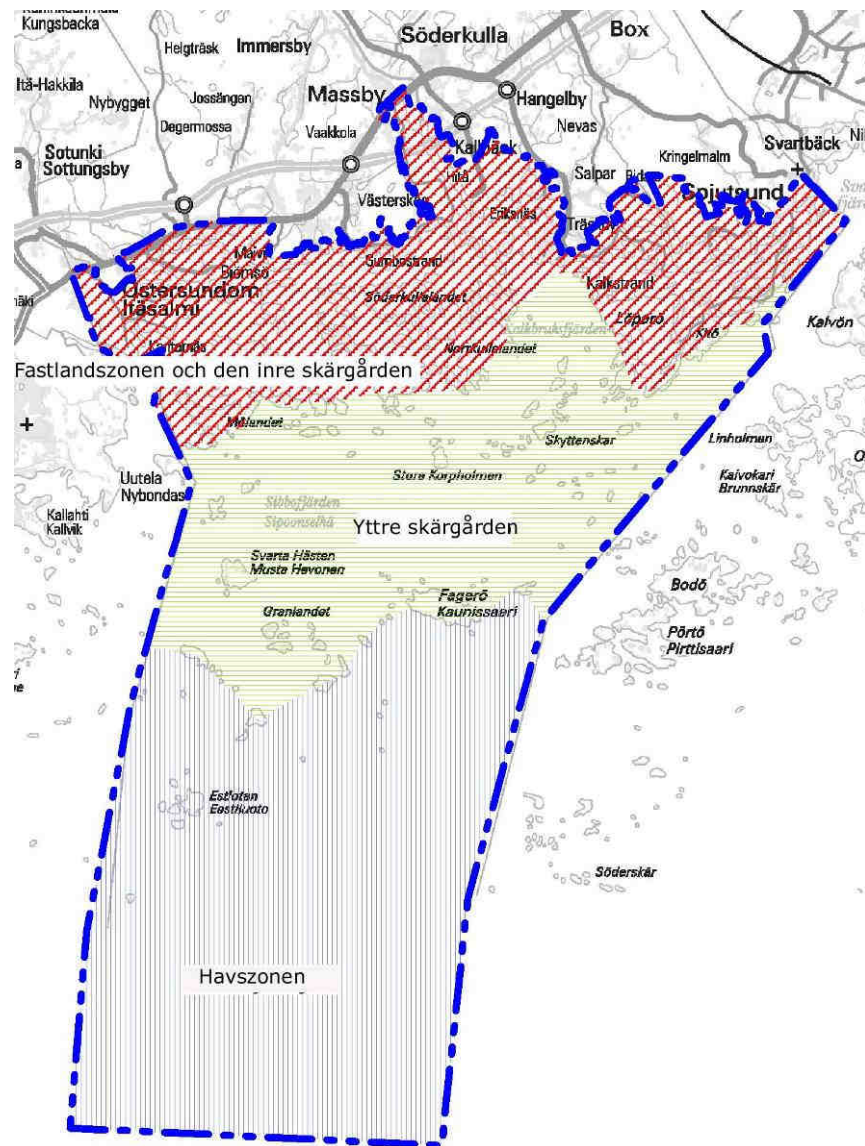
Delgeneralplaneområdet för skärgården och kusten kan enligt naturförhållandena indelas i skärgårdszoner som till kapaciteten och därmed till sin hårdighet, bl.a. för byggnadsändamål, skiljer sig från varandra. Planområdet indelas i zonerna (bild 3):

1. Fastlandszonen och den inre skärgården: Planområdets norra delar hör till denna zon. Där finns rikligt med öar. Mellan öarna finns smala och labyrintiska sund och stränderna är i stor utsträckning vassbevuxna. Strandbyggnadskapaciteten är relativt god.

2. Yttre skärgården: Förekomsten av skog utgör gränsen för den yttre skärgården. Där finns rikligt med små holmar. Stränderna är huvudsakligen klippiga och steniga. Havsstrandsängar förekommer ställvis. Den landskapsekologiska kapaciteten är bättre än i havszonen. Den yttre skärgårdens södra gräns sträcker sig i linjen Torra Hästen, Handskholmen, Trutlandet och Tallholmen, Fagerö och Kajholmen. Den norra gränsen följer de stora öarna Mölandet, Röysö, Norrkullalandet och Löparös södra strand.

3. Havszonen: Detta är den yttersta zonen. Till dess karaktär hör små, trädlösa öar samt klipp- och stenstränder. Den största ön är Estlotan, som till omfattningen avviker från de övriga öarna inom zonen. På Estlotans inre delar växer skog. Naturen är särskilt känslig och zonen har en svag landskapsekologisk kapacitet. Området har en värdefull fågelfauna.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

**Bild 3. Skärgårdsszoner.**

3.2.1 Vegetation

Fastlandszonen och den inre skärgården

Låg tallskog på hållmarkskränen, svackor och lågläntare marker med lundartad och frisk skog samt rätt torra skogar karaktäriserar skogsvegetationen inom fastlandszonen och i den inre skärgården. Ställvis förekommer lundartade moar och lundar. Skogarna är ekonomiskogar. De största öarna inom zonen är Granö, Mölandet, Söderkullalandet och Norrkullalandet, Kitö, Röysö, Löparö och Simsalö. Stränderna är på många ställen tätt bebyggda.

Stränderna präglas av vassruggar. Strandvegetationen är sedvanlig och strandängarna smala och vassbevuxna. I området finns också flador och glosjöar. De är grunda och stränderna är vassbevuxna.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

I området finns rikligt med berg. Hällmarksvegetationen är vanligen karg, men ställvis förekommer artrika bergsängar, där vegetationen karaktäriseras av bl.a. käringkål, getrams, styvmorsviol, gul fetknopp och gräslök.

Kärren är till stor del små, karga tallmyrar, som har bildats i bergsvackorna. De större kärren är huvudsakligen utdikade.

I denna zon finns många värdefulla vegetationsobjekt.

Yttre skärgården och havszonen

De flesta öarna inom zonen är bebyggda. De största öarna är Skyttenskär, Svarta Hästen, Trutlandet, Fagerö, Torra Hästen, Handskholmen och Estlotan.

Skogarna är övervägande friska och rätt torra moskogar. På hällmarkskrönen växer karg tallskog. De frodigaste skogstyperna, lundarna och de lundartade moarna, är koncentrerade till de största öarna. På de minde holmarna består skogsvegetationen huvudsakligen av hällmarkstallskog och rätt torr tallmo. På öarna längre ut i havet finns lite skogsvegetation och skogarna är vanligen hällmarkstallskog. I den yttre skärgården finns några flador. I området finns dessutom en glosjö.

Holmarnas stränder har rikligt med klippor och stenar. Vegetationen på klipp- och stenstränderna är mestadels rätt knapp. På de bergsområden som fåglarna har gödlat växer en betydligt mångsidigare flora än i den övriga omgivningen.

I området finns många representativa havsstrandängar och deras vegetation består av många hotade arter. På de lågläntaste stränderna är vegetationen på havsstrandsängarna vanligen indelad i zoner. På många ställen bildas dessutom på grund av växlande topografi olika vegetationsfläckar.

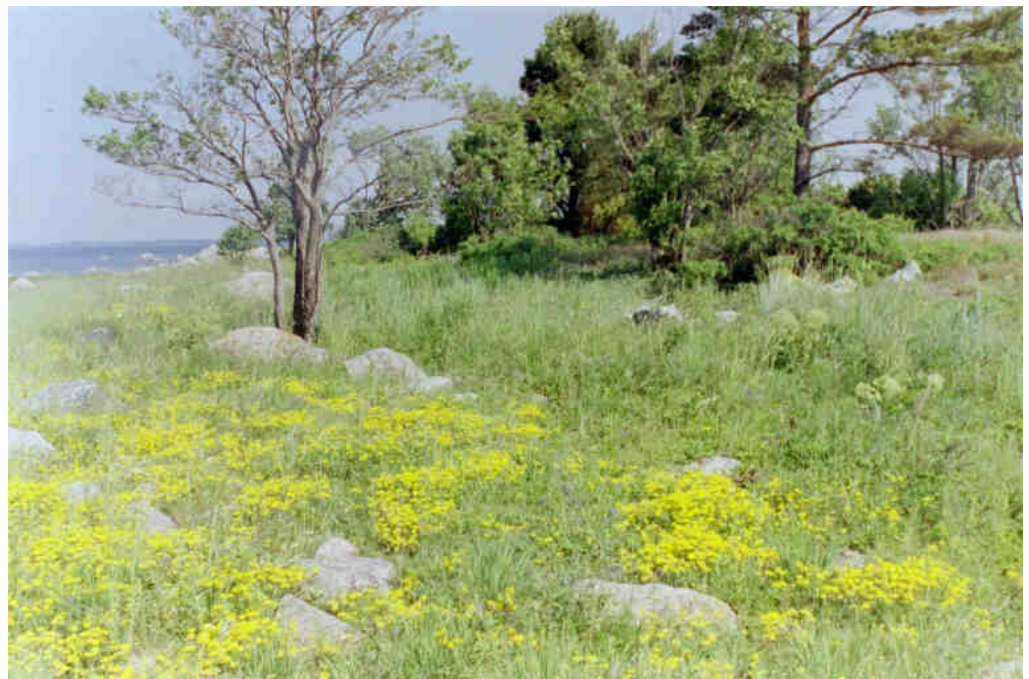


Bild 4. Områdets mångsidigaste strandflora finns på havsstrandsängarna.

På de frodigaste stränderna växer höggräsdominerad ängsvegetation. De största öarna i den yttre skärgården och i havszonen är Fagerö och Estlotan,

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

där naturen är mångfasetterad och värdefull. Fagerös areal är ca 1 km². Människans verksamhet har under en lång tid bearbetat naturförhållandena på Fagerö. Några gårdar med åkrar och ängar har i tiden funnits på ön. På stränderna finns många klippor och rikligt med stenstränder. Där finns också flera sandstränder än normalt. På de obebyggda stränderna finns strandängar av varierande bredd. Det har visat sig att Fagerö har ett anmärkningsvärt mångsidig fjärlsbestånd och många rariteter har påträffats där.

Estlotan är ögruppens huvudö. Dess areal är 25 ha. På Estlotan finns rikligt med berg, de inre delarna är skogbevuxna. Näringshalten i öns berggrund är högre än normalt, vilket framgår av några lundar och en frodig vegetation på en del av bergen. I den västra och sydvästra delen finns några gamla gårdar och på deras gårdsområden ligger de största ängarna. På ängarna växer hotade arter. Fjärlfaunan på Estlotan är rätt så mångsidig och en del av arterna är hotade.

3.2.2 Mark och berggrund, topografi

Berggrunden i Sibbo uppstod under proterozoikum, den s.k. sveko-karelska orogenin, d.v.s. då veckbergen bildades. Vid kusten och på nästan alla skär och holmar i skärgården är berggrunden till stora delar avtäckt. Berggrundens stenartssammansättning varierar, speciellt i den yttre skärgården. Jordartskartan över Sibbos södra delar framgår av bild 5.

Granit och kvarts-fältspatsgnejs är rådande bergarter (bild 5, röda områden). Granit, som hör till djupstenarterna, är den vanligaste bergarten vid kusten och i den inre skärgården. Den näst vanligaste bergarten är kvarts-fältspatsgnejs, som är en ytbergart, förekommer bl.a. på stränderna vid Bölsfjärden och Sibboviken samt i Kalkstrand och vid kusten öster om Kalkstrand. I planområdets mellersta del finns utbrett glimmergnejs, som är en ytbergart. Glimmergnejszonen sträcker sig från Girsholmen till Löparös norra delar.

I området finns rikligt med vulkaniska bergarter, såsom amfiboliter och hornglimmergnejs och basisk metavulkanit. Amfibolit och metavulkaniter, som är ytbergarter, förekommer bl.a. på Vainuddens, Bärjarholmens och Sandholmens nordvästra delar, på Strömmingsholmen och på den sydöstra stranden i Kalkstrand.

I området förekommer också kalk och karststen. Dessa arter finns på Torra Hästen, Granlandet, Takvedaholm, Majholmen, Mataholmen och i Kalkstrand. I området finns dessutom diabasgångar, uralitporfyrit, kvarts- och granodiorit och gabbro, vilket förekommer bl.a. i omgivningen kring Fagerö. Kvarts- och granodiorit finns väster om Granöfjärden och norr om Insjövikens. På Torra Hästen och Handsholmen finns ytbergarten uralitporfyrit. Diabasgångar finns bl.a. på Handsholmsklippan, Östra Rödhällen, på Mölandets nordvästra spets, på Rönn, i Kalkstrand och på Köningsvikens västra sida.

Topografin följer huvudsakligen berggrundens ytformer och höjdförhållandena utformas delvis enligt bergarterna. Området har omväxlande ytformer. Kustområdet och skärgården är mestadels rätt kuperade. Höjdskillnaderna är också stora nära inlandets sjöar. De mest betydande bergskullarna är Kasaberget (ca 40 möh), en bergskulle nordväst om Byträsket (ca 47 möh) och Falkbergsklobbarna (ca 30 möh).

Inom havszonen och den yttre skärgårdszonen består marken huvudsakligen av berg och bergtäcket är också karaktäristiskt för den inre skärgården och kusten. Morän i större utsträckning förekommer endast på de större holmarna

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

i den inre skärgården och på strandområden. Grus och sand förekommer ställvis, t.ex. på Granö och Fagerö. Lera förekommer också ställvis. Lermarker förekommer endast på de större holmarna i den inre skärgården och i planområdets norra delar. Lermarkerna ligger i svackorna mellan bergen.

Dolomit och kalcit finns i berggrunden i Kalkstrand. Dessa mineraler schaktas och används i en lokal kalkfabrik.

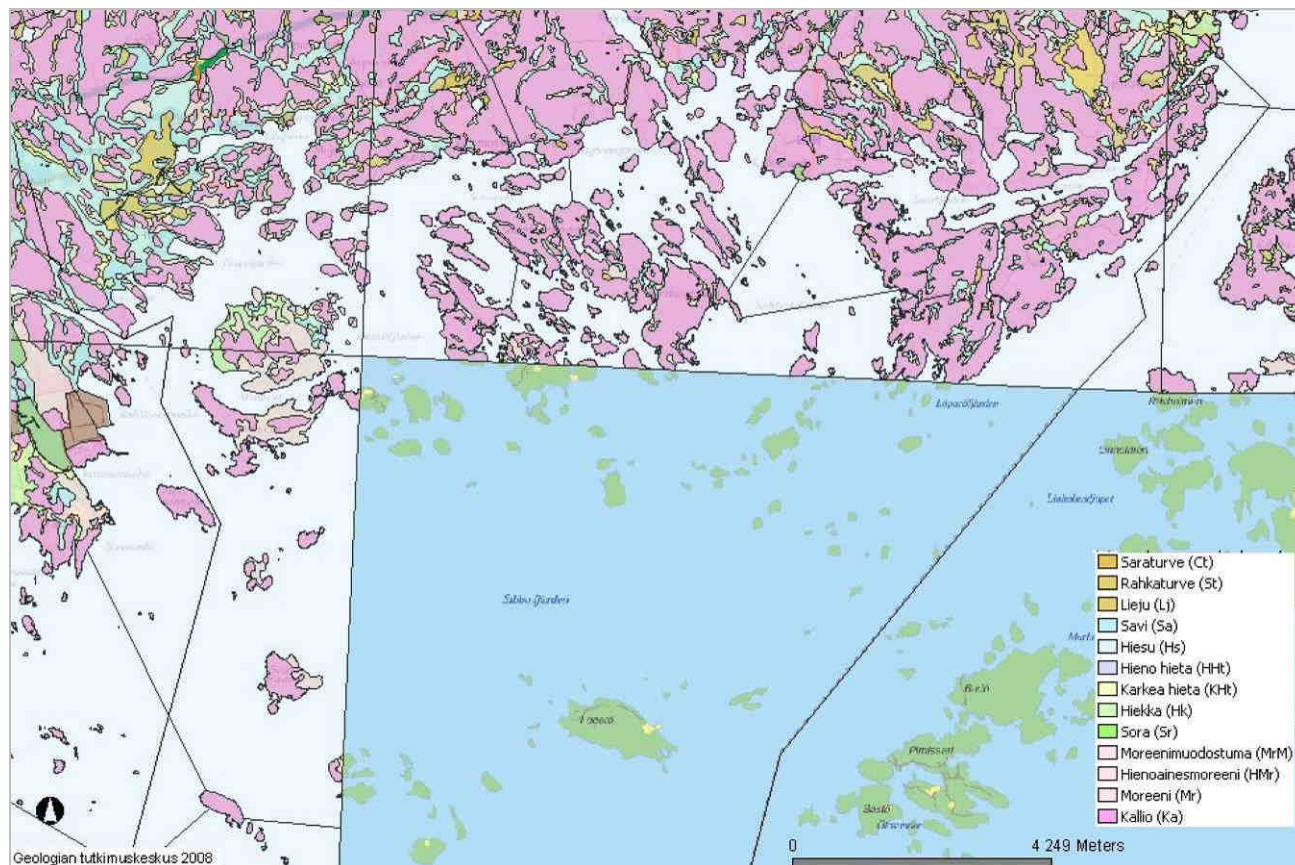


Bild 5. Jordartskarta över Sibbos södra delar. Områdets sydöstra delar har inte kartlagts. (Källa: GTK 2008)

Markens byggbarhet

På kartan över markens byggbarhet (GTK 2008) (bild 6) har områdena indelats i fem huvudklasser enligt egenskaperna:

- mycket god byggbarhet (jämna områden med grovkornig sand eller grus)
- god byggbarhet (jämna och svagt sluttande områden med sandig morän eller grovkornig sand eller grus)
- medelmåttig byggbarhet (tunna mjukområden)
- rätt så dålig byggbarhet (en brant topografi med grovkornig sand eller morän samt mjukområden)
- dålig byggbarhet (mycket brant topografi, tjocka mjukområden och organogena avlagringar).

Därutöver kan områdena indelas i bergsområden, områden med fyllnadsjord och torvproduktionsområden. Planområdet består huvudsakligen av berg. Hällmarkerna har god bärighet och är inte frostaktiva och såtillvida problemfria. Bergschaktning kan dock höja byggkostnaderna betydligt. På

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

basis av markens egenskaper är byggbarheten god eller mycket god på Granö och Mölandet.

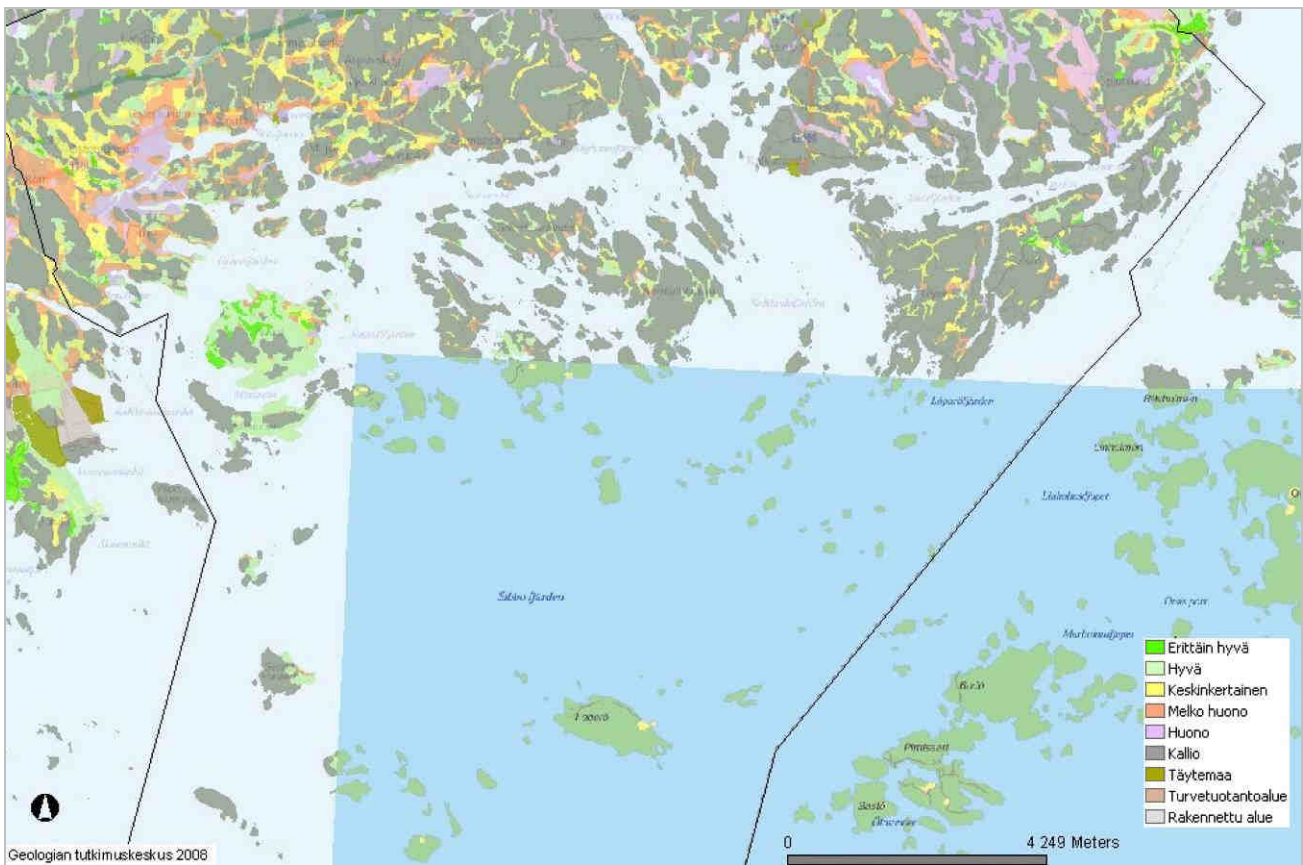


Bild 6. Byggbarhetskarta över Sibbos södra delar. Områdets sydöstra delar har inte kartlagts. (Källa: GTK 2008)

En utredning om sammanjämkandet av grundvattenskydd och stenmaterialförsörjning (POSKI) har gjorts för Östra Nylands område. Enligt utredningen finns det bergarter i Gumbostrand och Spjutsund som lämpar sig för byggande. I Träskby är bergarterna mycket svaga. I utredningen har också definierats viktiga jordartsområden i Sibbo med hänsyn till vattenanskaffningen samt områden där marktäkt på en del av dem är förbjudet.

3.2.3 Vattenförhållandena

Grundvatten

Enligt miljöförvaltningens databas Hertta finns det i området två grundvattenområden som är viktiga för vattenanskaffning: Hangelby och Kalkstrand (bild 7).

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

**Bild 7. Grundvattenområden. (Källa: databasen Hertta 29.2.2008)****Tabell 1. Hangelby grundvattenområde.**

Namn	Hangelby
Nummer	0175309
Områdesklass	I Viktigt grundvattenområde för vattenanskaffning
Totalareal	1,79 km ²
Grundvattenbildningsområdets areal	- km ²
Infiltrationskoefficient	-
Uppskattad mängd grundvatten som bildas	300 m ³ /d

Inget riskområde, inga förorenade markområden, inga vattentäkter.

Hydrogeologisk beskrivning:

Ett obestämt grundvattenområde på ett vidsträckt lerområde som splittras av bergkullar och åsar. Grundvattnet strömmar vanligen mot sydsydost, men de lokala strömningsriktningarna i området kan variera rätt så mycket, eftersom området består av små, separata bassänger. Vattenledande avlagringar finns närmast på bergkullarnas sluttningar och grundvattnet som bildas strömmar i sorterade sandlager under leran. Vid den undersökta vattentäktplatsen, 8 meter under lerlagret, påträffas ca 5 meter sand och silt.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Tabell 2. Kalkstrands grundvattenområde.

Namn	Kalkstrand
Nummer	0175319
Områdesklass	I Viktigt grundvattenområde för vattenanskaffning
Totalareal	0,22 km ²
Grundvattenbildningsområdets areal	- km ²
Infiltrationskoefficient	-
Uppskattad mängd grundvatten som bildas	40 m ³ /d

Inget riskområde, inga förorenade markområden, inga vattentäkter.

Hydrogeologisk beskrivning:

En dal mellan moräntäckta berg, där ytjordarten är lera. Vattentäkten ligger i ett kärrmarksområde.

Ytvatten

Inom skärgårds- och kustområdet i Sibbo finns många separata bassänger som holmar och trösklar avskiljer från havet utanför. Vattenväxlingen i bassängerna är begränsad. På sommaren förbrukas nästan allt syre på bassängernas botten. Detta leder till att vattnen i området lätt eutrofieras.

Enligt den allmänna klassificeringen av vattnets användbarhet är havsvattnets kvalitet på planområdet huvudsakligen av nöjaktig klass. Längre ut i havsområdet är vattnets kvalitet god. Ytvattnets salthalt är ca 5 promille.

Översvämningsutsatta områden

Nylands miljöcentral har år 2007 utarbetat översiktliga kartor över områden som översvämmas vid Östra Nylands kust. Syftet med karteringen vara utreda strandområden som är översvämningsutsatta. I arbetet granskades också byggnader som finns inom influensområdet för översvämnningar vid havet. Översvämningsområdena i landskapet Östra Nylands västra delar, som i genomsnitt översvämmas en gång per 200 år, framgår av bild 8.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

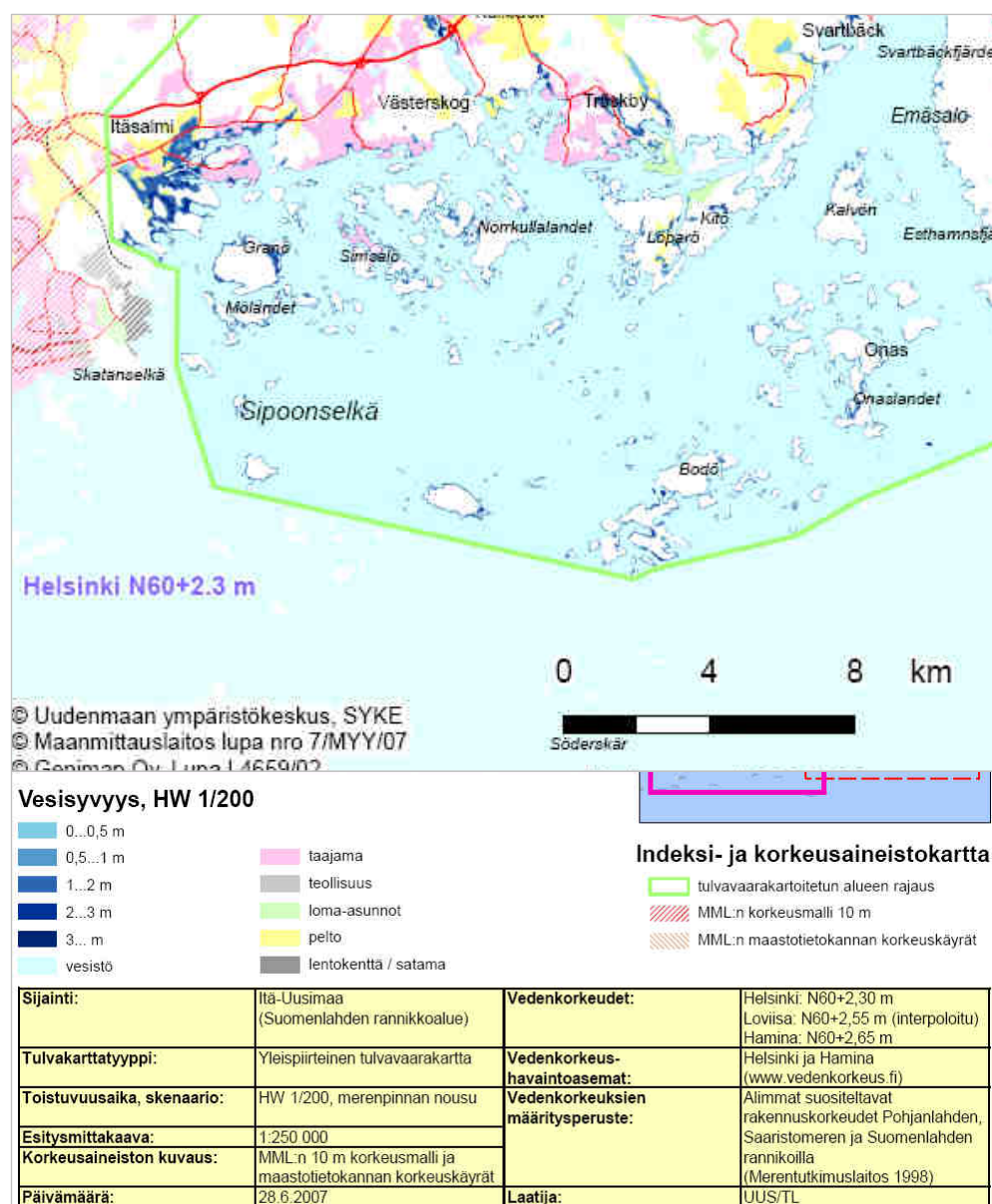


Bild 8. Utdrag ur kartan över översvämningsområden i landskapet Östra Nyland, som i genomsnitt översvämmas en gång per 200 år. (Källa: Nylands miljöcentral 2007)

Antalet byggnader på havsstrandsområdena har utretts i en separat bedömning. I den har byggnaderna som ligger inom höjdkurvorna +2,0, och +3,0 m på strandområdena i hela Östra Nyland definierats. Byggnaderna har på basis av uppgifter ur byggnadsregistret (BHR) indelats i grupper enligt användningsändamålet. Byggnadernas höjdnivå har inte utretts i detta sammanhang.

I Sibbo ligger sammanlagt ca 350 byggnader inom höjdzonen +2,0 m och sammanlagt ca 700 inom höjdzonen +3,0 m. Största delen av byggnaderna som ligger inom översvämningsgränserna i Sibbo är övriga byggnader (bastur, lager eller andra lätta byggnader) och fritidsbostäder. Byggnaderna framgår av bild 9. Antalet byggnader ger en allmän bild av byggnadsbeståndet inom de översvämningsutsatta områdena. Vid bedömningen av den reella översvämningsrisken bör byggnadernas användningsändamål och konstruktionernas utsatthet vid översvämnning samt byggnadens verkliga höjdnivå beaktas (Nylands miljöcentral 2007)

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

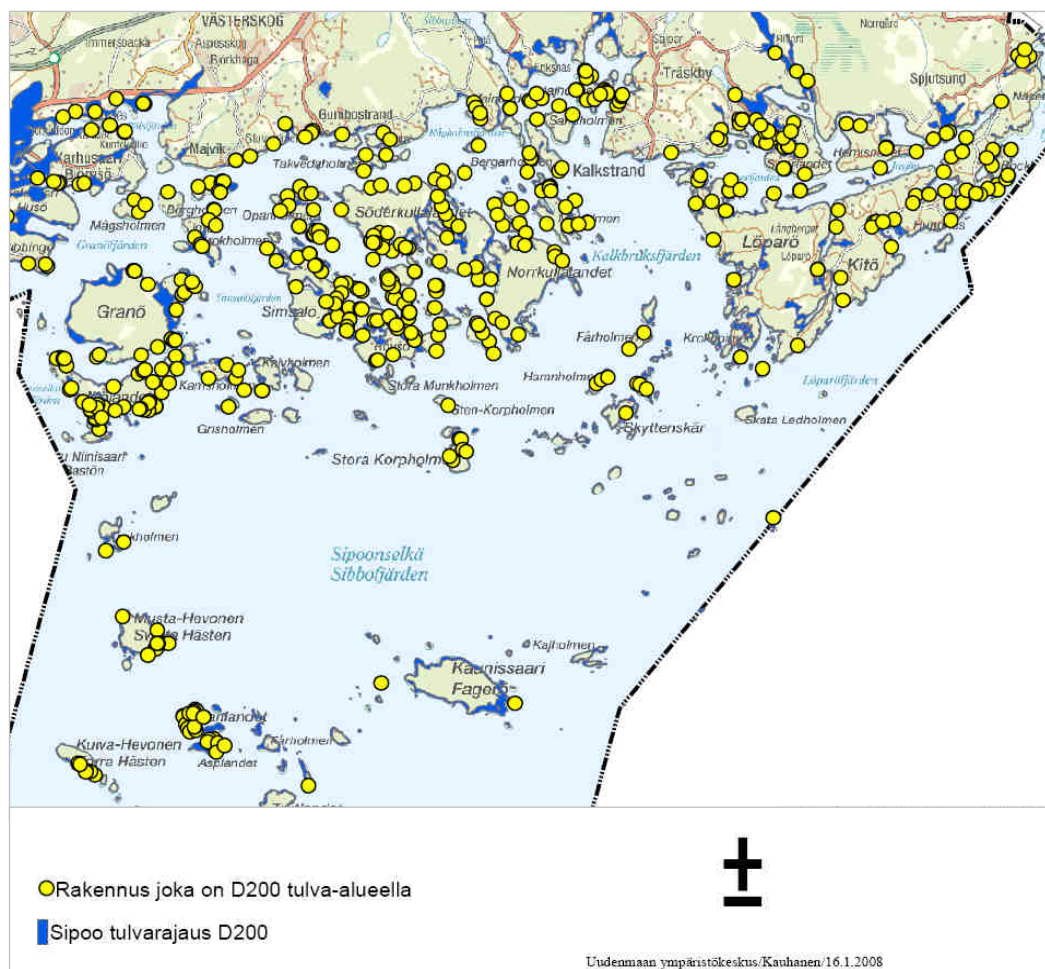


Bild 9. Byggnaderna i Sibbo som ligger under den lägsta tillrådliga höjden.
(Källa: Nylands miljöcentral 2007)

3.2.4 Fauna

Områdets fågelfauna är huvudsakligen en typisk skärgårdsfågelfauna. De vanligaste vattenfåglarna är dykare, såsom knipa, vigg, småskrake, storskrake och ejder. Halvdykare, såsom gräsand, kricka och bläsand, förekommer i mindre antal. Skäggdopping, kanadagås och knölsvan hör också till området vattenfågelfauna. Knölsvanen, liksom skäggdoppingen, häckar vanligen inom fastlandszonen och i den inre skärgården. På området finns några större skäggdoppingsamhällen. Det största finns i Stadsvikens mynning, där ca 13 par häckar.

Fiskmås och gråtrut samt silvertärna och fisktärna är de vanligaste måsfåglarna. Silltrut och havstrut häckar också på området. De vanligaste vadarna är drillsnäppan, som trivs på olika slag av stränder, strandskatan, samt roskarl som häckar på kobbarna.

Häckfågelfaunan på de skogbevuxna öarna består bl.a. av bofink, taltrast, trädpiplärka, järpe, morkulla och orre. Orren trivs på de största, nästan obebyggda öarna, såsom Fagerö och Estlotan. Nattsångare, såsom flodsångare och andra sångare, häckar också i strandskogarna och i åkrarnas kantskogar. Häckfågelfaunan i vassruggarna består av bl.a. rörsångare, sävsångare, sävsparv och törnsångare. Bivråk, duvhök och lärkfalk hör till de rovfåglar man känner till att häckar i området. Bivråk häckar bl.a. på Granö. Gråhägern är en vanlig matgäst på de frodiga stränderna.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Många fågelarter rastar på planområdet under flyttningen. Bland annat på Gräsören har t.ex. nattskärar, törnskata och mindre flugsnappare påträffats. På Fagerö har vissa höstar påträffats vitryggad hackspett på genomflyttning.

Fagerös och Estlotans fjärilsarter känner man bäst till. På Fagerö har påträffats bl.a. strecktecknat aftonfly, gulgrått jordfly, mörkt jordfly, mållfly, vågbandat ordensfly och orangebandad parkmätare. På Estlotan har påträffats bl.a. ginstfly, strecktecknat aftonfly, gulgrått jordfly, guldgul lavspinnare och mörkt jordfly.

Områdets fiskfauna är mångsidig. Fiskfaunan består bl.a. av strömming, abborre, gädda, gös, öring, lake, sik, braxen, vassbuk och lax.

3.2.5 Arter enligt naturdirektivets bilaga IV (A)

Bilagan innehåller växt- och djurarter som Europeiska gemenskapen anser vara viktiga och kräver strängt skydd. Med andra ord är det förbjudet att försätligt döda, fånga och störa dessa arter speciellt under häckningen, samt att använda dem i kommersiellt syfte. Det är dessutom förbjudet att förstöra eller försvaga deras föröknings- och rastplatser. Undantag från förbudet kan ansökas.

På planområdet känner man till att det finns följande arter som nämns i naturdirektivets bilaga IV(a): vattenfladdermus, nordisk fladdermus, citronfläckad kärrtrollslända, mustaschfladdermus, Brandts mustaschfladdermus, långörad fladdermus och boknätfjäril.

Arterna har beskrivits noggrannare i sammandraget av naturvärden, som har bifogats till planbeskrivningen.

En kartläggning av fladdermöss genomfördes i Sibbo kommun år 2006 (Yrjö Siivonen & Terhi Wermundsen Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group). Enligt kartläggningen finns det 6-7 fladdermusarter i Sibbo. Dessa är vattenfladdermus, mustaschfladdermus/Brandts fladdermus, nordisk fladdermus, gråskimlig fladdermus, trollfladdermus och långörad fladdermus. Vattenfladdermus, mustaschfladdermus/Brandts fladdermus, nordisk fladdermus och långörad fladdermus är vanligt förekommande fladdermusarter i Finland. Gråskimliga fladdermusen och trollfladdermusen är migrerande fladdermöss. Gråskimliga fladdermusen är sällsynt i Finland och trollfladdermusen är den vanligaste migrerande fladdermusen.

På området påträffades vattenfladdermus, mustaschfladdermus/Brandts fladdermus, nordisk fladdermus, gråskimlig fladdermus, trollfladdermus och långörad fladdermus. Fladdermöss påträffades bäst i närheten av havsstranden. Fladdermöss påträffades i synnerhet på öar med mycket sommarstugor. Exempel på dem är bland annat Mölandet ja Simsalö. Mittområdena på de större holmarna var i allmänhet bergiga och fladdermuspopulationerna på dem var koncentrerade till stränder och sänkor. På fastlandet är små vikar som ligger i skydd av öarna goda jaktområden för fladdermössen.

I Sibbo avgränsades sju fladdermusområden av klass I, 14 fladdermusområden av klass II och 28 av klass III. Syftet med den grova kartläggning av fladdermöss som utfördes år 2006 var att hitta fladdermössens föröknings- och rastplatser, stråk samt viktiga födoområden för att kunna fastslå de områden för vilka noggrannare fladdermuskarteringar eventuellt borde göras för planläggningen av området. Sådana områden är åtminstone Sibbos hela kustområde, Sibbo ådal, omgivningarna runt Savijärvi

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

samt kring sjöarna norr om Söderkulla. I Sibbo kustområde bör mera detaljerade kartläggningar av fladdermöss göras i området mellan havsstranden och motorvägen samt på de större öarna. I närheten av Sibbo å finns många goda fladdermusområden vilket betyder att mera ingående kartläggningar av fladdermöss borde göras från Söderkulla via Nickby och Borgby till norra Sibbo på ett område som är 2-3 kilometer brett på vardera sidan om ån. Också i omgivningarna kring Savijärvi fanns rikligt med fladdermöss liksom vid sjöarna norr om Söderkulla.

De stora skogsområdena var mycket torra sommaren 2006 och av den orsaken påträffades bara enskilda fladdermöss på dem. Vid Sibbos östra gräns i närheten av Kervo å var förekomsten av fladdermöss återigen rikligare, dessa var främst av arten nordisk fladdermus. Vid Kervo å jagar också vattenfladdermusen. Det vore också skäl att göra mera ingående utredningar av fladdermöss på områden som ligger på ca en kilometers radie från Kervo å.



Bild 10. Kartutdrag från kartläggningen av fladdermöss (Wermundsen Consulting Oy/ Batcon Group, 2006).

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011



Bild 11. Kartutdrag från kartläggningen av fladdermöss (Wermundsen Consulting Oy/ Batcon Group, 2006).

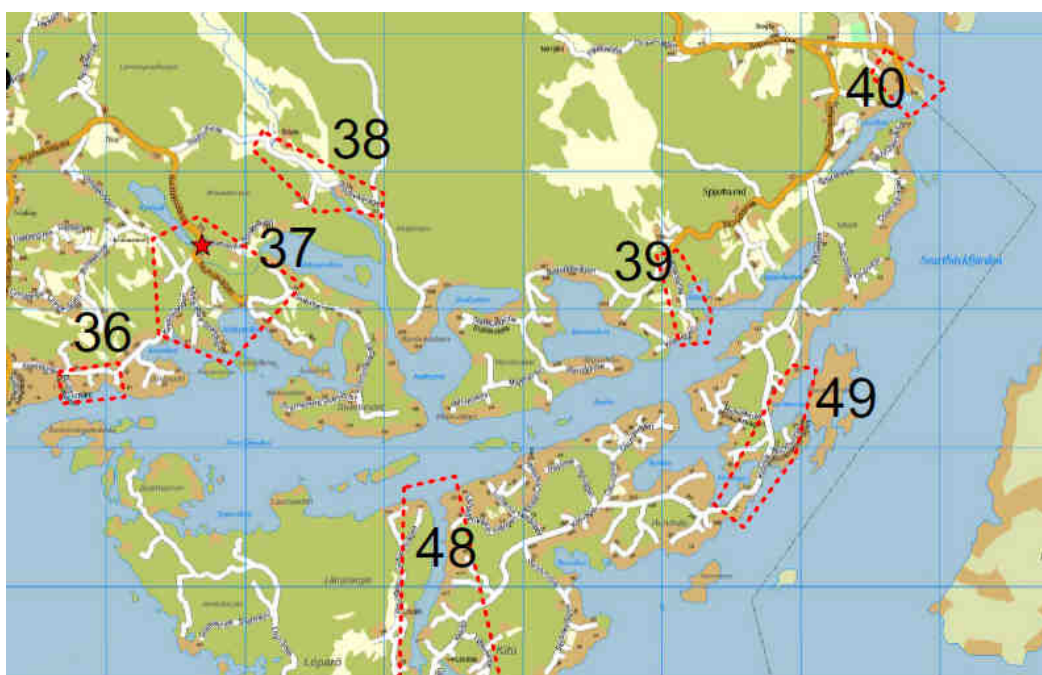


Bild 12. Kartutdrag från kartläggningen av fladdermöss (Wermundsen Consulting Oy/ Batcon Group, 2006).

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

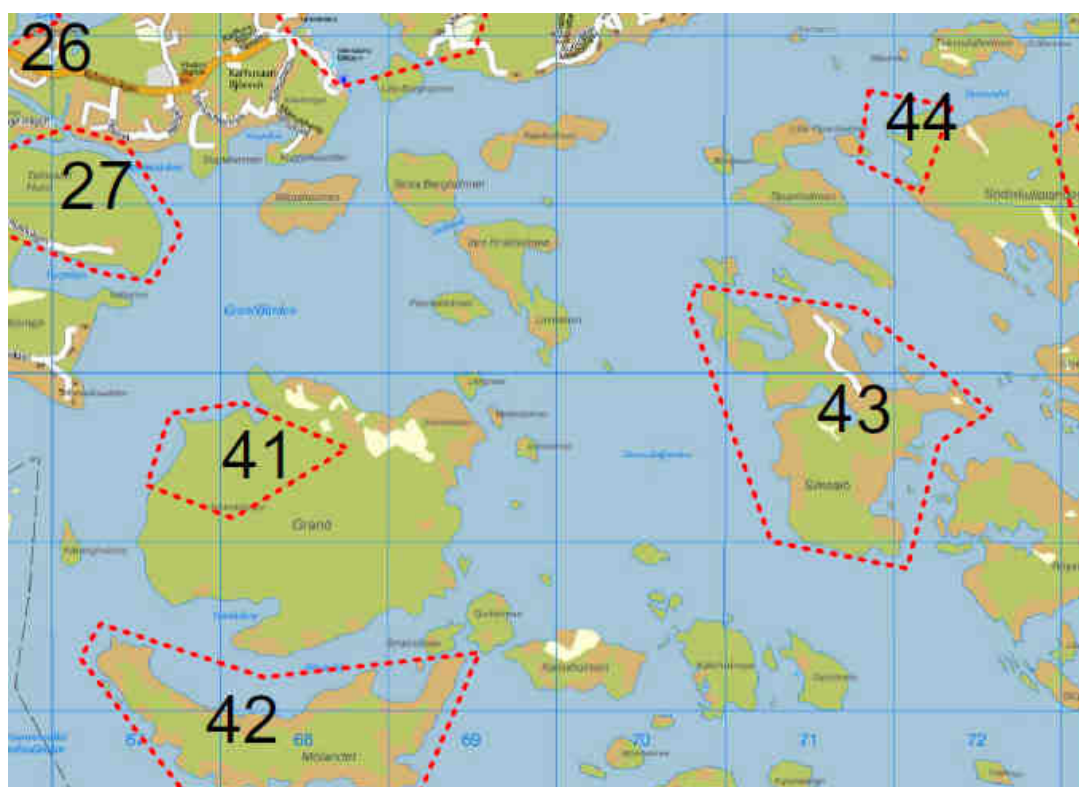


Bild 13. Kartutdrag från kartläggningen av fladdermöss (Wermundsen Consulting Oy/ Batcon Group, 2006).



Bild 14. Kartutdrag från kartläggningen av fladdermöss (Wermundsen Consulting Oy/ Batcon Group, 2006).

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011



Bild 15. Kartutdrag från kartläggningen av fladdermöss (Wermundsen Consulting Oy/ Batcon Group, 2006).

På basen av kartläggningen indelas fladdermusområdena i tre klasser: I, II och III. I klassificeringen ingår endast tydliga koncentrationer eller fladdermössens födoområden, stråk samt föröknings- och rastplatser. Kriterierna som använts för klassificeringen av områdena är artrikedom, individantal, områdets kvalitet och områdets användning.

Klass I är den värdefullaste klassen. Det förekommer vanligen rikligt med fladdermöss och flera arter på området. Det förekommer vanligen förökningskolonier på området. Områdets utrymme/läge är särskilt bra ur fladdermössens synvinkel.

Ett typiskt område av klass II är exempelvis en bra skog för mustaschfladdermusen. Det finns mycket fladdermöss, men kolonins exakta plats är i allmänhet inte bekant eller någon byggnad tjänar tidvis som föröknings- och viloplats för fladdermössen.

Typiskt för ett fladdermusområde av klass III är att fladdermössen jagar aktivt där endast under en del av sommaren eller att de utnyttjar området exempelvis efter väderförhållandena. Det finns vanligen bara en eller två fladdermusarter.

Kartläggningen av fladdermöss som utfördes i Sibbo sommaren 2006 var grov och av den orsaken är avgränsningen av områdena på kartorna riktgivande. Avgränsningen av områdena preciseras genom en senare, mera detaljerad kartläggning.

Kartläggningsobjekt som ligger på planområdet:

Klass	Objekt
I	34 och 37
II	32, 33, 35, 42, 43, 46, 47, 48
III	30, 36, 39, 40, 41, 44, 45, 49

På basen av kartläggningen av fladdermöss har de allmänna bestämmelserna i planbeskrivningsförslaget utökats med förutsättningen att resultaten av kartläggningen skall beaktas.

3.2.6 Hotade och sällsynta arter

I området påträffades fyra hotade arter och ca trettio sårbara arter. Knappt tjugo hänsynskrävande arter på riksnivå påträffades i området.

Arterna har beskrivits noggrannare i sammandraget av naturvärden, som har bifogats till planbeskrivningen.

3.2.7 Skyddsobjekt, speciella naturobjekt

Inom delgeneralplanen för skärgården och kusten finns drygt 110 värdefulla naturobjekt och -områden. Objekten kan indelas i naturskyddsområden samt i värdefulla objekt på internationell nivå, nationell nivå, landskapsnivå, regionnivå och lokal nivå. Därutöver har fem objekt i området fredats som naturminnesmärken.

Arterna har beskrivits noggrannare i sammandraget av naturvärden, som har bifogats till planbeskrivningen.

3.2.8 Beaktande av naturvärdena i delgeneralplanen

I delgeneralplanen för skärgården och kusten har beteckningarna lu, MY, SL och nat använts för att anvisa värdefulla naturobjekt. Naturobjekten har betecknats i planen utgående från de rekommenderade planbeteckningarna i sammandraget över naturvärden. En förteckning över de naturobjekt som har anvisats i planen framgår av en bilaga till planen.

3.3 Landskapet

Detta kapitel (3.3) baserar sig på ett sammandrag av planeringsområdets landskapsvärden (landskapsarkitekt Maarit Suomenkorpi, FCG Planeko Oy 2008). Sammandraget framgår i helhet av en separat bilaga till planmaterialet.

3.3.1 Landskapsstruktur

Utredningsarbetet hör enligt miljöministeriets landskapsarbetsgrupps (1993) indelning i miljölandskap till Södra kustlandet och mera exakt till Finska vikens kustregion.

Sibbofjärden och kustskärgården dominerar landskapet i utredningsområdet. Sibbo å rinner via Sibboviken i områdets norra del nära Kalkstrand ut i havet.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Åns förgrening, Immersbybäcken, övergår till Fallbäcken och rinner ut i Bölsfjärden nära Björnsö. Många mindre åar rinner dessutom från sjö- och myrområdena ut i havet.

Landskapsstrukturens topografi är småskuren och omväxlande. Karga, buktande bergskullar lämnar rum endast för mycket små arealer jämn, låglänt mark som lämpar sig för odlingsbruk. Åkrarna, som är små till arealen, ligger huvudsakligen ca 5-7,5 meter över havsytan. Skärgårdens högsta punkt finns på Kasaberget +35,1 öh. Berget är ett storvulet, kargt hållmarksområde som har bevarats i naturtillstånd. De högsta punkterna på fastlandet ligger nära Sibbo ås mynning och reser sig ca +50 meter över havsytan.

Traktens bosättning har bildats på stränderna, längs vägarna och åarna likt bandlika byar. Sibbo skärgård är på grund av villabyggandet på 1880-talet och den senare stugbyggnationen ett av Finlands tätast bebyggda skärgårdsområden.



Bild 16. Stränderna är huvudsakligen klippiga och steniga och skogen består av kortvuxna tallar, framförallt längre ut i skärgården.

3.3.2 Landskapsbild

Den mångfasetterade landskapsbilden baserar sig på en splittrad skärgård, småskurna bergskullar och en omväxlande topografi, åkerlappar, på bosättningsens placering vid stränderna samt på naturens vackra och känsliga drag.

Alla jämna och odlingsbara marker har tagits i odlingsbruk och de få och till arealen små åkrarna skapar en omväxlande kontrast i landskapet och i de vyer som öppnar sig. Skogarna är huvudsakligen karga hållmarker med tallskog, typiska för Finska vikens kustregion. Stränderna är rätt bergiga och rikligt med avtäckt berg och stenfält förekommer. På stränderna växer typiskt låga tallar och på de frodigare områdena lövträd bland dem.

Utanför Sibbo är skärgården splittrad, men tre täta ögrupper som bildar idylliska och harmoniska landskapshelheter kan iakttas. Från sunden mellan ögruppernas småskurna vyer öppnar sig däremot långa och spatiösa vyer längre ut över havet och landskapsbilden blir mångfasetterad.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Löparö och Kitö i öster bildar en rätt så tät ögrupp, rik på kulturvärden. Utanför fastlandet ligger en smal vik, Insjö, med tydlig strandlinje. Viken har branta klippstränder.

Simsalö, Söderkullandet, Norrkullalandet och Röysö samt många små öar och skär har bildats till en tät ögrupp i områdets mitt. Bosättning har bildats på stränderna och nära den ger mycket små åkerlappar liv åt det karga skärgårdslandskapet.

I väster bildar Granö och Mölandet den tredje gruppen. Öarna är frodiga och topografin har tydliga drag. Nordsjö hamnområde, som syns på den västra sidan och som dominerande landskapet mycket, ger området en stark prägel.

På fastlandssidan är bosättningen koncentrerad till omgivningen kring Björnsö, till stränderna i Stuvunäs och Gumbostrand och i någon mån också till omgivningen kring Sibbovikens mynning.

Farlederna sträcker sig på ögruppernas södra sida och spatiösa vyer öppnar sig mot havet. I den yttre skärgården finns här och där öar med klippstränder samt skär. På största delen av öarna finns det några fritidsbostäder. Kalkfabriken vid stranden i Kalkstrand ligger i ändpunkten av ett öppet sund och dominerar därmed landskapet. Särskilt Torra Hästen och Handskholmen samt Svarta Hästen och Granlandet har i stor utsträckning tagits i fritidsbruk och på dem finns ett tätt byggnadsbestånd.



Bild 17. Ställvis öppnar sig vidsträckta vyer över havsviken.

3.3.3 Kulturlandskapet och värdefulla landskapsområden

Ett kulturlandskap bildas i och med bosättningen och människans verksamhet. Spår av bosättning under olika tidsåldrar syns i landskapet i skärgården och kusten i Sibbo.

De första invånarna kom redan tidigt under Suomusjärvikulturen 7000-4200 fKr till Östra Nyland, närmast längre in på fastlandet. Stenåldersbosättningen var speciellt koncentrerad till kusten och åmynningarna. Några stenrösen från bronsåldern (1500-500 fKr) vid kusten i Sibbo är fornlämningar som tyder på att människor har vistats i området. Under järnåldern (500 fKr-1300 eKr) började bosättningen sprida sig från fastlandet ut mot åmynningarna vid kusten. Efter korstågen (1238-1239), då svenska nybyggare kom till området, började en mera fast bosättning bildas. Först bosattes åmynningarna och -dalarna, där områdena nära stränderna var gynnsamma för åkerodling.

På 1400-talet bildades Stora Kustvägen mellan Åbo och Viborg och gråstenskyrkan i Sibbo byggdes vid vägen. I byarna vid kusten fanns det vanligen endast 1-2 hus, då byarna i inlandet hade 11-31 hus.

Herrgårdarna har haft en viktig och stor betydelse för att kulturmiljöerna har bildats. På herrgårdarnas marker idkades framstegsvänligt jordbruk och i dessa områden uppstod ett betydande byggnadsbestånd. Tidig industri bestod huvudsakligen av små kvarnar.

Redan på 1800-talet lockade speciellt skärgården sommargäster som idealiserade ett sunt levnadssätt. Efter 1880-talet började man bygga villor på öarna. Förutom villorna i nyrenässans- och jugendstil har sedermera i slutet av 1900-talet och under 2000-talet byggts många fritidsbostäder i skärgården.

På delgeneralplaneområdet finns klassificerade, betydande kulturmiljöer av riksintresse, betydande kulturmiljöer på landskapsnivå, traditionslandskap samt lokalt värdefulla områden. Noggrannare beskrivningar finns i en separat sammandragsrapport överlandskapsvärdena. Rapporten har bifogats till planbeskrivningen.

3.3.4 Beaktande av landskaps- och kulturhistoriska värden i delgeneralplanen

Värdefulla landskaps- och kulturhistoriska objekt har anvisats med beteckningarna ma-1, ma-2, ma-3 och MA i delgeneralplanen för skärgården och kusten. Objekten har i planen betecknats utgående från de rekommenderade planbeteckningarna i sammandraget över landskapsvärden. En förteckning över de landskapsobjekt som har anvisats i planen framgår av en bilaga till planen.

3.4 Den byggda miljön och byggnadskulturen

Karoliina Peräinen från Sibbo kommun har år 2004 inventerat den byggda miljön och de kulturhistoriska objekten inom gränsen för delgeneralplaneområdet för skärgården och kusten. Kapitel 3.4 baserar sig på denna inventering och på ett sammandrag av de byggnadskulturhistoriska värdena inom delgeneralplaneområdet (Tmi Lauri Putkonen och Emmi Sihvonen, FCG Planeko Oy, 2008). Sammandraget i helhet framgår av en separat bilaga till planmaterialet.

3.4.1 Den byggda miljöns delområden

Skärgården och kusten i Sibbo indelas i tre stora delområden. Vart och ett delområde har sitt eget särdrag när det gäller kulturen och byggnadsbeståndet.

Kustområdet från områdets västra gräns till Siverlandet – en tätare byggnation

Den täta fasta bosättningen, som ytterligare förtätas, gör att området i nuläget avviker från de övriga områdena. I den västra delen finns många betydande privathem på stora tomter som gamla finländska industrisläakter äger. En del av området har detaljplan och där finns därför rätt så mycket fast bosättningen. I Gumbostrand och Kalkstrand ökar den fasta bosättningen inom fritidsbosättningen. Kustzonen är tätt bebyggd. Nya egnahemshus eller gamla byggnader som har utvidgats och moderniserats för åretruntboende bildar en grupp byggnader som syns från havet. Byggnadernas exteriör är övervägande egnahemsbetonad. Ställvis liknar området en förort.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Sibboviken delar området i två delar. Herrgårdarna har dominerat området. Av herrgårdarnas huvudbyggnader ligger Husö och Eriksnäs inom inventeringsområdet. Bägge har redan existerat på 1500-talet. I dag fungerar en ridskola på bägge herrgårdarna. Helsingfors stad äger Husö och Eriksnäs är i privat ägo. Självständiga jordbruk fanns närmast i Kalkstrand, där traditionella odlingslandskap kan skönjas i de inre och östra delarna. I området finns också gamla stora villor. Tidig industri finns på området: Gruvan i Kalkstrand och Hartwalls läskdrycksfabrik. Två skolor finns på området, Gumbostrands gamla skolbyggnad av trä och Salpar skola i en skolbyggnad från 1940-talet. I Kalkstrand finns två bönehus och i Kapellviken dessutom ett kapell. På området har funnits flera butiker.

Spjutsund-Kitö-Löparö – jordbruk och skärgård

Landskapet och byarna, som de gamla åkrarna och ängarna samt de traditionella jordbrukslägenheternas byggnader skapar, miljöerna kring skärgårdsnäringarna samt fritidsbyggnationen på stränderna är specifika för området. Anblicken av traditionell glesbygd i skärgården råder ännu i delområdet.

Området består av tre delar, Spjutsund, Kitö och Löparö. Spjutsunds bycentrum ligger utanför det inventerade området. Området har länge varit bosatt, år 1543 nämns sju hus. Byn förlänades år 1614 av konungen och år 1621 blev byn donationsjord.

Många skeppare och skeppsbyggare har bott i flera av vikarna på Kitö. På Kitö har funnits tre butiker. En by med två hus låg på 1560-talet på kullen i kanten av nuvarande Källängen på Kitö. Även Löparö rusthåll fanns på sin nuvarande plats. Bosättningen på Löparö är huvudsakligen från 1800-talet och ligger på stränderna vid Löparö sund, där de nyare byggnaderna huvudsakligen är koncentrerade till den södra sidan av vägen som förbinder ön. Det har också funnits tidig industri på Löparö. Från slutet av 1500-talet till år 1634 framställdes här salpeter. De nuvarande ängarna är f.d. åkrar och ängar. Åkerarealen har visserligen minskat betydligt sedan 1800-talet. På Löparö har i någon mån byggts fritidsbosättning, men ön är huvudsakligen skogs- och åkermark.

Sibbo skärgård

Den ursprungliga fasta bosättningen i Sibbo skärgård har varit småskalig: små torp. Den fasta befolkningen slog sig ner i skyddade hamnvikar, oftast på vikens norra strand. Bostadsplatsen har varit öppen, omgiven av gårdsområdet, ängarna och åkrarna. På 1920-talet började man bygga större hus. Sommarbosättningen har kommit tidigt till skärgården med tanke på finska förhållanden. Fritidsbosättningen byggdes längs strandlinjen i skydd bakom skogen.

Granö har tidigast under historisk tid varit bosatt. På 1500-talet fanns där tre torp. Nils Dubblaren erhöll ön som förläning år 1623. Senast under stora ofreden avfolkades dock Sibbo skärgård och under 1700-talets första decennier fanns med det undantag av på Löparö ingen fast bosättning i skärgården. Enligt Dubblarens förteckning var åtminstone Rågholmen, Skutholmen, Bärgerholmen, Sandholmen, Möholmen och Komsalö i byarnas samfälliga ägo. Hela trakten använde måhända dessa öar för fiske och som fårbetesmark. Även kronan ägde öar som var tillåtna att använda. Skjul byggdes eventuellt för säl- och fågeljakt. Estniska fiskare hade stödpunkter i

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

den yttre skärgården. Soldater som var stationerade på Sveaborg utnyttjade också skärgården.

Under 1700-talets senare hälft började man främja ett fast boende för att ortens markägare skulle kunna dra nytta av Sibbo skärgård. Herrgårdarnas ägare gjorde torparavtal med såväl lokala som med estniska fiskare. Dessa skickades ut till "övakter" på olika öar och deras uppgift var att övervaka herrgårdarnas förmåner. Skärgårdsbefolkningen ökade jämnt. Näringarna var fiske, jakt och hantverk, senare båt- och fartygsbyggnad samt timmermansarbeten. Familjen Winberg tillverkade kompasser på Komsalö. Sågen på Fagerö på 1700-talet och tegelbruket på Granö på 1800-talet representerade tidig industri i skärgården. Simalö har varit skärgårdens centrum. Där byggdes en folkskola år 1894 och där har funnits flera butiker. På ön finns också två bönehus. Simalö har fortfarande de största antalet fasta invånare.

Sommargästerna blev flera i medlet av 1800-talet. Skärgårdsborna hyrde ut hus eller rum till sommargästerna, fungerade som villavakter och sålde livsmedel. Förbindelsefartyg inledde på 1850-talet trafik från Helsingfors via Sibbo skärgård till Borgå. De första villorna byggdes vanligen på de större herrgårdarnas ägor. Platsen kunde vara ett torp, varvid torparen antingen flyttades annanstans eller blev kvar i villaägarens tjänst. I början av 1900-talet ökade efterfrågan på villatomter i den grad att herrgårdarna eller andra markägare lät parcellera hela holmar. Exempelvis såldes Mågsholmen på 1910-talet och Mölandet år 1922 för villabruk. Antalet villor och sommarstugor började öka kraftigt på 1920-talet och i dag har Sibbo skärgård en av de tätaste strandbyggnationerna i Finland.

3.4.2 Typiska drag för bostads- och fritidsbostadshus

Bosättningens placering

Bosättningen med de äldsta rötterna i Sibbo skärgård ligger i skyddade vikar, vanligen på öarnas norra strand. Där finns spår av boende under en lång tid, t.ex. öppna gräsplaner efter åkrar och ängar, samt stora gårdsträd. Den yngre åretrunt- och fritidsbosättningen sträcker sig bandlikt bakom skogen längs kusten och på öarna. Även de öar där ingen fast bosättning har kunnat slå sig ner p.g.a. att ingen hamn finns har numera fritidsbosättning. Så är fallet t.ex. på Torra Hästen, där båtarna vid storm måste flyttas till olika platser på ön, alltefter vindriktningen.

Traditionellt byggande

Herrgårdarna vid kusten uttrycker sina egna ideal. De största byggnaderna som har bevarats vid kusten är långsträckta, rektangulära byggnader med två våningar och sadeltak.

De äldsta byggnaderna i skärgården var små och hade en liten stugkammare och en förstuga. Huvudbyggnaden hade vanligen placerats på en byggplats närmast stranden och ekonomibyggnaderna däremot längre bakom. Även bastun kunde ligga längst bak på gården, långt från stranden. Sommargästerna gav skärgården hyresinkomster och andra inkomster. Många byggde ett större hus för att hyras ut till sommargäster. Huset hade ofta mansardtak. Värdfolket bodde själva i en mindre bod på gården.

3.4.3 Beaktande av den byggda kulturmiljön i delgeneralplanen

Lauri Putkonen (Tmi Lauri Putkonen 2008) har gjort ett sammandrag av områdets byggnadskulturhistoriska värden till underlag för delgeneralplanen. En noggrannare beskrivning av objekten framgår av sammandraget som har bifogats till planbeskrivningen.

Beteckningarna SR, Sr och /s har använts i delgeneralplanen för skärgården och kusten för att anvisa värdefulla objekt i den byggda miljön. Objekten har anvisats utgående från planbeteckningarna som har rekommenderats i sammandraget, så att överlappningar i områdes- och objektbeteckningarna har eliminerats. En förteckning över objekten som har anvisats i planen framgår av en bilaga till planbeskrivningen.

3.5 Fasta fornlämningar

Museiverket genomförde år 2007 en inventering av fornlämningar i Sibbo med tanke på behoven för generalplaneringen. Inventeringen indelades i tre delområden: inventering av fornlämningar på fastlandet från förhistorisk tid, inventering av fornlämningar på fastlandet från historisk tid samt inventering av fornlämningar i skärgården från förhistorisk och historisk tid.

Det främsta målet med inventeringen av fornlämningarna från historisk tid på fastlandet var att reda ut om det i kommunen finns bytomter från medeltiden eller från nya tiden, som helt eller delvis har avfolkats. Avsikten var dessutom att om möjligt ta fram uppgifter om det på de medeltida tomtarna som har varit i användning fram till i dag eller på nya tomtmarker har bevarats gamla byggnader eller kulturskiktningar. På basis av inventeringen har det i Sibbo kommun funnits minst 32 byar på medeltiden eller nya tiden. Inom dessa byars gränser inventerades minst 104 separat tomtmarker. Största delen av tomtmarkerna används fortfarande på ett eller annat sätt. Kulturskiktningarnas fortbestånd måste m.a.o. om behovet påkallar definieras genom arkeologiska provutgrävningar. Vid inventeringen påträffades också 18 ödetomter som kräver fortsatta undersökningar. Sju av dem är osäkra.

Syftet med inventeringen av fornlämningar på fastlandet från förhistorisk tid var att utreda i vilket skick de kända fornlämningar som finns på kommunens område befinner sig och att söka efter tidigare okända fornlämningar. I den arkeologiska inventeringen av skärgården granskade man områdets tidigare kända fornlämningar på förhistorisk och historisk tid och sökte efter nya okända fornlämningar. På basen av resultaten från inventeringen fanns stenåldersbosättning på de svagt sluttande åkrarna mot Sibbo å och dess biåar, speciellt i Nickby och Paipis samt ställvis längs kustzonen, särskilt i Massbys och Västerskogs områden. En stor del av stenåldersboplatserna är rätt långt förstörda på grund av jordbruk och senare bosättning. Kumlen på kusten och i skärgården följer ett visst mönster och största delen av dem är sannolikt från bronsåldern. På fastlandet och i skärgården hittades några fornlämningar från historisk samt fornlämningar som inte har daterats närmare.

I planområdet finns 25 objekt eller områden som har införts i fornlämningsregistret (bild 18 och tabell 3). I planområdet finns 7 objekt som har införts i registret för undervattensfornlämningar (bild 19 och tabell 4). Undervattensfornlämningar är sådana vrak och vrakdelar som kan antas ha sjunkit för över hundra år sedan samt andra av människor byggda undervattenskonstruktioner som berättar om forntiden. Objekten enligt fornlämningsregistret och registret för undervattensfornlämningar har i

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

delgeneralplanen anvisats med beteckningen sm och sm-2 och områdena med beteckningen SM.Fornlämningar som är bebodda bytomter från medeltiden eller nya tiden har beteckningen sm-2. Utöver dessa har kumlet på Tallören införts med beteckningen **s-1701**. Kumlet är ingen fornlämning, men dess historiska och kulturella värde är beaktansvärt. De ändringsområden som anvisats för byggande i delgeneralplanen står inte i konflikt med fornlämningarna på området.

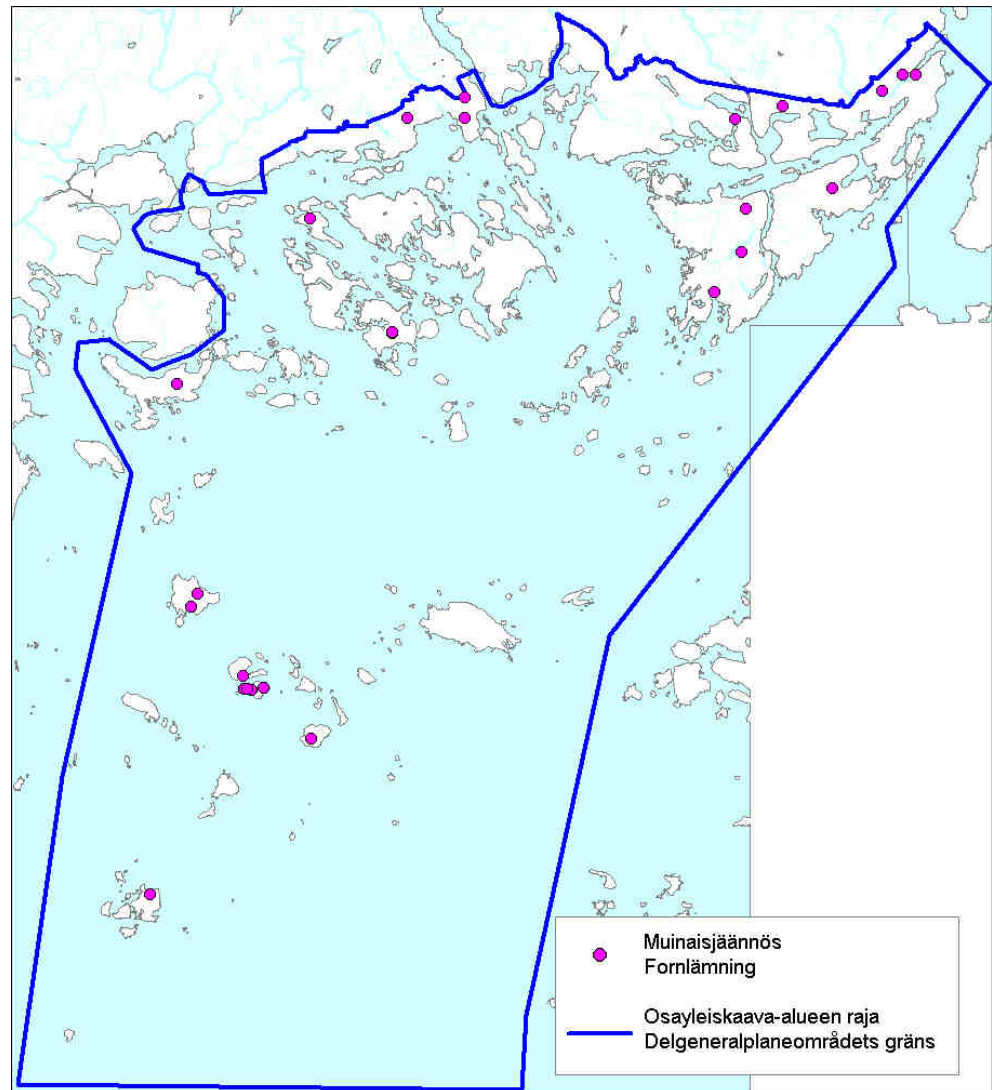


Bild 18). Objekt och områden inom delgeneralplaneområdet för skärgården och kusten, som har införts i fornlämningsregistret. (Källa: Museiverket 2009, 2010)

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Tabell 3. Objekt och områden inom delgeneralplaneområdet för skärgården och kusten, som har införts i fornlämningsregistret. (Källa: Museiverket 2009, 2010)

Forn-lämnings-nummer	Namn	Typ	Tidsbestämning	Plan-beteckning
753010001	Estlotan	stenkonstruktioner	obestämd	sm
753010003	Asplandet 1	stenkonstruktioner	obestämd	sm
753010004	Asplandet 2	kult- och sågenplats	obestämd	sm
753010006	Asplandet 4	stenkonstruktioner	obestämd	sm
753010007	Solstrand	stenkonstruktioner	historisk	sm
753010017	Kärre	bostadsplatser	sten- och/eller bronsåldern	sm
753010018	Stenskyberget	stenkonstruktioner	bronsåldern	SM
753010021	Kummelberg	stenkonstruktioner	bronsåldern	sm
753010029	Svarta Hästen	stenkonstruktioner	bronsåldern	sm
1000008135	Vainudden 2	stenkonstruktioner	historisk	sm
1000008148	Trutlandet 1	stenkonstruktioner	bronsåldern	sm
1000008151	Asplandet 5	stenkonstruktioner	brons- och/eller järnåldern	sm
1000008158	Svarta Hästen, Samf. skogar 2	stenkonstruktioner	obestämd	SM
1000008159	Mölandet	stenkonstruktioner	historisk	sm
1000008161	Röysö 3	markkonstruktioner	historisk	sm
1000008162	Röysö 4	färdleder	historisk	sm
1000008165	Löparö Långberget 2	stenkonstruktioner	obestämd	SM
1000008167	Löparö Ärtsveden	stenkonstruktioner	obestämd	sm
1000008168	Opanholmen	stenkonstruktioner	obestämd	sm
1000010844	Kitö	bostadsplatser	historisk	sm-2
1000010857	Löparö	fornlämningsgrupper	historisk	SM
1000010897	Spjutsund, Knuts, Smeds	bostadsplatser	historisk	sm-2
1000010899	Spjutsund, Martis	bostadsplatser	historisk	sm-2
1000011551	Stassböle	bostadsplatser	historisk	SM
1000010901	Spjutsund, autiotontti	bostadsplatser	historisk	SM

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

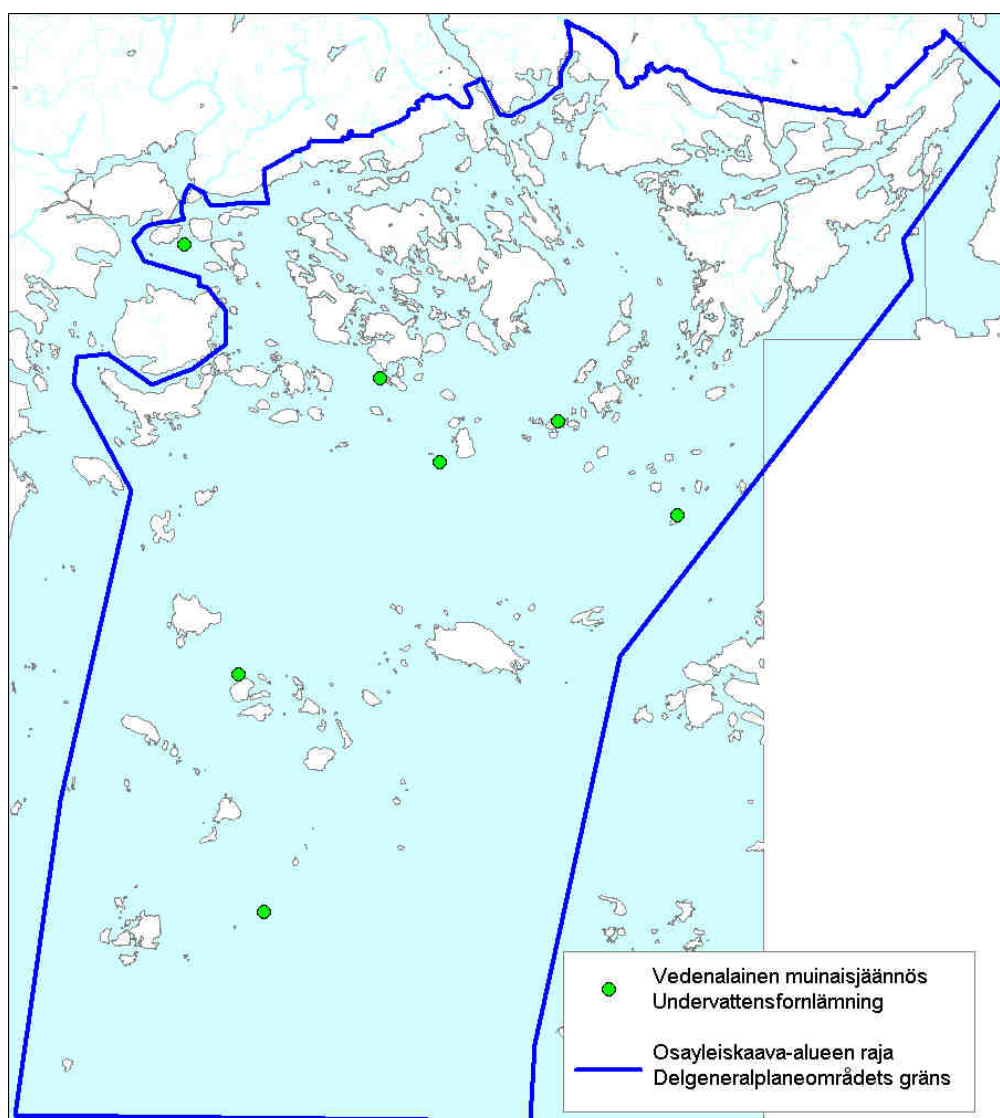


Bild 19. Objekt inom delgeneralplaneområdet för skärgården och kusten, som har införts i registret för undervattensfornlämningar. (Källa: Museiverket 2009)

Tabell 4. Objekt inom delgeneralplaneområdet för skärgården och kusten, som har införts i registret för undervattensfornlämningar. (Källa: Museiverket 2009)

Objekt ID	Objektnamn	Typ	Tidsbestämning
1008	Vraket väster om Stora Korpholmen	vrak (trä)	obestämd
1009	Munkholmens vrak	vrak (trä)	obestämd
1012	Gråskärets vrak	vrak (trä)	obestämd
1013	segelfartyget Alexander II:s vrak	vrak (trä)	obestämd
1016	Mågsholmens vrak	vrak (trä)	obestämd
1017	Sofi	vrak	obestämd
1021	Torrvedsholmens vrak	vrak (trä)	obestämd

3.6 Markägoförhållanden

Privata markägare är planeringsområdets största markägarsektor (ca 3 100 ha). Kommunerna (Helsingfors, Vanda, Sibbo, totalt ca 280 ha) är den näst största markägarsektorn. Samfund och föreningar (ca 80 ha) samt kyrkan och församlingarna (ca 47 ha) äger en mindre del av marken i området.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Markägförhållandena i planeringsområdet framgår av bild 20 samt av en bilaga till planen.

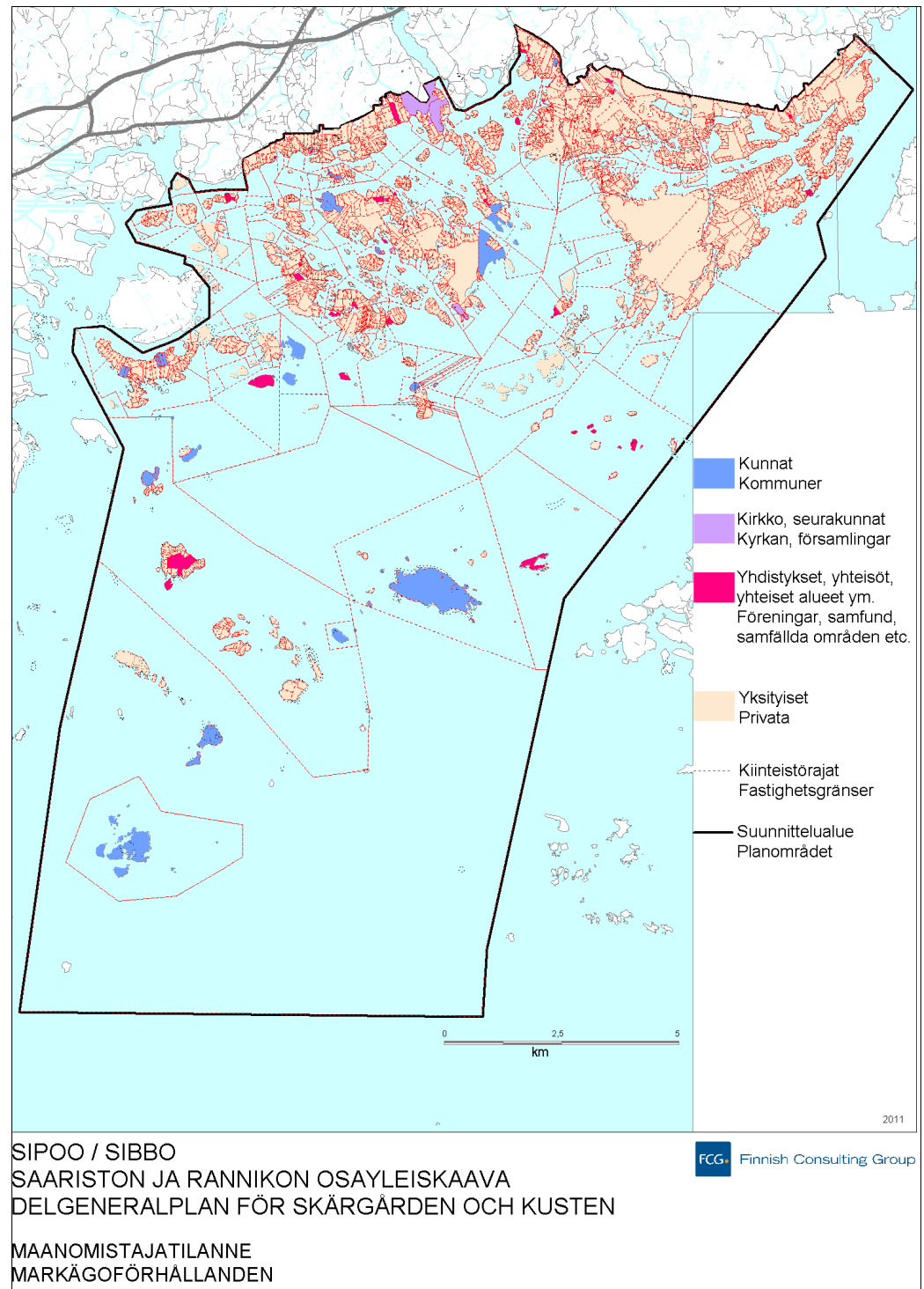


Bild 20. Markägförhållandena på planeringsområdet.

3.7 Energi och samhällsteknik

Vattentjänsterna täcker endast en del av fastlandsstranden i planeringsområdet. I skärgården finns ingen kommunal teknik. Nämnden för miljö och teknik i Sibbo godkände 9.11.2009 utvecklingsplanen för vattentjänsterna för hela Sibbo. Nämnden för miljö och teknik i Sibbo har

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

dessutom år 2006 godkänt en utredningsplan för vattentjänsterna i Kalkstrand. Tryckavloppsledning med en avloppspumpstation för var och en fastighet valdes till principlösning för avloppsvattnet. (Källa: www.sibbo.fi). Vid utarbetandet av generalplanen har uppgjorda och förverkligade planer beaktats till den del som planer var under arbete, medan planeringsarbetet pågick. Som exempel kan nämnas Siverlandet där lösningarna grundar sig på planer som är under arbete.

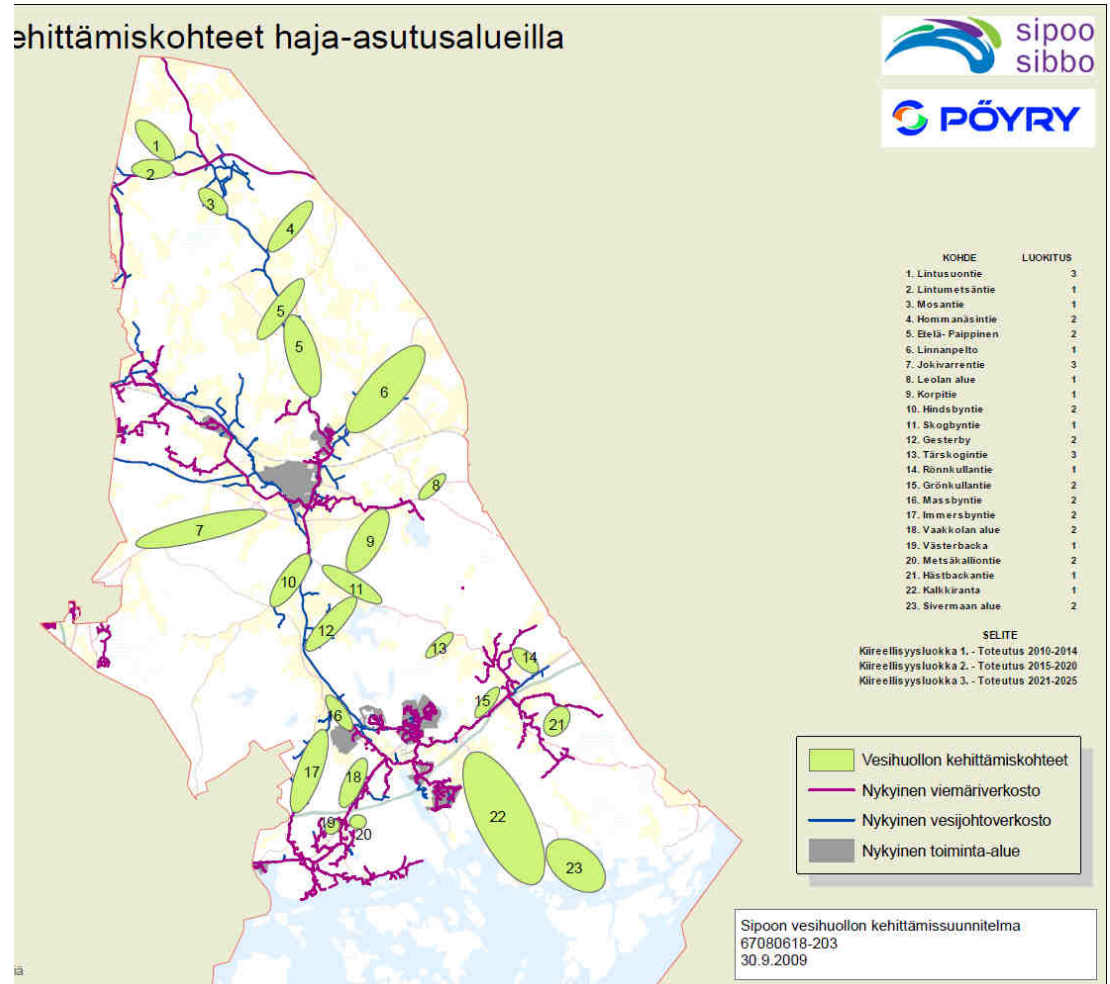


Bild 21. Allmän karta för utvecklingsplanen (30.9.2009).

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

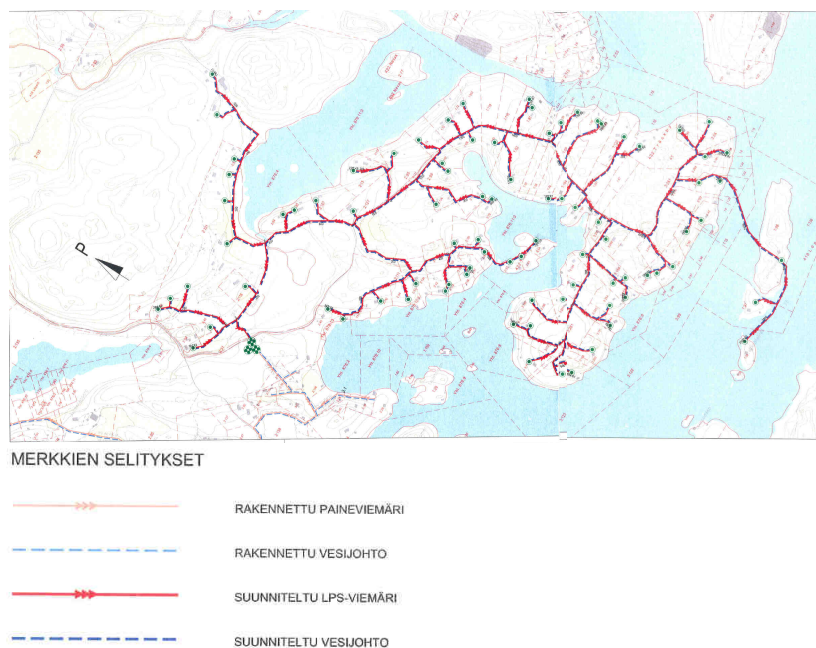


Bild 22. Översiktsplan för vattenförsörjningsnätet på Siverlandet.

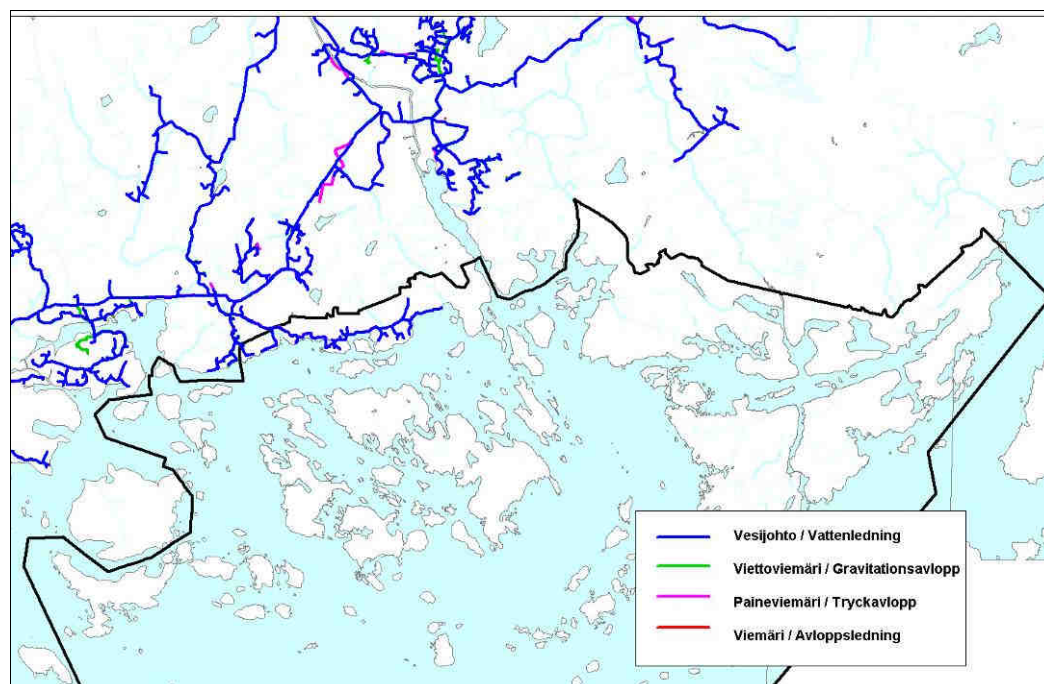


Bild 23. Det nuvarande vattentjänstnätet i Sibbos södra delar.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

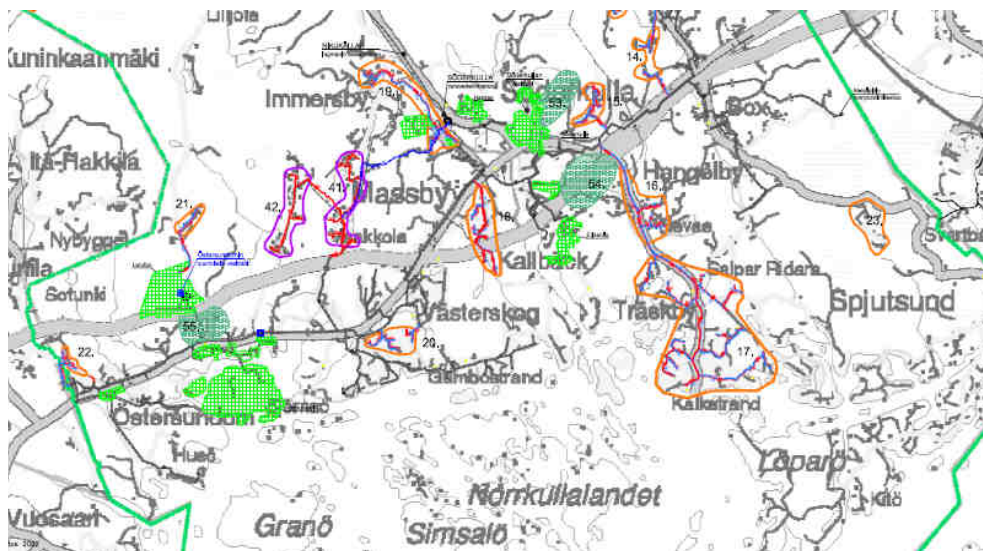


Bild 24. Utdrag ur utredningsplanen för vattentjänster i Sibbo. (Sibbo kommun 2004)

3.8 Trafik

Riksväg 7 (Borgåleden), mellan Helsingfors och Borgå, sträcker sig genom Sibbo kommun, norr om planeringsområdet. Riksväg 7 är en del av väg E18 som sträcker sig från Åbo till St. Petersburg. I Sibbo finns fem planskilda motorvägsanslutningar till riksväg 7 (Östersundom, Massby, Sibboviken, Hangelby och Kullo).

Regionväg 170, d.v.s. Nya Borgåvägen mellan Helsingfors och Lovisa, är en parallellväg till riksväg 7. Förbindelseväg 1533 till Kalkstrand och 1534 till Spjutsund sträcker sig söderut från Borgåleden. Planområdets vägnät består av mindre vägar.

Det närmaste flygfältet för passagerartrafik är Helsingfors–Vanda flygstation.

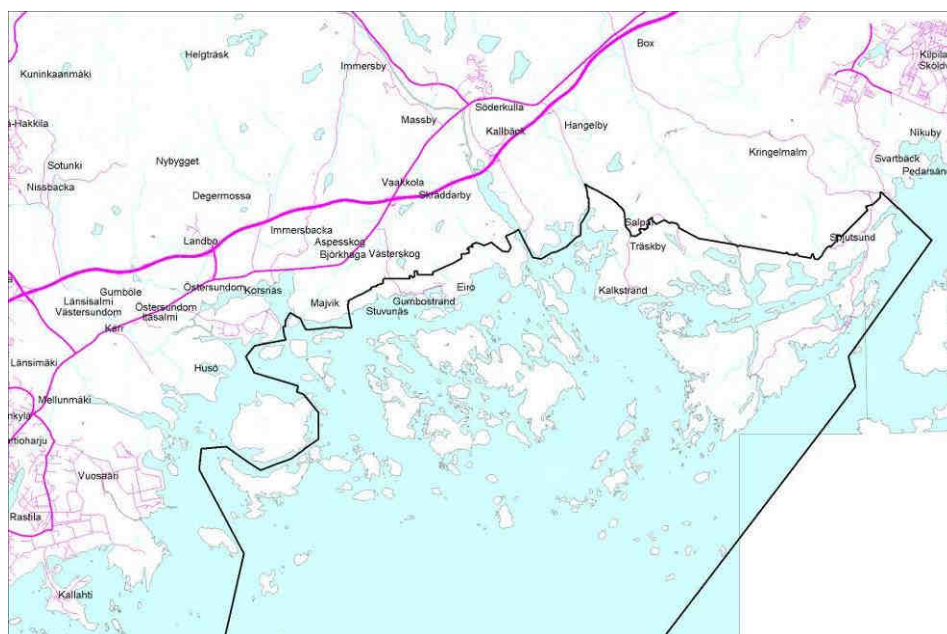


Bild 25. Vägnätet i Sibbos södra delar.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

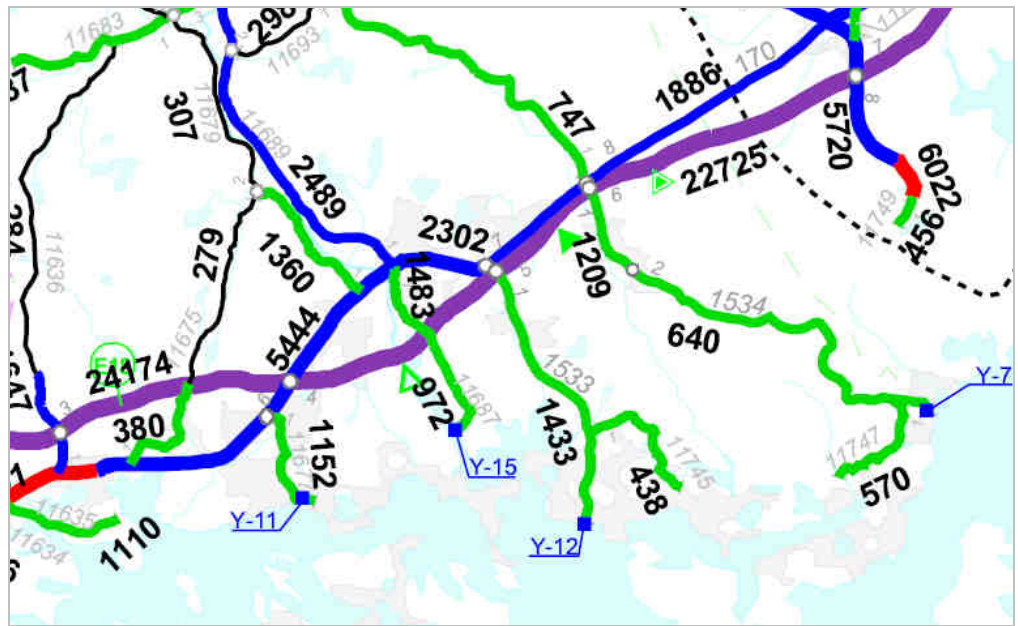


Bild 26. Vägarnas medeldygnstrafik (ÅMD) i Sibbos södra delar år 2006. (Vägförvaltningen 2008)

3.8.1 Lokal kollektivtrafik

Den lokala kollektivtrafiken i Sibbo omfattar ett tjugotal rutter, varav en del är förbindelser mellan olika kommuner, men som körs via Sibbo. Resten är interna rutter. Största delen av rutterna går via kommuncentrumet Nickby till olika delar av Sibbo, till huvudstadsregionen och Mellersta Nylands kommuner samt till Borgå. Många av linjerna som körs till Borgå betjänar kustområdet.

Kollektivtrafiken till centrumen, såsom Nickby och Söderkulla, kör hela dagen med täta turintervall. På många linjer är turintervallen utanför rusningstiderna dock långa eller linjerna trafikerar inte alls. Kollektivtrafiken betjänar då närmast arbetspendling och skolskjutsar.

I kollektivtrafiken i Sibbo används Sibbobiljetten som är förmånligare än Matkahuoltos taxor. Sibbobiljetten kan användas på interna resor i Sibbo samt på resor till huvudstadsregionen och Kervo. En gemensam regionbiljett för Mellersta Nylands kommuner Träskända, Mäntsälä, Nurmijärvi, Borgnäs och Tusby samt för Hyvinge och Sibbo trädde i kraft från början av år 2008. Den nya regionbiljetten berättigar till ett obegränsat antal olika långa resor under 30 dagar inom nämnda kommuner.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

**Bild 27. Kollektivtrafikutternas i Sibbo. (Sibbo kommun)**

En järnvägsförbindelse sträcker sig från Helsingfors via Kervo till Nickby, och vidare till Borgå. Järnvägen används numera inte för persontrafik. Ett museitåg trafikerar dock sommartid avsnittet en gång per vecka. Tåget stannar då också i Nickby.

3.8.2 Vattentrafik och hamnar

Hamnar och kajer

Storören:

Storören är en småbåtshamn med bl.a. en allmän kaj som förutom fritidsbåtar betjänar skärgårdens förbindelsbåtstrafik samt de fiskare som finns i skärgården. En paddlingsklubb verkar också i hamnen.

I hamnen finns dessutom en tömningspunkt för septiktankar och en vattenpåfyllningspunkt. En ny detaljplan är under arbete för området, vilken gör det möjligt att utöka boende och tjänster på området. Storören kommer även i fortsättningen att tjäna som båthamn. Beslutet att utelämma Storörenområdet ur generalplaneutkastet togs efter myndighetssamrådet.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Gumbostrand:

I hamnen finns en gästbrygga med förtöjningsmöjlighet. På området finns en kiosk.

Kalkstrand

I hamnen finns en gästbrygga för småbåtar och den ligger skyddad bakom en vågbrytare. I hamnen finns också en restaurang och en avfallspunkt och en båtramp. Fraktbåtarna har en separat hamn.

Kitö

Fagerö, Sibbo:

Helsingfors stad äger Fagerö. På ön finns en gästbåthamn. Hamnen ligger på en skyddad plats på ön östra sida. Hamnen har 60 båtplatser. Servicen består bl.a. av koksksjul WC, dricksvatten, en kiosk, en bastu samt en butiksbat som besöker hamnen två gånger per vecka.

ELY-centralens kajer

Gumbostrand

I Gumbostrand befinner sig trafikverkets kaj Y-11 där landsväg 11687 slutar.

Kalkstrand:

I Kalkstrand befinner sig trafikverkets kaj Y-12 där landsväg 1533 slutar.

Spjutsund:

I Spjutsund befinner sig trafikverkets kaj Y-7 där landsväg 1534 slutar.

3.9 Befolkning och boende

3.9.1 Invånarmängd, befolkningsutveckling- och -prognos

År 2009 var befolkningsmängden i Sibbo sammanlagt 18 036, varav 171 personer, d.v.s. ca 1 % av kommunens hela befolkning, bodde i skärgården. Den sammanlagda befolkningen i kustens och skärgårdens statistikområden var 6 703 personer år 2006. Kustens statistikområden omfattar också områden utanför planområdet.

Cirka 60 % av befolkningen i Sibbo har finska och ca 38 % svenska som modersmål. I skärgården har dock största delen av befolkningen svenska som modersmål.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

De bosatta öarna, utan fast vägförbindelse, i Sibbo och deras befolkningsmängd år 2005:

Bergarholmen	1
Björkholmen	2
Granö	7
Kamsholmen	8
Komsalö	4
Majholmen	2
Norrkullaholmen	14
Opanholmen	7
Röysö	4
Sandholmen	2
Simsalö	34
Stora Svedjeholmen	7
Söderkullaholmen	4
Sammanlagt	96 personer

Befolkningsmängden i Sibbo har ökat rätt så snabbt de senaste decennierna. Kommunens befolkningsmängd har ökat från år 1995 till 2006 med i allmänhet 23 %.

Befolkningsmängdens utveckling från år 1995 till 2006 i Sibbo, Borgå ekonomiska region och i landskapet Östra Nyland framgår av följande tabell.

Tabell 5. Invånarmängden i Sibbo, Borgå ekonomiska region och i landskapet Östra Nyland åren 1995-2006 (Statistikcentralen 2007).

	Invånartal 31.12.2006				Ändring 1995 - 2006	
	1995	2000	2005	2006		%
Sibbo	15 497	17 477	18 719	19 060	3 563	23,0 %
Borgå ekonomiska region	66 988	70 760	74 313	75 159	8 171	12,2 %
LANDSKAPET ÖSTRA NYLAND	86 474	89 604	92 933	93 853	7 379	8,5 %

Enligt statistikcentralens befolkningsprognos kommer befolkningen i Sibbo att öka också under de följande decennierna. Enligt prognosen har kommunens befolkning år 2030 ökat med 18,4 %, jämfört med nivån år 2006. Sibbo skulle således ha drygt 22 500 invånare år 2030. Enligt prognosen kommer befolkningen också de kommande åren att öka i Borgå ekonomiska region och i hela landskapet.

Tabell 6. Befolkningsprognos för Sibbo, Borgå ekonomiska region och landskapet Östra Nyland år 2030 (Statistikcentralen 2007).

	Befolkningsprognos					Ändring 2006 - 2030	
	2006	2010	2020	2025	2030		%
Sibbo	19 060	19 874	21 311	21 992	22 573	3 513	18,4 %
Borgå ekonomiska region	75 159	77 809	83 208	85 674	87 600	12 441	16,6 %
LANDSKAPET ÖSTRA NYLAND	93 853	96 800	103 086	106 033	108 356	14 503	15,5 %

Befolkningens åldersstruktur åren 1996, 2005 och 2006 i Sibbo framgår av följande bild. De olika åldergruppernas relativa andel har varit rätt så oförändrad under nämnda tid. De pensionerades andel var år 2005 enligt statistikcentralens uppgifter 16,8 % av Sibbos befolkning (Statistikcentralen 2007).

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Befolkningens åldersstruktur						
åldersgrupper	1996		2005		2006	
	personer	%	personer	%	personer	%
0-6	1 635	10	1 828	10	1 830	10
7-18	2 601	17	3 502	19	3 662	19
19-39	4 084	26	4 267	23	4 136	22
40-64	5 494	36	6 766	36	6 992	37
65-74	1 174	7	1 356	7	1 414	7
75	809	5	1 000	5	1 026	5
sammanlagt	15 799		18 719		19 060	

Bild 28. Befolkningens åldersstruktur i Sibbo åren 1996, 2005 och 2006 (Sibbo kommun 2007).

Osa-alueiden ikärakenne Sipoossa 31.12.2005, henkilöitä Åldersstrukturen inom delområden i Sibbo 31.12.2005, personer							
osa-alue/ikärakenne delområde/åldersgrupper	0-6	7-18	19-39	40-64	65-74	75-	0-100
1. Granö	2	1	2	4	5	3	17
2. Simsalö	2	14	12	38	11	9	86
3. Kito-Löparö	8	10	13	39	10	11	91
4. Itäsalmi/Östersundom	199	311	288	411	41	23	1 273
5. Majvik	106	186	177	301	52	27	849
6. Immersby	48	82	98	174	26	27	455
7. Västerskog	57	142	167	322	87	33	808
8. Söderkulla	229	408	560	785	139	150	2 271
9. Hangelby	19	42	56	90	20	11	238
10. Massby	45	65	98	161	29	22	420
11. Träskby	58	100	121	225	37	29	570
12. Spjutsund	15	26	59	105	25	11	241
13. Box	73	151	186	282	73	41	806
14. Myras/Myras	56	106	133	217	68	17	597
15. Hindsby	23	53	53	124	25	17	295
16. Kirkonkylä/Kyrkoby	51	63	88	146	27	20	395
17. Talman keskusta/Tallmo centrum	59	126	128	253	36	35	637
18. Talman seutu/Tallmoneiden	58	117	115	241	48	20	599
19. Martinkylä/Mäntensby	55	144	132	258	46	23	658
20. Gesterby	64	84	125	170	52	21	516
21. Savijärvi	93	160	194	230	40	24	741
22. Nikilä/Nickby	228	504	652	1 038	248	279	2 949
23. Itäinen Jokipuisto/Östanåparken	56	60	194	178	23	17	528
24. Nikilän kartano/Nickby gård	57	166	123	222	28	11	607
25. Linnanpelto/Borgby	49	104	126	181	30	27	517
26. Etelä-Paippinen/Södra Paipis	48	118	182	263	71	45	727
27. Pohjois-Paippinen/Norra Paipis	69	133	141	240	51	37	671
Jakamattomat arvot/Ofördelade värden	1	26	44	68	8	10	157
Sipoo/Sibbo	1 828	3 502	4 267	6 766	1 356	1 000	18 719

Bild 29. Åldersstrukturen enligt statistikområden i Sibbo år 2005 (Sibbo kommun 2007).

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

3.9.2 Boende

I slutet av år 2006 fanns det sammanlagt 7 298 bostadshushåll i Sibbo. Bostadshushållets storlek i Sibbo var i medeltal 2,6 personer, då bostadshushållets medelstorlek i hela landet samma år var 2,2 personer (Statistikcentralen 2007).

Andelen bostadshushåll i hyresbostäder i Sibbo var 15,4 % i slutet av år 2005. Andelen bostadshushåll i rad- och småhus utgjorde 82,9 % i slutet av år 2006 (Statistikcentralen 2007).

Tabell 7. Bostadshushållen i Sibbo år 2006 (Statistikcentralen 2007).

Bostadshushåll 2006	Sibbo		Hela landet
	st.	%	%
1 person	1 852	25,4 %	40,1 %
2 personer	2 403	32,9 %	32,6 %
3 personer	1 062	14,6 %	12,0 %
4 personer	1 239	17,0 %	9,8 %
5 + personer	742	10,2 %	5,5 %
Sammanlagt	7 298	100 %	100 %

I slutet av år 2006 fanns det i Sibbo sammanlagt 6 310 bostadshus. Av alla bostadshus var 97,1 % fristående småhus och 75,5 % av alla bostadslägenheter fanns i fristående småhus. Den relativa andelen flervånings- och radhuslägenheter är betydligt mindre än hela landet i medeltal.

Tabell 8. Bostadshusen i Sibbo år 2006 (Statistikcentralen 2007).

Bostadsbyggnader 2006	Sibbo		Hela landet
	st.	%	%
Fristående småhus	6 125	97,1 %	89,2 %
Radhus och kopplade småhus	106	1,7 %	6,1 %
Flervåningshus	79	1,3 %	4,6 %
Sammanlagt	6 310	100 %	100 %

Tabell 9. Bostäderna i Sibbo år 2006 (Statistikcentralen 2007).

Bostäder 2006	Sibbo		Hela landet
	st.	%	%
Fristående småhus	5 992	75,5 %	39,9 %
Radhus och kopplade småhus	525	6,6 %	13,8 %
Flervåningshus	1 287	16,2 %	44,1 %
Övriga hus	128	1,6 %	2,2 %
Sammanlagt	7 932	100 %	100 %

3.9.3 Fritidsbosättning

År 2006 fanns det i Sibbo sammanlagt 2 047 sommarstugor, vilket är 107 sommarstugor per 1000 invånare. Samma år fanns det i hela landet 90 sommarstugor/1000 invånare (Statistikcentralen 2007).

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Enligt statistikcentralens statistik över sommarstugor (2004) var ägoförhållandena i Sibbo år 2004 fördelade enligt följande:

- Sammanlagt 2 093 st. sommarstugor
 - Ägarna från en annan kommun 65 %
 - I samfunds ägo 22 %
 - I Sibbobors ägo 13 %

3.10 Arbetsplatser och service

3.10.1 Arbetsplatser och sysselsättning

År 2005 fanns det i Sibbo kommun sammanlagt 5 274 arbetsplatser. Företagsarbetsplatserna var samma år sammanlagt 1 044. De flesta arbetsplatserna fanns inom servicen (64 %) och inom förädlingen (28 %).

Tabell 10. Arbetsplatsstrukturen i Sibbo år 2005 (*förhandsuppgift, Statistikcentralen 2007).

	Arbetsplatsstrukturen 2005							
	Primärproduktion		Förädling		Service		Okänd	
Sibbo	264	5 %	1 498	28 %	3 385	64 %	127	2 %

I slutet av år 2005 var antalet sysselsatta personer som bor i Sibbo 9 020. De sysselsattas andel av hela kommunens befolkning var såldes 48,2 %. Andelen av samtliga sysselsatta som arbetade inom den egna kommunen var 34,9 % (Statistikcentralen 2007, förhandsuppgift).

Enligt statistikcentralens uppgifter hade antalet arbetsplatser ökat i Sibbo med 873 arbetsplatser från år 1995 till år 2005. Jämfört med nivån år 1995 var ökningen inalles 19,8 %.

Tabell 11. Antalet arbetsplatser i Sibbo åren 1995-2005 (*förhandsuppgift, Statistikcentralen 2007).

	Antalet arbetsplatser			Ändring 1995 - 2005	
	1995	2000	2005*		%
Sibbo	4 401	4 746	5 274	873	19,8 %

Arbetslösheten i Sibbo var 3,5 % i november 2007. Arbetslösa arbetssökande var då sammanlagt 327 personer (Tavastlands TE-central 2007).

3.10.2 Dagvårds- och skolservice

Det svenskspråkiga skolnätet i Sibbo är i rätt förhållande till bostadsbeståndet och befolkningsmängden. Det finskspråkiga skolnätet är koncentrerat till omgivningen kring Nickby, Söderkulla, Tallmo, Landbo och Björnsö.

3.10.3 Handel

År 2004 fanns det 10 verkamma dagligvarubutiker i Sibbo. Specialvaruaffärer fanns det sammanlagt 50 st. I hela Sibbo fanns inalles 22 restauranger, kaféer och barer. Frisersalongerna och skönhetssalongerna var 29 st.

Supermarketarna i Sibbo finns i Nickby och Söderkulla. Deras influensområde sträcker sig i den närmaste omgivningen. Bostadskoncentrationer, såsom Tallmo, Landbo och Björnsö blir utanför influensområdet.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Största delen av grannkommunernas varuhus och självbetjäningsaffärer ligger i Vanda och Helsingfors. Östra centrum i Helsingfors är den mest betydande handelskoncentrationen med hänsyn till Sibbo. Den kommersiella servicen som ligger närmast Sibbos gräns finns i Kervo, Borgå och Träskända. Influensområdet under fem kilometer kring servicen i Vanda sträcker sig närmast till Landbo.

Köpkraftens förskjutning av hela kommunens köpkraft inom dagligvaruhandeln är ca 16 %, d.v.s. ca 7,4 miljoner euro. Cirka 66 % av köpkraften inom specialhandeln i kommunen (ca 35,6 miljoner euro) förskjuts utanför kommunen.

Serviceutbudet inom turismen i Sibbo omfattar kultur, natur och aktiviteter. Inom skärgården och kusten finns det i någon mån aktiviteter, inkvarteringar och restauranger samt några dagligvarubutiker och kiosker som betjänar turismen. Utbudet i kusten och skärgården betjänar människorna som bor i området samt sommargästerna och turisterna.



Bild 30. Servicen i kust- och skärgårdsområdet i Sibbo (Sibbo kommun 2007).

3.10.4 Turism

Sibbo skärgård har många styrkefaktorer, varav läget och kulturen är de mest betydande. Den gamla villabosättningen är en mycket potentiell kundgrupp när det gäller mångsidiga och omfångsrika tjänster. Det ökande antalet sibbobor ställer i framtiden ett tryck på rekreativsmöjligheterna och även på utbudet av olika lokala tjänster.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Den nuvarande infrastrukturen och den ringa servicekapaciteten kan anses vara en svaghet. Det nuvarande utbudet i Sibbo skärgård är bristfälligt och efterfrågan kan inte tillfredsställas, ens på lokal nivå. Att bevara skärgårdsidentiteten och kulturen är, förutom miljöfrågorna, också en utmaning i framtiden.

Tabell 12. Fördelningen av inkvarteringsrörelsernas kapacitet i Östra Nyland i början av år 2006 (Finländarnas resor år 2005, Resstatistik år 2006).

	Inkvarteringsrörelser	Rum	Bäddplatser	Caravanplatser
Lovisa	3	76	167	80
Borgå	9	470	895	58
Sibbo	2	59	158	0
Sammanlagt	14	605	1220	138

I turismprojektet för Sibbo kust och skärgård (2007) utsedda tyngdpunktsområden för utveckling på fastlandet:

- Storören
- Sibboviken
- Kalkstrand
- Spjutsund

och i skärgården:

- Norrkullalandet
- Simsalö

Efterfrågan på fritidstjänster ökar såväl i skärgården som i kustområdena. Troligtvis behövs det under kommande år betydligt mera båtplatser och båtservice. Koncepten för funktionerna och markanvändningen gällande övrig service och verksamhet bör utarbetas med beaktande av framtida behov.

Besökshamnarna i Sibbo:

- Fagerö
- Gumbostrand
- Björnsö
- Storören

Norrkullalandet

På Norrkullalandet verkar en privatföretagare som bedriver kryssningsverksamhet och hyr ut stugor och en bastu på ön. Kommunen är en betydande markägare på området. Också andra funktioner än företagsverksamhet kan etableras på området

Sibboviken

Med hänsyn till tillgängligheten är Sibbovikens område ur skärgårdsturismens synvinkel Finlands bästa "portställe". Läget vid motorvägen Åbo-S:t Petersburg, nära huvudstadsregionen, är enastående. De existerande trafiklösningarna (planskild anslutning till motorvägen, en betjäningstation, förbindelserna till vägnätet i Sibbo) samt tillgängligheten sjövägen möjliggör en omfattande utveckling av verksamheten. Genom en mera detaljerad planering kan man skapa ett attraktivt område för olika slag av placerare och operatörer. Området lämpar sig bl.a. som en lokaliseringsplats för ett "Skärgårdscentrum" och/eller ett hotell/Spa. En storskalig verksamhet har

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

multiplikatoreffekter för servicenäringarna i omgivningen. I omgivningen kan dessutom etableras företag/tjänster som stöder och utnyttjar den ovannämnda verksamheten.

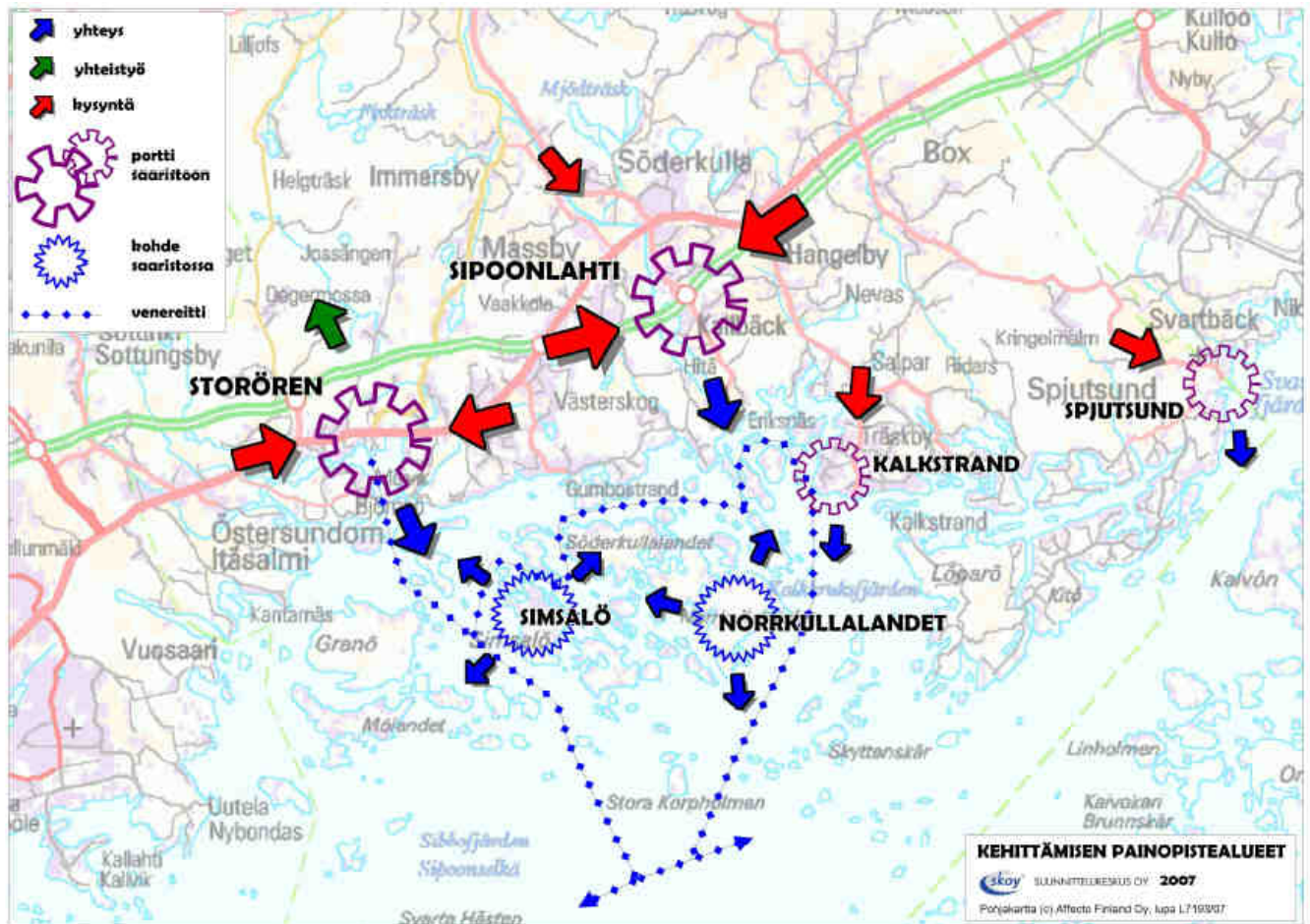


Bild 31. Tyngdpunktsområdena vid utvecklingen av turismen i Sibbo (Sibbo kommun 2007).

Föreningen för friluftsområden

Högholmsören, ett av Föreningen Nylands friluftsområdens rekreatiomsområden, ligger inom planeringsområdet. Området består av fyra små öar. Tre av dem är trädlösa skär. På den största ön växer tallar och gamla rönnar. Strandklipporna är flacka. Avståndet från den allmänna bryggan i Kalksktrand till området är 3,5 sjömil, d.v.s. ca 6 kilometer.

4 PLANERINGSSITUATIONEN

4.1 Landskapsplan

Miljöministeriet fastställde Landskapsplanen för Östra Nyland 15.2.2010.

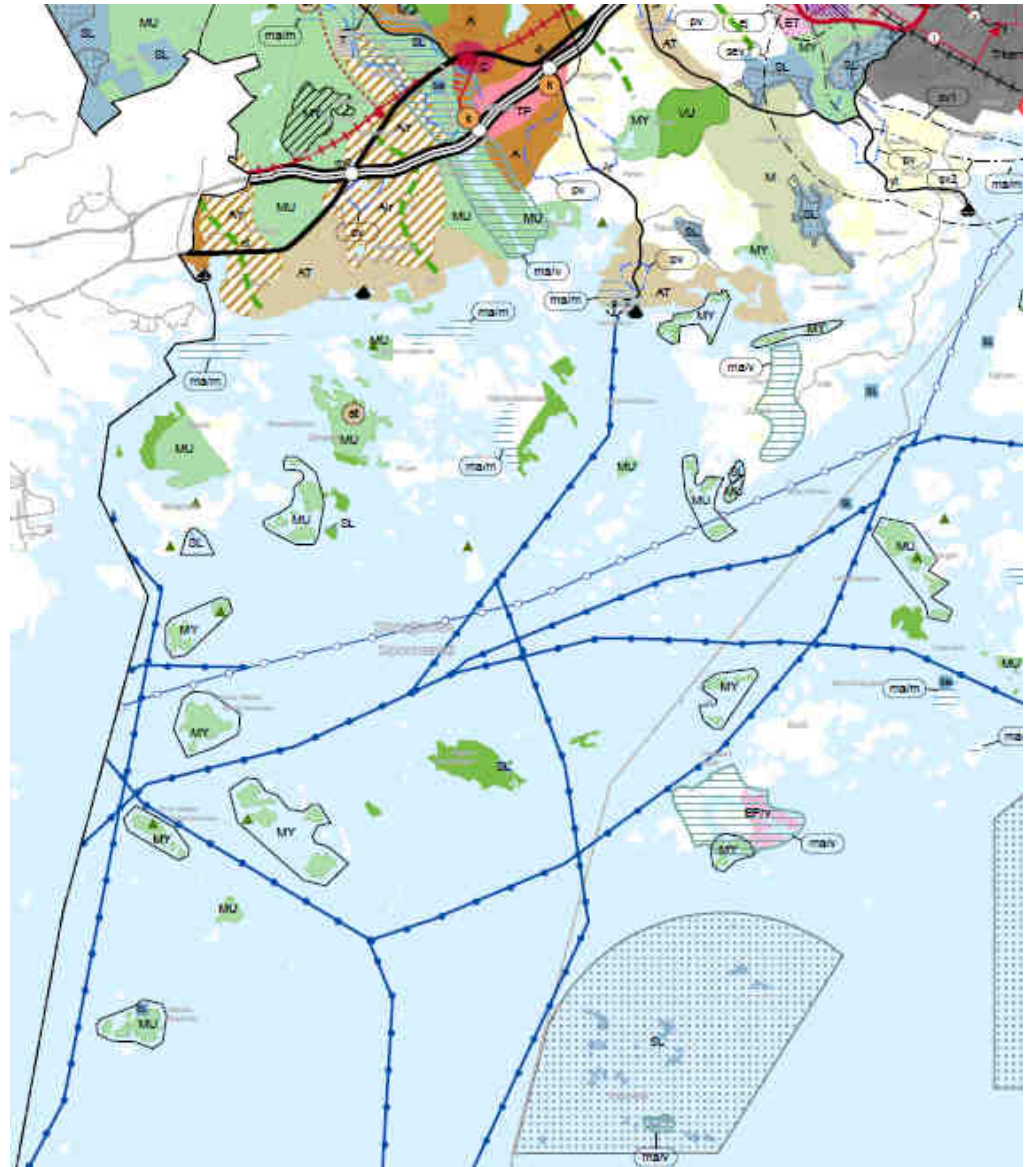


Bild 32. Utdrag ur landskapsplanen för Östra Nyland.

I landskapsplanen för Östra Nyland har skärgårdsområdena i Sibbo huvudsakligen anvisats som jord- och skogsbruksdominerade områden (beteckningarna MU och MY). Kustområden har anvisats bl.a. som områden för tätortsfunktioner (A) och som byområden (AT). En del av skärgården och kusten har dessutom anvisats som grönområden och naturskyddsområden (beteckningen SL). Med beteckningarna ma/v och ma/m anvisas områden som med tanke på kulturmiljön och landskapsvården är betydande på riksnivå på landskapsnivå. Viktiga grundvattenområden för vattenskaftning, hamnar samt skydds- och rekreationsområden har också anvisats i landskapsplanen.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

4.2 Generalplaner

Fullmäktige i Sibbo godkände 15.12.2008 Generalplan för Sibbo 2025. Generalplan 2025 omfattar, med undantag av skärgården, hela Sibbo kommuns område. Generalplanen upphäver såväl Generalplan för glesbygdsområdena som Söderkulla delgeneralplan. Över förslaget om godkännande av Generalplan för Sibbo 2025 anfördes besvär hos Helsingfors förvaltningsdomstol. Helsingfors förvaltningsdomstol gav 15.1.2010 sitt beslut om de anförda besvären över fullmäktiges godkännande av generalplanen. Behandlingen av ärendet fortsätter, då besvär över Helsingfors förvaltningsdomstols beslut har anförts hos Högsta förvaltningsdomstolen.

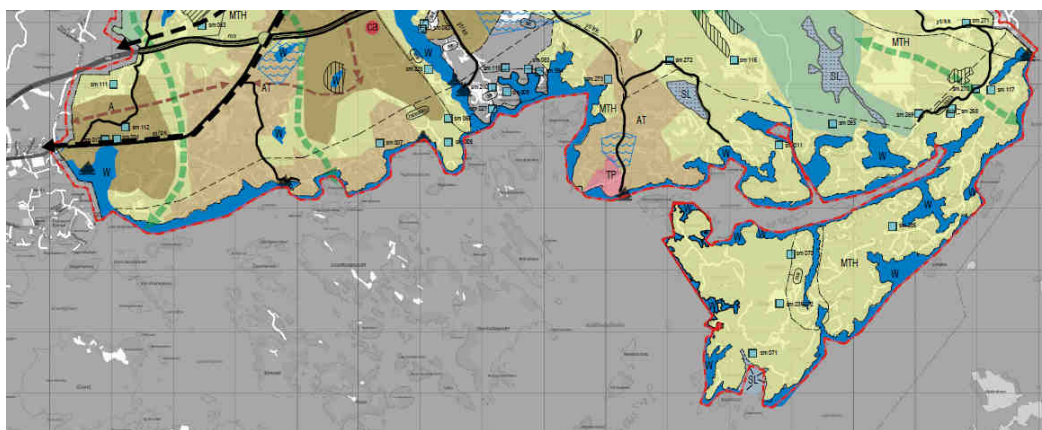


Bild 33. Utdrag ur Generalplan 2025 för Sibbo.

Stranddelgeneralplanen har så långt som möjligt anpassats efter Generalplanen för Sibbo 2025 till de delar detta har varit möjligt. Till vissa delar har förändringar gjorts i strandgeneralplanen, eftersom det är fråga om en mera detaljerad planering på samma planeringsnivå. Med andra ord är den generella linjen likadan trots att det finns små skillnader mellan planerna. De detaljerade lösningarna har gjorts utgående från att det har ansetts vara nödvändigt att ta närmare ställning till någon enskild sak eller markanvändningsform. Strandgeneralplanen preciserar generalplanen 2025 bl.a. för strandbebyggelsens del och tar ställning till byggrätten för de s.k. torrmarksområdena på fastlandet.

Kommunen har därutöver många generalplaner från byggnadslagens tid. Dessa bör anses vara föråldrade. Planerna, som fullmäktige har godkänt är: Delgeneralplanen för skärgården (1978), Delgeneralplanen för Södra Sibbo (1979), Delgeneralplanen för Kalkstrand (1995), Delgeneralplanen för Ribbingö (1996) och Delgeneralplanen för Östersundom centrum, Landbo, Korsnäs, Björnsö och Storören (1992). Ovannämnda planer saknar rättsverkningar.

4.3 Detaljplaner och stranddetaljplaner

Inom delgeneralplaneområdet finns gällande stranddetaljplaner såväl för fastlandet som för skärgården.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

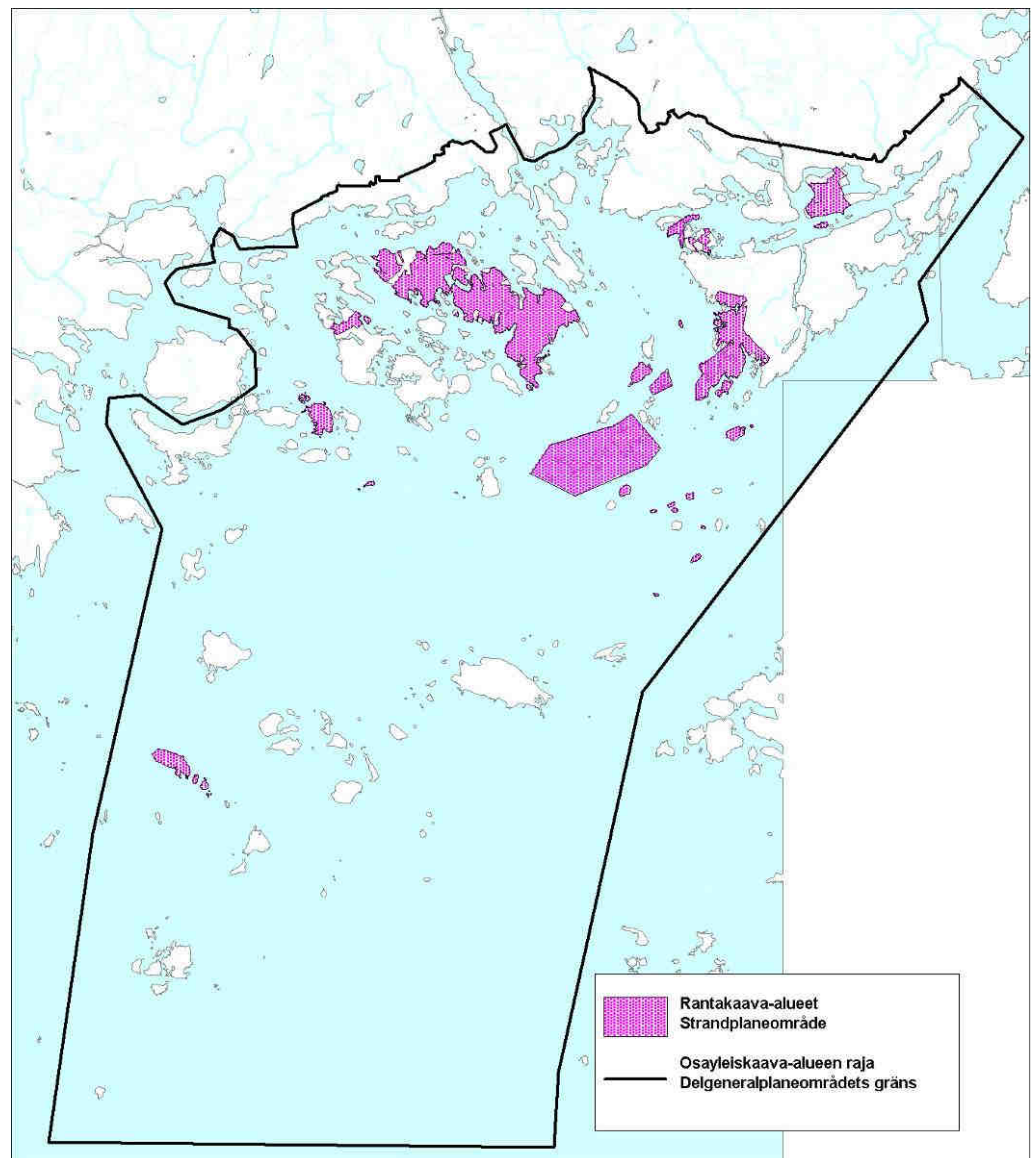


Bild 34. Stranddetaljplaneområdena i planeringsområdet.

Detaljplanerna i planeringsområdet:

- Detaljplanen för Korsnäs som delvis blir innanför generalplanens gränser.
- Strandplanen (1973) för lägenheterna 4:336, 4:835, 4:853 och 4:967 i Massby
 - RA-områden (byggnadsyta max. 150 m²vy), skogsbruksområde och samfällid park. Planområdets areal är 20 ha.
- Kalvholmens strandplan (1994)
 - RA-områden (byggnadsyta max. 170 / 200 m²vy), jord- och skogsbruksområde, skyddsområden. Planområdets areal är ca 22 ha.
- Vikbacka strandplan (1995)
 - RA-områden (byggnadsyta max. 170 m²vy), AO-områden (byggnadsyta max. 250 / 500 m²vy), jord- och skogsbruksområde, område för närrekreation. Planområdets areal är ca 17 ha.
- Skata-Ledholmens strandplan (1993)
 - RA-områden (byggnadsyta max. 150 m²vy), skyddsområde, småbåthamn. Planområdets areal är ca 6 ha.
- Löparögårds strandplan(1993)

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

- RA-områden (byggnadsyta max. 170 m²vy), skyddsområde, skogsbruksområde, småbåtshamn. Planområdets areal är ca 55 ha.
- Torra Hästens strandplan (1999)
 - RV-områden - semesterområde, där det är tillåtet att uppföra samfälliga byggnader som betjänar semester- och fritidsvistelse (byggnadsyta max. 68 m²vy), område för närrekreation, skyddsområde, småbåtshamn. Planområdets areal är ca 22 ha.
- Norrkullalandet-Söderkullalandets strandplan (1993) + utvidgning av planen (1994)
 - RA-områden (byggnadsyta max. 180 / 250 m²vy), AO-områden (byggnadsyta max. 200 m²vy + ekonomibyggnader) område för närrekreation, frilufts- och strövområde, RV-område, jord- och skogsbruksområde, skyddsområde, småbåtshamn. Planområdets areal är ca 310 ha
- Krokholmens strandplan (1980)
 - RA-områden (byggnadsyta max. 110 m²vy), skogsbruksområde, park, skyddsområde, småbåtshamn. Planområdets areal är ca 320 ha.
- Skyttenskärs strandplan(1991)
 - Planen berör en lägenhets enstaka hemman. Området ingår i Krokholmens strandplan.
- Svartholmens strandplan(1991)
 - RA-områden (byggnadsyta max. 170 m²vy), parkområde, skyddsområde. Planområdets areal är ca 4 ha.
- Kittelnäsholmens strandplan (1992)
 - RA-områden (byggnadsyta max. 150 m²vy), parkområde, skyddsområde. Planområdets areal är ca 4 ha.
- Strandplan I för Simsalö (1993)
 - RA-områden (byggnadsyta max. 180 / 250 m²vy), AO-område (byggnadsyta max. 300 m²vy), AL-område - kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (byggnadsyta max. 350 m²vy), Y-områden, frilufts- och strövområde, småbåtshamn. Planområdets areal är ca 12 ha.
- Hemisudden strandplan (1972) och strandplaneändring (1974)
 - RA-områden (byggnadsyta max. 170 m²vy), skogsbruksområde, parkområde, bollplan. Planområdets areal är ca 35 ha.

4.4 Byggnadsordning

Sibbo kommuns nuvarande byggnadsordning har trätt i kraft 7.5.2002 och ändringar som kommunfullmäktige har godkänt 30.5.2005 i byggnadsordningen har trätt i kraft 7.10.2005 och 21.11.2007.

4.5 Övriga planer

Idéplanen för Sydvästra Sibbo

Sibbo har låtit utarbета en idéplan för utvecklingszonen i Sydvästra Sibbo och Södra Sibbo till underlag för arbetet med Generalplan 2025. Sibbo kommuns utvecklings- och näringsenhet gav två konsulter (Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka samt Pöyry) uppdraget att enligt planläggningsprogrammet utarbета inofficiella idéplaner. Planerna preciserar och modellerar lösningarna som har föreslagits i utkastet till generalplan. Arbetena färdigställdes i början av juni 2007.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

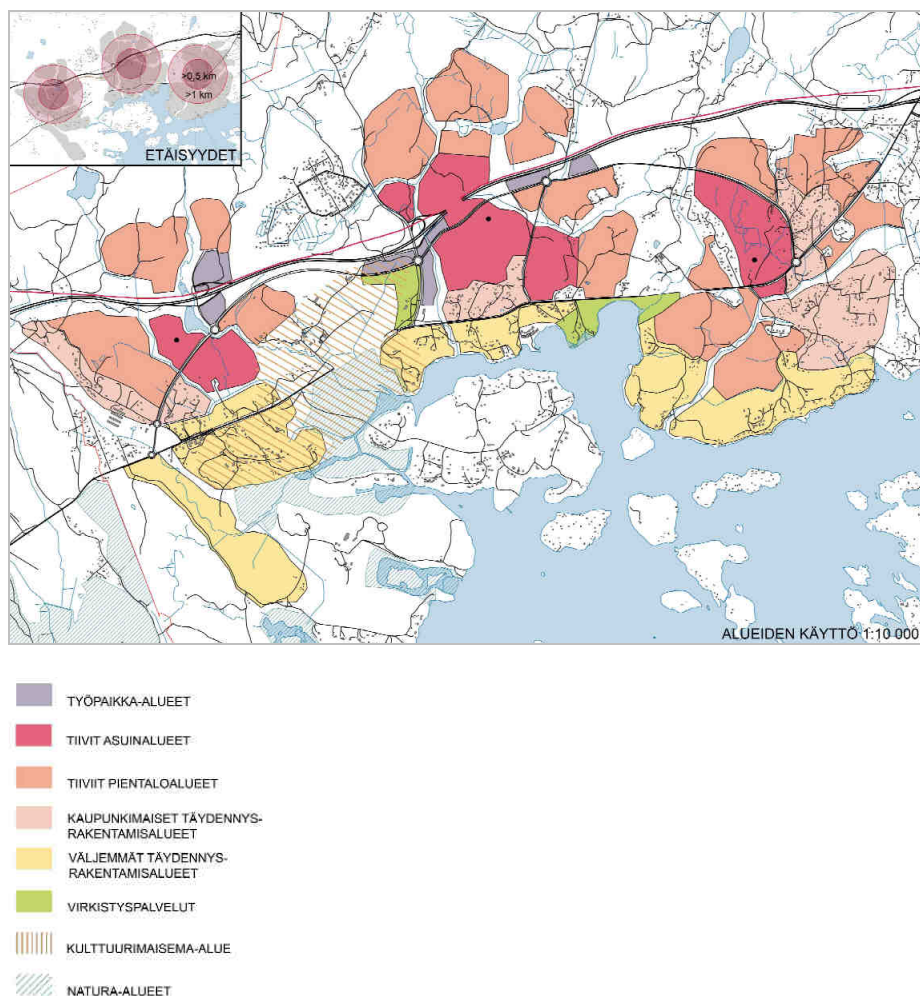


Bild 35. Utdrag ur idéplanen för Sydvästra Sibbo (Pöyry).

Statsrådets principbeslut för utveckling av skärgården 2010-2011

I statsrådets principbeslut konstateras att man vid utvecklingen av skärgården ska sörja för tryggheten i miljön, förutsättningarna för att utöva näringsverksamhet, naturskydd och bevarande av kulturvärden.

Man bör enligt statsrådet sträva till att utveckla skärgården till ett område som till sin arbetsplatsreserv är självförsörjande. De näringar som enligt principbeslutet växer är turism, privata tjänster och distansarbete. Ytterligare bör möjligheterna för att utöva fiskerier och småskaligt jordbruk utvecklas. Enligt principbeslutet är målet att utveckla turismen och båtutrustningen i skärgården liksom privata handels- byggnads-, transport- och andra servicearbetsplatser. Distansarbete som utövas både i permanenta bostäder och fritidsbostäder i skärgården ska främjas. Målet är också att trygga förutsättningarna för fiske och fiskodling samt stöda utvecklingen av fiskerier och lossning av fiskelaster.

Enligt principbeslutet är planläggningen av stränderna viktig för att få både stadigvarande och deltidsboende invånare. Kommunerna ska uppmuntras att sörja för tillräcklig byggnadsrätt för både permanent boende och fritidsboende. Ett syfte med strandplaneringen är enligt principbeslutet att trygga tillräckliga strandområden för rekreativt bruk.

5 MÅLEN FÖR PLANERINGEN

5.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen VAT

De riksomfattande målen för områdesanvändningen som trädde i kraft år 2001 uppdaterades år 2009. Vid planering på landskapsnivå och i kommunernas planläggning skall de statliga myndigheterna i sin verksamhet beakta att möjligheterna att uppnå målen främjas. Målen har uppdelats i allmänna mål och särskilda mål på basis av de effekter som styr områdesanvändningen och planeringen av områdesanvändningen. De allmänna målen är till sin karaktär principiella linjedragningar som gäller områdesanvändningen och planeringen av den. De särskilda målen preciserar de allmänna målen och gäller områdesanvändningen och planeringen av dem.

I markanvändnings- och bygglagen 24.2 § sägs att vid planering på landskapsnivå och annan områdesplanering skall de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att uppnå dem främjas. Avsikten är att de allmänna målen endast tillämpas vid översiktlig planläggning med rättsverkningar, som definieras för områdesplaneringen i lagens 24 § 2 mom. De allmänna målen är inte avsedda för en juridisk bedömning av innehållet i detaljplaner eller generalplaner som direkt styr byggande och markanvändning. De särskilda målen är avsedda att tillämpas vid områdesplanering på alla plannivåer med rättsverkningar, som avses i markanvändnings- och bygglagen 24 § 2 mom, om inte målet har inriktats så att det bara gäller en bestämd planform.

De centrala målen med denna plan är att:

- Främja fungerande och ekonomiska livsmiljöer genom att utnyttja den befintliga samhällsstrukturen och förenhetliga tätorterna.
- Utveckla samhällsstrukturen så att servicen och arbetsplatserna är bra tillgängliga för olika befolkningsgrupper.
- I detaljplanläggningen fästa uppmärksamhet vid medel som kan användas för att förhindra en splittring av samhällsstrukturen och för att ta den existerande infrastrukturen i effektiv användning.
- Värna om särdragen i den byggda kulturmiljön och förverkliga nya åtgärder i den betydande byggda miljön av riksintresse, så att betydande landskaps- och kulturvärden inte äventyras.

5.2 Mål som ställs av kommunen

För Sibbo skärgårds- och kustområde finns många olika gällande generalplaner, varav en del är föråldrade. Målet med planläggningen är att förnya de föråldrade planerna och klarlägga planläggningssituationen i skärgården och kusten.

En delgeneralplan med rättsverkningar utarbetas för området i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. I planen behandlas markanvändningen i skärgården och på ett huvudsakligen ca 200-300 brett strandområde. Målet med delgeneralplanen är att på översiktlig nivå styra samhällsstrukturen och markanvändningen. Målet är att utarbeta en generalplan med rättsverkningar som enligt MBL 72 § kan användas som grund när bygglov beviljas på ett strandområde. Planen skulle underlätta och förenkla behandlingen av bygglov och byggprojekt. När byggandet sker enligt generalplanen behövs inget undantagsbeslut.

Syftet med delgeneralplanen är att definiera en fastighets- och markägarspecifik byggrätt inklusive den fasta bosättningsens behov, samt

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

områden för fritidsbosättning, turism och näringar. Stomlägenhetsprincipen följs när generalplanen utarbetas. Det betyder att de strandbyggnadsplatser som har styckats från en stomlägenhet efter 1.7.1959, när byggnadslagen trädde i kraft, beaktas som en minskande faktor när byggrätten kalkyleras. Planen utarbetas så att markägarna behandlas jämlikt.

Målet vid planeringen av strandområdena är att styra byggandet till områden som är lämpliga för ändamålet. Avsikten är inte att styra funktioner till områden med betydande landskaps- och naturvärden, utan istället värna om naturvärdena. Dessa områden med naturvärden skall anvisas tydligt i generalplanens mål. Även skydds- och rekreationsområdena beaktas, likaså det allmänna behoven, t.ex. båtstränder, vägförbindelser och fiske. Ett viktigt mål är också att bevara skärgårdens särprägel och dess biologiska mångfald, samt att beakta det allmänna rekreationsbehovet i skärgårdsområdet.

De allmänna planeringsprinciperna och målen som kommunen har ställt för delgeneralplanen för skärgården och kusten är att:

- stöda och utveckla de traditionella näringarna i skärgården och kusten (t.ex. fiske, jord- och skogsbruk; med beaktandet av bl.a. generationsväxlingar), likaså nya näringsformer.
- förbättra levnadsförhållandena för den fasta bosättningen
- stöda att den existerande servicen bevaras samt att det skapas ny
- stöda bevarandet av Sibbo skärgårds och kusts särprägel och traditioner, trygga servicen och arbetsplatserna samt att beakta turismens behov i skärgården
- främja genomförandet av olika skyddsprogram och skydda natur- och kulturområden
- beakta skärgårdens och kustens särprägel och bevara den biologiska mångfalden
- behandla markägarna jämlikt
- underlätta och förenkla behandlingen av bygglov och byggprojekt
- dimensionera området byggrätt så att byggandet i huvudsak kan skötas utan stranddetaljplanläggning direkt på basis av generalplanen
- holmar under 2 hektar lämnas obebyggda
- stomlägenhetsprincipen används så att utgångspunkten är 1.7.1959 då byggnadslagen trädde i kraft
- den teoretiska byggrätten kalkyleras enligt såväl arealkriteriet som strandlinjens längd
- bevarandet av gamla, värdefulla byggnader tryggas; ersättande byggande (t.ex. bygglov för en sidobostad)
- trygga rekreationsbehoven, genom att lämna fri strandlinje också för allmänt bruk

5.3 Mål som myndigheterna ställer

Myndigheternas mål har fastslagits på basen av förhandlingar med olika instanser samt på basen av responsen i utkast- och förslagsskedet.

5.3.1 Planutkastskedet

I responsen dök det upp frågor som gällde var och en sektormyndighets område. Responsen handlade snarast om enskilda behov av precisering och uppdatering.

Miljömyndigheterna (ELY-centralen) tog ställning utom till utvecklingen av huvudstadsregionen också till att tillräckligt med rekreatiomsområden och kommunikationsleder säkras. Utöver detta gällde responsen randvillkoren som påverkar planeringen av enskilda objekt i både den byggda miljön och naturmiljön samt komplettering av beteckningarna.

Av landskapsförbunden meddelade Nylands förbund att man inte ger något utlåtande. Östra Nylands förbund hänvisade till relationen mellan landskapsplanen och generalplanen.

Vägförvaltningen (ELY-centralen) tog i sitt utlåtande ställning till beteckningen och kompletteringen av trafikförbindelserna för den lätta trafikens del och till ökningen av kajer som den upprätthåller, vilken föreslogs i utkastet.

Sjöfartsverket konstaterade att de centralaste farlederna och båthamnarna har betecknats i planen.

Museiverket förde i sitt utlåtande fram behovet av korrigeringar och kompletteringar av beteckningarna och bestämmelsen för fornminnen.

Borgå museum konstaterade att inventeringarna var tillräckliga och att de på ett föredömligt sätt fyllde kraven som ställts på dem. Borgå museum tog ytterligare ställning till kompletteringen och preciseringen av vissa objekt.

Östra Nylands räddningsverk hade inga anmärkningar till planutkastet.

Nylands TE-central tog bl.a. ställning till bevarandet av förutsättningarna för fiskerinäringen, t.ex. genom att styra strandbyggandet.

Helsingfors stad betonade betydelsen av samarbete mellan kommunerna och städerna vid utvecklingen av området och ifrågasatte dimensioneringen av stränderna, framför allt när det gäller fastlandet.

Borgå stad förde fram vikten av rekreatiomsområden och -förbindelser och föreslog att mera detaljerade planer skulle göras upp särskilt på avsnittet Östersundom – Sibboviken.

Tukes konstaterade i sitt utlåtande att beteckningen för SEVESO-zonen jämte bestämmelser är tillräcklig.

Fingrid Oy anhöll om att man skulle beakta placeringen av havskabeln och eventuella landstidningsplatser på planområdet.

Sibbo kommuns miljövård framförde i sitt utlåtande preciseringar av planbestämmelserna bl.a. i anslutning till avverkningsområden och avfallsvattenhantering.

Sibbo fritidssektion föreslog att kommunen skulle skaffa markområden som lämpar sig för fritidsbruk samt områden som kan utnyttjas för vinterförvaring av båtar. Sektionen framförde ytterligare att man i planeringen borde skapa förutsättningar för ökad verksamhet som stöder skärgårdstraditionerna och de bofasta skärgårdsborna.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

5.3.2 Planförslagsskedet

Nylands Närings-, trafik- och miljöcentral tog ställning till ändamålsenligheten med beteckningen "nytt bostadsområde och område som väsentligt förändras", till bestämmelsen som möjliggör en ändring av användningsändamålet som anvisats på Siverlandet samt till rekreationsområdenas tillräcklighet. I utlåtandet gjordes också enskilda kompletteringar av bestämmelserna och objekt som tagits in i planen.

Nylands förbund meddelade att man inte ger något utlåtande. Östra Nylands förbund hänvisade till punkter där delgeneralplanen avviker från landskapsplanen

Museiverket framförde kompletteringar och preciseringar av fornlämningsobjekten och beteckningar och bestämmelser angående dem.

Borgå museum konstaterade i sitt utlåtande att inventeringen av den byggda miljön och landskapsutredningen som gjorts för Sibbo skärgård var tillräckliga ur kulturmiljöns och -landskapets perspektiv. Borgå museum konstaterade att man i den fortsatta planeringen av byggnation som främjar turist- och fritidsservicen bör fästa särskild uppmärksamhet vid att den anpassas till den värdefulla och känsliga kust- och skärgårdsmiljön.

Trafikverket gav en komplettering till de farleder som presenterades i planen.

Östra Nylands räddningsverk framförde en precision av bestämmelsen om konsultationszonen (seveso).

TUKES hade inga anmärkningar till planen.

Helsingfors stads stadsplaneringsverk konstaterade att planförslaget hade beaktat de tryck på ändringar som hade uppkommit under processen.

Vanda stad tog ställning till de markområden som staden äger.

Borgå stads hälsovårdssektion tog ställning till radonbestämmelserna och lyfte fram de krav som ställts på badvattenkvaliteten.

Sibbo kommuns fritidssektion lyfte fram frågan om tillräckliga rekreationsmöjligheter.

Skogsvårdsföreningen tog ställning till bestämmelsen om behovet av tillstånd för landskapsarbeten.

Sibbo skärgårdsdelegation förde fram området förutsättningar att utveckla området enligt statsrådets principbeslut om utveckling av boende och näringsverksamhet i skärgården

Föreningen Nylands Friluftsområden konstaterade i sin kommentar att målen för fritid och rekreation uppfylls i planen.

Borgå stad tog i sitt utlåtande ställning till rekreationsområdenas tillräcklighet och till utvecklingen av samhällsstrukturen.

Sibbo kommuns naturskyddssektion tog ställning till de allmänna bestämmelserna.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Forststyrelsen tog ställning till de områden som den tidigare har köpt på området.

5.4 Mål som uppkommit under processen

- I planutkastskedet konstaterades att planen skall ta ställning till dimensioneringen av det s.k. torrmarksområdet på fastlandet. Dimensioneringskalkyler gjordes för fastlandet utanför strandzonen.
- Granö har under planarbetet blivit föremål för sådant tryck, som förutsätter en mera detaljerad planering och samarbete med grannstäderna. På grund av detta beslöts att Granö lämnas utanför planeringsområdet.
- Eriksnäs och Majviks områden har under planarbetet blivit föremål för sådant tryck, som förutsätter en mera detaljerad planering. På grund av detta beslöts att Eriksnäs och Majvik i planförslaget betecknas som områden som kommer att ändras väsentligt. Efter myndighetssamrådet i förslagsskedet beslöts att områdena lämnas utanför planområdet. Utarbetandet av mera detaljerade planer för områdena har påbörjats.
- Man beslöt att i planförslaget beteckna Hitå som ett område som väsentligt förändras. Efter myndighetssamrådet i förslagsskedet lämnades Hitå utanför planområdet.
- På Löparö gårds område har markägaren startat projekt som främjar användningen för turism och rekreation. På grund av detta beslöts att området betecknas som utredningsområde för vilket uppgörs en mera detaljerad markanvändningsplan när behoven och målen har klarnat.
- Förhandlingar har förts med Helsingfors idrottsverk om utvecklingen av Fagerö. Utvecklingen av området torde förutsätta att en detaljplan utarbetas. Det bör göras möjligt att underhålla och genomföra kompletteringsbyggande på den befintliga konstruktionen också utan att en detaljplan måste uppgöras.
- På Siverlandsområdet är ett allmänt vatten- och avloppsnät under byggnad. Nätet byggs av kommunen. Arbetena med vatten- och avloppsnätet inleds under år 2011. På grund av detta är det ett synnerligen stort tryck att ändra fritidsbostäder till permanenta bostäder. Området har i planen sk.ra/ao-beteckning, vilket innebär att ändringen av användningsändamålet från fritidsbostad till åretruntbostad undersöks från fall till fall enligt förfarandet för undantagslov.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

6 ALTERNATIVEN I DELGENERALPLANLÖSNINGEN OCH DERAS KONSEKVENSER

6.1 Områdesbestämning

Planområdet omfattar hela skärgårdsområdet och havsstrandszonen i Sibbo kommun. Strandszonen sträcker sig, beroende på terrängen, ca 200-300 meter (ställvis längre) från strandlinjen. Strandlinjen är ca 380 km lång, varav skärgårdens strandlinje utgör ca 320 km. I området finns ca 250 öar, varav Löparö är störst.

6.1.1 Alternativen och utvecklingen av dem

När alternativen undersöktes jämfördes två olika alternativ, alternativ 0 och ALT 1. I denna jämförelse beskriver 0-alternativet en situation där nuläget bevaras intakt, d.v.s. ingenting förändras och ingen plan utarbetas. I ALT 1 undersöks situationen så att planen genomförs enligt de principer och lösningar som har följts när planutkastet har upprättats.

6.1.2 De undersökta alternativens konsekvenser

Miljön	0	ALT 1
Naturmiljön	Det sker ingen förändring i naturmiljön. Befintliga och allokerade värden bevaras, men helheten som omfattar kusten och skärgården gestaltas inte. Någon enhetlig och konsekvent behandling som värnar om helheten förverkligas inte.	Naturmiljön förändras på de ställen där möjlighet till nya byggplatser har anvisats, om byggplatserna förverkligas. Hela kusten och skärgården har behandlats enligt liknande principer och helheten kan sålunda bättre bemästras.
Den byggda miljön	Byggandet på öarna sker med undantagsbeslut. Förfarandet åsamar markägaren större kostnader och kommunen kan inte styra helheten enligt sina målsättningar. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer skyddas som enskilda objekt. Helheten kan därför bli diffus och enhetlighet råder inte i hela kusten och skärgården.	I och med planen bildas nya byggplatser, för såväl fritidsbostäder som för åretruntbostäder. Kommunen sköter lovsförfarandet som också har definierats i planen och konsekvens och jämlikhet förverkligas. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer skyddas med lika medel och bestämmelser. Det är lättare att hantera helheten och eventuella omfattande planer i en värdefull miljö är lättare att ställa i rätta proportioner.
Tätortsbilden	Det sker inga betydande förändringar i tätortsbilden.	Förändringarna som sker i tätortsbilden är bemästrade och i enlighet med kommunens mål.

Samhällsstrukturen	0	ALT 1
Samhällsstrukturen	Samhällsstrukturen förändras enbart vid enskilda ändringar av användningsändamålet och genom undantagsbeslut.	Förändringen i samhällsstrukturen kan styras bemästrat när nya byggnadsområden anvisas i anslutning till den befintliga strukturen och när områden där användningsändamålet ändras definieras på områden med samhällsteknik.
Samhällsekonomin	Konsekvenserna riktas närmast till enskilda markägare.	I och med ändringarna av användningsändamålet bildas nya områden för åretruntboende och kommunen får skyldigheter. Genom att ansluta nya bostäder till

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

		kommunalteknik blir infrastrukturen effektivare, anslutningsavgifterna ger inkomster och när användarmängderna ökar blir också underhållet ekonomiskt effektivare.
Kommunaltekniken	Projektet förverkligas ett åt gången. Inga tvingande behov/tryck finns att upprätta planer med större omfattning.	Kommunaltekniken kan utvecklas mera systematiskt när strukturen har expanderat.

Servicen	0	ALT 1
Närservicen	Områdets närservice ändrar inte.	I planen anvisas inga nya områden för närservice.
Turistservicen	Service etableras enligt företagens aktivitet.	Helheten kan granskas bättre och turist- och rekreationstjänster kan etableras med hänsyn till kusten och skärgården.
Handeln	Ingen inverkan. Enskilda företagare etablerar eventuell service.	Ingen inverkan. Enskilda företagare etablerar eventuell service.

Näringslivet	0	ALT 1
Turism	Service etableras enligt företagens aktivitet.	Helheten kan granskas bättre och turist- och rekreationstjänster kan etableras med hänsyn till kusten och skärgården.
Skogsbruk	Ingen inverkan.	Möjligheterna att idka skogsbruk bevaras i regler oförändrade.
Näringar	Näringar kan idkas i en viss skala och enligt vissa principer.	Näringar kan idkas i en viss skala och enligt vissa principer.

Trafiken	0	ALT 1
Biltrafiken	Trafikbeteendet torde inte förändras.	Trafiken kan på vissa områden öka i och med eventuella ändringar av användningsändamålet, men inte dramatiskt.
Gång- och cykeltrafiken	Trafikbeteendet torde inte förändras.	Trafiklederna har anvisats i generalplanen enligt nuläget. Därutöver har behov av förbindelser anvisats till stranden och i anslutning till dem bildas gång- och cykelvägsrutter.
Hamnarna	Ingen inverkan på hamnverksamheten.	De befintliga hamnarna har betecknats i planen.

Rekreation	0	ALT 1
Rekreatiomsområden	Ingen inverkan på rekreatiomsområdena. Enskilda projekt kan uppstå.	Helhetssituationen i skärgården kan gestaltas bra och eventuella utvecklingsåtgärder kan planeras med tanke på helheten.

Skyddsområden	0	ALT 1
Skyddsområdesreserveringarna	Naturskyddsområden: Mölandets skär, Löparö Skata, Estlotans strandäng.	Naturskyddsområden: Mölandets skär, Löparö Skata, Estlotans strandäng, hållmarksområdet i Kalkstrand, Box

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

		myrar, Byträsket.
Övrigt skydd	Skydd och bevarande av värden sker från fall till fall.	Stränder och andra landskapsmässigt känsliga eller värdefulla områden skyddas med tanke på helheten med anvisningar och bestämmelser. Byggnadskulturhistoriskt värdefulla objekt och områden skyddas med tanke på helheten med anvisningar och bestämmelser.

6.2 Delgeneralplanen

6.2.1 Utkastet till delgeneralplan

Delgeneralplanens anhängighet har kungjorts i augusti 2002 i Sipoon Sanomat, Borgåbladet, Helsingin Sanomat och Hufvudstadsbladet. I augusti 2003 hölls ett myndighetssamråd med den lokala miljöcentralen. Utredningar gjordes åren 2002-2006. Naturvärden, landskapsvärden och byggnadskulturvärden inventerade som underlag till planen. Utredningen skickades till områdets markägare för kännedom. Markägarna bereddes tillfälle att ge respons på utredningarna och planen. Sammanlagt gavs 264 stycken respons. Konsulten behandlade responsen sommaren 2007.

FCG inledde slutförandet av planprocessen sommaren 2007. Först behandlades responsen på utredningarna. Responsens huvudsakliga innehåll berörde:

- Planens inverkan på de nuvarande byggplatserna och byggnadsbeståndet
- Planens inverkan på nya byggplatser och nytt byggnadsbestånd
- Planens inverkan på kommunaltekniska lösningar
- Planens inverkan på områdesanvändningen och begränsningen av fastigheterna användning
- Planens inverkan på trafiken (vatten-, väg- och gång- och cykeltrafik)
- Planens inverkan på rekreation
- Områden och objekt med värdefull natur, byggnadskultur eller landskap samt deras inverkan, dimension och läge.

Därutöver har olika idéskisser för markanvändningen gjorts på markägarnas initiativ. Skisserna har man strävat efter att beakta i planen till den del det har varit möjligt med tanke på de linjedragningar som har använts i generalplanen.

Utredningarna i anslutning till delgeneralplaneringen uppdaterades och kompletterades. Arbetet resulterade i flera sammandrag där befintliga utredningar har behandlats och vid behov kompletterats.

I utkastskedet anvisades inga områden för turismtjänster till privata markägare. Varken kommunen eller konsulten som utarbetade planen hade en helhetsbild om hur stort och hurudant behov det fanns för planbeteckningen i fråga. P.g.a. det här görs beslutet om planbeteckningen i fråga efter att utkastet har framlagts till påseende och man kan definiera områdena, behoven samt skapa allmänna normer och en dimensioneringspraxis för planbeteckningen.

Utkastet till delgeneralplan utarbetades när fältinventeringarna och utredningarna hade färdigställts. Kommunen beslöt lägga fram planens

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

beredningsmaterial till påseende under tiden 10.11-12.12.2008. Under tiden för påseende ordnades möten för allmänheten på Simsalö 24.11.2008 och i Sakarinmäen koulukeskus 3.12.2008.

Under tiden som beredningsmaterialet för planen var till påseende inkom 21 utlåtanden av myndigheter och samfund och 207 stycken åsiktsyttringar av delaktiga. En stor del av åsikterna gällde nya byggrätter och befintliga byggnadsplatser. Den erhållna responsen behandlades och genmälena till utlåtandena och åsiktsyttrandena författades 2009-2010. Sibbo planeringssektion behandlade 24.3.2010 referaten av utlåtandena och åsikterna samt genmälena till dessa.

6.2.2 Delgeneralplaneförslaget

Under våren och sommaren 2009 undersöktes olika sätt att närma sig behandlingen av fastlandsstranden. På förslag av Sibbo kommun beslöts att en granskning av dimensioneringen av torrmarksområden skulle göras under senhösten 2009.

Hösten 2009 gjorde biolog Jari Kärkkäinen (FCG) upp en Naturabedömning för området.

Uppgifterna om de befintliga byggplatserna justerades hösten 2009 – vintern 2010 i samarbete med byggnadstillsyningen i Sibbo kommun. Korrigeringar som gällde användningsändamål och antalet byggplatser samt deras placering gjordes i planförslaget utgående från de justerade uppgifterna.

En arbetskonferens hölls 10.3.2010 med Nylands ELY-central, Östra Nylands förbund och Borgå museum. Vid konferensen behandlades responsen på planutkastet och konsulten som gör upp planen begärde preciseringar av saker som framförts i utlåtandena. Under konferensen beslöts bl.a. följande: Det finns inte skäl att anvisa separata beteckningar för flygekorren, då hela området enligt en utförd undersökning utgör potentiell levnadsmiljö för den.

I mars-april 2010 förhandlades med Helsingfors idrottsverk om att de öar inom planområdet som förvaltas av idrottsverket skulle beaktas i planen.

Ett planförslag utarbetades utgående från den inkomna responsen på utkastet samt från de preciserade uppgifterna. Vid uppgörandet av planförslaget var de centralaste ändringarna jämfört med utkastet:

- Granskning av stomlägenhetsutredningen och uppgörande av en dimensionering av torrmarksområden på fastlandet. Dimensioneringsgrunderna presenteras i planbeskrivningen och resultaten har i planen betecknats med symboler för byggplatser
- AP - ökning av område dominerat av småhusbebyggelse som inte ligger i strandzonen
- A - område för tätortsfunktioner avlägsnas från planen
- RA - komplettering av planbestämmelserna för placering av byggnader på samma tomt
- Justering av uppgifterna om byggplatserna
- Tillfogande av enskilda fastigheter som saknats i stomlägenhetsutredningen och dimensioneringen
- Avgränsning av Granö från planområdet
- Precisering av planområdets avgränsning på fastlandet
- Uppdatering av uppgifterna i detaljplanen för Storören för delgeneralplanen
- Anvisning av områdena Majvik, Eriksnäs och Hitå med beteckningen "nya områden och områden som ändras väsentligt"

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

- En del av Löparö betecknas som utredningsområde
- Fingrigs havskabel beaktas i planen
- Avgränsningen av Löparö naturskyddsområde korrigeras så att den blir riktig
- Preciseringar för de holmar som Helsingfors idrottsverk utnyttjar som rekreatiomsområden (Fagerö VR-1)
- Uppdatering av avgränsningen av byggda kulturmiljöer av riksintresse (Löparö gård och Sibboviken) för att den ska överensstämma med inventeringen år 2009.
- Beteckning av område i planen för ändring av användningsändamål efter övervägande från fall till fall
- Utökning av SL- och S-1-områden och ändring av beteckningar enligt responsen från ELY-centralen (fågelöar MY-områden, till SL-områden och naturtyper lu-områden, till S-1 områden)
- Uppdatering av fornlämningar så att de överensstämmer med uppgifterna i fornlämningsregistret i planen samt komplettering av sm-bestämmelsen.
- Tillfogande av ELY-centralens kajer i planen
- Ökande av lätta trafikleder vid regionväg 170 och förbindelseväg 1533
- Införande av beteckningen SR-objekt för villan på Skytteskär
- Kumlet på tallören betecknas i planen
- Lindudden får beteckningen för SR-objekt i planen
- De allmänna bestämmelserna korrigeras och kompletteras
 - Möjligheterna att bygga båthus definieras
 - Behovet av tillstånd för landskapsbyggande definieras
 - Allmänna bestämmelser för muddrings- och invallningsåtgärder samt för deponering av muddringsmassor
 - Hänvisning till och beaktande av kartläggningen av fladdermöss

Utöver detta har gjorts ett stort antal små justeringar på kartan jämfört med utkastet, exempelvis i avgränsningen av byggnadskvarter. Utöver plankartan har också planbeskrivningen och bilagorna kompletterats och uppdaterats i jämförelse med utkastet.

Planförslaget var framlagt till påseende (MBL 65 § och MBF 19 §) 14.6.-6.8.2010. Under tiden för påseende ordnades tillfällen för allmänheten på Simsalö före detta skola 14.6.2010 och i Hedåsen 15.6.2010. Om planförslaget mottogs 18 st utlåtanden från myndigheter och samfund samt 120 st anmärkningar från intressenterna. Responsen behandlades och utlåtandena och anmärkningarna bemöttes under hösten 2010 och början av år 2011. Myndighetssamråd för förslagsskedet (MBF 18 §) hölls 19.1.2011.

6.2.3 Den reviderade delgeneralplanen

Utgående från responsen på planförslaget och preciserade uppgifter gjordes korrigeringar i förslaget innan det skickades till godkännandebehandling. Markägare och grannar har hörts gällande de nya byggplatserna som anvisats på plankartan efter förslagsskedet. De centralaste ändringarna jämfört med förslaget som hade varit framlagt till påseende var:

- Eriksnäs Majvikis och Hitå områden lämnades utanför planområdet
- Beteckningen och bestämmelsen RM-1 tillfogades
- bestämmelsen om grundvattensområde kompletterades
- Beteckningen för Fjärdhällarna ändrades från MY till SL
- LS-området Kickans Skog tillfogades
- SM/901 tillfogades (Spjutsund, ödetomt)

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

- beteckningen och bestämmelsen sm-2 tillfogades
- objektet /s 3501 tillfogades
- Farleden Stora Bergholmen-Kalkstrand tillfogades
- seveso-bestämmelsen preciserades
- MY-beteckningen som saknats för Gadden och Fjärdholmen tillfogades
- de allmänna bestämmelserna kompletterades i punkten "muddring och invallning"
- ra/ao-bestämmelsen omarbetades

Utöver detta gjordes enskilda justeringar i avgränsningen av byggnadskvarter och befintliga byggnadsplatser. Planbeskrivningen och bilagematerialet har kompletterats och preciserats.

7 PLANBESKRIVNING FÖR DELGENERALPLANEN

7.1 Planens struktur

Huvudvikten i planen har varit att anvisa markägarna möjligheter att bygga fritidsbostäder och åretruntbostäder, samt att anvisa områden för turism och näringar. Dessutom har det varit viktigt att bevara skärgårdens särprägel och att beakta det allmänna rekreatjonsbehovet och den biologiska mångfalden. Värnande om områden med betydande landskaps- och kulturvärden har beaktats när funktionerna har anvisats i planen.

Markägarnas byggrätt på strandområden har granskats fastighetsspecifikt. Byggrätten per stomlägenhet har flyttats från dessa områden till markägarnas övriga områden som har anvisats för byggande.

7.2 Dimensionering

7.2.1 Allmänt

Behovet av planering på ett strandområde enligt MBL 72 § har lösts genom en dimensionering som baserar sig på en stomlägenhetsutredning. Byggnadsområdena och platserna har anvisats i planen, så att de särskilda bestämmelserna för strandområden enligt MBL 10 kap. förverkligas i nödvändig utsträckning.

Ett centralt mål i generalplanen när det gäller strandområden är att markägarna behandlas så jämlikt som möjligt när byggrätterna definieras. Ett vanligt sätt att förverkliga ett jämlikt bemötande är att tillämpa en s.k. stomlägenhetsgranskning. I den granskas fastighetsbildningen och byggandet på stomlägenheten efter den 1.7.1959.

Möjligheterna att bygga fritidsbostäder, åretruntbostäder och turistanläggningar har undersökts i enlighet med planens utgångspunkter. Syftet med dimensioneringsgrunderna är att definiera den totala byggrätten som anvisas i delgeneralplanen, grunderna för fördelningen av byggrätten samt andelen strandlinje och områden som skall lämnas obebyggda. Dimensioneringsgrunderna kan variera inom olika zoner enligt naturförhållandena, landskapet och övriga markanvändningsbehov.

7.2.2 Stomlägenhetsutredning

Stomlägenhetsutredningen innebär att lägenheterna vid den valda, s.k. tvärsnittstidpunkten, 1.7.1959 utreds. För dessa lägenheter fastställs sedan en kalkylerad, total byggrätt enligt en fastslagen dimensioneringsgrund. Från den totala byggrätten avdras därefter den byggrätt som finns på den nuvarande stomlägenheten, d.v.s. den byggrätt som har utnyttjats på de styckade lägenheterna efter den valda tidpunkten. Sålunda återstår en kalkylerad, potentiell byggrätt, som i strandgeneralplanen anvisas som ny byggrätt.

Byggda bostadshus och fritidsbostäder samt beviljade bygglov och undantag räknas som utnyttjad byggrätt.

Stomlägenheternas byggrätt definieras på basis av den modifierade strandlinjen och/eller arealen.

Undantag från den kalkylerade byggrätten som i regel används i planeringen kan av speciella skäl göras enligt prövning från fall till fall. Uppmärksamhet

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

fästs då bl.a. vid byggnadssituationen, landskaps- och naturförhållandena samt vid utnyttjad byggrätt på området.

Bestämningen av byggrätterna lägenhetsspecifikt möjliggör en flyttning av byggrätter från områden med naturskydds- eller rekreationsvärden. Med flyttad byggrätt avses en flyttning inom samma markägarenhet. Ifall all kalkylerad byggrätt inte kan flyttas från skyddsobjekt på riksnivå, betecknas den i planen som byggrätt som staten skall ersätta.

7.2.3 Modifiering av strandlinjen

Små vikar, sund, uddar och näs (bild 35) har inte beaktats när strandlinjens längd har beräknats. Den naturliga strandlinjen har ändrats till en s.k. modifierad strandlinje enligt principerna:

- under 50 m breda uddar och näs beaktas inte
- 50-100 m breda uddar och näs beaktas till 50 %
- 100-150 m breda uddar och näs beaktas till 75 %
- under 50 m breda vikar och sund beaktas inte
- 50-100 m breda vikar och sund beaktas till 25 %
- 100-200 m breda vikar och sund beaktas till 50 %
- holmar under 2 ha beaktas inte
- bergstup, strandområden som enligt klassificeringen är värdefulla och myrstränder som inte är byggbara beaktas inte alls eller till alla delar som dimensionerande strandlinje.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

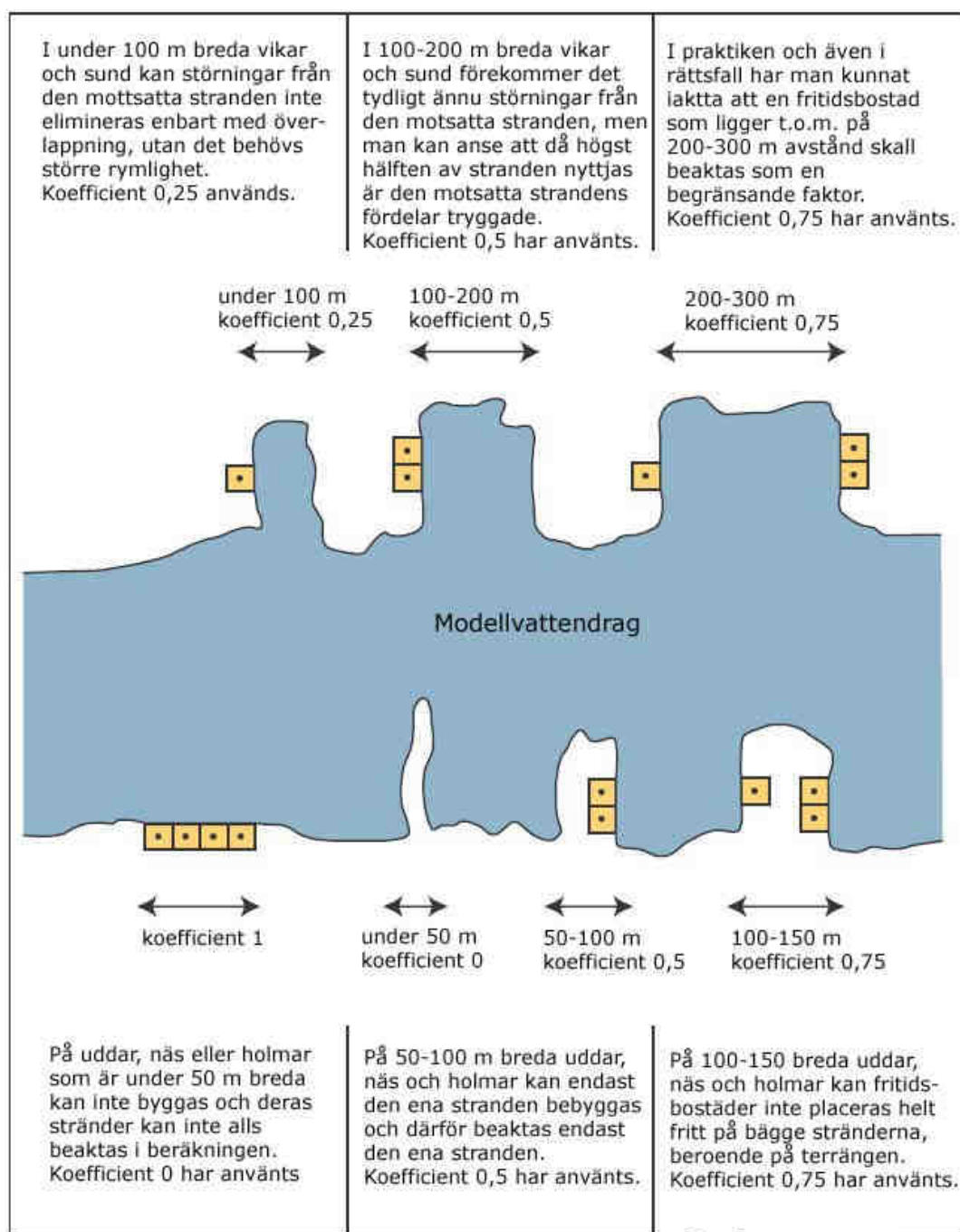


Bild 36. Principerna för modifiering av strandlinjen, den s.k. "Södra Savolax modellen".

7.2.4 Modifiering av arealen

När en arealbaserad dimensionering beräknas ändras den totala arealen så att från den modifierade arealen som används i totaldimensioneringen avdras den areal som inte kan anses vara byggbar.

Lägenheternas totala areal har ändrats till s.k. modifierad areal enligt principerna:

- 1 under 50 m breda uddar och näs beaktas inte
- 2 under 50 m breda vikar och sund beaktas inte
- 3 holmar under 2 ha beaktas inte

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

- 4 bergstup, strandområden som enligt klassificeringen är värdefulla och myrstränder som inte är byggbara beaktas inte alls eller till alla delar som dimensionerande strandareal.

7.2.5 Dimensioneringszonerna

Följande dimensioneringsanvisningar följs för strandzonen inom de olika skärgårdszonerna:

Tabell 133. Zonspecifika dimensioneringsnormer.

Zon	Dimensioneringsnorm
I Fastlandszonen	6-8 byggplatser/modifierad strandlinjekilometer 6 bp/m-sl: ett strandområde som har klassificerats som värdefullt, områden som tål byggande dåligt 7 bp/m-sl: områden som inte har värderats, ett område som tål byggande dåligt 8 bp/m-sl: ett fördelaktigt område med tanke på byggande Inom strandzonen definieras inte enligt arealen
II Den inre skärgårdszonen	4-6 byggplatser/modifierad strandlinjekilometer 4 bp/m-sl: ett strandområde som har klassificerats som värdefullt, områden som tål byggande dåligt 5 bp/m-sl: områden som inte har värderats, ett område som tål byggande dåligt 6 bp/m-sl: ett fördelaktigt område med tanke på byggande Fastighetsspecifikt 1 bp/3 modifierad ha Det större värdet gäller.
III Den yttre skärgårdszonen	2-4 byggplatser/modifierad strandlinjekilometer 2 bp/m-sl: ett strandområde som har klassificerats som värdefullt, områden som tål byggande dåligt 3 bp/m-sl: områden som inte har värderats, ett område som tål byggande dåligt

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

	4 bp/m-sl: ett fördelaktigt område med tanke på byggande Fastighetsspecifikt 1 byggplats/ 3 modifierade ha Det större värdet gäller.
IV Havszonen	Inga nya byggrätter.

Stomlägenhetens totala byggrätt inverkar på placeringen av den totala mängden, nya kalkylerade byggplatser. Ifall stomlägenhetens totala byggrätt har överskridits har inga nya byggrätter i regel anvisats för lägenheten trots att byggrätt kalkylmässigt skulle bildas för en styckningsfastighet. Att anvisa byggrätt för en fritidsbostad med egen strand med hjälp av en stomlägenhetsspecifik kalkyl är en praxis, med vilken man strävar efter att uppfylla jämlikhetsprinciperna.

7.2.6 En arealbaserad, fastighetsspecifik granskning

Den arealbaserade dimensioneringen granskas fastighetsspecifikt och byggrätten som därigenom har erhållits är inte beroende av stomlägenhetens totala byggrätt. Byggrätterna som kan placeras på ett strandområde, ifall villkoren för byggplatsen som har definierats för denna plats uppfylls, har definierats med en arealbaserad dimensionering. I annat fall placeras byggrätten bakom strandzonen, så att byggrätten dock ligger på strandområdet.

7.2.7 Dimensioneringen av torrmarksområden på fastlandet

I samband med planförslaget gjordes för fastlandet i delgeneralplanen en stomlägenhetsutredning samt en dimensionering av de s.k. torrmarksområdena. Tvärsnittstidpunkten för stomlägenhetsutredningen var 1.7.1959. Dimensioneringen för torrmarksområden gäller i huvudsak de fastigheter som inte har behandlats i samband dimensioneringen som baserar sig på strandlinjen. Ifall en fastighet som ingår i dimensioneringen baserad på strandlinjen sträcker sig in på torrmarksområdet beaktas den del av fastigheten som ligger utanför strandzonen vid dimensioneringen av torrmarksområden. Vid dimensioneringen av torrmarksområde bestäms den kalkylerade byggrätten för var och en stomlägenhet utgående från dess areal. De tillämpade dimensioneringsnormerna grundar sig på de värden som definierats i Generalplan för Sibbo 2025. Genom att från den kalkylerade byggrätten för stomlägenheten avdra den byggrätt vilken redan har utnyttjats på stomlägenheten, fås den potentiella nya byggrätten. De potentiella byggplatser som har fastslagits på basen av dimensioneringen av torrmarksområden har anvisats fastighetsvis på plankartan. Anvisningen av de nya potentiella byggplatsernas placering är ungefärlig.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Tabell 14. Dimensioneringsnormer för torrmarksområden

Områdesreserveringen i planen	Dimensioneringsnorm
AP	- den första byggplatsen förutsätter att stomlägenheten är 0,2-1 ha om fastigheten kopplas till vatten- och avloppsnätet - den första byggplatsen förutsätter att stomlägenheten är 0,5-1 ha om fastigheten inte kopplas till vatten- och avloppsnätet - den andra byggplatsen förutsätter att stomlägenheten är 1-2 ha - den tredje byggplatsen förutsätter att stomlägenheten är 2-3 ha - den fjärde byggplatsen förutsätter att stomlägenheten är 3-5 ha - den femte byggplatsen förutsätter att stomlägenheten är 5-7 ha - den sjätte byggplatsen förutsätter att stomlägenheten är 7-9 ha osv.
MTH	- den första byggplatsen förutsätter att stomlägenheten är minst 5 ha - den andra byggplatsen förutsätter att stomlägenheten är minst 10 ha - tredje till sjätte byggplatsen förutsätter att det till stomlägenheten alltid hör ytterligare 10 ha/byggplats - sjunde till sjätte byggplatsen förutsätter att det till stomlägenheten alltid hör ytterligare 20 ha/byggplats
MY	- den första byggplatsen förutsätter att stomlägenheten är minst 5 ha - den andra byggplatsen förutsätter att stomlägenheten är minst 10 ha - tredje till femte byggplatsen förutsätter att det till stomlägenheten alltid hör ytterligare 20 ha/byggplats

7.2.8 Specialvillkoren för placeringen av en konstruktion

Särskilda krav på innehållet i generalplaner som styr byggande på ett strandområde har stadgats i markanvändnings- och bygglagen 73 §. Lösningarna som har föreslagits i planen har utarbetats för att motsvara denna stadga. Förutsättningen för att tillämpa stadgan som berör strandzonen på ett strandområde är att 1) uppkomst av fritidsbebyggelse, som förutsätter reglering av markdispositionen, är att vänta på området, 2) det är nödvändigt att planera byggandet och annan markanvändning och 3) planeringen huvudsakligen för reglering av fritidsbebyggelse är nödvändigt.

Strandzonens minimibredd är i snitt 50 meter. Allmänt kan den anses sträcka sig ca 100 meter från strandlinjen, men dock inte på något ställe mer än 200 meter från strandlinjen enligt medelvattenståndet. Strandområdet är en del

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

av stranden som är bredare än strandzonen och där fritidsbosättningen på stranden, eller som stöder sig på stranden, kräver regleringar. I förvaltningspraxisen har strandområdet ofta uppskattats till 200 meter, men det kan beroende på landskapet och övriga förhållanden vara ännu bredare.

Områdesreserveringarna Jord- och skogsbruksdominerade områden (M-1), som har anvisats på strandområden samt Jord- och skogsbruksområden med särskilda landskaps- och/eller miljövärden (MY) har anvisats för att säkerställa att de särskilda kraven gällande strandområden som stadgas i MBL 73 § uppfylls. Strandområdenas särskilda miljövärden är ekologiska värden, som framförallt tas upp i MBL 73.1.

Byggrätten på landskapsmässigt eller med hänsyn till naturvärden känsliga områden eller områden som annars är känsliga för slitage har man strävat efter att inom samma markägarenhet flytta till områden som bättre tål byggande. I enlighet med kraven på innehåll i markanvändnings- och bygglagen 73 § har dessutom tillräckligt med fri strand som lämpar sig för rekreation anvisats när byggplatserna har placerats.

7.2.9 Dimensioneringsresultat

På basis av resultaten från dimensioneringskalkylen har en ny struktur samt byggplatser med egen strand och byggnadsområden som stöder turismen anvisats i planen. De nya byggrätterna har man strävat till att placera så att de stöder samhällsstrukturen och olika värden.

Tabellerna nedan innehåller uppgifter om byggnadssituationen i planläggningsskedet och efter att planen har genomförts på strandområdet och på områdena utanför strandområdet.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Tabell 15. Byggnadssituationen på strandområdena i planläggningsskedet och när planen har genomförts.

Nuvarande byggplatser	
AP-1	570
RA (fastlandsområdet och öar över 20 ha)	681
RA-1 (öar 5-20 ha)	262
RA-2 (öar under 5 ha)	129
Sammanlagt	1 642
Nya byggplatser	
AP-1	1
RA (fastlandsområdet och öar över 20 ha)	27
RA-1 (öar 5-20 ha)	7
RA-2 (öar 2-5 ha)	6
RM	2 områden
Sammanlagt	41
När planen har genomförts	1 683
Verklig strandlinje	207 km
Modifierad strandlinje	88 km

Tabell 16. Byggnadssituationen på fastlandet utanför strandområdena i planeringsskedet och efter att planen genomförts.

Nuvarande byggplatser	
AP	117
RA	4
Sammanlagt	121
Nya potentiella byggplatser	
AP	58
Sammanlagt	58
När planen har genomförts	179

7.3 Områdes- och objektbeteckningar som beskriver områdena

7.3.1 Beteckningar som anger områdesanvändningens utveckling

I delgeneralplanen har två beteckningar för grönförbindelse anvisats på fastlandet. Förbindelserna baserar sig generalplan 2025 för Sibbo.

7.3.2 Beteckningar som anger olika delområdets särskilda egenskaper

Område för strandbyggande ra/ao

På Siverlandets område anläggs ett allmänt vatten- och avloppsnät som byggs av kommunen. Arbetena med vatten- och avloppsnätet inleds under år 2011. Området utnyttjar den service som finns på Kalkstrandsområdet. Ändringen av användningsändamålet för fritidsbostäder till permanenta bostäder undersöks från fall till fall enligt förfarandet för undantagstillstånd.

Området är huvudsakligen anvisat som område för fritidsbebyggelse, men inom området finns en betydande del befintliga byggplatser för permanent boende samt fritidshusplatser som i det närmaste används för bostadsbruk. Sibbo kommun anser att det ur samhällsstruktursynvinkel är möjligt att ändra användningsändamålet, då de tekniska lösningarna för

vattenförsörjningen är på kommande och miljön redan i huvudsak är byggd och förhållandena därför inte ändras väsentligt.

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer ma-1, ma-2, ma-3

De kulturhistoriskt värdefulla miljöerna har anvisats i delgeneralplanen, utgående från sammandraget över landskapsvärden (bilaga till beskrivningen), som har utarbetats till underlag för delgeneralplanen. Värdefulla kulturmiljöer av riksintresse har anvisats med beteckningen ma-1, värdefulla kulturmiljöer på landskapsnivå har anvisats med beteckningen ma-2 och lokalt värdefulla kulturhistoriska miljöer med beteckningen ma-3.

Avgränsningarna för ma-1-miljöerna har ändrats en aning mellan utkastet och förslaget, då objekten har inventerats på nytt och avgränsningarna preciserats.

Viktigt grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt pv-1

Grundvattenområdena Hangelby och Kalkstrand, som är viktiga för vattenanskaffningen, har anvisats med beteckningen pv-1. Områdena baserar sig på databasen Hertta och på förslaget till generalplan 2025 för Sibbo.

Natura 2000-område

Natura 2000-områdena Box myrar och Byträsket, som är belägna på planområdet, har anvisats med beteckningen nat. Det huvudsakliga markanvändningsändamålet på dessa områden är SL. Endast en liten del av Box myrar ingår i delgeneralplaneområdet.

Värdefullt naturområde luo

Områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald har i delgeneralplanen anvisats med beteckningen luo. Områdena har betecknats med luo utgående från sammandraget över naturvärden som har utarbetats till underlag för delgeneralplanen.

Naturskyddsobjekt SL

Objekt som har skyddats eller är avsedda att skyddas med stöd av naturvårdslagen har i delgeneralplanen anvisats utgående från sammandraget över naturvärden som gjordes för delgeneralplanen.

Objekt som skall skyddas med stöd av byggnadslagstiftningen SR

På området kan idkas verksamhet som inte äventyrar skyddsvärdet. Reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaderna och ändringar av användningsändamålet samt kompletteringsutbyggnad och åtgärder som vidtas på området skall vara sådana att områdets värdefulla karaktär med hänsyn till byggnads- eller kulturhistorien eller landskapsbilden bevaras. Objekt som skyddas enligt byggnadslagstiftningen har i delgeneralplanen anvisats på basis av sammandraget över byggnadskulturhistoriska värden som har utarbetats för delgeneralplanen.

Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefull byggnad eller värdefullt byggt område Sr

Verksamheten och byggandet enligt områdets huvudanvändningsändamål skall anpassas till områdets arkitektoniska, kulturhistoriska och landskapsmässiga värden. Områdena och objekten har anvisats i delgeneralplanen på basis av sammandraget över byggnadskulturhistoriska värden som har utarbetats för delgeneralplanen.

Område eller objekt där miljön bevaras /s

Landskapsmässigt och/eller med hänsyn till bybilden värdefulla byggnadsgrupper och byggnader eller områdeshelheter har anvisats med beteckningen, utgående från sammandraget över byggnadskulturhistoriska värden som har utarbetats för delgeneralplanen. Bevarandet av områdets gamla byggnadsbestånd skall främjas.

Fornminnesobjekt sm och historiska bytomter sm-2

Med beteckningen sm har anvisats objekt som har skyddats med stöd av fornminneslagstiftningen. Efter att planförslaget hade varit laggd till offentligt påseende försågs byatomter från medeltiden eller nya tidens början med beteckningen sm-2. Dessa sm-2-objekt hade i planutkastet och planförslaget beteckningen sm. Lagen om fornminnen sätter inte begränsningar för rådande markanvändning på de bytomter som fortsättningsvis är bebodda. I samband med nybyggnadsprojekt eller större arbeten som betyder ingrepp i markgrunden kan emellertid komma att krävas arkeologiska tilläggsutredningar och utgrävningar. När sådana projekt planeras ska Museiverket kontaktas i ett så tidigt skede som möjligt. Den som genomför allmänna och större privata projekt ska med stöd av fornminneslagen ersätta kostnaderna för undersökningarna eller delta i dem, om de inte kan betraktas som oskäligen. Odling av åkermark som ligger på sm-2-områden som avgränsats med p.g.a. fornlämningar är fortsättningsvis tillåten. Även skogshushållning är tillåten på fornlämningsområden, men harvning av skogen är förbjuden.

Kumlet på Tallören s/

Området hör inte till de objekt som skyddats med stöd av lagen om fornminnen, men är sådant till sin karaktär att det skall bevaras i ursprungligt skick och beaktas i planen.

Konsulteringszonen Seveso II

Konsulteringszonen för anläggningar enligt Seveso II direktivet har anvisats i delgeneralplanen enligt föreslaget till generalplan 2025 för Sibbo.

ELY-centralens kajer lv/y

Kajerna som förvaltas och upprätthålls av ELY-centralen har betecknats i planen.

7.3.3 Beteckningar för områdesreserveringar

Bostadsområde dominerat av småhus AP

Bostadsområdena på fastlandet på s.k. torrmarksområden har anvisats med beteckningen AP. På småhusområdena får även placeras närservice som är

nödvändig för boendet samt rekreatiomsområden. I anslutning till boendet får också placeras sådana mindre arbetsutrymmen som inte ger upphov till buller, tung trafik, luftföroreningar eller härmed jämförbara miljöstörningar.

Bostadsområde dominerat av småhus inom strandzonen AP-1

De småhusdominerade bostadsområdena inom strandzonen har anvisats med beteckningen AP-1. Förutom småhus kan närservice och parkområden som är nödvändiga för boende placeras på området. Småskaliga arbetslokaler som inte förorsakar buller, tung trafik, luftföroreningar eller med dem jämförbara miljöstörningar får placeras på området i anslutning till boende.

Område för fritidsbostäder RA

Med beteckningen har anvisats områden för fritidsbostäder på fastlandet eller på öar vars areal är över 20 hektar och har fast vägförbindelse.

Område för fritidsbostäder RA-1

Med beteckningen har anvisats områden för fritidsbostäder på öar vars areal är 5-20 hektar.

Område för fritidsbostäder RA-2

Med beteckningen har anvisats områden för fritidsbostäder på öar vars areal är 2-5 hektar.

Semesterområde för samfundsanvändning RV

Med beteckningen har anvisats områden (Handskholmen), där det är tillåtet att för samfundsanvändning uppföra byggnader som betjänar semester- och fritidsvistelse.

Område för turistanläggningar RM

Med denna beteckning har anvisats område i skärgården för ett lägercentrum.

Område för turistservice som anvisats för lägercentrets behov RM-1

Med denna beteckning har församlingens lägercentrum på Prästholmen anvisats.

Utredningsområde SE

Löparö gårds område har anvisats som utredningsområde, då en ändamålsenlig planering av området förutsätter en mera detaljerad planering. Den totala byggrätten för området är bunden till dimensioneringskalkylerna i denna plan.

Industri- och lagerområde T

Kalkstrands industriområde och Simalö varvsområde har anvisats med beteckningen.

Jord- och skogsbruksdominerat område M

Ett jord- och skogsbruksdominerat område har anvisats med beteckningen. På området får byggas enligt vissa villkor.

Jord- och skogsbruksdominerat område inom strandzonen M-1

Områden inom strandzonen som huvudsakligen är avsedda för idkande av jord- och skogsbruk. Det är förbjudet att uppföra andra byggnader än sådana som betjänar områdets huvudsakliga användning. Områdets övriga byggrätt har flyttats markägarspecifikt till områden som har anvisats för byggande.

Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda landskapsvärden och/eller miljövärden MY

Nybyggnadsrätt finns inte på strandområdet. När åtgärder som inverkar på miljöns situation vidtas skall uppmärksamhet fästas vid att de värden som beror på natur- och landskapsförhållandena varken äventyras eller försvagas.

Jordbruksområde MT

Glesbygdsområde MTH

På planens fastlandsområde har anvisats de i generalplanen för Sibbo kommun 2025 fastställda glesbygdsområdena.

Landskapsmässigt värdefullt åkerområde MA

Landskapsmässigt värdefulla åkerområden har anvisats i delgeneralplanen på basis av ett sammandrag över landskaps- och naturvärden som har utarbetats för delgeneralplanen.

Naturskyddsområde SL

Områden som har skyddats eller är avsedda att skyddas med stöd av naturvårdslagen har anvisats på basis av sammandraget över naturvärden som har utarbetats för delgeneralplanen.

Skyddsområde S-1

Ifråga varande områden infogades i generalplanen i förslagsskedet i enlighet med de avgränsningsuppgifter som erhöles av ELY-centralen. De ifråga varande objekten var i utkastskedet antingen lu- eller MY-områden.

Fornlämningsområde SM

Med beteckningen har anvisats områden med fasta fornlämningar som fredats med stöd av lagen om fornminnen.

Frilufts- och strövområde VR

Med beteckningen har anvisats rekreatiomsområden på området. Generalplaneområdet är synnerligen långt utbyggt och markegendomen till största delen i privat ägo. På grund av detta har det inte varit möjligt att skapa enhetliga nät eller nya områden för rekreation inom ramen för generalplanearbetet.

Utöver rekreationsområden ger allemansrätten möjligheter till rekreation på skogsbruksområdena. I planbeskrivningens bilaga 9 beskrivs planområdets rekreationsområden, områden som till övervägande del är skogs- och jordbruksområden, samt skyddade områden. Planeringsområden som Granö, Majvik, Eriksnäs, som kommer att vara centrala i den framtida planeringen har avgränsats från planområdet. Vid planeringen av dessa områden finns möjlighet att skapa grönförbindelser från fastlandet ner till stranden och havet.

Frilufts- och rekreationsområde som är avsett att detaljplaneras VR-1

Efter utkastskedet beslöts efter förda överläggningar att Fagerö anvisas med beteckningen VR-1. Nybyggnad förutsätter att en detaljplan utarbetas, men underhåll av befintliga byggnader och småskaligt byggande i anslutning till dem är möjligt utan att en detaljplan utarbetas.

Område för offentlig service och förvaltning PY

Med beteckningen har anvisats två skolor på planområdet.

Vattenområden W

Vattenområdena har anvisats med beteckningen.

7.3.4 Objekt- och linjebeteckningar

Vägar och farleder

Inga ändringar har föreslagits i delgeneralplaneområdets vägnät. På området finns ett omfattande nät med enskilda vägar. De regionala vägarna/huvudgatorna och förbindelsevägarna/matargatorna i området har anvisats i delgeneralplanen. Farlederna för båtar och fartyg har anvisats i planen enligt material som Sjöfartsverket har tillhandahållit.

Småbåtshamn/småbåtsplats

De allmänna båthamnarna har anvisats med beteckningen.

Badstrand

De allmänna badstränderna har anvisats med beteckningen.

7.3.5 Beteckningar som anger miljöförändringar

I stranddelgeneralplanen har anvisats både befintliga byggnadsplatser och de nya kalkylerade byggplatser som erhållits genom dimensioneringen. De befintliga byggplatserna har dedinerats med en svart boll och de nya med en svart rundel.

I förslagsskedet uppgjordes dimensioneringskalkyler för fastlandsområdet utanför strandzonen i planen och utreddes den potentiella nya byggrätten för fastigheterna. Dessa potentiella nya byggrätter har anvisats på fastigheterna och de har placerats ungefärligt. De använda byggrätterna har betecknats med en svart boll och de nya potentiella byggrätterna med en grön boll.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

7.4 Delgeneralplanebeteckningar och -bestämmelser

AP

PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS

Asuntoalue, jolle saa sijoittaa pientaloja. Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen.

Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluja ja virkistysalueita. Asumiseen liittyen alueelle saa sijoittaa sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai tähän verrattavia ympäristöhäiriöitä. Uuden rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 5 000 m². Mikäli rakennuspaikka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon, tulee rakennuspaikan olla kooltaan vähintään 2 000 m².

Rakennusten kerrosalat ja käyttötarkoitukset määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

Uudis- ja korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan.

Bostadsområde, där småhus får placeras. De nya byggplatserna har anvisats separat.

Närservice och rekreationsområden som är nödvändiga för boende får också placeras på området. Småskaliga arbetslokaler som inte förorsakar buller, tung trafik, luftföroreningar eller med dem jämförbara miljöstörningar får placeras på området i anslutning till boende. En ny byggplats skall vara minst 5 000 m². En byggplats som kan anslutas till vatten- och avloppsnät skall vara minst 2 000 m².

Byggnadernas våningsytor och användningsändamål bestäms enligt byggnadsordningen.

Nybyggnads- och renoveringsbyggande skall omsorgsfullt anpassas till landskapet och bybild.

AP-1

PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE RANTAVYÖHYKKEELLÄ BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS INOM STRANDZONEN

Asuntoalue, jolle saa sijoittaa pientaloja. Uudet rakennuspaikat rantavyöhykkeellä on osoitettu erikseen.

Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluja ja virkistysalueita. Asumiseen liittyen alueelle saa sijoittaa sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai tähän verrattavia ympäristöhäiriöitä. Uuden rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 5 000 m². Mikäli rakennuspaikka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon, tulee rakennuspaikan olla kooltaan vähintään 2 000 m².

Rakennusten kerrosalat, käyttötarkoitukset ja vähimmäisetäisyydet keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan. Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 metriä.

Uudis- ja korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan.

Bostadsområde, där småhus får placeras. De nya byggplatserna inom strandzonen har anvisats separat.

Närservice och rekreationsområden som är nödvändiga för boende får också placeras på området. Småskaliga arbetslokaler som inte förorsakar buller, tung trafik, luftföroreningar eller med dem jämförbara miljöstörningar får placeras på området i anslutning till boende. En ny byggplats skall vara minst 5 000 m². En byggplats som kan anslutas till vatten- och avloppsnät skall vara minst 2 000 m².

Byggnadernas våningsytor, användningsändamål och minimiavstånd till strandlinjen vid medelvattenstånd bestäms enligt byggnadsordningen. Strandlinjen vid en byggplats med egen strand skall vara minst 50 meter.

Nybyggnads- och renoveringsbyggande skall omsorgsfullt anpassas till landskapet och bybild.

(Mukaelma Söderkullan osayleiskaavasta / Bearbetning baserad på Söderkulla generalplan)

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

RA

**LOMA-ASUNTOALUE
OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER**

Loma-asuntoalue sijaitsee mantereella tai pinta-alaltaan yli 20 ha saarissa.

Uuden rakennuspaikan pienin koko on 5 000 m². Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 metriä. Mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m².

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, vierasmajan, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten tulee sijaita samassa pihapiirissä.

Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 120 k-m², sauna enintään 30 k-m², vierasmaja enintään 20 k-m² ja muut talousrakennukset yhteensä enintään 50 k-m².

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen.

Området för fritidsbostäder ligger på fastlandet eller på holmar som är större än 20 ha.

En ny byggplats för fritidsbostad skall vara minst 5 000 m². Strandlinjen vid en byggplats med egen strand skall vara minst 50 meter. Ifall byggnaden ansluts till vatten- och avloppsnät kan den vara mindre, dock minst 2 000 m².

På var och en byggplats får uppföras högst en fritidsbostad, en gäststuga, en bastu och ekonomibyggnader. Byggnaderna skall befinna sig på samma gårdsplan.

Fritidsbostaden får vara högst 120 m²vy, bastun högst 30 m²vy, gäststugan högst 20 m²vy och de övriga ekonomibyggnaderna sammanlagt högst 50 m²vy.

Byggnadernas minimiavstånd till strandlinjen vid medelvattenstånd bestäms enligt byggnadsordningen.

De nya byggplatserna har anvisats separat.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

RA-1

LOMA-ASUNTOALUE
OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER

Loma-asuntoalue sijaitsee pinta-alaltaan 5-20 hehtaarin saarissa.

Uuden rakennuspaikan pienin koko on 5 000 m². Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 metriä.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, vierasmajan, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten tulee sijaita samassa pihapiirissä.

Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 100 k-m² ja muut rakennukset voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan.

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5 000 m², niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 220 k-m².

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on välillä 3 500 - 5 000 m², niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m².

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on välillä 2 000 - 3 500 m², niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m².

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on pienempi kuin 2 000 m², niin lasketaan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus tehokkuusluvun (kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan) e 0.04 mukaan.

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen.

Området för fritidsbostäder ligger på holmar vars areal är 5-20 ha.

En ny byggplats för fritidsbostad skall vara minst 5 000 m². Strandlinjen vid en byggplats med egen strand skall vara minst 50 meter.

På var och en byggplats får uppföras högst en fritidsbostad, en gäststuga, en bastu och ekonomibyggnader. Byggnaderna skall befinna sig på samma gårdsplan.

Fritidsbostaden får vara högst 100 m²vy och de övriga byggnadernas våningsyta enligt den gällande byggnadsordningen.

Ifall byggplatsens areal är minst 5 000 m², får byggnadernas sammanlagda våningsyta vara högst 220 m²vy.

Ifall byggplatsens areal är 3 500 - 5 000 m², får byggnadernas sammanlagda våningsyta vara högst 180 m²vy.

Ifall byggplatsens areal är 2 000 - 3 500 m², får byggnadernas sammanlagda våningsyta vara högst 150 m²vy.

Ifall byggplatsens areal är mindre än 2 000 m², räknas byggplatsens totala byggrätt enligt exploateringsstalet e=0.04 (våningsytan i förhållande till byggplatsens areal).

Byggnadernas minimiavstånd till strandlinjen vid medelvattenstånd bestäms enligt byggnadsordningen.

De nya byggplatserna har anvisats separat.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

RA-2

**LOMA-ASUNTOALUE
OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER**

Loma-asuntoalue sijaitsee pinta-alaltaan enintään 5 hehtaarin saarissa.

Uuden rakennuspaikan pienin koko on 5 000 m². Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 metriä.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, vierasmajan, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten tulee sijaita samassa pihapiirissä.

Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 80 k-m² ja muut rakennukset voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan. Rakennusten kerrosluku saa olla enintään yksi.

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5 000 m², niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m².

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on välillä 3 500 - 5 000 m², niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m².

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on enintään 3 500 m², niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m².

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen.

Området för fritidsbostäder ligger på holmar vars areal är högst 5 ha.

En ny byggplats skall vara minst 5 000 m². Strandlinjen vid en byggplats med egen strand skall vara minst 50 meter.

På var och en byggplats får uppföras högst en fritidsbostad, en gäststuga, en bastu och ekonomibyggnader. Byggnaderna skall befinna sig på samma gårdsplan.

Fritidsbostaden får vara högst 80 m²vy och de övriga byggnadernas våningsyta enligt den gällande byggnadsordningen. Byggnaderna får ha högst en våning.

Ifall byggplatsens areal är minst 5 000 m², får byggnadernas sammanlagda våningsyta vara högst 120 m²vy.

Ifall byggplatsens areal är 3 500 - 5 000 m², får byggnadernas sammanlagda våningsyta vara högst 100 m²vy.

Ifall byggplatsens areal är högst 3 500 m², får byggnadernas sammanlagda våningsyta vara högst 80 m²vy.

Byggnadernas minimiavstånd till strandlinjen vid medelvattenstånd bestäms enligt byggnadsordningen.

De nya byggplatserna har anvisats separat.

RV

**LOMA-ALUE, JOLLE SAA RAKENTAA YHTEISÖN KÄYTTÖÖN LOMA- JA VAPAA-AJANVIETTOA
PALVELEVIA RAKENNUKSIA
SEMESTEROMRÅDE FÖR SAMFUNDSANVÄNDNING. PÅ OMRÅDET FÅR UPPFÖRAS
BYGGNADER FÖR SEMESTER- OCH FRITIDSBROK.**

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Tätä osayleiskaavaa ei ole laadittu siten, että osayleiskaavaa voitaisiin käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena RV-alueella.

Avsikten är att området skall detaljplaneras. Denna delgeneralplan har inte utarbetats i syfte att användas som grund för beviljande av bygglov på ett RV-område.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

RM

MATKAILUPALVELUJEN ALUE OMRÅDE FÖR TURISTANLÄGGNINGAR

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Tätä osayleiskaavaa ei ole laadittu siten, että osayleiskaavaa voitaisiin käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena RM-alueella.

Avsikten är att området skall detaljplaneras. Denna delgeneralplan har inte utarbetats i syfte att användas som grund för beviljande av bygglov på ett RM-område.

RM-1

MATKAILUPALVELUJEN ALUE, JOKA ON VARATTU LEIRIKESKUKSEN TARPEISIIN. OMRÅDE FÖR TURISTSERVICE SOM RESERVERATS FÖR LÄGERCENTRETS BEHOV

Alueelle saa rakentaa yleiseen käyttöön tarkoitettuja loma- ja vapaa-ajan viettoa palvelevia rakennuksia maksimissaan 600 k-m2.

På området får uppföras maximalt 600 m2 vy stora byggnader för allmänt bruk, vilka betjänar semester- och fritidsvistelse.

SE

SELVITYSALUE UTREDNINGSOMRÅDE

Alueen käyttö ratkaistaan yksityiskohtaisemman suunnittelun avulla. Alueen kokonaisrakennusoikeus määräytyy Saariston ja rannikon osayleiskaavan mitoituslaskelmien perusteella. Rakennuspaikat voi muodostaa joko erillisinä loma-asuntopaikkoina tai matkailu- ja majoitusalueena. Alueen uusien rakennusten kokonaisrakennusoikeus on enintään 3 300 k-m2. Rakennuspaikkoja ei saa muodostaa omarantaishuoneina.

Loma-asunto saa olla enintään 120 k-m2, sauna enintään 30 k-m2, vierasmaja enintään 20 k-m2 ja muut talousrakennukset yhteensä enintään 50 k-m2.

Uusien erillisten loma-asuntopaikkojen enimmäismäärä on 15 kappaletta.

Matkailu- ja majoituskäyttöön tarkoitettujen uusien rakennusten lukumäärää ei ole rajoitettu. Rakennukset tulee sijoittaa tarkoituksenmukaisiin ryhmiin. Matkailu- ja majoituskäyttöön tarkoitetuista rakennuspaikoista ei saa muodostaa erillisiä kiinteistöjä.

Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa erityisesti huomioon alueen kulttuuri-historialliset arvot.

Områdesanvändningen avgörs med hjälp av en mera detaljerad planering. Den totala bygggrätten bestäms på basen av dimensioneringskalkylerna i Delgeneralplanen för skärgården och kusten. Byggplatserna kan utgöras av antingen separata platser för fritidsbostäder eller turist- och inkvarteringsområden. Den totala bygggrätten för nya byggnader på området är högst 3 300 k-m2. Byggplatser med egen strand får inte bildas.

En fritidsbostad får vara högst 120 k-m2, bastun högst 30 k-m2, gäststugan högst 20 k-m2 och de övriga ekonomibyggnaderna totalt högst 50 k-m2.

Det maximala antalet nya separata byggplatser för fritidsbostäder är 15 stycken.

Antalet nya byggnader avsedda för turist- och inkvarteringsbruk har inte begränsats. Byggnaderna skall placeras i ändamålsenliga grupper. För byggplatser avsedda för turist- och inkvarteringsbruk får inte bildas separata fastigheter.

Vid planeringen och användningen av området skall tas särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska värden.

PY

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH FÖRVALTNING

T

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

MTH

**HAJA-ASUTUSALUE
GLESBYGDSOMRÅDE**

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 1 ja 2 momentin mukainen suunnittelutarvekynnys voidaan ylittää vain, mikäli rakennus liitetään olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon tai muista erityisen painavista syistä. Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu.

Tröskeln för planeringsbehov enligt markanvändnings- och bygglagens 16 § 1 och 2 moment kan överskridas endast om byggnaden ansluts till det existerande vatten- och avloppsnätet eller om andra särskilt starka skäl föreligger. Byggnad i anslutning till jord- och skogsbruk är tillåtet.

(Sipoon yleiskaava 2025 / Generalplan för Sibbo 2025)

M

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE
JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE**

Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.
Rakennukset tulisi sijoittaa siten, etteivät ne vaikuta häiritsevästi maisemakuvaan.

Rakentamisen määrä saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

På området är det tillåtet att bygga i anslutning till jord- och skogsbruket.
Byggnaderna skall placeras så att de inte stör landskapsbilden.

Byggnadsmängden får utgöra högst 10 % av byggsplatsens areal.

M-1

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE RANTAVYÖHYKKEELLÄ
JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE INOM STRANDZONEN**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistussyksiköittäin AP-1, RA, RA-1, RA-2 ja RV alueille.

Områden inom strandzonen, som huvudsakligen är avsedda för idkande av jord- och skogsbruk. Det är förbjudet att uppföra andra byggnader än sådana som betjänar områdets huvudsakliga användning. Områdets övriga byggrätt har flyttats markägarspecifikt till AP-1, RA-, RA-1 och RV-områden.

MY/57

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ MAISEMA
JA/TAI YMPÄRISTÖARVOJA
JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILDA LANDSKAPSVÄRDEN
OCH/ELLER MILJÖVÄRDEN**

Ranta-alueella ei ole uudisrakennusoikeutta. Ympäristön tilaa vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen luonto- tai maisemaolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

Mahdollinen numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

Nybyggnadsrätt finns inte på strandområdet. När åtgärder som inverkar på miljöns situation vidtas skall uppmärksamhet fästas vid att de värden som beror på natur- och landskapsförhållandena varken äventyras eller försvagas.

En eventuell indexsiffra hänvisar till inventeringsförteckningen.

MT

**MAATALOUSALUE
JORDBRUKSOMRÅDE**

MA/101

**MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE
LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE**

Mahdollinen numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.
En eventuell indexsiffra hänvisar till inventeringsförteckningen.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

SL/47

**LUONNONSUOJELUALUE/-KOHDE
NATURSKYDD SOMRÅDE/-OBJEKT**

sl/49

Alue on luonnonsuojelulla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu.

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

Området har skyddats eller är avsett att skyddas.

Indexsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.

S-1/32

**SUOJELUALUE
SKYDD SOMRÅDE**

Alue on luonnonsuojelulain 29 §:ssä tarkoitettu suojeltu luontotyyppi, tai alueella on luonnonsuojelulain 47 §:n mukainen erityisesti suojeltava laji. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa. Alueen käyttöä koskevista poikkeuksista määrätään luontotyyppin osalta luonnonsuojelulain 31 §:ssä ja eliöstön rauhoitusäännöksistä luonnonsuojelulain 48 §:ssä. Alueella olemassa olevia rakennuksia, rakennelmia, teitä ja polkuja saa normaalisti käyttää ja pitää kunnossa.

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

Området är sådan skyddad naturtyp som avses i 29 § naturvårdslagen eller på området finns en sådan art som i enlighet med 47 § naturvårdslagen åtnjuter särskilt skydd. Sådana åtgärder som försämrar dess skyddsvärde får inte vidtas på området. Om undantag som gäller områdesanvändning finns bestämmelser som gäller naturtypen i 31 § naturvårdslagen och om fridlysning av växter och djur i 48 § naturvårdslagen. På området befintliga byggnader, konstruktioner, vägar och stigar får användas och underhållas normalt.

Indexsiffran hänvisar till inventeringskatalogen.

VR

**RETKEILY- JA ULKOILUALUE
FRILUFTS- OCH STRÖVOMRÅDE**

Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia tai rakennelmia.

Rakentamisen määrä saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

På området får uppföras byggnader eller konstruktioner som betjänar ändamålet.

Byggnadsmängden får utgöra högst 10 % av byggplatsens areal.

VR-1

**RETKEILY- JA VIRKISTYSLUE, JOKA ON TARKOITETTU ASEMAKAAVOITETTAVAKSI
FRILUFTS- OCH STRÖVOMRÅDE SOM ÄR AVSETT ATT DETALJPLANERAS**

Alueelle saa rakentaa virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovittava kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan, väriyksiltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan maastoon ja kasvillisuuteen. Pienimuotoinen, olemassa olevan rakenteen yhteyteen sijoittuva käyttötarkoitusta palveleva rakentaminen ei edellytä asemakaavan laatimista.

På området får uppföras byggnader och konstruktioner som är avsedda för rekreations- och fritidsbehov. Byggnader och andra konstruktioner skall till storlek, form, material, färgsättning, placering och byggsätt anpassas till terrängen och vegetationen. Småskaligt byggande i samband med en befintlig konstruktion, vars användningsändamål byggandet tjänar, förutsätter inte att en detaljplan uppgörs.

W

**VESIALUE
VATTENOMRÅDE**

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

 KUNNAN RAJA
KOMMUNGRÄNS

 KAAVA-ALUEEN RAJA
GENERALPLANEOMRÅDETS GRÄNS

 ALUEEN RAJA
OMRÅDESGRÄNS

 VIHERYHTEYSTARVE
BEHOV AV GRÖNFÖRBINDELSE

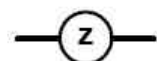
Viheryhteys toimii virkistysyhteytenä ja ekologisena käytävänä. Tämä on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä. Aluetta ja sen lähiympäristöä suunniteltaessa on katsottava, ettei viheryhteyden toteuttamismahdollisuuksia heikennetä eikä ekologistia käytäviä katkaista.

Grönförbindelser fungerar som rekreationsförbindelse och ekologisk korridor, vilket bör beaktas vid områdesplaneringen och i åtgärder som gäller området. När området och närmiljön planeras bör man se till att möjligheterna att genomföra en grönförbindelse inte försämras och att ekologiska korridorer inte bryts.

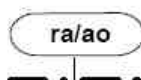
(Sipoon Yleiskaava 2025 / Generalplan för Sibbo 2025)

 yt/kk YHDYSTIE/KOKOOJAKATU
FÖRBINDELSEVÄG/MATARGATA

 VENE/LAIVAVÄYLÄ
BÅTLED/FARTYGSLED

 VEDENALAINEN KAAPELI
UNDERVATTENSKABEL

 KEVYEN LIIKENTEEN REITTI
GÅNG- OCH CYKELVÄG

 ra/ao RANTARAKENNUSALUE
OMRÅDE FÖR STRANDBYGGANDE

Osa-alue, jolla loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokset vakituisiksi asuinnoiksi tutkitaan tapauskohtaisesti poikkeamislupamenettelyllä.

Delområde på vilket ändring av användningsändamålet för fritidsbostäder till permanenta bostäder undersöks från fall till fall enligt förfarandet för undantagstillstånd.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

ma-1/102

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ VÄRDEFULL KULTURHISTORISK MILJÖ AV RIKSINTRESSE

Merkinnällä on rajattu valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Tällä alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuuriarvojen säilyminen. Kulttuurimaisemaan tai rakennettuun kulttuuriympäristöön merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

Betydande kulturhistoriska miljöer av riksintresse har avgränsats med beteckningen. Vid byggande och vid miljövård på området skall kulturvärdena beaktas. Museiverket skall höras när det gäller projekt som i betydande grad inverkar på kulturlandskapet och den byggda miljön.

Indexsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.

ma-2/86

MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ VÄRDEFULL KULTURHISTORISK MILJÖ PÅ LANDSKAPSNIVÅ

Merkinnällä on rajattu maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Tällä alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuurimaiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kulttuurimaisemaan tai rakennettuun kulttuuriympäristöön merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

Betydande kulturhistoriska miljöer på landskapsnivå har avgränsats med beteckningen. Vid byggande och vid miljövård på området skall kulturlandskapets särdrag värnas om och bevarande av betydande landskaps- och kulturvärden skall tryggas. Museiverket skall höras när det gäller projekt som i betydande grad inverkar på kulturlandskapet och den byggda kulturmiljön.

Indexsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.

ma-3/89

PAIKALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ VÄRDEFULLA KULTURHISTORISKA MILJÖER AV LOKALT INTRESSE

Merkinnällä on rajattu paikallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Tällä alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuurimaiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

Betydande kulturhistoriska miljöer av lokalt intresse har avgränsats med beteckningen. Vid byggande och vid miljövård på området skall kulturlandskapets särdrag värnas och bevarande av betydande landskaps- och kulturvärden skall tryggas.

Indexsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

SR 1506



**RAKENNUSLAINSÄÄDÄNNÖN NOJALLA SUOJELTAVA KOHDE
OBJEKT SOM SKALL SKYDDAS MED STÖD AV BYGGNADSLAGSTIFTNINGEN**

Alueella voidaan harjoittaa suojeluarvoja vaarantamatonta toimintaa, kuten asumista, pienteollisuutta, liiketoimintaa ja kulttuuritoimintaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa.

Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127.1 §:ssä tarkoitettua lupaa. Alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata museovirastolle tai maakuntamuseolle mahdollisuus lausunnon antoa varten.

På området kan idkas verksamhet som inte äventyrar skyddsvärdena, såsom boende, småindustri, affärsverksamhet och kulturverksamhet. Reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaderna och ändringar av användningsändamålet samt kompletteringsutbyggnad och åtgärder som vidtas på området skall vara sådana att områdets värdefulla karaktär med hänsyn till byggnads- eller kulturhistorien eller landskapsbilden bevaras. På området får inte vidtas sådana åtgärder som minskar dess skyddsvärde.

Byggnader får inte rivas utan tillstånd som avses i MBL 127.1 §. Museiverket eller landskapsmuseet skall beredas tillfälle att ge utlåtande om åtgärder som berör området.

Sr 192

sr 1206



**RAKENNUSTAITEELLISESTI TAI KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKAS
RAKENNETTU ALUE TAI KOHDE
ARKITEKTONISKT ELLER KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BYGGNAD ELLER
VÄRDEFULLT BYGGT OMRÅDE**

Alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja rakentaminen on sopeutettava alueen rakennustaiteellisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden ja käyttötarkoitusten muutosten on oltava sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset sopeutuvat ympäristöön.

Maankäyttö- ja rakennuslain 127.1 §:n nojalla määrätään, että rakennusten purkaminen ei ole sallittua ilman lupaa. Alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata museovirastolle tai maakuntamuseolle mahdollisuus lausunnon antoa varten.

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

Verksamheten och byggandet enligt områdets huvudanvändningsändamål skall anpassas till områdets arkitektoniska, kulturhistoriska och landskapsmässiga värden. Reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaderna och ändringar av användningsändamålet samt kompletteringsutbyggnad och åtgärder som vidtas på området skall vara sådana att områdets värdefulla karaktär med hänsyn till byggnads- eller kulturhistorien eller landskapsbilden bevaras. I planeringen skall särskild uppmärksamhet fästas vid att nybyggnationen och ändringarna som utförs i existerande byggnader anpassas till omgivningen.

I markanvändnings- och bygglagen 127. 1 § stadgas att en byggnad inte får rivas utan tillstånd. Museiverket eller landskapsmuseet skall beredas tillfälle att ge utlåtande om åtgärder som berör området.

Indexsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

/s 131

ALUE TAI KOHDE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN OMRÅDE ELLER OBJEKT DÄR MILJÖN BEVARAS

/s 1214

Maisemakuvallisesti ja/ tai kyläkuvallisesti arvokas rakennusryhmä tai aluekokonaisuus. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä tulee edistää.

Uudis- ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota sekä rakennelmien, rakennuskannan ja pihapiirien että niiden muodostaman kokonaisuuden luonteen säilymiseen.

Numeroindeksi viittaa inventointiluettelo.

Landskapsmässigt och/eller med hänsyn till bybilden värdefull byggnadsgrupp eller områdeshelhet. Bevarandet av områdets gamla byggnadsbestånd skall främjas.

Vid nybyggnad och renovering skall särskild uppmärksamhet fästas vid att bevara konstruktionernas, byggnadsbeståndets och gårdsområdenas karaktär samt helheten som dessa bildar.

Indexsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.

SM/158

MUINAISJÄÄNNÖSALUE/-KOHDE FORNMINNESOMRÅDE/-OBJEKT

sm 008

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä lausuntoa varten Museovirastoon. Muinaisjäännöksen laajuus tulee selvittää Museovirastosta.

Numeroindeksi viittaa inventointiluettelo.

I lagen om fornminnen (295/63) fredad fast fornlämning. Schaktning, täckning, ändring eller andra ingrepp på området är förbjudna. Markanvändningsplaner som berör området skall skickas till Museiverket för utlåtande. Fornlämningens omfattning skall utredas med Museiverket.

Indexsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.

sm-2/844

HISTORIALLINEN KYLÄTONTTI HISTORISK BYTOMT

Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Numeroindeksi viittaa inventointiluettelo.

På området finns fasta fornlämningar som är fredade med stöd av lagen om fornminnen (295/63) Museiverkets ska kontaktas för överläggningar gällande byggnadsprojekt och större schaktningsarbeten på området.

Nummerindexet hänvisar till inventeringsförteckningen.

s/1701

TALLÖRNIN KUMMELI KUMLET PÅ TALLÖREN

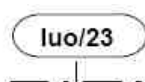
Arvokas kohde. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava kunnan kanssa.

Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen numerointiin.

Värdefullt objekt. Schaktning, täckning, ändring eller andra ingrepp på området är förbjudna. Åtgärder eller planer som gäller området skall diskuteras med kommunen.

Indexsiffran hänvisar till numreringen i planbeskrivningen.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011



ARVOKAS LUONTOALUE VÄRDEFULLT NATUROMRÅDE

Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen luontoarvoa.

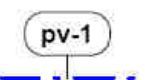
Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

På området får inte vidtas sådana åtgärder som minskar dess naturvärde.

Indexsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.



NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE OMRÅDE SOM HÖR TILL NÄTVERKET NATURA 2000



POHJAVESIALUE GRUNDVATTENOMRÅDE

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle katettuun vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää.

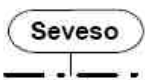
Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia tai rakenteita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista tai muuttumista. Jätevesiä ei saa imeyttää maahan. Kaikki jätevedet on johdettava joko tiiviin viemärin kautta pv-alueen ulkopuolelle siellä asiallisesti käsiteltäväksi tai tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetettava edelleen käsiteltäväksi.

Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakennuslautakunnan on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta asianomaisen ympäristökeskuksen lausunto.

Det är förbjudet att på området lagra kemikalier och sådant avfall som skadar grundvattnet. Oljecisternerna skall placeras inne i byggnaderna i en skyddsbassäng, vars volym motsvarar minst den maximala mängd olja som lagras.

På området får inte placeras sådana anläggningar eller konstruktioner som kan förorena grundvattnet eller ändra det. Avloppsvatten får inte infiltreras i marken. Allt avloppsvatten skall avledas via en tät avloppsledning utanför grundvattenområdet för ändamålsenlig behandling eller till en tät avloppstank och därifrån transporteras bort för vidare behandling.

Byggnad på området och annan markanvändning kan begränsas utgående från 1 kapitlet 18 § i vattenlagen (förbud mot grundvattensändring) samt 1 kapitlet 7 § i miljöskyddslagen (förbud mot förorening av mark) samt 8 § (förbud mot förorening av grundvatten). Byggnadsnämnden skall vid behov begära miljöcentralens utlåtande i saken.

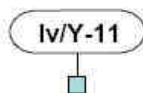


SEVESO II KONSULTOINTIVYÖHYKE SEVESO II KONSULTERINGSZON

Merkinnällä osoitetaan Seveso II-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet. Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaisessa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristönsuojeluun. Konsultointivyöhykkeellä ei sallita uusia asutustaajamia. Alueella sallitaan maa- ja metsätalous sekä vähäinen täydennysrakentaminen tilannekohtaisen harkinnan mukaan. Suunniteltaessa toimintojen sijoittamista vyöhykkeen sisälle on pyydettävä pelastusviranomaisen ja tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) lausunto.

Med beteckningen anges konsulteringszonerna för anläggningar enligt Seveso II-direktiven. Vid den detaljerade planeringen av en anläggning där eller farliga kemikalier används eller lagras särskilt uppmärksamhet fästas vid miljöskyddet. Nya bostadsområden får inte byggas inom konsulteringszonen. Jord- och skogsbruk samt småskaligt kompletteringsbyggande tillåts efter prövning från fall till fall. Vid planering av placering av funktioner inom området skall utlåtande av räddningsmyndigheterna begäras och vid behov från Säkerhets- och kemikalieverket (TUKES).

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011



ELY-KESKUKSEN LAITURI
ELY-CENTRALENS KAJ

Tunnus viittaa ELY-keskuksen laituritunnuksiin.

Betckningen hänvisar till ELY-centralens kajnummer.



VENESATAMA/VENEVALKAMA
SMÄBÄTSHAMN/SMÄBÄTSPLATS



UIMARANTA
BADSTRAND



KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS
NYTTJAD BYGGRÄTT



UUSI RAKENNUSOIKEUS
NY BYGGRÄTT



Uuden asuin-, loma- tai liikerakennuksen rakennuspaikkaa kuvaava symboli. Symbolien lukumäärä osoittaa maanomistajan/tilan jäljellä olevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikkojen sijaintia ei ole osoitettu sitovasti. Rakennuspaikan sijainti harkitaan tapauskohtaisesti lupakäsittelyn yhteydessä.

Mitoitusperusteet sekä kunkin tilan rakennuspaikkojen enimmäismäärä on esitetty kaavaselostuksessa. Kunkin rakennuspaikan rakentamismäärä ja kerrosalat määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

Symbol som betecknar ny byggplats för bostads-, semester- eller affärsbyggnad. Antalet symboler visar markägarens/lägenhetens maximala antal återstående byggplatser. En bindande anvisning för placeringen av byggplatserna har inte gjorts. Byggplatsens placering övervägs från fall till fall i samband med behandlingen av bygglovet.

Dimensioneringsgrunderna samt det maximala antalet byggplatser för varje lägenhet finns i planbeskrivningen. Antalet byggnader samt deras våningsyta bestäms för varje byggplats enligt byggnadsordningen.



SAUNA
BASTU

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Rakennusoikeutta koskevat määräykset:

MRL:n 72.1 §:n nojalla määrätään, että yleiskaavaa saadaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena erikseen osoitetuilla rakennuspaikoilla.

Merenn rannalla muun rakennuksen kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään +2,6 metriä keskivedenkorkeudesta ja lattiatason oltava vähintään 3 metriä keskivedenkorkeudesta. Lisäksi alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on tulvavaara otettava siten huomioon, että rakenteet eivät vaurioidu veden noustessa. Erityisesti avointen ulapoiden rannalla on otettava lisäksi huomioon aaltoiluväara.

Haja-asutusalueilla (MTH) rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin kantatilaan kohden 10. Rakennuspaikat määräytyvät seuraavasti:

- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 5 ha
- Toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 10 ha
- Kolmas-kuudes rakennuspaikka edellyttää aina kantatilaan 10 ha lisää/rakennuspaikka
- Seitsemäs-kymmenes rakennuspaikka edellyttää kantatilaan aina 20 ha lisää/rakennuspaikka (Sipoon yleiskaava 2025)

Ympärivuotisille omakotitalojen rakennuspaikoille ja yhteisille alueille voidaan rakentaa veneväja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Bestämmelser som berör en ny bygggrätt:

Med stöd av MBL 72.1 § bestäms att generalplanen får användas som grund för beviljande av bygglov på separat anvisade byggplatser.

Vid havsstranden skall byggnadshöjden för annan byggnad än båtskjul ligga minst +2,6 meter över medelvattenståndet och golvnivån skall ligga minst 3 meter över medelvattenståndet. Vid bestämning av lägsta byggnadshöjden skall risken för översvämning beaktas så att konstruktionerna inte skadas när vattennivån stiger. Speciellt vid det öppna havet skall dessutom vågsvällets inverkan beaktas.

På glesbygdsområden (MTH) är det maximala antalet byggplatser 10 per stomlägenhet.

Byggplatserna definieras enligt följande:

- Den första byggplatsen förutsätter att stomlägenheten är minst 5 ha
- Den andra byggplatsen förutsätter att stomlägenheten är minst 10 ha
- Den tredje till sjätte byggplatsen förutsätter alltid en stomlägenhet på ytterligare 10 ha/byggplats
- Den sjunde till tionde byggplatsen förutsätter alltid en stomlägenhet på ytterligare 20 ha/byggplats (Generalplan för Sibbo 2025)

Båthus kan enligt byggnadsordningen byggas på byggplatser för egnahemshus som är avsedda för åretruntbruk och på gemensamma områden.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Rakennusten soveltuminen ympäristöön:

Rakentamisen minimietäisyys rannasta on 50 metriä paitsi saunan 20 metriä. Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata rakennusjärjestyksen ja tämän kaavan määräyksien mukaisella rakennuksella.

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Korkeille ja näkyville kukkuloille ei tule rakentaa. Maisemallisesti merkittävälle peltoalueille rakentamista tulee välttää. Rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakennettaessa tulee huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan ja kerrosluvun vaikutusta maisemakuvaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikka tulee sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan käyttäen hyväksi olemassa olevaa luontoa.

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, väriytyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennusten vaikutukseen maisemakuvaan tule myös kiinnittää erityistä huomiota.

Anpassning av byggnaderna till miljön:

Minimiavståndet mellan byggnaden och stranden är 50 meter, 20 meter när det gäller en bastu. Oavsett planbestämmelserna som berör byggplatsens byggrätt får en befintlig byggnad grundrenoveras och en förstörd byggnad ersättas med en ny i enlighet med byggnadsordningen och bestämmelserna i denna plan.

Byggnader skall placeras på byggplatserna så att landskapets naturenlighet bevaras.

Höga och synliga kullar skall inte bebyggas. På åkermark som har betydelse för landskapet skall byggande undvikas. Byggandet skall i mån av möjlighet placeras nära befintliga gårdsområden och skogsdungar.

Vid byggande skall uppmärksamhet fästas vid byggnadens höjdnivå och vid våningstalets inverkan på landskapsbilden, vid byggnadens utformning, fasadmateriäl och färgsättning. Byggnadsplatsen skall med lämpliga planteringar anslutas till det omgivande landskapet genom att utnyttja den existerande naturen.

Byggande i anslutning till befintliga byggnader skall anpassas till det tidigare byggsättet och det befintliga byggnadsbeståndet när det gäller placering, storlek, utformning, fasadmateriäl, färgsättning och fasadutformning. Byggnaderna på en byggplats skall utgöra en med avseende på miljö- och/eller tätortsbilden harmonisk helhet. Särskild uppmärksamhet skall också fästas vid byggnadernas inverkan på landskapsbilden.

Vesihuoltoa koskevat määräykset:

Mikäli kiinteistö ei ole liitettävissä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon eikä kiinteistölle ole raskasta kalustoa kestävästä tieyhteydestä, vesikäymälän asentaminen on kielletty.

Ennen rakentamista tulee esittää ratkaisu asianmukaisesta vesihuollon järjestämisestä.

Rakennuspaikoilla rakennus on liitettävä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, mikäli se on kohtuullisesti järjestettävissä. Milloin rakennusta ei voida liittää yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, niin suositellaan alueittain yhteistä talousveden hankintaa sekä jätevesien käsittelyä. Ennen jätevesien käsittelyjärjestelmien rakentamista tulee erillisillä tutkimuksilla ja tarkemmalla suunnittelulla osoittaa, ettei toimenpiteistä aiheudu ympäristölle haittaa. Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat suunnitelmat on hyväksyttävä kunnassa.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Bestämmelser som gäller vattenförsörjningen:

Ifall fastigheten inte kan anslutas till allmänt vatten- och avloppsnät och den saknar vägförbindelse som klarar tung trafik är det förbjudet att anlägga vattenklosett.

Innan byggandet inleds skall en plan över vederbörigt ordnad vattenförsörjning uppvisas.

På byggplatserna skall byggnaden anslutas till allmänt vatten- och avloppsnät, ifall det är möjligt på ett skäligt sätt. När byggnaden inte kan anslutas till allmänt vatten- och avloppsnät är det tillrådligt att anordna en gemensam vattenanskaffning och avloppsvattenbehandling på ett område. Innan behandlingssystemen för avloppsvatten byggs bör man med separata undersökningar och noggrannare planering påvisa att åtgärderna inte skadar miljön. Planerna för behandlingssystem för avloppsvatten skall framläggas för kommunens godkännande.

Meluntorjunta:

Liikenneväylän tai muun melunlähteen tuntumaan sijoitettavan asuinrakennuksen, hoito- tai oppilaitoksen piha-alueen melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 dB (A) eikä yöohjearvoa 45 dB (A), vanhoilla alueilla 50 dB (A). Asuinrakennuksen sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB (A) eikä yöohjearvoa 30 dB (A). Loma-asuntoalueilla ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB (A) eikä yöohjearvoa 40 dB (A).

Laadittaessa asemakaavaa liikenneväylän tai muun melunlähteen tuntumaan on tarkistettava melutaso ja tarvittaessa edellytettävä riittävää etäisyyttä melunlähteestä. Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueelle, on asemakaavassa edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että edellä mainitut ohjearvot eivät ylity. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle on tämä vastaavasti otettava huomioon lupien käsittelyn yhteydessä.

Tähän osayleiskaavaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot. Kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvattu osayleiskaavan vaikutuksia.

Bullerbekämpning:

Bullernivån på gårdsområdet vid en bostadsbyggnad, en vårdinrättning eller en läroanstalt som placeras nära en trafikled eller en annan bullerkälla får inte överstiga riktvärdet 55 dB(A) på dagen eller 45 dB(A) på natten, i gamla områden 50 dB(A). Inne i bostadsbyggnaden får bullernivån inte överstiga riktvärdet 35 dB(A) på dagen och inte 30 dB(A) på natten. På områden för fritidsbostäder får bullernivån inte överskrida riktvärdet 45 dB(A) på dagen eller 40 dB(A) på natten.

När en detaljplan utarbetas nära en trafikled eller en annan bullerkälla skall bullernivån granskas och vid behov ett tillräckligt avstånd till bullerkällan förutsättas. Ifall byggande på ett bullerområde dock är nödvändigt skall i detaljplanen förutsättas sådana bullerbekämpningsåtgärder att ovannämnda riktvärden inte överskrids. Vid byggande utanför ett detaljplaneområde skall detta motsvarande beaktas när bygglov behandlas.

Till denna delgeneralplan hör en beskrivning där bl.a. planens viktigaste utgångspunkter och mål, motiveringar av planlösningarna och delgeneralplanens konsekvenser är framförda.

Maisematvölunan tarve:

-Yli 1 ha:n suuruisen alueen avohakkuu tai hakkuu metsän luonnollista uusiutumista varten.
-Vesistöjen lähimmillä (50 m leveillä) rantavyöhykkeillä tapahtuva hakkuu lukuun ottamatta vähäistä raivausta tai yksittäisten puiden kaatoa.
-Hakkuu alueella, joka on merkitty vahvistetun seutukaavan tai maakuntakaavan tai kunnan-valtuuston hyväksymän yleiskaavan suojelumerkinnällä (S) tai virkistysaluemerkinnällä (V), ja jolla ei ole luonnonsuojelulain nojalla hyväksyttyä hoito- ja käyttösuunnitelmaa voimassa.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Behov av tillstånd för landskapsarbeten:

-För över 1 ha stora kalhuggningsområden eller avverkningssområden för naturlig förnyelse av skog.
-Avverkningssområden på vattenområdets närmaste strandzoner (50 m breda) med undantag av mindre röjningsarbeten eller fällande av enskilda träd.
-På ett avverkningssområde som i en fastställd regionplan eller landskapsplan eller i en generalplan som godkänts av kommunfullmäktige är försett med skyddsbeteckningen (S) eller med beteckningen för rekreationsområde (V), och för vilket ingen skötsel- och användningsplan som godkänts med stöd av naturvårdslagen är i kraft.

Ruoppaus, pengerrys ja ruoppausmassojen läjitys:

Vesistöön rakentamisen luvan tarve arvioidaan sen mukaan, aiheutuuko rakentamisesta vesilain sulkemiskiellossa (VL 1 luku 12 §) tai muuttamiskiellossa (VL 1 luku 15 §) tarkoitettu muutos tai seuraus. Lisäksi lupa voidaan tarvita, jos rakentaminen voi aiheuttaa ympäristönsuojelulaissa tarkoitettua pilaantumista vesialueella (VL 1 luku 19 §, YSL 3 §).

Jos hankkeesta aiheutuu em. säännösten vastaisia haitallisia seurauksia vesistössä tai ranta- ja vesiympäristössä tai -luonnossa, hankkeelle on haettava lupa Etelä-Suomen aluehallintovirastolta. On syytä huomata, että tavanomaisestakin laiturin rakentamisesta, vesialueen ruoppauksesta ja rannantäytöstä voi aiheutua sellaista haittaa vesialueen omistajalle tai naapurikiinteistöille, että lupa on tarpeen.

Vähäiset ruoppaustyöt on toteutettava niin, että se häiritsee ympäristöä mahdollisimman vähän. Maa- tai vesialueen omistuksesta riippumatta jokaisella on oikeus ruopata vesialuetta, jos esimerkiksi liete tai matalikko haittaa vesistön käyttöä. Edellytyksenä on, että ruoppauksesta ei aiheudu edellä sanottua muutosta vesistössä eikä huomattavaa haittaa vesialueen omistajalle.

Kaavoitus, luonnonsuojelu, yms. näkökohdat on ennen työhön ryhtymistä selvitettävä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY) tai kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta. Työn aloittamisesta ja suorittamistavasta on ilmoitettava vähintään kuukautta aikaisemmin kunnalle, vesialueen omistajalle ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Ruoppauksesta syntyvien massojen läjittäminen vesialueelle voi vaatia aluehallintoviraston luvan. Maalle läjittämiseen tarvitaan maanomistajan suostumus ja kaava-alueella mahdollisesti lisäksi kunnan myöntämä maisematyölupa.

Uudisrakennushankkeita ja isompia veden pohjaa muokkaavia vesirakennustöitä suunniteltaessa on oltava yhteydessä Museovirastoon, jotta muinaismuistolain mukaisen vedenalaista kulttuuriperintöä koskevan inventoinnin tarve voidaan arvioida.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Muddring, invallning och deponering av muddringsmassor:

Tillstånd för byggande i vattendrag bedöms utgående ifrån om det leder till sådan förändring eller följd som avses i vattenlagen med förbudet om avstängning (VL 1 kapitlet 12 §) eller förbudet om ändring (VL 1 kapitlet 15 §). Ytterligare kan tillstånd behövas om byggandet kan orsaka sådan förorening av vattenområdet som avses i VL 1 kapitlet 19 §, NVL 3 §.

Om projektet har sådana skadliga följder för vattendraget eller strand- och vattenmiljön eller -naturen som avses i ovan nämnda bestämmelser, skall tillstånd ansökas hos Regionförvaltningsverket i Södra Finland. Det är skäl att notera, att även byggandet av en vanlig brygga, muddring av ett vattenområde och utfyllning av en strand kan orsaka vattenområdets ägare eller grannfastigheterna sådan skada, att tillstånd är nödvändigt.

Små muddringsarbeten skall genomföras så att de stör miljön så lite som möjligt. Oberoende av ägarförhållandet till ett mark- eller vattenområde har var och en rätt att muddra ett vattenområde, om t.ex. slam eller grunda ställen är till hinder för användningen av vattendraget. Förutsättningen för detta är att muddringen inte orsakar ovannämnda förändring i vattendraget och att den inte ger upphov till skada för ägaren till vattenområdet.

Planläggnings-, naturskydds- m.fl. aspekter skall utredas genom Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY) eller kommunens miljöförvaltningsmyndigheter. Tidpunkten för inledningen av arbetet och genomföringssättet skall minst en månad före starten meddelas kommunen, vattenområdets ägare och Närings-, trafik- och miljöcentralen. Deponeringen av muddringsmassorna på ett vattenområde kan kräva tillstånd av regionförvaltningsverket. För deponering på land behövs markägarens samtycke och om det gäller planområde behövs ytterligare tillstånd för landskapsarbeten, vilket beviljas av kommunen.

För nybyggnadsprojekt och mera omfattande verksamhet som förändrar botten i ett vattendrag ska Museiverket kontaktas för att behovet av sådan inventering av undervattensfornlämningar som avses i fornminneslagen ska kunna bedömas.

Lepakot:

Alueen suunnittelussa tulee huomioida Sipoon lepakkokartoitus 2006:ssa esiin tuodut alueet ja arvioida lisäselvitystarpeet.

Fladdermöss:

Vid planeringen av området skall de områden som förts fram i kartläggningen av fladdermöss i Sibbo 2006 beaktas och behovet av tilläggsutredningar bedömas.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

**OSAYLEISKAHAVAKARTALLA ESITETTY RANTA-ASEMAKAAVOJA KOSKEVAT MERKINNÄT:
STRANDETALJPLANE BETECKNINGAR SOM HAR ANVISATS PÅ DELGENERALPLANEKARTAN:**

AO	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE KVARTERSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS
RV	LOMA-ALUE, JOLLE SAA RAKENTAA YHTEISÖN KÄYTTÖÖN LOMA- JA VAPAA-AJANVIETTOA PALVELEVIA RAKENNUKSIA SEMESTEROMRÅDE FÖR SAMFUNDSANVÄNDNING. PÅ OMRÅDET FÅR UPPFÖRAS BYGGNADER FÖR SEMESTER- OCH FRITIDSBRUK.
RA	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER
AM	TILAN TALOUSKESKUKSEN RAKENNUSPAIKKA BYGGPLATS FÖR JORDBRUKETS DRIFTSCENTRA
AL	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTADS-, AFFÄRS- OCH KONTORSBYGGNADER
YO	OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIA RAKENNUSTEN KORTTELIALUE KVARTERSOMRÅDE FÖR BYGGNADER SOM BETJÄNAR UNDERVISNING
YK	KIRKKOJEN JA MUIDEN SEURAKUNNALLISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE KVARTERSOMRÅDE FÖR KYRKOR OCH ANDRA FÖRSAMLINGSBYGGNADER
LV	VENEVALKAMA SMÅBÅTSHAMN
W	VESIALUE VATTENOMRÅDE
M	MAA- JA METSÄTALOUSHALUE JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE
MU	MAA- JA METSÄTALOUSHALUE, JOLLA ON ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILT BEHOV AV ATT STYRA FRILUFTSLIVET
VL	LÄHIVIRKISTYSHALUE OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION
VR	RETKEILY- JA ULKOILUHALUE FRILUFTS- OCH STRÖVOMRÅDE
VP	PUISTO PARK
PL	LUONNONTILASSA SÄILYTETTÄVÄ PUISTO, JOKA ON YHTEISKÄYTTÖHALUE PARK SOM SKALL BEVARAS I NATURTILLSTÅND. PARKEN ÄR I SAMANVÄNDNING
UP	PALLOILUKENTTÄ, JOKA ON YHTEISKÄYTTÖHALUE BOLLPLAN SOM ÄR I SAMANVÄNDNING
S	MAISEMANSUOJELUHALUE LANDSKAPSSKYDDSOMRÅDE
SL	LUONNONSUOJELUHALUE NATURSKYDDSOMRÅDE

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

7.5 Planutkastet i förhållande till mål och planer

7.5.1 Planen i förhållande till kravet på delgeneralplanens innehåll

Kravet på generalplanens innehåll MBL 39 §:

När en generalplan utarbetas skall landskapsplanen beaktas på det sätt som bestäms ovan

När en generalplan utarbetas skall beaktas:

- 1. att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar*
- 2. att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,*
- 3. att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,*
- 4. att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,*
- 5. att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,*
- 6. att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,*
- 7. att miljöolägenheterna minskas,*
- 8. att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt*
- 9. att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation*

De omständigheter som avses i 2 mom. skall utredas och beaktas i den omfattning som styrmålet för generalplanen och generalplanens noggrannhet förutsätter. Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.

Kravet på innehåll enligt MBL 39 § har beaktats i generalplanen enligt följande:

I delgeneralplanen anvisas inga sådana nya lösningar som i betydande grad skulle ändra områdets nuvarande samhällsstruktur. Generalplanen stöder sig i regel på den befintliga samhällsstrukturen. Utvidgningsområdena ansluter till den befintliga strukturen och de nya byggnadsområdena kompletterar mellanliggande områden.

Området har rätt så lite service. Servicen som fyller planområdets invånares behov är mer koncentrerad till fastlandet. Åretruntbosättning gynnas på områden som är fördelaktiga till sin samhällsstruktur och som finns i anslutning till befintlig service och infrastruktur. En trygg, sund och balanserad livsmiljö för olika befolkningsgrupper bevaras och bildas genom att reglera den t.ex. med dimensioneringsnormer. Byggnad på stränder enligt dessa normer, och antalet nya byggrätter, främjar bevarandet av områdets särdrag och att fria strandområden också bevaras i rekreationsbruk samt att byggnadsmängden inte blir för stor.

De nya byggplatserna och byggnadsmöjligheterna i anslutning till fritidsboende har om möjligt anvisats i anslutning till byggda områden, så att en omfattande och enhetlig, fria strand tryggas på hela planområdet. Detta tryggar goda möjligheter till rekreation med stöd av allemansrätten, även på strandområdena. Bevarandet av landskapet och naturvärdena kan effektivt säkras genom att planera användningen av stränderna. När förutsättningarna för byggnad undersöktes placerades byggnaderna så att byggnadstrycket på stränderna i områdets vattendrag kan hanteras som helhet och att

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

landskapsmässiga och ekologiska faktorer med hänsyn till hela området säkras.

Viktiga områden med tanke på naturens mångfald har anvisats i planen och att deras särskilda värden inte försvagas förebyggs med planbestämmelser. Värdefulla byggnader eller byggnadsgrupper på området inklusive närmiljöerna skall enligt bestämmelserna bevaras.

Fagerö och Granö, som Helsingfors stad äger, är de mest betydande områdena avsedda för rekreation. Därutöver finns det på området enskilda öar som används för rekreation.

7.5.2 Planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändning VAT

VAT	Generalplanen
En sammanhållen samhällsstruktur och kvaliteten i livsmiljön En fungerande regionstruktur	I planen har inte anvisats särskilt mycket nya konstruktioner. De nya byggrätterna gäller i huvudsak platser för fritidhus i skärgården. Löparö är den enda ö för vilken den kalkylerade byggrätten blev stor. Detta område har anvisats som se-utredningsområde, vilket innebär att den fortsatta planeringen av området kan göras ändamålsenligare för att målen på en sammanhållen samhällsstruktur kan förverkligas så bra som möjligt. På fastlandet har nya potentiella byggrätter anvisats på de s.k. torrmarksområdena. Dessa byggnadsplatser har anvisats ungefärligt och deras förverkligande och överväganden som gäller förverkligandet sker från fall till fall på kommunens försorg. Stranden är till största delen byggd och nya byggrätter kan anvisas så att de kompletterar den befintliga strukturen och effektiviserar utnyttjandet av nätverk. Åretruntboende gynnas på områden som är fördelaktiga till sin samhällsstruktur och som finns i anslutning till befintlig service och infrastruktur. För Eriksnäsområdet kommer effektivare markanvändning att gälla och det har därför anvisats som område som ska ändras. Lösningarna för markanvändningen görs i samband med den mera detaljerade planläggningen. I generalplanen har dock anvisats objekt som bör beaktas vid planeringen av området, vilka stöder bevarandet av kvaliteten i livsmiljön och kulturarvets värden. På grund av att nybyggnaden på området är ringa har planen nästan inga konsekvenser för åtkomligheten till service och arbetsplatser. Det är möjligt att etablera verksamhetspunkter för affärs- och näringsverksamhet i samband med boendet på de byggplatser som anvisats i planen. Planen tar inte ställning till ordnande av trafikförbindelser. För strandområdenas del har man konstaterat att det befintliga vägnätet är tillräckligt för huvudvägarnas del, vilka har betecknats i planen. De ovannämnda lösningarna stöder en sammanhållen samhällsstrukturen, eller sprider den åtminstone inte. Alla strandområden i planen är i praktiken byggda.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

	Nylands miljöcentral har gjort upp översvämningsprognoser för området, enligt vilka några enskilda byggnadsplatser finns på utsatta områden. Nya byggnadsrätter har inte anvisats på områden som eventuellt kan bli utsatta för översvämnings. I planen finns bestämmelser för den lägsta nivån på vilken byggnader kan uppföras.
Kultur- och naturarv, rekreationsbruk och naturresurser	Byggnadsbeståndet har vid inventering på en del ställen klassats som värdefullt, både som enskilda objekt och som kulturmiljöer. Dessa objekt har anvisats i planen med olika beteckningar, vilka främjar bevarandet och underhållet av områdets värden. På motsvarande sätt har också naturmiljöer och andra naturvärden betecknats i planen både som enskilda objekt och områden med beteckningar som främjar bevarandet av dessa värden. Ytterligare har strandområdena anvisats antingen som områden som är avsedda att byggas eller områden som blir obebyggda. Dessa områden säkras att olika landskaps-, natur- och rekreationsvärden bevaras och underhålls. Planområdet är i huvudsak i privat ägo. Några rekreationsområden har bildats på området. Nya rekreationsområden har inte kunnat bildas då det inte finns allmänna områden. På Löparö har markägaren igångsatt projekt som tar sikte på att utveckla områden för rekreation och turism. På samma sätt har i de befintliga detaljplanerna reserverats byggmöjligheter för utveckling av service för turism och rekreation. De centralaste öarna på planområdet med tanke på rekreation är Fagerö och Estlotan. Helsingfors stad har utvecklingsprojekt på gång för Fagerö. I planen har på fastlandssidan anvisats tre beteckningar för grönförbindelse från fastlandet till stranden. Avsikten är att i framtiden utveckla dessa områden för rekreationsbruk. På fastlandet finns båthamnar som utnyttjas för förbindelserna till skärgården. På grund av bristen på lediga områden har inga nya hamnar kunnat anvisas i planen. De befintliga hamnområdena kan utvecklas med sikte på kommande behov. Det finns inga betydande naturresurser på området.
Fungerande förbindelsenät och energiförsörjning	Planområdet ligger på fastlandet delvis inom området för vattentjänstnätet och annan infrastruktur. En del av öarna är helt utan samhällstekniska nätverk. På strandområdena pågår projekt som skall göra det möjligt att ansluta tomter till vattentjänstnätet. Dessa objekt har i planen beteckningen för område där ändring av användningsändamålet är möjlig. Nya byggplatser på fastlandet är möjliga att placera så, att de ligger i omedelbar närhet av befintliga vägar.
Helheter av särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer	På planområdet har särskilda områden med natur- och kulturmiljöer anvisats med olika beteckningar. För dessa områden har fastställts bestämmelser som skall beaktas vid projekt som berör markanvändningen, den allmänna bilden och miljön.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

	Genom att fastslå randvillkor har bevarandet av värden och särdrag kunnat säkras.
Specialfrågor i Helsingforsregionen	Trycket mot skärgården uppstår framför allt på grund av rekreationsbehoven. De befintliga rekreationsområdena har betecknats i planen och strävan har varit att stöda de projekt som främjar användningen för turism och rekreation. Den övervägande delen av skärgården är i privat ägo och byggda vilket innebär att det är mycket svårt att anvisa nya objekt. På fastlandet har de mittersta områdena anvisats för mera detaljerad planering. Planområdet hör, när det gäller fastlandet, som sådant inte till ett område som utvecklas kraftigt. De områden som utvecklas starkare ligger norr om planområdet mellan Helsingfors-Borgåvägen och planområdet. Planeringen av dessa områden är ett kapitel för sig och när de framskrider blir även planområdet en del av en större struktur och fungerande nätverk.

7.5.3 Planen i förhållande till landskapsplanen.

Landskapsplan	Generalplan	Motivering till avvikelser
Bärholmen, Girsholmen, Björningen, Björnholmen och Björkholmen har anvisats som MU-område.	Endast Kalvholmen, som har detaljplanlagts, har betecknats som MU-område. De övriga öarna har betecknats som M-1- och RA-område.	MU-beteckningen har inte använts i generalplanen. Bärholmens södra strand har betecknats som värdefullt naturområde. På en del av öarna finns nuvarande byggplatser, med liten areal.
Furuholmens norra del är SL-område.	Furuholmen har betecknats som VR-område.	I generalplanen har beteckningarna gjorts på basis av naturutredningen. Området har inte föreslagits som SL-område. Ifrågavarande punkt har inte avgränsats som skyddsområde i myndigheternas register.
Beteckning för rekreationsobjekt finns på följande platser: Mölandet (2), Lilla Korpholmen, Fölisholmen, Skogsholmen och Asplandet.	I generalplanen har endast Skogsholmen betecknats som VR-område.	Rekreationsområden som är i allmänt rekreationsbruk har anvisats i generalplanen. De objekt som betecknats på privatägd mark finns delvis på områden för befintliga byggplatser eller i övrigt sådana platser som skulle innebära oskäligen konsekvenser för markägaren ifall de betecknades. Beteckningarna enligt landskapsplanen har inte förverkligats och man har i den mera detaljerade planeringen inte kunnat visa på motiveringar till att de skulle betecknas
En del av Granö har betecknats som MU- och rekreationsområde.	Granö avgränsades från planen i förslagsskedet.	Sibbo kommun och Helsingfors stad har genom inbördes förhandlingar avtalat om att Granö skall planeras mera detaljerat i en egen planering.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Simsalö har betecknats som MU- och rekreationsområde (den södra stranden)	Simsalö har betecknats som M-1-, AP-, RA-, MY- och M-område.	Simsalö har i planen betecknats enligt den nuvarande situationen, samt med beaktande av värden som har kommit fram i utredningarna.
Blåsören, Ängesholmen, Grötholmen och Brändholmen har betecknats som MU-område.	Holmarna har betecknats som M-1-, MY-, AP- och RA-område.	MU-beteckningen har inte använts i generalplanen. Holmarna är små och på dem finns i dag byggplatser.
Eriksnäs har betecknats som MU-område.	Eriksnäs har betecknas som ett område som ändras väsentligt.	Det finns ett starkt tryck på att bilda nya byggområden i Sibbo. På grund av detta har Eriksnäsområdet tagits med i planen som ett område som skall utvecklas. I landskapsplanen har ett A-område anvisats i norra delen av Eriksnäsområdet. Enligt vår tolkning stöder lösningen som framförts i generalplanen denna beteckning så, att den preciserar lösningen i landskapsplanen så som är gängse i mera detaljerad planering. För Eriksnäsområdet har de nödvändiga begränsande randvillkoren för kultur- och naturmiljöerna anvisats i generalplanen. Med hjälp av dessa beteckningar kan säkras att landskapsplanen förverkligas i tillräckligt stor utsträckning och att anvisningarna för planen på högre nivå förverkligas. Efter myndighetssamrådet i förslagsskedet beslöts att Eriksnäsområdet utesluts från planområdet, då en mera detaljerad planering av området inletts.
Strömmingsholmen, Kassholmen, Laduholmen, Grönholmen och Gräsörarna har betecknats som MY-område.	Holmarna har betecknats som M-1-, AP- och RA-område.	Holmarna har i planen betecknats enligt den nuvarande situationen, samt med beaktande av värden som har kommit fram i utredningarna.
Vinaholmen har betecknats som MY-område.	Vinaholmen har betecknats som M-1-område.	Holmen har i planen betecknats enligt den nuvarande situationen, samt med beaktande av värden som har kommit fram i utredningarna.
Tallholmarna har betecknats som MY-område.	Tallholmarna har betecknats som M-1-, AP- och RA-område.	Små holmar där det i dag finns byggplatser.
Fruholmen har betecknats som MU-område.	Fruholmen har betecknats som M-1-område.	MU-beteckningen har inte alls använts i generalplanen.
Kajholmen har betecknats som VR-område.	Kajholmen har betecknats som M-1- och RA-område.	På Kajholmen finns i dag tre byggplatser.
På Fagerös östra del finns ett SL-område.	Fagerö har betecknats som VR-, AP- och RA-områden.	Hela Fagerö har betecknats som ett område där miljön skall bevaras. Värdefulla naturområden har dessutom anvisats på ön.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Trutlandet, Fårholmen, Asplandet, Halsören och Granlandet har betecknats som MY-område.	Holmarna har betecknats som M-1-, AP- och RA-område.	På en del av holmarna finns i dag flera byggplatser.
Handskholmen har betecknats som MU-område.	Handskholmen har betecknats som RV-område.	På holmen finns i dag flera byggplatser (ett samfunds fritidsområde).
Svarta Hästen har betecknats som MY-område.	Svarta Hästen har betecknats som M-1-, M- och AP-område.	Holmarna har i planen betecknats enligt den nuvarande situationen, samt med beaktande av värden som har kommit fram i utredningarna.
Krokholmen och Skogsholmen har betecknats som MY-område.	Holmarna har betecknats som VR-, AP-, MY- och RA-områden.	På holmens stränder finns i dag många byggplatser och holmens inre delar har betecknats som M-område.
Estlotan har betecknats som MU-område.	Estlotan har betecknats som VR-, MY-, AP- och RA-områden.	På holmen finns i dag flera byggplatser.
Simsalös bergiga sydstrand har betecknats som V-område.	Simsalös bergiga sydstrand är M-1-område.	Marken är privatägd. De betecknade objekt som ligger på privatägd mark finns delvis på områden för befintliga byggplatser eller i övrigt sådana platser som skulle innebära oskäliga konsekvenser för markägaren ifall de betecknades. Beteckningarna enligt landskapsplanen har inte förverkligats och man har i den mera detaljerade planeringen inte kunnat visa på motiveringar till att de skulle betecknas
Mölandets V-objekt på norra och södra sidan.	Mölandet har betecknats som RA- och M-1-områden.	V-objekten ligger på byggd och privatägd mark. De betecknade objekt som ligger på privatägd mark finns delvis på områden för befintliga byggplatser eller i övrigt sådana platser som skulle innebära oskäliga konsekvenser för markägaren ifall de betecknades. Beteckningarna enligt landskapsplanen har inte förverkligats och man har i den mera detaljerade planeringen inte kunnat visa på motiveringar till att de skulle betecknas
Objektet på Lilla Korpholmen .	Lilla Korpholmen har betecknats som RA- och M-1-område.	V-objektet ligger på byggt område. De betecknade objekt som ligger på privatägd mark finns delvis på områden för befintliga byggplatser eller i övrigt sådana platser som skulle innebära oskäliga konsekvenser för markägaren ifall de betecknades. Beteckningarna enligt landskapsplanen har inte förverkligats och man har i den mera detaljerade planeringen inte kunnat visa på motiveringar till att de skulle betecknas
V-objektet på Asplandet.	Asplandet har betecknats	V-objektet ligger på byggt

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

	som RA- och M-1-område.	område. De betecknade objekt som ligger på privatägd mark finns delvis på områden för befintliga byggplatser eller i övrigt sådana platser som skulle innebära oskäligen konsekvenser för markägaren ifall de betecknades. Beteckningarna enligt landskapsplanen har inte förverkligats och man har i den mera detaljerade planeringen inte kunnat visa på motiveringar till att de skulle betecknas
V-objektet i Salparviken.	Salparviken har betecknats som AP-1 och M-1-område	V-objektet ligger på byggt område och privatägd mark. Objektet förverkligades inte. De betecknade objekt som ligger på privatägd mark finns delvis på områden för befintliga byggplatser eller i övrigt sådana platser som skulle innebära oskäligen konsekvenser för markägaren ifall de betecknades. Beteckningarna enligt landskapsplanen har inte förverkligats och man har i den mera detaljerade planeringen inte kunnat visa på motiveringar till att de skulle betecknas

Vår tolkning är att de lösningar som presenterats i stranddelgeneralplanen inte äventyrar förverkligandet av landskapsplanen. Till vissa delar har principen för mera detaljerad planering tillämpats, eller avgränsningarna och lösningarna har med andra ord har kunnat avvika en aning från landskapsplanen, men detta har inte inkräktat på landskapsplanens syften och andemening. I generalplanen förekommer enskilda avvikelser från landskapsplanen, vilka har motiverats. Avvikelseerna äventyrar enligt vår mening inte förverkligandet av landskapsplanen.

7.5.4 Relationen till Naturaområdena

På delgeneralplaneområdet för skärgården och kusten i Sibbo eller i dess omedelbara närhet finns fyra områden som införlivats i nätverket Natura 2000. Byträskets Naturaområde ligger i sin helhet på delgeneralplaneområdet och av Naturaområdet Box myrar finns en liten del inom delgeneralplaneområdet. Svarta backens lund - Östersundoms fågelvatten ligger väster om planområdet. Planområdet ligger som närmast på 400 meters avstånd från Naturaområdet. Naturaområdet Söderskärs och Långörens skärgård ligger på Borgåsidan, men området gränsar mot planområdet.

Mellan utkast- och förslagsskedet för planen uppgjordes en bedömning av delgeneralplanens konsekvenser för naturvärdena på nämnda Naturaområden. Bedömningen grundar sig på planutkastet (14.10.2008). Bedömningen har gjorts av FK, biolog Jari Kärkkäinen på FCG Finnish Consulting Group Oy. Planförslaget har inte ändrats väsentligt i jämförelse med utkastet, varför vår tolkning är den att bedömningen är behörig. Naturbedömningen finns som bilaga till planförslaget.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Enligt bedömningen är konsekvenserna av Delgeneralplanen för skärgården och kusten för Byträsket, Box myrar, Svarta backens lundar - Östersunds fågelvatten samt för Söderskärs och Långörens skärgård som ligger inom naturaområdet mycket ringa och planen innebär inga märkbara försämringar av de naturvärden för vars skydd dessa Naturaområden införlivats i nätverket Natura 2000. Då försämringen inte är betydande föreligger inga hinder utgående från 66 § i naturskyddslagen för godkännande av planen.

7.5.5 Planen i förhållande till övriga planer

Idéplan för markanvändningen i Sydvästra Sibbo (Pöyry Enviroment Oy, 2007)

Avsikten med idéplanen var att ta fram en markanvändningslösning för Sydvästra Sibbo i enlighet med utkastet till generalplan 2025 för Sibbo. Målet var att anvisa nya områden för 20 000 nya invånare samt att definiera de nya områdenas karaktär och funktioner. Planen stöder sig effektivt på kollektivtrafik och framförallt på tunnelmetron, som är en förlängning av linjen till Mellungsbacka.

Dragningen av Nya Borgåvägens linje norrut, nära motorvägen, är den centralaste ändringen i trafiksystemet. Den nya väglinjen skulle minska trafiken på den nuvarande Nya Borgåvägen. Trafikleden från den nuvarande Nya Borgåvägen stängs enligt planen för biltrafik på Östersundom kulturlandskapsområde och öster om Storörens hamn. På avsnittet är endast gång- och cykeltrafik möjlig genom området. I delgeneralplanen för skärgården och kusten har inga nya linjesträkningsalternativ anvisats för Nya Borgåvägens vidkommande.

I Sydvästra Sibbo strömmar många små vattenfåror mot havet. I idéplanen har man i regel strävat efter att också på byggda områden hålla kvar dessa bäckar som rinner längs dalbottenarna. I delgeneralplanen för skärgården och kusten har små vattenfåror inte anvisats med särskilda beteckningar.

Spatiösare kompletteringsutbyggnadsområden.

Enligt idéplanen ligger de spatiösare kompletteringsutbyggnadsområdena nära havsstranden. Planen innehåller ca 2,5 km² spatiösare kompletteringsutbyggnadsområden. Kvartersexploateringen i dessa områden varierar och invånarmängden är ca 3 000. I delgeneralplanen för skärgården och kusten har havsstrandsområdena vid sydvästkusten anvisats för boende (AP) och för fritidsbosättning (RA) samt som jord- och skogsbruksdominerade områden (M).

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Turismprojekt i Sibbo kust och skärgård (Östra Nylands förbund och Sibbo kommun, 2007)

Turismprojekt i Sibbo kust och skärgård	Generalplanen
På Högsholmsören Fagerö, samt Gumbostrand finns besökshamnar som ligger inom planområdet.	Gumbostrand har i planen anvisats med hamnbeteckning. Högsholmsören är ett detaljplaneområde. I delgeneralplanen finns ingen hamnbeteckning på Fagerö.
Förbindelse- och vägtrafikbryggorna på delgeneralplaneområdet (tot. 8 st.).	Objekten har i planen anvisats antingen med LV- eller hamnbeteckning. Kamsholmens förbindelse- och vägtrafikbrygga har inte betecknats i planen.
Kommunens friluftsområden.	Abborholmens rekreationssområde, som kommunen äger, har i planen anvisats som M-1 -område. Kommunens övriga rekreationssområden har betecknats som VR -områden.

Enligt projektet Turismen i Sibbo kust och skärgård kommer behovet av båtplatser och till båtlivet anslutande tjänster att öka i framtiden. Vare sig nya båthamnar eller områden som betjänar turismen har dock inte anvisats i delgeneralplanen för kusten och skärgården.

Enligt resultaten från turismprojektet riktas dock det största trycket gällande båtliv och etablering av övrig turistservice i Sibbo till Storörens område. Även i Kalkstrand och i Spjutsund skulle det vara nödvändigt att i samband med markanvändningsplaneringen reservera områden för service och funktioner i anslutning till turismen. Storören är ett detaljplaneområde och behandlas inte i delgeneralplanen för skärgården och kusten. Ett T-område har anvisats bredvid hamnen i Kalkstrand. Området möjliggör bl.a. funktioner och service i anslutning till båtliv. I Spjutsund har områdena anvisats för boende (AP) och fritidsbosättning (RA), samt som jord- och skogsbruksområden (M). Stränderna på dessa områden är antingen delvis eller helt bebyggda.

Sibbovikens goda trafikförbindelser och fördelaktiga läge som en "port till skärgården" ger enligt turismprojektet möjligheter att utveckla områdets turistservice och infrastruktur. Enligt utredningen är det möjligt att bygga exempelvis ett skärgårdscentrum och hotell/spa på Sibbovikens område, samt i dess näromgivning service, som stöder dessa verksamheter. I delgeneralplanen för skärgården och kusten har inga reserveringar för turismservice gjorts i Sibbovikens omgivning. På stränderna har huvudsakligen byggts bostäder. Sibbovikens område har dessutom betecknats som en kulturhistoriskt värdefull miljö av riksintresse.

I turismprojektet lyfts också Norrkullalandets betydelse fram som ett utvecklingsobjekt för turism och som område för företagsverksamhet i anslutning till turismen. Norrkullalandet är ett detaljplanlagt område och behandlas därför inte denna delgeneralplan.

Den ökande befolkningsmängden i kommunen och utvecklingen av turismnäringen förutsätter att tillräckliga rekreationsområden och bl.a. badstränder förverkligas i skärgården och vid kusten. Rekreationsområdena som har anvisats i delgeneralplanen finns på Furuholmen, Östholmen, Möholmen, Bastuholmen, Tallholmen, Krukholmen, Skogsholmen, Estlotan

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

och Fagerö. Rekreatiomsområden finns dessutom på detaljplanerade områden inom delgeneralplaneområdet, bl.a. på Söderkullalandet och på Norrkullalandet.

På Borgarholmen väster om Sibboviken har beteckningar för badstrand anvisats i delgeneralplanen.

Konsekvenserna för båttrafiken och hamnarna avgörs huvudsakligen i andra planer. Majvik, Granö och Eriksnäs uteslöts ur denna plan, vilket innebär att planen inte tar ställning till placeringen av nya hamnar annat än genom att konstatera att dessa ärenden torde komma att lösas. De hamnar och småbåtshamnar som anvisats i planen förutsätter mera detaljerad planering, om deras kapacitet och system ska ändras i framtiden. Den centralaste frågan i detta sammanhang är om det är möjligt att utvidga det omgivande området eller inte. De befintliga småbåtshamnarna har räknats upp och beskrivits i punkterna 3.8.2 och 3.10.4 i planbeskrivningen.

När det gäller trafiken så gäller konsekvenserna givetvis de befintliga farlederna. Nya småbåtsfarleder har inte anvisats på området. Farledsnätet på området är tätt och används i huvudsak av fritidsbåtfolk och ortsbor. De större huvudlederna som farlederna till Nordsjö och Kalkstrand är fartygsfarleder. Nordsjöfarleden färdigställdes i samband med att hamnen byggdes och den är dimensionerad för verksamheten i hamnen.

Planer för vattenförsörjningen

Nämnden för miljö och teknik i Sibbo godkände 9.11.2009 utvecklingsplanen för vattentjänster för hela Sibbo. Nämnden för miljö och teknik i Sibbo har dessutom år 2006 godkänt en utredningsplan för vattentjänsterna i Kalkstrand. Tryckavloppsledning med en avloppspumpstation för var och en fastighet valdes till principlösning för avloppsvattnet. (Källa: www.sipoo.fi). Vid utarbetandet av generalplanen har uppgjorda och förverkligade planer beaktats till den del som planer var under arbete, medan planeringsarbetet pågick. Som exempel kan nämnas Siverlandet där lösningarna grundar sig på planer som är under arbete.

På områdena för de befintliga nätverken är samhällsstrukturen sådan att markanvändningen möjliggör permanent boende. Kommunen har dessutom definierat s.k. utvecklingsområden, av vilka de viktigaste med tanke på generalplanen är Kalkstranden och Siverlandet som är starkt förbundet med Kalkstranden. Enligt Sibbo kommun är det ifrågavarande området sådant till sin samhällsstruktur att åretruntboende kunde utsträckas dit. Samhällsstrukturen ansluter sig delvis till Kalkstrandsområdet och stärker sålunda områdets karaktär och koppling till byområdena i Sibbo.

8 GENERALPLANENS KONSEKVENSER

8.1 Grunden för konsekvensbedömningen

Målet enligt markanvändnings- och bygglagen är att skapa förutsättningar för en bra livsmiljö och att främja en ekologiskt, ekonomiskt, socialt och kulturellt hållbar utveckling.

Dessa fyra dimensioner gällande hållbar utveckling är grunden för konsekvensbedömningen.

8.2 Ekonomiska konsekvenser

Plangenomförandet åsamkar inte kommunen några betydande, direkta ekonomiska konsekvenser på grund av strandgeneralplanens karaktär. De ekonomiska konsekvenserna uppstår huvudsakligen när en del av fritidsbostäderna på fastlandsstranden eventuellt ändras till åretruntbostäder. Villkoret för att göra ändringen är att fastigheten ansluts till ett kommunaltekniskt nät. Kostnaderna vid byggande och underhåll är ekonomiska utgiftsposter. Anslutningsavgifterna och inbesparingar i och med en effektivare användning är däremot inkomstposter ur kommunens synvinkel. På vissa områden kan det uppstå tryck på att förbättra trafikregleringarna.

Konsekvenserna blir till övriga delar små, eftersom det inte har anvisats betydande verksamheter som skulle ändra nuläget i skärgården. De nya funktionerna, såsom byggandet på byggnadsplatserna och en eventuell turistervice finansieras i regel av privata. Med tiden kan det i skärgården uppstå tryck på att bygga kommunalteknik, men för detta finns inga planer.

Plangenomförandets positiva, ekonomiska konsekvenser uppstår i och med att planen styr byggandet. De nya byggplatserna på strandområdet som har anvisats i planen kan byggas med direkta bygglov. Såväl fastighetsägarna som kommunen sparar här både tid och pengar, när de allmänna linjerna har dragits upp.

Planen möjliggör etablering av en småskalig ickemiljöstörande företagsverksamhet. Med undantag av Kalkstrand har inga områden för industriell produktion eller motsvarande områden som stöder näringslivet anvisats i planen.

8.3 Sociala konsekvenser

Planens sociala konsekvenser är inte stora i hela Sibbos skala, men enskilda markägare kan uppleva att konsekvenserna är mycket stora. Området är redan nu rätt så bebyggt och enligt principerna i strandgeneralplanen bildas det inte i betydande grad ny struktur, vilket är den största enskilda faktorn när man bedömer de sociala konsekvenserna av plangenomförandet.

En del markägare skall vilja ha mera byggnadsmöjligheter på sin lägenhet än den byggrätt som dimensioneringen möjliggör. Dessa önskemål kan inte beaktas i jämlikhetens tecken. Ifall önskemålen skulle ha beaktats som sådana skulle det ha lett till en situation, där områdets totala struktur skulle ha blivit alltför stor. Trivseln skulle som följd av detta ha minskat drastiskt och man hade inte kunnat värna om natur- och landskapsvärden och kulturella värden i den grad minimikraven det förutsätter. De nya byggrätterna har anvisats stomlägenhetsbaserat och jämlikheten har därför kunnat säkras och alla markägares lägenheter har granskats på samma sätt.

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Avsikten är att planen skall stärka kustens och skärgårdens särpräglade och traditionella natur och byggda kulturmiljö. Man har med olika medel i planen strävat till att värna om dessa värden. Detta gör det möjligt att bevara miljön trivsam och att etablera olika funktioner. Det kan gälla verksamheter på invånarnas eget initiativ eller t.ex. verksamheter som stöder turism och rekreation. Bägge kan anses vara positiva konsekvenser. En verksamhet på eget initiativ ökar samhörigheten och tryggheten. Verksamheten möjliggör också en smidig vardag, framförallt för åldringar och barnfamiljer. Turismen ger området ny livskraft genom att det sociala umgänget blir livligare och nya samlingsplatser och evenemang skapas på området.

Konsekvenserna av plangenomförandet är positiva för dem som inte bor på området men använder det. Planen ger bättre förutsättningar för rekreatjonsbruk. Eftersom området ur Helsingforsregionens synvinkel är ett centralt havsområde, har tillräckligt med vattenleder och rekreatjonsområden anvisats på området, så att användarna lätt kan ta sig till objekten.

8.4 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Olägenheterna för naturmiljön på grund av byggandet är antingen direkta eller indirekta. De direkta konsekvenserna är förändringar i naturförhållandena på områden som byggs, vegetationen går förlorad och faunan försvinner åtminstone till en del. Den indirekta störningen, bl.a. trafikbuller och nedslitning av terrängen på grund av större användarmängder, kan sträcka sig ännu längre bort. Inga funktioner som i betydande grad skulle ändra miljösituationen har anvisats i planen. Vid enskilda byggnader är det självklart att naturen ändrar lokalt, men eftersom den nya totalstrukturen är rätt så liten äventyras inte naturvärdena vare sig vid kusten eller i skärgården.

Genom att lämna värdefulla områden med hänsyn till naturvärdena och deras närmiljöer utanför byggnationen har de skadliga konsekvenserna av byggandet minskats i planen.

8.5 Planens konsekvenser för klimatet

Generalplanen är en stranddelgeneralplan till sin karaktär, varför inte särskilt mycket byggnadsrätt bildas på strandområdena. De nya byggplatserna med egen strand finns i huvudsak i samband med redan befintliga byggnader och konstruktioner. Generalplanen tar inte ställning till enskilda byggnadstekniska frågor för enskilda byggnader, vilket innebär att konsekvenserna av generalplanen till denna del är svårbedömda. Dagens byggbestämmelser och -normer sporrar naturligtvis till energieffektiva lösningar samt att fästa uppmärksamhet vid valet av material. Sålunda kan konstateras om lösningar som tillämpats på enskilda byggnadsplatser i skärgården, att planens klimatkonsekvenser i relation till de nuvarande funktionerna är synnerligen små både för uppkomsten och för att stävja konsekvenserna.

Löparön har anvisats som utredningsområde i planen. För detta område förutsätts en mera detaljerad planering. I planerna kan byggnadsrätterna placeras ändamålsenligt med tanke på energilösningarna samt helheter skapas, vilka främjar energieffektiviteten och avfallshanteringen.

På motsvarande sätt har också Eriksnäsområdet anvisats för mera detaljerad planering. För detta område kan konstateras att dess infrastrukturnät kommer att utvecklas märkbart och göra det möjligt att bygga området tätt och effektivt. När strukturerna växer är det möjligt att fästa uppmärksamhet vid

energieffektiva lösningar och trafikbeteendet. Om trafikbeteendet ändras så att tyngdpunkten förflyttas från privatbilism till kollektivtrafik är konsekvenserna synnerligen positiva, då den befintliga strukturen kan utnyttjas av kollektivtrafiken. Ytterligare torde den nya strukturen främja möjligheten att utveckla lätta trafikleder och kontaktnät.

8.5.1 Konsekvenserna för Naturaområdena

Svarta backens lund och Östersundoms fågelvatten (avgränsade från planen)

Naturaområdet ligger öster om delgeneralplaneområdet. Direkta konsekvenser för Naturaområdet uppstår inte. De indirekta konsekvenserna är ringa, eftersom det inte kommer att göras stora ändringar i den nuvarande markanvändningen i planområdets västra del, i närheten av Naturaområdet. Man kommer inte att röra sig mera på Naturaområdet än nu. I första hand handlar vistelserna på området om friluftsliv. Båttrafiken ut från planområdet sker i riktning bort från naturaområdet. De skadliga verkningarna på de skyddade arterna ökar inte väsentligt som följd av planen och skadeverkningarna är ringa eller betydelselösa.

Box myrar

Naturaområdet har anvisats i planen med beteckningen SL/nat/3. Det södra skogsområdet på myren har beteckningen M-1. Förverkligandet av planen ändrar inte karaktären eller särdragen för Folkmossen som hör till naturaområdet. Kärrets hydrologi bevaras i nuvarande tillstånd, då markanvändningen av kärrets flödesområde inte ändras från nuläget. Konsekvenserna som planen medför är ringa eller betydelselösa för den skyddade naturtypen eller arterna.

Byträsket

Naturaområdet har anvisats i planen med beteckningen SL/nat/4. Området kring träsket har anvisats i planen med beteckningen M-1.

Inget nytt byggande har anvisats i närheten av Byträskets naturaområde och markanvändningen på området ändras inte från nuvarande situation. Sålunda bör förutsättas att särdragen för träskets hydrologi och flödesområde inte ändras som följd av att planen förverkligas. Konsekvenserna för de skyddade naturtyperna och arterna är ringa eller obetydliga till sin karaktär.

Söderskärs och Långörens skärgård

Planen orsakar inga direkta konsekvenser för Naturaområdets naturvärden. De indirekta konsekvenserna ändrar inte väsentligt jämfört med nuläget. Holmarna (Gråskär och Falkishället) som ligger nära Söderskärs naturskyddsområde har beteckningen VP-område (park). Beteckningen härstammar från stranddetaljplanen för området. Markanvändningen på Sandholmen, Torskholmen och Kajholmen ändras inte från nuläget. Det finns redan fritidsbostäder på holmarna.

Konsekvenserna för de skyddade naturtyperna och arterna är ringa eller obetydliga till sin karaktär.

Konsekvenser som orsakar skada på Naturaområdena

28.3.2011, korrigerat 12.4.2011, 31.5.2011

Förverkligandet av planen skadar inte de bedömda Naturaområdena, de enhetliga ekologiska strukturerna och funktionerna eller förverkligandet av skyddet på lång sikt. Skador på områdena uppkommer inte eller är mycket ringa.

Samverkan

Konklusionen om Naturabedömninen i Generalplanen för Sibbo 2025 är att generalplanen inte märkbart försvagar de naturvärden som Naturaområdena på Sibbo kommuns område har grundats på. På basen av detta kan konstateras att Delgeneralplanen för skärgården och kusten och Generalplanen 2025 för Sibbo varken innebär konsekvenser för Naturaområdena eller märkbart försvagar områdenas skyddsvärden.

Konsekvenserna av Delgeneralplanen för skärgården och kusten för Byträsket, Box myrar, Svarta backens lundar - Östersundoms fågelvatten samt för Söderskärs och Långörens skärgård som ligger inom Naturaområdet är mycket ringa och planen innebär inga märkbara försämringar av de naturvärden för vars skydd dessa Naturaområden införlivats i nätverket Natura 2000. Då försämringen inte är betydande, föreligger inga hinder utgående från 66 § naturskyddslagen för godkännande av planen.

8.6 Kulturella konsekvenser

Jämsides med konsekvenserna för landskapet och naturmiljön kommer det också att ske förändringar i kulturmiljön. I generalplanen har man strävat till att bevara och stärka de befintliga, värdefulla kulturmiljöerna.

Lokaliseringen av en huvudsakligen tät nybyggnation i anslutning till befintliga strukturer motsvarar de allmänna, förenhetligande målen som ställs för samhällsstrukturens utveckling.

Arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla objekt har i generalplanen anvisats på generalplanekartan, och rekommendationer objektens användning har getts med planbestämmelser.

FCG Finnish Consulting Group Oy

Helsingfors 28.3.2011

Godkänd av:

Anssi Savisalo
avdelningschef, arkitekt SAFA, YKS-299

Upprättad av:

Lauri Solin
Kvalitetschef, DI YKS-402