

Linnanpellon osayleiskaava Delgeneralplan för Borgby

*Selostus
Beskrivning*



*Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 4.6.2014
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
Kunnanvaltuusto / Kommunfullmäktige*

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP

 sipoo
sibbo

Tämä selostus liittyy 4.6.2014 päivättyyn osayleiskaava-karttaan (1:10000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internetkotisivuilla:
http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaa-voitus/

Selostuksen on laatinut arkkitehti Maritta Heinilä ja DI Jouko Riipinen AIRIX Ympäristö Oy:sta.

Vireilletulosta ilmoittaminen: 22.12.2009

Kaavan laatija:

projektipäällikkö 31.12.2012 asti
Jouko Riipinen
DI, YKS 399
AIRIX Ympäristö Oy

kaavoitusarkkitehti, projektipäällikkö 1.1.2013 jälkeen
Maritta Heinilä
arkkitehti SAFA, YKS-506
AIRIX Ympäristö Oy

Ratamestarinkatu 7 a, PL 88
00521 Helsinki
010 241 4000
etunimi.sukunimi@airix.fi

Sipoon kunta:

kaavoituspäällikkö
Matti Kanerva
arkkitehti SAFA

Iso Kylätie 18, PL 7 04131 Sipoo
09 2353 6720

suunnittelija
Birgitta Smeds

Iso Kylätie 18, PL 7 04131 Sipoo
09 23536725

Denna beskrivning anknyter till delgeneralplanekartan (1:10000) daterad 4.6.2014.

Planbeskrivningen samt plankartan inkl. bestämmelser publiceras på kommunens hemsida:
http://www.sibbo.fi/bygga_och_bo/planlaggning

Beskrivningen har utarbetats av arkitekt Maritta Heinilä och DI Jouko Riipinen vid AIRIX Miljö Ab.

Anhängiggörelse kungjord: 22.12.2009

Planens utarbetare:

projektchef tills 31.12.2012
Jouko Riipinen
DI, YKS 399
AIRIX Miljö Ab

planläggningsarkitekt, projektchef efter 1.1.2013
Maritta Heinilä
arkitekt SAFA, YKS-506
AIRIX Ympäristö Oy

Ratamestarinkatu 7 a, PL 88
00521 Helsinki
010 241 4000
fornamn.efternamn@airix.fi

Sibbo kommun:

planläggningschef
Matti Kanerva
arkitekt SAFA

Stora Byvägen 18, PB 7 04131 Sibbo
09 2353 6720

planerare
Birgitta Smeds

Stora Byvägen 18, PB 7 04131 Sibbo
09 23536725



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Sisällysluettelo/Innehållsförteckning

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT/ BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	5
1.1	Tunnistetiedot/ Identifikationsuppgifter	5
1.2	Kaava-alueen sijainti/ Planområdets läge	5
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus/ Planens namn och syfte	6
1.4	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista/..... Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	6
2	TIIVISTELMÄ/ SAMMANDRAG	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet/ Olika skeden i planprocessen	7
2.2	Osayleiskaava/ Delgeneralplan	7
3	LÄHTÖKOHDAT/ UTGÅNGSPUNKTER	8
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista/ Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus/ En allmän beskrivning av området	8
3.1.2	Luonnonympäristö/ Naturmiljö.....	8
3.1.3	Luettelo kaavakartalla luo-merkinnöin suojeltavaksi merkityistä kohteista/ Förteckning över objekt som på plankartan anvisas med beteckningen luo och som ska skyddas.....	10
3.1.4	Maisema/ Landskap	10
3.1.5	Rakennettu ympäristö/ Bebyggd miljö.....	16
3.1.6	Luettelo kaavakartalla sr-merkinnöin suojeltavaksi merkityistä kohteista/ Förteckning över objekt som på plankartan anvisas med beteckningen sr och som ska skyddas	17
3.1.7	Luettelo kaavakartalla sm-merkinnöin suojeltavaksi merkityistä muinaismuistokohteista/ Förteckning över objekt som på plankartan anvisas med beteckningen sm och som ska skyddas.....	23
3.2	Suunnittelutilanne/ Planläggningssituation	26
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)/Riksomfattande mål för markanvändningen (VAT)	26
3.2.2	Maakuntakaava/ Landskapsplan	26
3.2.3	Yleiskaava/ Generalplan.....	26
3.2.4	Asemakaava/ Detaljplan	30
3.2.5	Rakennuskiellot/Byggförbud.....	30
4	OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET/ OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DELGENERALPLANEN	30
4.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve/ Delgeneralplanens planlägningsbehov	30
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset/Planeringsstart och beslut som gäller denna	31
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö/ Deltagande och samarbete	31
4.3.1	Osalliset/ Intressenter	31
4.3.2	Vireilletulo/ Anhängiggörande.....	32
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus/ Deltagande och växelverkan	32
4.3.4	Viranomaisyhteistyö/ Myndighetsamarbete.....	33
4.4	Osayleiskaavan tavoitteet/ Delgeneralplanens mål.....	34
4.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet/Riksomfattande mål för områdesanvändningen(VAT)	34
4.4.2	Maakuntakaava/ Landskapsplan	36
4.4.3	Yleiskaava/ Generalplan.....	36
4.5	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet/ Målsättningar härledda ur utgångsmaterialet	36
4.5.1	Laaditut selvitykset/ Utförda utredningar.....	36
4.6	Kunnan asettamat tavoitteet/ Kommunens mål	36
4.6.1	Sipoon yleiskaava 2025/ Generalplan för Sibbo 2025	36
4.6.2	Kaavakohtaiset tavoitteet/ Planläggningsmässiga mål	37
4.6.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen/ Mål som uppkommit under processen, precisering av målen	38
4.6.4	Osallisten tavoitteet/ Intressenterna mål	39
4.6.5	Kaavakarttaan tehdyt muutokset luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen/ Ändringar som gjorts i plankartan efter att utkastet varit framlagt.....	39
4.6.6	Kaavakarttaan tehdyt muutokset ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen/ Ändringar som gjorts i plankartan efter att förslaget varit framlagt till påseende.....	41
5	OSAYLEISKAAVAN KUVAAUS/ REDOGÖRELSE AV DELGENERALPLANEN	42
5.1	Kaavan rakenne/ Planens struktur	42
5.1.1	Mitoitus/ Dimensionering.....	42
5.1.2	Palvelut/Service	45
5.2	Aluevaraukset/ Områdesreserveringar	45

6	KAAVAN VAIKUTUKSET/ PLANENS KONSEKVENSER	48
6.1	Yleistä/Allmänt.....	48
6.2	Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset ihmisiin/ Sociala konsekvenser, konsekvenser för människor	48
6.2.1	Linnanpellon ja lähialueiden asukkaiden arkielämän laatu, turvallisuus, viihtyisyys, harrastusmahdollisuudet ja palvelut/ Vardagslivets kvalitet, trygghet, trivsel, rekreativsmöjligheter och service för invånarna i Borgby med närområden.....	48
6.3	Vaikutukset virkistykseen/ Konsekvenser för rekreation.....	49
6.4	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen/ Konsekvenser för samhällsstrukturer	50
6.4.1	Liittyminen muuhun Sipoon seudun rakenteeseen/ Anslutning till Sibbo regionstruktur	50
6.4.2	Linnanpellon yhdyskuntarakenne/Borgbys samhällstruktur	50
6.5	Vaikutukset luontoon ja maisemaan/ Konsekvenser för natur och landskap	50
6.5.1	Pinta- ja pohjavedet/ Yt- och grundvatten	50
6.5.2	Maisema- ja taajamakuva/ Landskaps- och tätortsbild	50
6.5.3	Maaperä ja rakennettavuus/ Markgrund och byggande	50
6.5.4	Luonto ja eläimistö/Natur och djurliv	51
6.5.5	Osayleiskaavan vaikutukset viivamaisiin Natura-alueisiin/ Delgeneralplanens konsekvenser för bandlika Naturaområden	51
6.5.6	Osayleiskaavan vaikutukset arvokkaisiin luontokohteisiin/ Delgeneralplanens konsekvenser för värdefulla naturobjekt	51
6.5.7	Vaikutukset muinaismuistoihin/Konsekvenser för fornminnen	51
6.5.8	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön/ Konsekvenser för den bebyggda miljön	52
6.6	Liikenteelliset vaikutukset/ Trafikmässiga konsekvenser	52
6.6.1	Vaikutukset Sipoon liikenneverkkoon ja liikennemääriin/ Konsekvenser för Sibbo trafiknät och trafikmängder	52
6.6.2	Joukkoliikenteen kehittäminen/ Utveckling av kollektivtrafik	52
6.7	Taloudelliset vaikutukset/ Ekonomiska konsekvenser	53
6.7.1	Seudun elinkeinoelämä/ Regionens näringsliv	53
6.7.2	Yhdyskuntatekniset kustannukset (vesihuolto-, tie- ja katuverkko sekä sähköverkko)/ Samhällstekniska kostnader (vattentjänster, väg- och gatunät samt elnät)	53
6.8	Osayleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin/ Delgeneralplanens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändning.....	53
6.9	Osayleiskaavan suhde maakuntakaavoitukseen/ Delgeneralplanens förhållande till landskapsplanläggningen ...	54
6.10	Osayleiskaavan suhde Sipoon yleiskaavaan/ Delgeneralplanens förhållande till Sibbos generalplan	54
7	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS/ GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN	54

LIITTEET/BILAGOR:

- Liite/Bilaga 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma/ Program för deltagande och bedömning
- Liite/Bilaga 2 Lähtökohtaraportti/ Utredning av utgångsläget
- Liite/Bilaga 3 Kantatilamitoitus/ Stamfastighetsdimensionering
- Liite/Bilaga 4 Vaikutukset Sipoonjoen Natura 2000 alueeseen/
Konsekvenser för Natura 2000-området Sibbo å
- Liite/Bilaga 5 Lausunnot ja vastineet Linnanpellon osayleiskaavaluonnokseen /
Utlåtanden och bemötanden av Borgby delgeneralplaneutkast
- Liite/Bilaga 6 Pienennös kaavakartasta, kaavamerkinnöistä - ja määräyksistä/
Förminskning av plankartan, bestämmelser och beteckningar
- Liite/Bilaga 7 Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen/
Bemötanden till respons i förslagsskedet
- Liite/Bilaga 8 Liikenneselvitys/ Trafikutredning



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Alue: Linnanpellon kylä
Kunta: Sipoo
Kaavan nimi: Linnanpellon osayleiskaava
Vireilletulosta ilmoittaminen: 23.12.2009

1.2 Kaava-alueen sijainti

Linnanpellon kylätaajama sijaitsee Sipoon koillisnurkassa, molemmin puolin Pornaistentietä (1494) noin 4 km kunnan keskuksesta, Nikkilästä, koilliseen. Alue koostuu pääasiassa harvaan asutuista metsistä, kylätiivistymistä, Sipoonjokivarren kumpuilevista peltoalueista ja Vermijärven vesialueesta rantaniittyineen. Osayleiskaava laaditaan alla olevassa kuvassa esitetyn aluerajauksen mukaisesti. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2 013 ha.

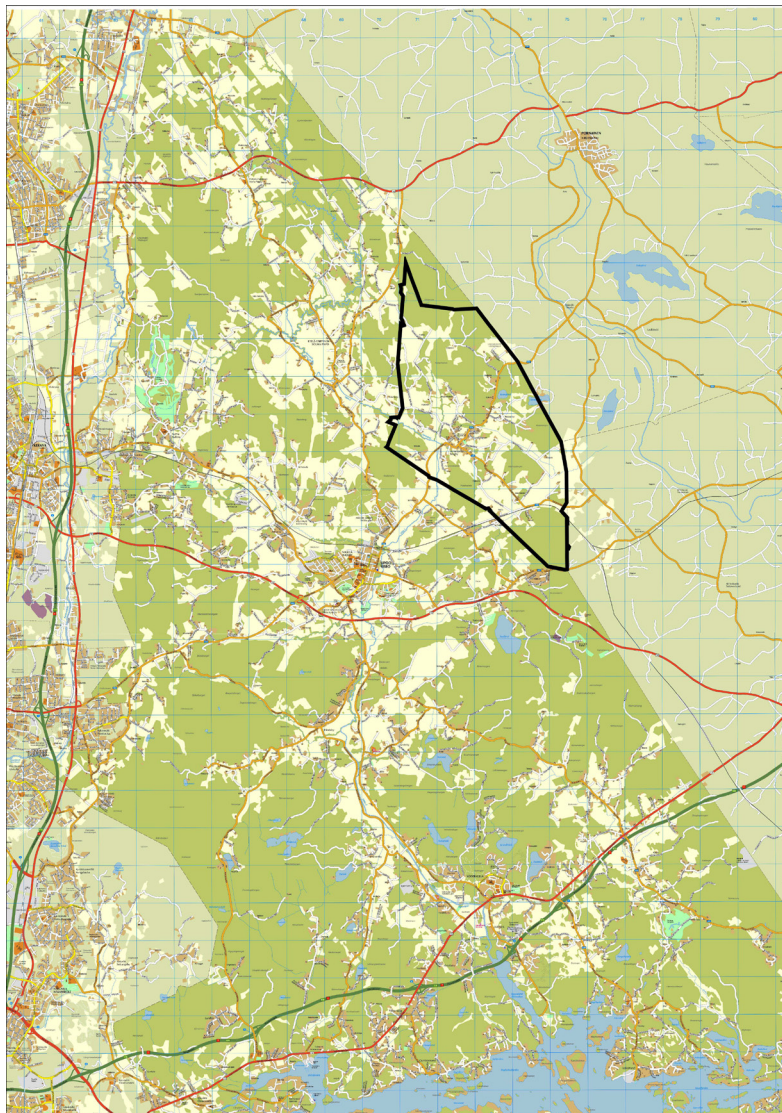
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONS- UPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Område: Borgby
Kommun: Sibbo
Planens namn: Delgeneralplan för Borgby
Anhängiggörelse kungjord: 23.12.2009

1.2 Planområdets läge

Borgby bosättningscentrum är beläget i nordöstra hörnet av Sibbo, på ömse sidor om Borgnäsvägen (1494), ca 4 km från kommuncentret, Nickby centrum, mot nordost. Området utgörs i huvudsak av glest bebodda skogar, byar, kuperade åkerområden invid Sibbo å och Vermijärvi vattenområde med strandängar. Delgeneralplanen utarbetas för området enligt avgränsningen i bilden nedan. Planläggningsområdets ytareal är ca 2 013 ha.



Kuva 1: kaava-alue

Bild 1: planläggningsområde

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan tarkoitus on ohjata rakentamista ympäristö ja maisema huomioon ottaen. Kaava ohjaa uudisrakentamisen sijoittamisen siten, että se täydentää olemassa olevaa rakennuskantaa ja kylätaajamaa. Rakentamista ei sijoiteta maisemallisesti arvokkaille avoimille pelloalueille.

Keskeisiä kaavalla suunniteltavia kysymyksiä ovat asutuksen ja yritystoiminnan tulevat laajenemisalueet, arvokkaan maiseman ja kulttuuriympäristöarvojen vaaliminen, luonnon monimuotoisuuden vaaliminen sekä tiestön ja viheralueverkoston rakenne.

Maa- ja metsätalous on suunnittelualan keskeinen maankäyttömuoto. Alueelle sijoittuu myös Linnanpellon kylätaajaman alue sekä maatilojen talouskeskuksia ja haja-asutusta kaava-alueen eri osiin.

1.4 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Työn aloitusvaiheessa koottiin osayleiskaavoitusta varten tarvittavat lähtötiedot alueesta ja niiden perusteella laadittiin osayleiskaavan lähtökohtaraportti. Lähtötietoina on käytetty Sipoon yleiskaava 2025 varten tehtyjä selvityksiä, lisäksi työn aikana on laadittu täydentäviä selvityksiä.

Kaavoitushankkeeseen liittyvät selvitykset:

- Osa-alueen maisemaselvitys, AIRIX Ympäristö Oy, 2010
- Vaikutukset Sipoonjoen Natura 2000 alueeseen, Ympäristötutkimus Enviro Oy, 2011
- Linnanpellon osayleiskaava, Liikenneselvitys, AIRIX Ympäristö Oy 2013

Aiemmat selvitykset:

- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella, 2003, Seija Väre, YS-Konsultit Oy
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, 2006, Arkkitehtitoimisto Lehto, Peltonen, Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy
- Luonto- ja maisemaselvitykset, kevät – kesä 2006, Ympäristön tutkimus Yrjölä Oy
- Meluselvitys, 2006, WSP LT-konsultit Oy
- Pohjavesiensuojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittamisen Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan liiton loppuraportti, 2006, Uudenmaan ympäristökeskus, Helsinki, 2006.
- Sipoon liikennejärjestelmää koskevaa selvitys, 2007

1.3 Planens namn och syfte

Planens syfte är att med beaktande av miljö och landskap styra byggnation. Planen styr placering av nybyggnation så att befintligt byggnadsbestånd och bebyggelsen kompletteras. Bebyggelse placeras inte inom landskapsmässigt värdefulla åkerområden.

Centrala frågor i och med planläggningen utgör bostättnings och företagsverksamhetens framtida utvidgningsområden, bevarandet av värdefulla landskap och kulturmiljövärden, bevarandet av naturens mångfald samt väg- och grönområdesnätets struktur.

Planläggningsområdets centrala markanvändningsform utgörs av jord- och skogsbruk. Inom området placeras sig även Borgby bycentrum samt jordbruksfastigheters ekonomiska och glesbygdsbosättning i olika delar av planläggningsområdet.

1.4 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

I arbetets inledningsskede samlades för delgeneralplanläggningen erforderliga utgångsuppgifter gällande området och på basis av dessa utarbetades en rapport för delgeneralplanens utgångsläge. Basuppgifter har utgjorts av utredningar, som utarbetats i samband med beredningen av Generalplan för Sibbo 2025, samt kompletterande utredningar som utarbetats under planberedningens gång.

Utredningar i anslutning till planläggningsprojektet:

- Osa-alueen maisemaselvitys, AIRIX Ympäristö Oy, 2010
- Konsekvenser för Natura 2000-området Sibbo å, Ympäristötutkimus Enviro Oy, 2011
- Delgeralplan för Borgby, Trafikutredning, AIRIX Ympäristö Oy 2013

Tidigare utredningar:

- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella, 2003, Seija Väre, YS-Konsultit Oy
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, 2006, Arkkitehtitoimisto Lehto, Peltonen, Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy
- Luonto- ja maisemaselvitykset, kevät – kesä 2006, Ympäristön tutkimus Yrjölä Oy
- Meluselvitys, 2006, WSP LT-konsultit Oy
- Samordning av grundvattenskyddet och stenmaterialförsörjningen : slutrapport för Nyland och Östra Nyland, 2006, Uudenmaan ympäristökeskus, Helsinki, 2006.

- Muinaismuistoihin liittyviä täydentäviä selvityksiä, 2007
- Natura-arviointi, 2008, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy
- Vesihuollon kehittämissuunnitelma, Pöyry Oy, 2010
- Sipoon kaupan palveluverkko, FCG, 2010
- VAK- suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset, Gaia Consulting Oy, 2010
- Pohjakartta-aineisto ja muu kartta-aineisto
- Sipoon viher- ja virkistysaluestrategian luonnos 2010, Petri Kangassalo
- Maisemainventointi Borgbyn kylä, maisemasuunnittelun harjoitustyö TTKK A-os. Kaisa Karilas, 1976
- Pohjavesien suojelusuunnitelma 15.1.2009, Golder Associates Oy

- Utredning gällande Sibbo trafiksystem, 2007
- Kompletterande utredningar anknyttande till fornn minnen, 2007
- Natura-arviointi, 2008, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy
- Vesihuollon kehittämissuunnitelma, Pöyry Oy, 2010
- Sipoon kaupan palveluverkko, FCG, 2010
- VAK- suuronnettomuusselvitys maankäytön suunnittelun näkökulmasta: Nikkilän rataosuus ja tasoristeykset, Gaia Consulting Oy, 2010
- Grundkartmaterial och övrigt kartmaterial
- Sipoon viher- ja virkistysaluestrategian luonnos 2010, Petri Kangassalo
- Maisemainventointi Borgbyn kylä, maisemasuunnittelun harjoitustyö TTKK A-os. Kaisa Karilas, 1976
- Pohjavesien suojelusuunnitelma 15.1.2009, Golder Associates Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osayleiskaavan käsittely on edennyt seuraavasti:

- Kunnanhallituksen päätös kaavan laadinnasta (MRL § 153) 1.6.2009
- Vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman ilmoittaminen 23.12.2009
- Aloitusvaiheen avointen ovien päivä 14.1.2010
- Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL § 66) 8.3.2010
- Kaavan selvitysten ja alustavan kaavaluonnoksen valmistelu vuoden 2010 kuluessa.
- Osayleiskaavaluonnoksen valmistuminen 6.4.2011
- Osayleiskaavaluonnos nähtävillä 23.5. - 23.6.2011
- Valmisteluvaiheen avointen ovien päivä 25.5.2011
- Osayleiskaavaehdotus nähtävillä 1.-31.8.2012
- Viranomaisneuvottelu (MRL § 66) 21.3.2013
- Maankäyttöjaosto 3.4.2013
- Kunnanhallitus 23.4.2013
- Valtuusto 20.5.2014
- Maankäyttöjaosto 4.6.2014

2.2 Osayleiskaava

Kaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava.

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planläggningsprocessen

Delgeneralplanens behandling har fortgått enligt följande:

- Kommunstyrelsens beslut gällande planberedning (MBL § 153) 1.6.2009
- Kungörelse gällande anhängiggörelse och program för deltagande och bedömning 23.12.2009
- Inledningsskedets öppet hus-dag 14.1.2010
- Beredningsskedets myndighetssammanträde (MBL § 66) 8.3.2010
- Beredning av planutredningar och preliminärt planutkast under år 2010
- Färdigställande av delgeneralplaneutkast 6.4.2011
- Delgeneralplaneutkast till påseende 23.5. - 23.6.2011
- Beredningsskedets öppet hus-dag 25.5.2011
- Delgeneralplanförslaget till påseende 1.-31.8.2012
- Myndighetssammanträde (MBL § 66) 21.3.2013
- Markanvändningssektionen 3.4.2013
- Kommunstyrelsen 23.4.2013
- Fullmäktige 20.5.2014
- Markanvändningssektionen 4.6.2014

2.2 Delgeneralplan

Planen är en rättsverkande generalplan enligt markanvändnings- och bygglagen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Linnanpelto on yksi Sipoon vanhimista kylistä. Se sijaitsee kiinni Pornaisten ja Porvoon rajassa Sipoon koillisreunassa. Pääasiassa pelloista, kylätaajamasta ja harvaan asutuista metsistä koostuvaa aluetta halkoo maisemallisesti merkittävä Sipoonjokilaakso. Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alueen maankäyttö koostuu haja-asutusalueesta (MTH), kyläalueesta (AT), maisemallisesti arvokkaasta alueesta (ma), viivamaisesta Natura-alueesta, pohjavesialueesta, muinais-
muistomerkinnöistä (sm) ja luonnonsuojelualueista (SL).

3.1.2 Luonnonympäristö

Osayleiskaavan laatimista varten on käytössä runsaasti taustaselvityksiä liittyen luonnonympäristöön. Niitä on käsitelty tarkemmin maisemaselvityksen yhteydessä, joka on tehty Airix Ympäristö Oy:n toimesta kesän 2010 aikana. Lähtökoh-
taraportin liitteessä 1 on tiivistelmä maisemaselvityksestä.

Seuraavassa on luettelo taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista:

- Natura-arvio Sipoon yleiskaavasta, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2008
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006
- Sipoon vesihuollon kehittämissuunnitelma, luonnos, Sipoo 21.9.2009

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Borgby är en av de äldsta byarna i Sibbo. Byn är belägen intill gränsen till Borgnäs och Borgå vid den ordöstra kanten av Sibbo. Området består i huvudsak av åkermark, bycentrum och glest bebyggda skogar och genomkorsas av den landskapsmässigt betydande Sibbo ås floddal. I Generalplan för Sibbo 2025 består planläggningsområdets markanvändning av ett glesbygdsområde (MTH), ett byområde (AT), ett landskapsmässigt värdefullt område (ma), ett bandlikt Naturaområde, ett grundvattenområde, fornminnesbeteckningar (sm) och naturskyddsområden (SL).

3.1.2 Naturmiljö

För beredningen av delgeneralplanen finns en stor mängd bakgrundstredningar beträffande naturmiljön tillgängliga. Dessa har närmare granskats i samband med beredning av landskapsutredningen, som utarbetas vid AIRIX Miljö Ab under sommaren 2010. I utgångslägesrapportens bilaga 1 finns ett sammandrag av landskapsutredningen.

Nedan en förteckning över bakgrundsutredningar och källmaterial:

- Natura-arvio Sipoon yleiskaavasta, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2008
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset,



Kuva 2: Vermijärven rantaluhta

Bild 2: Vermijärvi strandäng

- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007, Museovirasto / RHO
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennus perintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Ympäristöhallinnon OIVA – ympäristö- ja paikka tietopalvelu, <http://www.p2.ymparisto.fi/scripts/palvelut.asp>, aineiston ottamispäivä 30.3.2010
- Geologian tutkimuslaitos, karttapalvelut, <http://www.gtk.fi/geotieto/kartat/>
- Linnanpellon maisemaselvitys, Airix Ympäristö Oy, 11.11.2010
- Osayleiskaavan vaikutukset Sipoonjoen Natura 2000 alueeseen, Ympäristötutkimus Enviro Oy 2011

Kasvillisuus

Selvitysalueen (kaava-alue 6.4.2011) metsät ovat pääasias-
sa tuoretta kangasmetsää. Reheviä kuusikkometsiä sijait-
see metsien reunavyöhykkeillä ja alavat rantametsät Ver-
mijärven rannalla ovat rehevämpiä tuoreita ja lehtomaisia
metsätyyppejä. Peltoalueet ovat pääasiassa viljelykäytössä.

Selvitysalueen luonnonsuojelun kannalta merkittäviä luon-
totyyppejä ja luontoaluekokonaisuuksia ovat Sipoonjoki-
varsi ja sen sivuhaara Orabäcken, 17 arvokasta männik-
köistä metsälakikallioaluetta sekä 11 metsälain mukais-
ta vähäpuustoista suota, tupasvillarämeitä, saranevoja ja
isovarpurämeitä. Lisäksi alueella on 6 vaarantunutta kel-
tamataran esiintymisaluetta ja silmällä pidettävä ketonei-
likan esiintymä. Näiden lisäksi merkittävän perinnemaise-
man muodostaa umpeen kasvava Vermijärven rantaluhta.
Lisäksi alueella sijaitsee arvokas Linnanbergin jyrkäne.

Suojelualueet

Osayleiskaava-alueen koillisosassa sijaitsee Vermijärven
lintujensuojeluohjelman mukainen suojelualue. Sipoonjo-
ki ja siihen laskeva Orabäckeninpuro ovat Natura-suojeltuja
alueita. Esiintymisalueet on esitetty tarkemmin maisema-
selvityksen kohdassa 3.7.3 Suojelualueet ja Natura-alueet.

Viivamainen Natura-alue: Sipoonjoki (FI0100086)

Linnanpellon alueella Natura-alue koostuu Sipoonjoen
pääuomasta ja Orabäckenin sivu-uomasta. Natura-aluee-
seen kuuluu vain vesialueita ja suojelutavoitteet toteute-
taan vesilain nojalla.

Sipoonjoki on kokonaisuudessaan noin 40 kilometriä pit-
kä. Siihen liittyy sekä biologisia että maisemallisia arvoja.
Natura-alue on tärkeä varsinkin luonnontilaisena säilyneen
puroluonnon sekä joessa esiintyvän meritaimenen alkupe-
räiskannan suojelun kannalta. Sipoonjoessa on jäljellä luon-

Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006

- Sipoon vesihuollon kehittämissuunnitelma, luon-
nos, Sipoo 21.9.2009
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten in-
ventointi vuonna 2007, Museovirasto / RHO
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennus
perintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Pelto-
nen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy,
25.1.2006
- Ympäristöhallinnon OIVA – ympäristö- ja paikka
tietopalvelu, <http://www.p2.ymparisto.fi/scripts/palvelut.asp>, aineiston ottamispäivä 30.3.2010
- Geologian tutkimuslaitos, karttapalvelut, <http://www.gtk.fi/geotieto/kartat/>
- Linnanpellon maisemaselvitys, Airix Ympäristö
Oy, 11.11.2010
- Osayleiskaavan vaikutukset Sipoonjoen Natura
2000 alueeseen, Ympäristötutkimus Enviro Oy
2011

Växtlighet

Utredningsområdets (planområde 6.4.2011) skogar består i
huvudsak av frisk moskog. Frodiga granskogar förekommer
inom skogarnas randområden och låglänta strandskogar
på Vermijärvis strand utgörs av frodiga friska och lundlika
skogstyper. Åkerområdena är huvudsakligen i odlingsbruk.

Sibbo åstränder och dess biflöde Orabäcken, 17 värdeful-
la tallbevuxna bergskrönområden samt 11 skogslagenliga
glesbevuxna kärr, tuvulls-tallmossar, fattigkärr och ristall-
mossar utgör, med avseende på utredningsområdets na-
turskydd, betydande naturtyper och naturområdeshelhe-
ter. Inom området finns dessutom 6 hotade förekomstområ-
den med gullmåra och en förekomst av backnejlika, som bör
iaktas. Ytterligare utgör Vermijärvis strandäng, som håller
på att växa igen, ett betydande traditionslandskap. Inom
området finns även den värdefulla branten Linnanberget.

Skyddsområden

I delgeneralplaneområdets nordöstra del finns ett
skyddsområde enligt Vermijärvi fågelskyddsprogram. Sib-
bo å och dess biflöde Orabäcken är Natura-skyddade
områden. Områdena åskådliggörs närmare i landskapsut-
redningens avsnitt 3.7.3 Suojelualueet ja NATURA-alueet.

Bandlikt Naturaområde: Sibbo å (FI0100086)

Inom Borgbyområdet består Naturaområdet av Sibbo ås
huvudflöde och Orabäckens biflöde. Endast vattenområ-
den hör till Naturaområdet och skyddsåtgärder för-
verkligas på basen av vattenlagen.

Sibbo å är i sin helhet ca 40 kilometer lång. Till denna ank-

taisesti lisääntyvä alkuperäinen meritaimenkanta. Meritaimenkannat on luokiteltu Suomessa erittäin uhanalaisiksi.

Sipoonjoen laakso on lisäksi luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Liito-oravat

Selvitysalueella ei ole Uudenmaan ympäristökeskuksen liito-oravatietojen mukaan liito-oravia.

Lepakot

Selvitysalueella on pohjanlepakoille sopivia saalistuspaikkoja Linnanpelto-Vermijärvi alueella etenkin peltojen ja järvien reunametsiköissä.

3.1.3 Luettelo kaavakartalla luo-merkinnöin suojeltaviksi merkityistä kohteista:

30.-144. Metsälakikalliot

90b Jyrkänteitä kalliokohteilla

156.-165., 175.-178.,

180., 187.-190.

166a., 166b.

ja 167. Metsälain vähäpuustoisia soita

202.-207. Vaarantuneen keltamataran esiintymät

3.1.4 Maisema

Linnanpellon maiseman oleellinen osa on maanviljelysmaisema kumpuilevine peltoineen ja kallioisine metsineen. Alueella harjoitetaan edelleen vahvasti maanviljelyselinkeinoa. Sipoonjoen ja Orabäckenin puron laaksojen peltoaukeamat ovat maisemallisesti arvokkaita. Rakennuskanta on muodostunut vuosisatojen aikana rikkaaksi. Perinteinen puurakentaminen hallitsee vielä toistaiseksi rakennuskantaa, lukuun ottamatta muutamaa Linnanpellon kylän kivirakentamiskohdetta.

Ilmasto

Ilmastollisesti selvitysalue sijoittuu Suomen eteläisimmät rannikkoseudut ja eteläiset saaristoalueet käsittävän hemiboreaalisien ja eteläboreaalisien ilmastovyöhykkeen vaihtumisvyöhykkeeseen. Tammi menestyy alueella ja vyöhykkeellä on enemmän lehtimetsävyöhykkeen eläin- ja kasvilajistoa kuin muualla boreaalisissa vyöhykkeissä. Puusto on runsasta ja vaikuttaa voimakkaasti ilmastoon. Alueen keskilämpötila on noin 4,1-5 astetta ja vuotuinen sademäärä on 600-700mm. Termisen kasvukauden pituus on noin 6 kuukautta. Selvitysalueella tuulee yleisimmin lounaasta. Ilmasto on esitetty maisemaselvityksen kohdassa 3.1 Ilmasto.

Korkeussuhteet

Sipoon alueelle on tyypillistä suhteellisen voimakkaat korkeusvaihtelut alavista laaksoista kalliioselänteille. Selvitysalueen korkeussuhteet vaihtelevat pohjakartan mukaan

nyter både biologiska och landskapsmässiga värden. Naturområdet är viktigt, särskilt med avseende på den i naturtillstånd bevarade miljön vid ån, samt på grund av åns ursprungsbestånd av havsöring. I Sibbo å lever en ursprunglig havsöringsstam som fortplantar sig i naturligt tillstånd. Havsöringsstammar har i Finland klassificerats som ytterst hotade.

Sibbo ådal är klassificerad som ett landskapsmässigt värdefullt område.

Flygekorre

Inom utredningsområdet finns inga förekomstområden för flygekorre enligt Nylands miljöcentrals uppgifter om flygekorrförekomster.

Fladdermöss

Inom Borgby-Vermijärvi-området, i synnerhet vid skogsranden intill åkerfält och sjöar, återfinns lämpliga jaktplatser för nordisk fladdermus.

3.1.3 Förteckning över objekt som på plankartan anvisas med beteckningen luo och som ska skyddas:

30.-144. Klippor enligt skogslagen

90b Branter vid bergsobjekt

156.-165., 175.-178.,

180., 187.-190.

166a., 166b.

ja 167. Glesbeväxta sumpmarker enligt skogslagen

202.-207. Sårbar förekomst av gullmåra

3.1.4 Landskap

Jordbrukslandskapet och de bergrika skogarna är en betydelsefull del av Borgbyområdets landskap. Inom området idkas fortfarande jordbruk. Åkerlandskapet i floddalarna av Sibbo å och Orabäcken är landskapsmässigt värdefulla. Byggnadsbeståndet har under århundraden utformats till ett rikligt bestånd. Traditionell träbyggnation dominerar byggnadsbeståndet tillsvidare, med undantag av några stenbyggnadsobjekt i Borgby centrum.

Klimat

Klimatmässigt placerar sig utredningsområdet till den hemiborrealiska och sydborrealiska klimatzonens övergångszon, omfattande Finlands södra kustregion och södra skärgårdsområde. Ek trivs inom området och inom zonen finns mer djur- och växtarter, som hör hemma i lövträdssonen, än i det övriga borrealiska fältet. Trädbeståndet är frodigt och inverkar starkt på klimatet. Områdets medeltemperatur är ca 4,1-5 grader och nederbördsmängden 600-700 mm. Den termiska växtperiodens längd är ca 6 månader. Inom utredningsområdet dominerar sydvästliga vindar. Klimatet beskrivs i landskapsutredningens avsnitt 3.1 Klimat.

välillä 7,5 -85 mpy.

Jääkauden vaikutukset

Mannerjäätikön edustalla olleen Baltian jäärjärven ja sitä seuranneen Yoldianmeren ajoilta Linnanpellon selvitysalueella on havaittavissa muinaisrantoja, joiden olemassaolo näkyy maiseman selänteissä huuhtoutuneina kalliolakina ja kivikkoisina merenrantapenkkoina.

Kallio- ja maaperä

Kaava-alueen maaperä muodostuu kallioselänteistä ja niiden välisistä laaksoista. Kallioalueet käsittävät sekä avokalliot että ohuen että alle metrin moreenikerroksen peittämät kallioalueet. Laaksot ovat muodostuneet kallion ruhjevyyhykkeisiin. Hiekkamoreenikerrostumat verhoavat kallioiden rinteitä ja painanteita muutaman metrin paksuisina kerroksina. Kalliokohoumien pinnat ovat huuhtoutuneet pääasiassa paljaksi. Saven osuus kartalla on puolet maaperästä. Savikkojen pohjaosat ovat Baltianjäärjärven, Yoldianmeren ja Ancyclusjärven savikerrostumia. Päälimmäisenä on Litorinanmeren aikaisia humuspitoisia kerrostumia. Kallio- ja maaperäkartat on esitetty maisemaselvityksen kohdassa 3.3.2 Kallio- ja maaperä.

Pinta- ja pohjavedet

Pintavedet imeytyvät moreeniseen pohjamaahan tai valuvat maaston suuntaisesti itään ja kaakkoon sekä edelleen jokiin ja puroihin. Sipoonjoen ja Orabäckenin puron yhtymälaakson savikolla ja ympäröivillä moreenialueilla sijaitsee Borgbyn, luokka II, vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (0175314). Pohjaveden virtaussuunta on etelään. Pohjavesialue on esitetty maisemaselvityksen kohdassa 3.4. Pinta- ja pohjavedet.

Selvitysalueen halki virtaa Sipoonjoki ja sen sivuhaara Orabäckenin puro. Sipoonjokeen laskee myös muita pienempiä uomia ja puroja. Suot ovat pääasiassa ojitettu.

Maisemarakenne

Sipoon Linnanpellon osayleiskaava-alueen maisemarakenteen selkärangan muodostavat kaakko-luode ja lounas-koillinen suuntaiset kallioselänteet ja niiden väliset kallion ruhjevyyhykkeisiin kerrostuneet syvät savi- ja jokilaaksot. Jyrkänteet ovat hyvin yleisiä ruhjelaaksojen reunoilla olevissa kallioissa. Maisemarakenne on hyvin rikkonainen ja vaihtelevan pienipiirteinen.

Maisemarakenteessa on havaittavissa selkeää kaksijakoisuutta. Alueen eteläosan maisemarakennetta luonnehtivat kaakko-luode suuntaiset rikkonaiset selänteet ja niiden väliset voimakkaasti maaperää uurtaneet joki- ja puroumat. Korkeuserot ovat huomattavia. Korkeudet vaihtelevat 7,5 mpy:lta aina 85 mpy:lle. Maiseman avoimuus korostaa maisemarakenteen jylhyyttä.

Pohjoisessa osassa kaavoitettavaa aluetta maisemarakenne muodostuu leveästä kaakko-luode suuntaisesta selänteen alueesta. Korkeusasemat vaihtelevat 30m mpy:lta aina

Höjdförhållanden

Typiskt för Sibboområdet är relativt starkt växlande höjdnivåskillnader från låglänta dalar till bergåsar. Utredningsområdets höjdförhållanden varierar enligt grundkartan mellan 7,5 -85 möh.

Istidens inverkan

Framom inlandsisen belägna Baltiska issjön och efterföljande Yoldiahavets tidsperiod kan inom Borgby utredningsområde urskiljas som forntida stränder, vilkas existens syns i landskapets åsar som vattensköljda bergskräner och steniga havsrev.

Berg- och markgrund

Planläggningsområdets markgrund bildas av bergåsar och dem emellanliggande dalar. Bergiga områden omfattas av både kala klippor och även berggrund som är täckt av ett, under metern, tjockt moränlager. Dalarna har bildats i berggrundens sprickzoner. Sandmoränlager täcker berggrundens sluttningar och dalar med ett några meter tjockt skikt. Bergåsar har i huvudsak sköljts bara. Lerans andel är på kartan hälften av markgrunden. Lermarkens nedersta delar utgörs av Baltiska issjöns, Yoldiahavets och Ancyclusjöns lerlager. Överst ligger Litorinahavets humusrika avlagringar. Berg- och markgrundskartor presenteras i landskapstuderingens avsnitt 3.3.2 Bergs- och markgrund.

Yt- och grundvatten

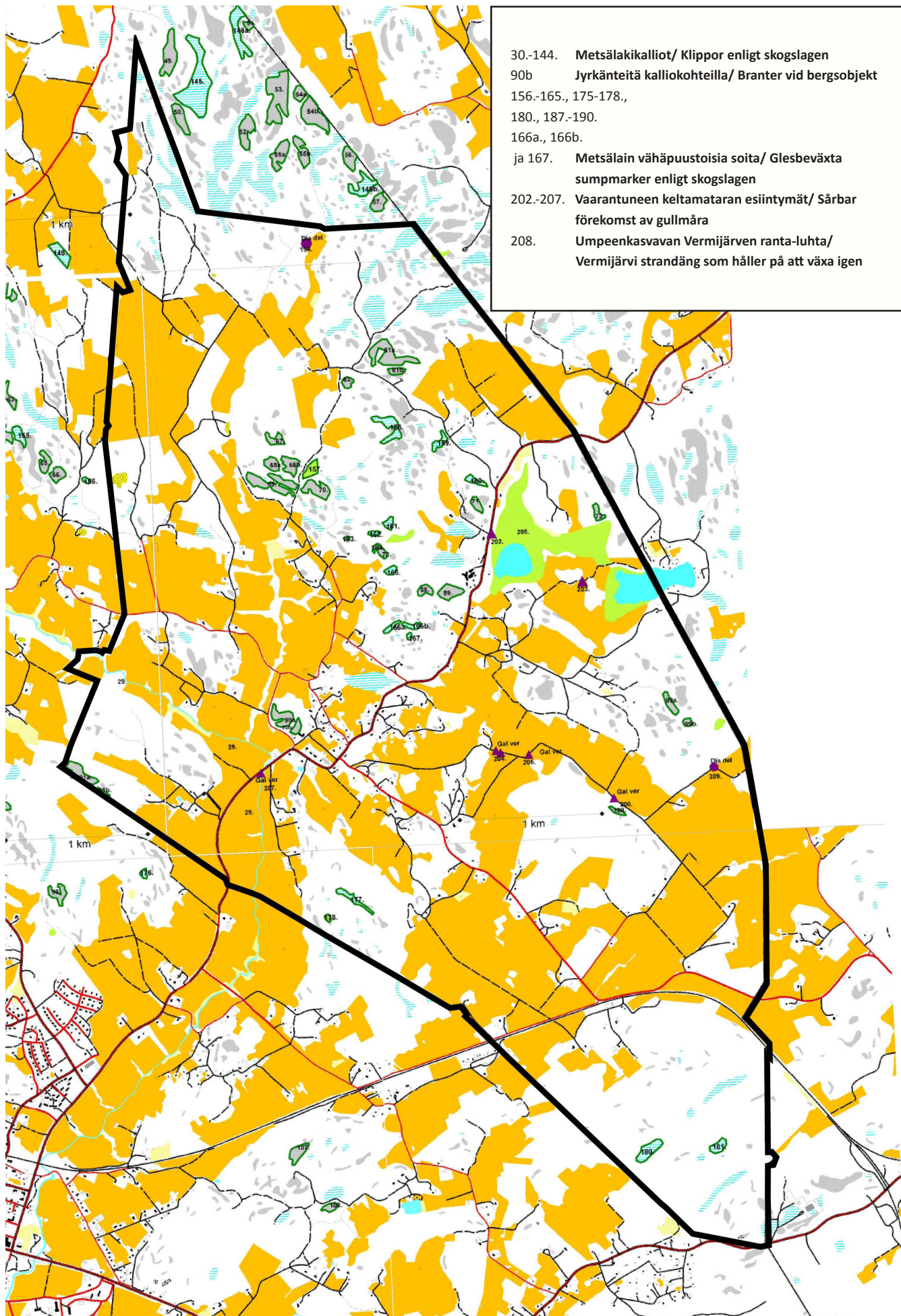
Ytvatten filtreras ned i den moränrika markgrunden eller rinner i terrängens riktning österut och sydost samt vidare ut i åar och bäckar. Vid den lerrika och av moränmarker omgärdade floddalen där Sibbo å och Orabäcken förenas finns Borgby, klass II, grundvattenområde (0175314) som lämpar sig för vattenanskaffning. Grundvattnets flödesriktning är söderut. Grundvattenområdet åskådliggörs i landskapstuderingens avsnitt 3.4. Yt- och grundvatten.

Utredningsområdet korsas av Sibbo å och dess biflöde Orabäcken. Till Sibbo å flödar även mindre vattendrag och bäckar. Kärrmarker är i huvudsak utdikade.

Landskapstruktur

Stommen för Borgby delgeneralplanområdets landskapsstruktur utgörs av bergåsar i riktningar sydost-nordväst och sydväst-nordost och mellan dem belägna bergskrosszoner med lagrade djupa leriga bäck- och floddalar. Bergsbranter är ytterst vanligt förekommande vid sprickdalarnas kanter. Landskapsstrukturen är ytterst splittrad och omväxlande småskalig.

I landskapsstrukturen kan en distinkt tudelning observeras. Landskapsstrukturen i områdets södra del karaktäriseras av brutna åsar i riktning sydost-nordväst och emellanliggande flod- och bäckfåror, vilka starkt urholkar markgrunden. Höjdskillnaderna är betydande. Höjdnivåerna varierar allt från 7,5 möh till 85 möh. Landskapets öppenhet förstärker



85m mpy:lle. Maiseman korkeuseroja on vaikea erottaa alueen metsäisyyden takia. Kaava-alueen korkein huippu kuuluu Honkasenkallioon. Tämän korkein kohta kohoa alueen pohjoisosassa aina 85 m meren pinnan yläpuolelle. Selänteillä on laajoja avokallioalueita.

Rakentaminen on sijoittunut laakson ylärinteen ja selänteiden alarinteen väliselle vaihettumisvyöhykkeelle. Lakialueilla ei ole rakentamista. Linnanpellon kylä on sijoittunut Sipoonjoen ja Orabäckenin liittymäkohdan itäpuolisille kalliyselänteille. Kylärakenne on taajama-tyyppisesti tiivis.

Linnanpellon alueella on havaittavissa kaksi maisemallista solmukohtaa. Sipoonjoen ja Orabäckenin yhtymäkohdassa yhtyvät vesistöt, selänteet ja viljelylaaksot. Paikassa sijaitsee lisäksi Linnanbergin vuori. Lisäksi Ämmänjoen mutka Linnanpellon kylän itäpuolella muodostaa toisen merkittävän solmukohdan. Pitkät peltolaaksot ja selänteet kohtaavat toisensa ja avautuvat näkymät ovat pitkiä.

Maisemakuva

Sipoo kuuluu maisemamaakuntaluokituksessa eteläisen viljelyseudun Sipoonjoen maanviljelylaaksoon. Avoimet viljellyt peltomaisemat hallitsevat jokilaaksoja. Suljetut metsäalueet puolestaan hallitsevat maiseman korkeimpia paikkoja, selänteitä.

Linnanpellon maisemakuva hallitsee avoimen ja suljetun maiseman rytmittely. Maisemalle on tyypillistä pitkät kapeat selänteiden väliset laaksot. Suuret korkeuserot antavat maisemakuvalle jylhyyttä. Metsäiset selänteet rajaavat voimakkaasti maisemaa. Näkymäakselit ovat pitkiä. Maisematilassa suorien teiden reunat sekä pellot ja jokirannat rajautuvat metsään tai puustoon, ja näiltä osin reunat ovat selvästi näkyvissä. Peltomaisemassa rajaavien reunojen merkitys on huomattava maisemakuvan synnyssä.

Viljelymaat sijoittuvat pääasiassa laaksoihin. Pellot kumpuilevat maisemassa laskeutuen kalliyselänteiden alarinteiltä kohti joki- ja purouomia. Mittasuhteita ja etäisyyksiä on joskus vaikea hahmottaa avoimessa ja kumpuilevassa maastossa. Metsäsaarekkeet rytmittävät avoimia peltoaukeita.

Asutus on pääasiassa haja-asutusta. Tiiviimpi rakentaminen sijoittuu Linnanpellon taajamatyypiseen kylärakenteeseen. Monet taloryppäät muodostavat maisemaan näkyviä maamerkkejä.

Arvokkaat maisema-alueet

Linnanpellon alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Sipoon yleiskaavassa Sipoonjoki- ja Orabäckennurkon laakso sekä Linnanpellon kyläalue on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi. Vermijärven niityt (28 ha) kuuluvat inventoituihin Uudenmaan alueen perinnebiotooppeihin (Maisema-alueityöryhmän mietintö II (Ympäristöministeriö, mietintö 66/1992).

Maiseman ongelmat ja uhat

Maisemaa uhkaa maatalouden elinvoimaisuuden heiken-

landskapsstrukturens karghet.

I norra delen av planläggningsområdet skapas landskapsstrukturen av ett brett åsområde i riktning sydost-nordväst. Höjdnivåerna varierar allt från 30 möh till 85 möh. Landskapets höjdskillnader är svåra att urskilja i det skogklädda landskapet. Planläggningsområdets högsta topp hör till Honkasenkallio. Denna högsta toppen stiger i områdets norra del till 85 möh. På åsarna finns vida områden med kala klippor.

Bebyggelsen är placerad i övergångszonen mellan dalslutningens övre parti och åsslutningens nedre parti. Krönområden saknar bebyggelse. Borgby by är placerad vid bergåsarna öster om punkten där Sibbo å och Orabäcken förenas. Bystrukturen är tät.

Inom Borgbyområdet kan två landskapsmässiga knutpunkter skönjas. I punkten där Sibbo å och Orabäcken möts, förenas vattendrag, åsar och odlingsdalar. Här är även Linnanberget belägen. Dessutom bildar Ämmänjokis bukt, öster om Borgby, ytterligare en betydelsefull knutpunkt. Långa åkerdalar och åsar möter varandra och vyerna som öppnas är vidsträckta.

Landskapsbild

Sibbo tillhör i landskapsklassificeringen till Sibbo ås jordbruksdal i södra odlingsregionen. Öppna odlade åkerlandskap dominerar floddalarna. De slutna skogsområdena däremot dominerar landskapets högre områden, åsarna.

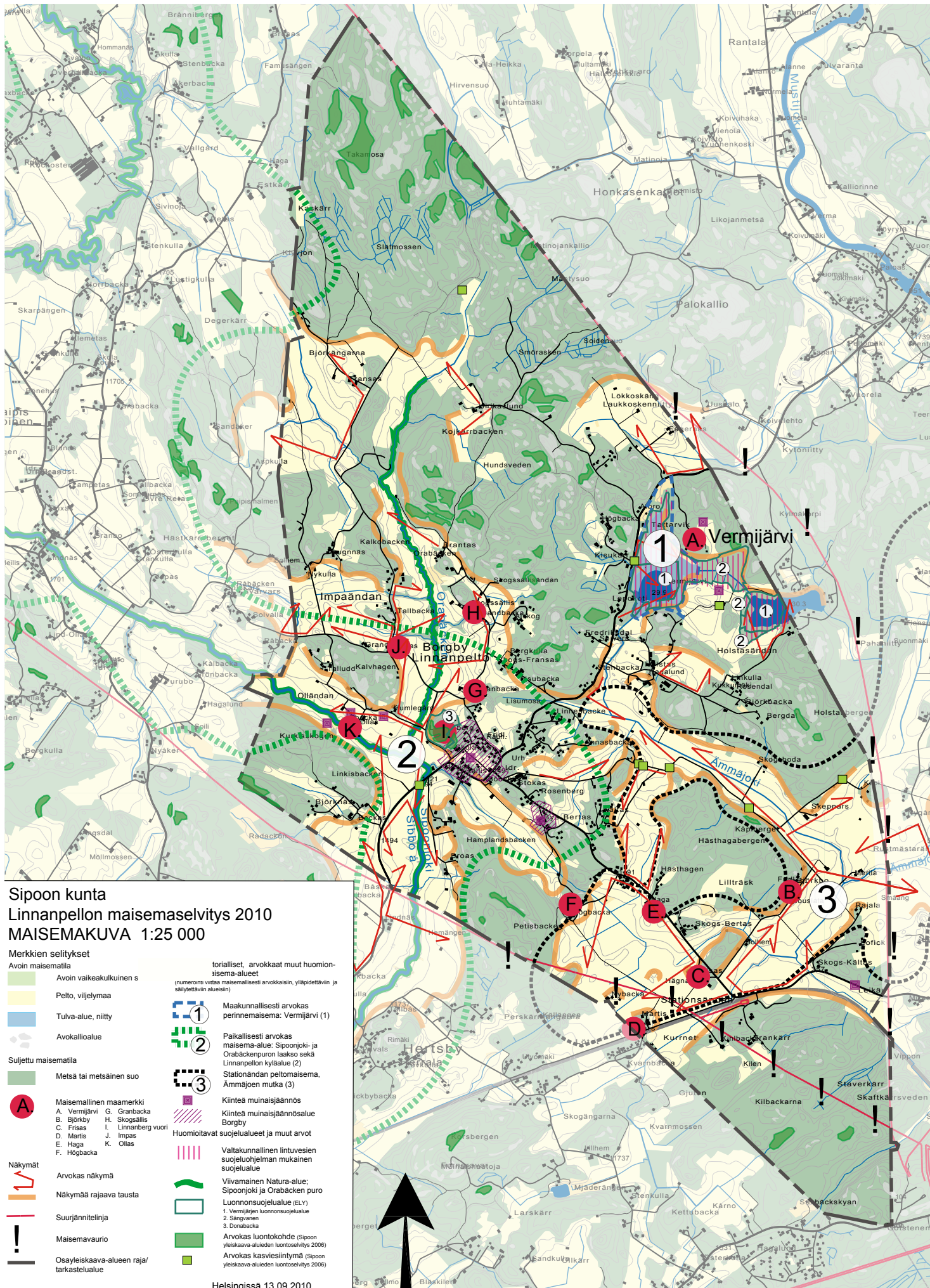
Borgby landskapsbild domineras av ett rytmiskt växlande öppet och slutet landskap. Typiska drag för landskapet utgörs av långa smala odlade dalar mellan skogbeklädda åsar. Stora höjdskillnader gör landskapsbildens karg. Landskapet avgränsas starkt av de skogbeklädda åsarna. Vyerna är långa. I landskapsutrymmet gränsar raka vägar samt åkrar och flodstränder till skog eller trädbestånd, och för dessa är kanterna klart märkbara. Åkerlandskapets gränssytor har stor betydelse i landskapsbildens utformning.

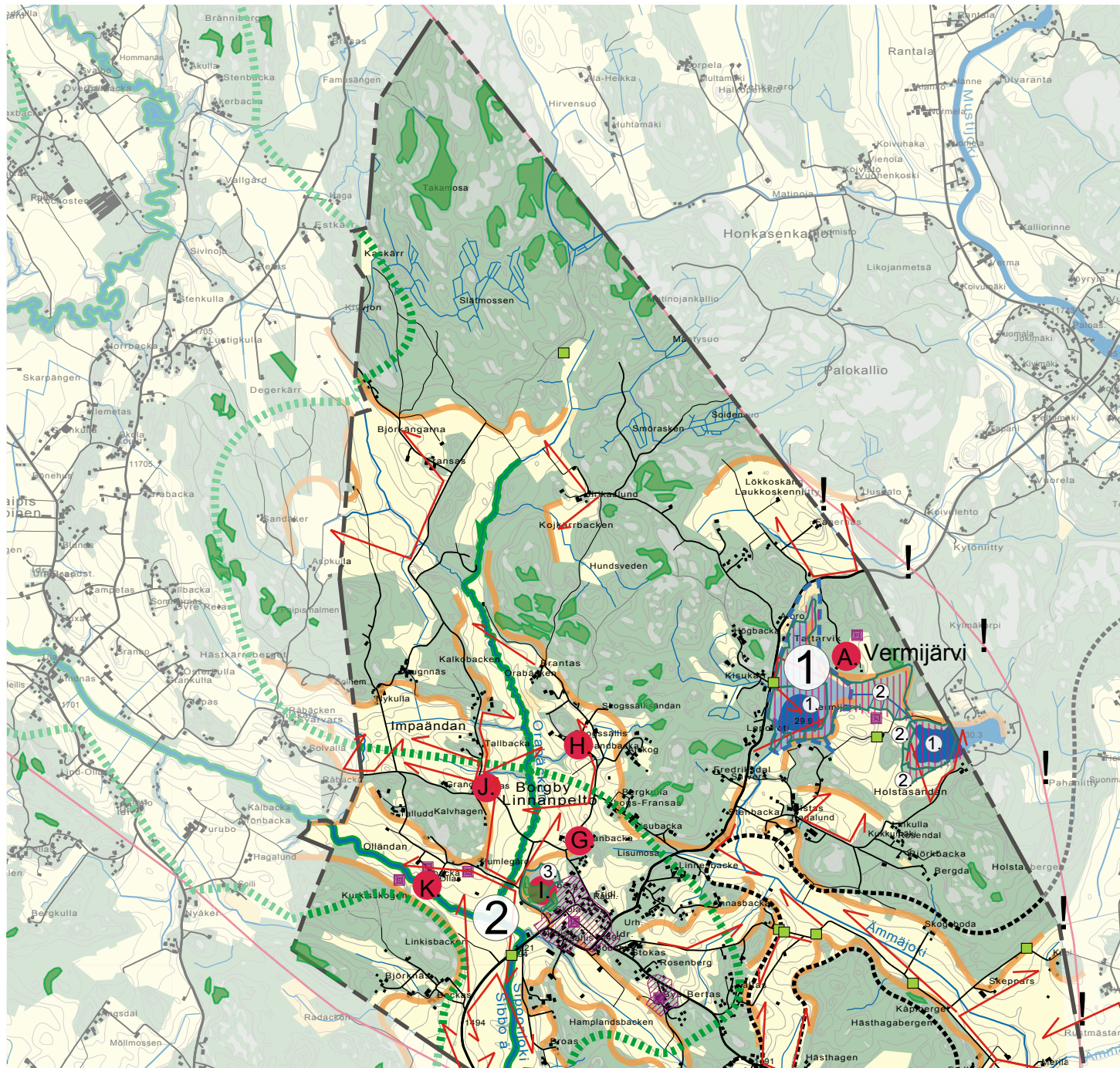
Odlingsmarker placeras sig huvudsakligen i dalarna. Åkrarna böljar i landskapet och sänker sig mot bergsåsarnas nedre sluttningar i riktning mot flod- och bäckfåror. Proportioner och avstånd är ibland svåra att uppfatta i det öppna och böljande landskapet. Skogsdungar ger rytmik åt de öppna åkerfälten.

Bosättningen är i huvudsak glesbebyggelse. Tätare bebyggelse finns placerad i Borgby centrum. Många husgrupper bildar synliga landmärken i landskapet.

Värdefulla landskapsområden

Inom Borgbyområdet finns inga på riksnivå värdefulla landskapsområden. I generalplan för Sibbo är Sibbo å och Orabäckens dal samt Borgby byområde betecknade som landskapsmässigt värdefulla områden. Vermijärvi ängar (28 ha) hör till Nylandsregionens inventerade traditionsbiotoper (Landskapsgruppens betänkande II (Miljöministeriet, betänkande 66/1992).





LANDSKAPSBILD

Beskrivning av beteckningar

Öppet landskapsområde

- öppet, svartframkomligt tråk
- åker
- översvåmningsområde, tråk
- bergsparti

Slutet landskapsområde

- skogs- eller trädbevuxet tråk
- Landskapsmässigt landmärke

- A. Vermijärvi
- B. Björby
- C. Frisäs
- D. Maris
- E. Hags
- F. Högbacka
- G. Granbacka
- H. Skogsläs
- I. Linnarberg vuori
- J. Impas
- K. Ollas

Vyer

- värdefull vy
- utsiktsgränsande bakgrund
- högspänningsledningar
- landskapsskada
- delgeneralplanens arealgräns/analysområde

1

- landskapsmässigt värdefullt traditionellt landskap: Vermijärvi (1)

2

- värdefulla lokala kulturlandskap: Sibbo- och Orabäckens dal och Bergbys byområde (2)

3

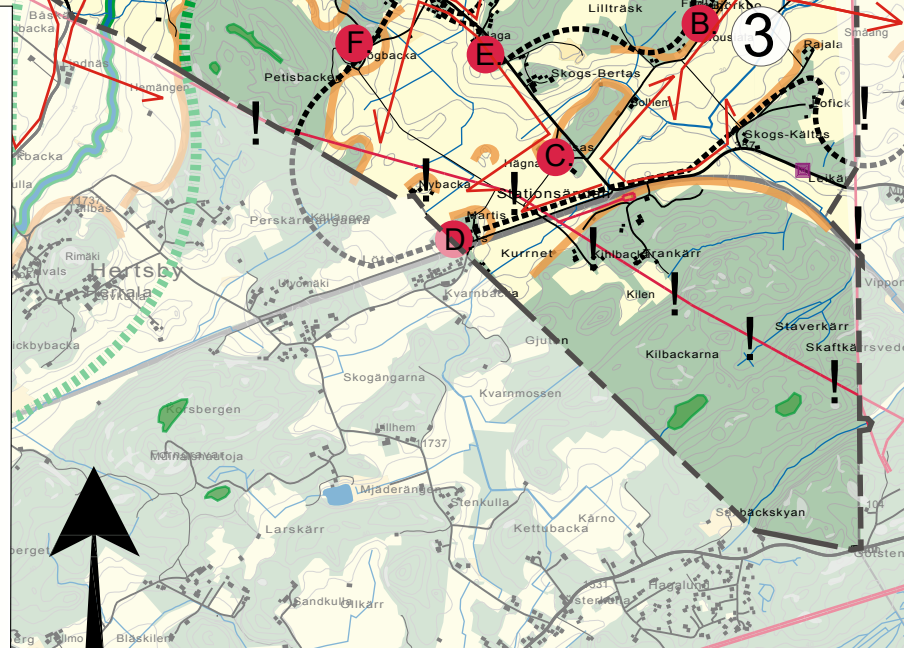
- Stationäras åkerlandskap, Ämmäjäki krok (3)

!

- fast fornlämnning
- fast fornlämningsområde Bergby

Beaktansvärda skyddsområden och andra värden

- skyddsområde enligt det nationella skyddsprogrammet för fågelvatten
- Bandlikt Naturaområde: Sibbo- och Orabäckens
- Naturskyddsområde (ELV)
- 1. Vermijärvi naturskyddsområde
- 2. Sänggräven
- 3. Dorebacka
- Värdefullt naturmål (Sipoon yleiskaava-alueiden luontoseisäly 2006)
- Värdefullt förekomst av växt (Sipoon yleiskaava-alueiden luontoseisäly 2006)



tyminen. Paineet maatalouden lopettamiseen uhkaavat etenkin avoimien pelto- ja niittyalueiden säilymistä. Etenkin perinnemaisemia uhkaa maiseman umpeen kasvaminen perinteisen laiduntavan niittymaatalouden kadottua. Eliölajiston monipuolisuus vähenee umpeenkasvun ja rehevöitymisen myötä. Maiseman avoimuus katoaa laidunnuksen ja sen kautta maisemanhoidon loppumisen myötä. Maisemanhoidolliset toimenpiteet ovat suositeltavia Linnanpellon peltomaiseman säilyttämiseksi.

Myös perinteisestä vaihtumisvyöhykkeelle sijoittuvasta rakentamisesta poikkeava uudisrakentamisen sijoittelu uhkaa maisemaa. Avoimille tasaisille pelloille sijoitetut talot eivät sovi perinteiseen sipoolaiseen maalaismaisemaan. Liikenteen kasvunpaineet ja ajonopeuksien kasvu aiheuttavat viehättävien kyläteiden levantämis- ja suoristamispaikkaa.

Linnanpellon alueella ei ole varsinaisia huomattavia maisemavaurioita. Suurjännitelinjat voidaan lukea maisemaa piilaaviksi tekijöiksi kaava-alueen itä- ja pohjoislaitamilla.

Merkittävät, säilytettävät alueet

Maisemallisesti merkittävät, ylläpidettävä ja säilyttämisen arvoiset alueita ovat Sipoonjoen ja Orabäckenin puron laakso ja Linnanpellon kyläalue, Stationändan peltomaisema (Ämmäjoen mutka) sekä Vermijärven perinnemaisema.

3.1.5 Rakennettu ympäristö

Sipoon asuttaminen on tapahtunut pääasiallisesti Sipoonjoen ja Nevasjoen jokilaaksoja pitkin. Samoihin paikkoihin sijoittui kaikki vanhimmat Sipoon kylät, joihin Linnanpelto kuuluu, ja myöhemmin kartanot. Linnanpelto (Borgby) on yksi Sipoon kylistä, joka on säilyttänyt maatalouden uusista maanjaoista huolimatta kylämäisen rakenteen. Yhteisöllinen rakenne näkyy sekä rakennusten sijoittumisessa että yhteisen julkisten rakennusten olemassaolosta. Kylärakenteeseen on kuulunut Sipoossa useimmiten VPK:n rakennus, koulu, rukoushuone ja kauppa.

Selvitysalueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita kohteita. Maakunnallisesti arvokkaaksi maisemakokonaisuudeksi Maisema-alue työryhmän mietinnössä II (Ympäristöministeriö, mietintö 66/1992) on esitetty Sipoonjoen kulttuurimaisema, mukaan lukien Linnanpellon kylä ja viljelysmaisema, joskaan siitä ei ole vahvistettua rajausta.

Linnanpellon alueella on Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen mukaan neljätoista kulttuuriympäristö- ja rakennusperintökohdetta. Kohteet on kuvattu myös Maisemaselvityksen kohdassa 3.8.3. kulttuuriympäristö- ja rakennusperintökohteet.

Rakennusinventoinnissa on kaavaluonnoksen nähtävillä oloaikana huomattu joitakin virheitä kohteiden nimissä ja sijoituksessa kaavakartalla. Rakennusinventoinnin mukaiset kohteet on käyty läpi yksitellen ja pyritty korjaamaan havaitut virheet.

Landskapets problemfaktorer och hot

Landskapet hotas av att jordbrukets livskraftighet försvagas. I synnerhet de öppna åker- och ängsområdenas bevarande, hotas av trycket på att avveckla jordbruket. Traditionslandskap hotas av igenväxning efter att den traditionella betningen inom ängsbruket försvunnit. Organismarternas mångfald minskar på grund av igenväxning och övergödning. Landskapets öppenhet går förlorad i och med att betning och härigenom landskapsvård avtar. Landskapsvårdande åtgärder är att rekommendera för att bevara Borgby åkerlandskap.

Byggnation som avviker från traditionsenlig, i övergångszon placerad, byggnation hotar landskapsbilden. Hus placering på öppna plana åkrar passar inte in i det traditionella jordbrukslandskapet i Sibbo. Trafikens tillväxt förorsakar tillsammans med ökade körhastigheter tryck på att bredda och rätta ut pittoreska byvägar.

Inom Borgbyområdet finns inga specifika uppenbara landskapsskador. Kraftlinjer kan inräknas till faktorer som fördärvar landskapsbilden i planläggningsområdets östra och norra periferi.

Betydelsefulla områden som bör bevaras

Landskapsmässigt betydelsefulla områden som bör upprätthållas och bevaras är Sibbo ås och Orabäckens floddal samt Borgby byområde, Stationsändans åkerlandskap (Ämmäjoki-bukten) samt Vermijärvis traditionslandskap.

3.1.5 Bebyggd miljö

Bosättningen av Sibbo har i huvudsak skett längs med Sibbo å och Nevas å. Till samma platser lokaliseras alla Sibbos äldsta byar, till vilka Borgby hör, och senare herrgårdar. Borgby är en av de byar i Sibbo, som trots nya markskiften inom jordbruket, bevarat sin byliknande struktur. Den samhälleliga strukturen skönjas både i byggnaderna placering och via gemensamma offentliga byggnaders existens. I bystrukturen har i Sibbo oftast ingått FBK:s byggnad, skola, bönehus och butik.

Inom utredningsområdet finns inga på riksnivå värdefulla objekt. I Landskapsgruppens betänkande II (Miljöministeriet, betänkande 66/1992) har kulturlandskapet vid Sibbo å föreslagits, som en landskapsmässigt värdefull landskapshelhet, inkluderande Borgby by och odlingslandskap, även om ingen avgränsning för denna fastställts.

Inom Borgbyområdet finns fjorton kulturarvs- och byggnadsarvsobjekt, vilka innefattas i Borgby by och odlingslandskap. Objektet är beskrivna i Landskapsutredningens avsnitt 3.8.3. Kulturtraditions- och byggnadsarvsobjekt.

Under den tid som planutkastet varit framlagt har några felaktigheter upptäckts vad gäller namn på objekt eller deras läge på plankartan. Objektet i byggnadsutredningen har genomgått ett i ta-

Kaava-alueella on inventoinnista löydetty 8 kiinteää muinaismuistoa, jotka ovat joko kivikautista tai historialliselta ajalta. Kaikki löydöt ovat asuinpaikkoja. Lisäksi alueella on kaksi keskiaikaista kylätonttia. Muinaisjäännökset ja kylätontit on esitetty maisemaselvityksen kohdassa 3.9. muinaisjäännökset.

3.1.6 Luettelo kaavakartalla sr-merkinnöin suojeltavaksi merkityistä kohteista:

sr-2 Linnanpelto, palokunnantalo

Arvotus: 1-2

- Paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Palokunnan talo. Entinen käräjätalo, jolla on vaiheikas historia. Tärkeä osa Linnanpellon kyläkokonaisuutta. Erik Lessin rakentama 1700-luvulla Smedsin tilan maille kärjätaloksi, jona sitä käytettiin 1810-luvulle saakka. Ollut myös kruunukrouvi ja nyt kokoustilana.

sr-3 Bastuäker

Arvotus: 2

- Omaleimainen, paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Smedsistä jaetun Övra Smedsin päärakennus, joka toimii Linnanpellon rukoushuoneena. Omalle ajalleen (1900-luvun alku) tyypillinen rukoushuoneisto, nyt peruskorjattu jälleen asuinkäyttöön. Rukoushuoneet ovat kuuluneet oleellisesti Sipoolaisiin kyliin.

sr-4 Näsis

Arvotus:1

- rakennustyyppinsä hyvä edustaja, rakennushistorialliset arvot, ympäristöä rikastuttava, tärkeä maamerkki, maiseman kannalta tärkeä
- kantatila kylätontillaan Linnanpellossa. Leveärunkoinen, pitkäkö, satulakattoinen rakennus on hyvin säilynyt. Maisemallisesti tärkeässä paikassa teiden kulmauksessa saatuttaessa Linnanpellon kylään.

sr-6 Smeds

Arvotus:2

- paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Smeds, Jaettu 1820 Övra Smeds ja Nedra Smeds. Yhdistettiin jälleen 1850-luvun lopussa. Paikalle merkitty talo Senaatin kartastossa. Suurehko tiilinavetta Pornaistentien kulmauksessa. 1900-luvun alun asuinrakennus.

sr-8 Rönnavilla

Arvotus:2

- rakennustyyppinsä hyvä edustaja, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Pitkänomainen yksikerroksinen asuinrakennus, kaksi sisäänkäyntiä. Mahdollisesti myöhemmin laajennettu. Piha-

get och fel som upptäckts har strävats efter att rättas till.

Inom planläggningsområdet har vid inventering funnit 8 fasta fornminnen, antingen från stenåldern eller från historisk tid. Alla fynd utgör boplatser. Dessutom finns två medeltida bytomter inom området. Fornminnesfynden och bytomterna åskådliggörs i landskapsutredningens avsnitt 3.9 Fornminnen.

3.1.6 Förteckning över objekt som på plankartan anvisas med beteckningen sr och som ska skyddas:

sr-2 Borgby, brandkärsbyggnad

Viktning: 1-2

- Lokalhistoriska värden, viktig med tanke på miljöhelhet, viktig med tanke på landskap
- Brandkärens hus. Tidigare tingsbyggnad, med en händelserik historia. En viktig del av Borgby byhelhet. Byggt av Erik Lessin på 1700-talet på Smeds fastighet som tingshus, vilket förblev bruksändamål ända fram till 1810-talet. Även fungerat som bykrog och nu mötesplats.

sr-3 Bastuäker

Viktning: 2

- Särengen, lokalhistoriskt värde, viktig med tanke på miljöhelhet, viktig med tanke på landskapet
- Från Smeds delad Övra Smeds huvudbyggnad, som fungerat som Borgby bönehus. För sin tid (1900-talets början) typisk samlingslokal, nu grundrenoverad för bostadsbruk. Bönehus har i väsentlig grad tillhört byar i Sibbo.

sr-4 Näsis

Viktning:1

- en god representant för sin byggnadstyp, byggnadshistoriskt värde, miljöberikande, viktigt landmärke, viktig med tanke på landskapet
- stomfastighet på sin bytomt i Borgby. Väl bevarad byggnad med bred stomme, relativt lång med sadeltak. På landskapsmässigt viktig plats i vägkorsning vid ankomst till Borgby.

sr-6 Smeds

Viktning:2

- lokalhistoriska värden, viktig med tanke på miljöhelheten, viktig med tanke på landskapet
- Smeds, Delad 1820 Övra Smeds och Nedra Smeds. Åter sammanslagen i slutet på 1850-talet. Relativt stor tegelladugård vid Borgbyvägen. Bostadsbyggnad från 1900-talets början.

sr-8 Rönnavilla

Viktning:2

- en god representant för byggnadstypen, viktig med tanke på miljöhelheten, viktig med tanke på landskapet
- i två våningar bostadsbyggnad i en våning, två ingångar. Gårdsbyggnader. Hör till Linnanvägens helhet.

rakennuksia. Kuuluu Linnatien kokonaisuuteen.

sr-9 Hagbacka

Arvotus:2

- ympäristön kannalta tärkeä, lähiympäristö, maiseman kannalta tärkeä
- Useamman rakennuksen muodostama pihapiiri puutarhamaisella tontilla. Linnantien varteen sijoittuvien rakennusten kokonaisuus. Päärakennus on laajennettu ja uudistettu.

sr-11 Berghäll

Arvotus:1-2

- paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Kaksikerroksinen asuinrakennus, jossa on koristeellinen kuisti ja frontoni. Tunnettiin ennen nimellä Grehnska Tomten ja ollut mm. pelastusarmeijan käytössä. Kuuluu Linnatien ja Skepparsin kokonaisuuksiin. Piharakennuksia.

sr-12 Grändvilla

Arvotus:2

- ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Mansardikattoinen, poikkipäädyllinen päärakennus piharakennuksineen kuuluu Linnatien varren kyläkokonaisuuteen ja Skepparsin pihapiiriä rajaaviin rakennuksiin.

sr-13 Donabacka-Villa

Arvotus:1-2

- paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Donabacka, osa jaettua Skepparsin kantatila. Ollut virkatalo. Nykyinen asunto 1924. Kaunis taloryhmä, jossa tie halkoo luhdin, navetan ja päärakennuksen muodostaman pihapiirin perinteiseen tapaan.

sr-14 Rosbacka

Arvotus:2

- ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä, lähiympäristö
- Poikkipäädyllinen, kaksikerroksinen asuinrakennus on säilyttänyt perinteisen ilmeensä lukuun ottamatta uusittua kuistia. Puutarhamainen, perinteinen tontti.

sr-18 Rosenberg

Arvotus:1-2

- rakennushistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä, lähiympäristö
- Pienehkö torppamainen rakennus vuodelta 1892 sekä kaksikerroksisen luhtiaitan ja siihen kytkeytyvien piharakennusten rivistö. Paikalle merkitty kylä Senaatin kartasssa.

sr-19 By-Bertas

Arvotus:2

sr-9 Hagbacka

Viktning:2

- viktig med avseende på miljön, närmiljö, viktig med avseende på landskapet
- Gårdsgrupp formad av flera byggnader på en trädgårdsmässig tomt. En byggnadshelhet belägen invid Linnanvägen. Huvudbyggnaden är utbyggd och förnyad.

sr-11 Berghäll

Viktning:1-2

- lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- Bostadsbyggnad i två våningar, med utsmyckad farstuväst och fronton. Tidigare känd som Grehnska Tomten och har bl.a. använts av frälsningsarmen. Hör till Linnanvägens och Skeppars helheter. Gårdsbyggnader.

sr-12 Grändvilla

Viktning:2

- viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- Tvärgavlad huvudbyggnad med mansardtak inklusive gårdsbyggnader hör till byhelhet invid Linnanvägen och till byggnader som avgränsar Skeppars gårdsgrupp.

sr-13 Donabacka-Villa

Viktning:1-2

- lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- Donabacka, del av styckade Skeppars stomfastighet. Varit ämbetsbyggnad. Nuvarande bostad 1924. En vacker byggnadsgrupp, där vägen korsar gårdsgruppen mellan huvudbyggnaden och ladugården på traditionellt vis.

sr-14 Rosbacka

Viktning:2

- viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet, närmiljö
- Tvärgavlad bostadsbyggnad i två våningar har bevarat sitt traditionella uttryck med undantag av den förnyade farstuvästen. Trädgårdsmässig, traditionell tomt.

sr-18 Rosenberg

Viktning:1-2

- byggnadshistoriska värden, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet, närmiljö
- Relativt liten torplik byggnad från 1892 samt en loftbyggnad i två våningar med en rad gårdsbyggnader. Enligt Sena- tens kartor är en by markerad på platsen.

sr-19 By-Bertas

Viktning:2

- lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- stomfastighet. Enligt Sena- tens kartor är en by marke-

- paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- kantatila. Paikalle merkitty Senaatin kartastossa kylä. Satulakattoinen, leveärunkoinen, kaksikerroksinen asuinrakennus. Jatkettu luhtiaitta. Pitkänomaisia piharakennuksia. Puukujanne.
- Asuinrakennus 1912

sr-20 Bergbacka

Arvotus:2

- ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä, lähiympäristö
- Toinen kesäasuntoina olevista, 1900-luvun taitteen asuinrakennuksista. Rakennusta laajennettu ja korotettu alkuperäisestä.
- Toinen rakennus vuodelta 1886, toinen rakennus vielä vanhempi, alun perin 1700-luvulta.

sr-21 Bergkulla

Arvotus:2

- ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä, lähiympäristö
- Toinen kesäasuntoina olevista, 1900-luvun taitteen asuinrakennuksista. Rakennusta laajennettu ja korotettu alkuperäisestä.

sr-22 Kältas

Arvotus 1-2

- rakennushistorialliset arvot, paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- kantatila. Aittoja 1700- ja 1800-luvulta. Asuinrakennus 1884.

sr-27 Bertas

Arvotus 2

- paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Jaettu Bertaksesta 1780 Bys-Bertas ja Skogs-Bertas. Kaksikerroksinen, mansardikattoinen poikkipäädyllinen rakennus. Useita piharakennuksia.

sr-29 Martis

Arvotus 1-2

- rakennushistorialliset arvot, paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Jaettu Frisaksesta 1780. Asuinrakennus 1920-luvulta, piharakennuksia.

sr-31 Skeppars

Arvotus 2

- paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- kantatila. Päärakennus 1928, piharakennuksia. Sijaitsee kaunis paikassa lähellä Kåpi.

rad på platsen. Bostadshus med bred stomme och sadeltak i två våningar. En utbyggd loftbyggnad. Långsmala gårdsbyggnader. Trädallé.
-Bostadsbyggnad 1912

sr-20 Bergbacka

Viktning:2

- lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet, närmiljö
- Bostadsbyggnader från 1900-talets sekelskifte, den ena fungerar som sommarbostad. Byggnaden utbyggd och förhöjd från ursprunget.
- Den ena byggnaden är från år 1886 och den andra är ännu äldre, ursprungligen från 1700-talet.

sr-21 Bergkulla

Viktning:2

- viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet, närmiljö
- Bostadsbyggnader från 1900-talets sekelskifte, den ena fungerar som sommarbostad. Byggnaden utbyggd och förhöjd från ursprunget.

sr-22 Kältas

Viktning 1-2

- byggnadshistoriskt värde, lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- stomfastighet. Visthusen från 1700- och 1800-talet. Bostadsbyggnad 1884.

sr-27 Bertas

Viktning 2

- lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- Delad från Bertas 1780 Bys-Bertas och Skogs-Bertas. Tvärgavlade huvudbyggnad i två våningar med mansardtak. Gårdsbyggnader.

sr-29 Martis

Viktning1-2

- byggnadshistoriskt värde, lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- Delad av Frisas 1780. Bostadsbyggnad från 1920-talet, gårdsbyggnader.

sr-31 Skeppars

Viktning 2

- lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- stomfastighet. Huvudbyggnad 1928, gårdsbyggnader. Ligger på en vacker plats nära Kåpi.

sr-32 Kåpi

sr-32 Kåpi

Arvotus 2

- ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Näkyvä paikka, kaunis sijoittuminen. Rakennukset ovat harmoniassa. Kurjensuo rajapaikka, 1605

sr-34 Albro

Arvotus 2

- ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Alunperin Smedsin torppa. Kaksikerroksinen mansardikattoinen rakennus.

sr-35 Fredsbo

Arvotus 1

- rakennusaikansa hyvä edustaja, rakennushistorialliset arvot, paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Erotettu Holstasin kantatilasta. Lähiympäristöltään kaunis, perinteisiä rakennuksia.
- Päärakennus satulakattoinen. Piharakennuksia.

sr-36 Holstas

Arvotus 1

- rakennushistorialliset arvot, paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- kantatila. Asuinrakennus todennäköisesti 1800-luvun lopulta.

sr-42 Reginalund

Arvotus 2

- ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- kaksikerroksinen mansardikattoinen rakennus 1920-luvulta ja piharakennus vanhan kaupan tuntumassa.

sr-43 Högmo

Arvotus 2

- paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Vanha kaupparakennus 1940-50-luvun vahteesta.

sr-44 Linnesbacka

Arvotus 1

- rakennustyyppinsä hyvä edustaja, rakennusaikansa hyvä edustaja, rakennushistorialliset arvot, paikallishistorialliset arvot, ympäristöä rikastuttava, maiseman kannalta tärkeä, lähiympäristö
- 1900-luvun taitteen kaupat "Eklunds lanthandel" ja "Sibbo Handelslags filial" toimivat tässä rakennuksessa.

Viktning 2

- viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- Synligt plats, vackert placering. Byggnaderna är harmoniska. Kurjensuo gränslinje från 1605

sr-34 Albro

Viktning 2

- viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- Ursprungligen Smeds torp. Huvudbyggnad i två våningar med mansardtak.

sr-35 Fredsbo

Viktning 1

- en god representant för byggnadstypen, byggnadshistoriskt värde, lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- Åtskilt från Holstas stomfastighet. Skönt närmiljö, traditionella byggnader. Huvudbyggnad med sadeltak. Gårdsbyggnader.

sr-36 Holstas

Viktning 1

- byggnadshistoriskt värde, lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- stomfastighet. Bostadsbyggnad tydligen från 1800-talet.

sr-42 Reginalund

Viktning 2

- viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- huvudbyggnad i två våningar med mansardtak från 1920-talet och gårdsbyggnad nära den tidigare affären.

sr-43 Högmo

Viktning 2

- lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- tidigare affärsbyggnad från 1940-50-talen.

sr-44 Linnesbacka

Viktning 1

- en god representant för byggnadstypen, en god representant för byggnadstid, byggnadshistoriskt värde, lokalhistoriskt värde, miljöberikande, viktig med avseende på landskapet, närmiljö
- butiker från 1900-talet "Eklunds lanthandel" och "Sibbo Handelslags filial" låg här.

sr-45 Lisubacka

Viktning 2

- viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- huvudbyggnad med mansardtak. Lång ladugård vid sidan

sr-45 Lisubacka

Arvotus 2

- ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä,
- Mansardikattoinen päärakennus. Pitkä navettarakennus tien varressa.

sr-46 Skogsfrantsas

Arvotus 1-2

- paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Jaettu Fransaksesta 1802. Perinteisiä rakennuksia.

sr-47 Granhaga

Arvotus 1-2

- rakennustyyppinsä hyvä edustaja, rakennushistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä, kauniilla paikalla sijaitseva asuinrakennus.

sr-48 Granbacka

Arvotus 1-2

- rakennustyyppinsä hyvä edustaja, paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Jaettu Impaksesta 1740. Satulakattoinen tilan päärakennus 1800-1900-luvulta. Piharakennuksia.

sr-50 Skogssällis

Arvotus 1-2

- rakennusaikansa hyvä edustaja, rakennushistorialliset arvot, paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Jaettu Sälliksestä Bys-Sällis ja Skogs-Sällis. Päärakennus 1930-luvulta.

sr-51 Broasbacken

Arvotus 2

- rakennustyyppinsä hyvä edustaja, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä, lähiympäristö
- Kaksikerroksinen asuinrakennus. Kaunis lähiympäristö.

sr-52 Backas

Arvotus 1-2

- omaleimainen, paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä, lähiympäristö
- Jaettu 1770 Näsiksestä, ollut Kurki-Näsis.

sr-54 Åbacka

Arvotus 1

- rakennusaikansa hyvä edustaja, rakennushistorialliset arvot, paikallishistorialliset arvot, ympäristöä

av vägen.

sr-46 Skogsfrantsas

Viktning 1-2

- lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- Delad av Fransas 1802. Traditionella byggnader.

sr-47 Granhaga

Viktning 1-2

- en god representant för byggnadstypen, byggnadshistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- Bostadsbyggnad på en vacker plats.

sr-48 Granbacka

Viktning 1-2

- en god representant för byggnadstypen, lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- Delad från Impas 1740. Huvudbyggnad med sadeltak från 1800-1900-talet. Gårdsbyggnader.

sr-50 Skogssällis

Viktning 1-2

- en god representant för byggnadstypen, byggnadshistoriskt värde, lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- Delad från Sällis Bys-Sällis och Skogs-Sällis. Huvudbyggnad från 1930-talet.

sr-51 Broasbacken

Viktning 2

- en god representant för byggnadstypen, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet, närmiljö
- bostadsbyggnad i två våningar. Vacker närmiljö.

sr-52 Backas

Viktning 1-2

- Säregen, lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet, närmiljö
- Delad från 1770 av Näsis, har varit Kurki-Näsis.

sr-54 Åbacka

Viktning 1

- en god representant för byggnadstypen, byggnadshistoriskt värde, lokalhistoriskt värde, miljöberikande, viktig med avseende på landskapet
- Delad från Ollas 1800.

sr-55 Ollas

Viktning 1-2

- en god representant för byggnadstypen, lokalhistoriskt

rikastuttava, maiseman kannalta tärkeä
- Jaettu Ollaksesta 1800.

sr-55 Ollas

Arvotus 1-2

- rakennushistorialliset arvot, paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- kantatila. Pihapiiri perinteinen, suuret talousrakennukset. Luonnonkaunis sijainti. Muodostaa Åbackan kanssa kokonaisuuden.

sr-56 Humlegård

Arvotus 2

- paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Maisemallisesti merkittävällä paikalla sijaitseva tilakeskus.

sr-57 Impas

Arvotus 1-2

- rakennustyyppinsä hyvä edustaja, paikallishistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä, lähiympäristö
- Jaettu 1740 Impas ja Granbacka. Kylän vanhimpia tiloja. Päärakennus 1890-luvulta, muutettu 1937.

sr-58 Tallbacka

Arvotus 1-2

- rakennushistorialliset arvot, ympäristökokonaisuuden kannalta tärkeä, maiseman kannalta tärkeä
- Asuinrakennus 1862.

sr-59 Viljan

Arvotus: 1

- paikallishistorialliset arvot, kulttuurihistorialliset arvot, maiseman kannalta tärkeä
- päärakennus 1909
- Kerhotila Viljan on rakennutettu vuosien 1906-1909 aikana yhdistyksen toimintaa varten. Alkuperäiset suunnitelmat teki Alarik Lindberg vuonna 1907. Kiinteistössä on toiminut koulu vuosina 1909-1924. Kerhotilaa käytetään edelleen kerhon toimintaan sekä kokoontumistilana jota voi vuokrata juhliin, kokouksiin ja muihin kokoontumisiin. Kiinteistölle johtaa puukujanne Pornaistentieltä.

sr-60 Brödbacka

Arvotus: 1

- rakennushistorialliset arvot, paikallishistorialliset arvot, maiseman kannalta tärkeä
- asuinrakennus 1900-luvun alku
- Pieni torppamainen rakennus Vermijärven rannalla. Ikkinat 6-ruutuiset, pystyrimalaudoitettu ja punamullattu vuoraus, perustukset kivistä. Pihassa vanha kaksikerroksinen pikkuaitta ja kauniita mäntyjä. Maisemallisesti erittäin kauniilla paikalla Pornaistentien ja Vermijärven välissä.

värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- stomfastighet. Traditionell gårdsplan, stora ekonomibyggnader. Naturskön liggande. Bildar en helhet med Åbacka.

sr-56 Humlegård

Viktning 2

- lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- Lantgård som är belägen i en viktigt plats på landskapet.

sr-57 Impas

Viktning 1-2

- en god representant för byggnadstypen, lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet, närmiljö
- Delad 1740 Impas och Granbacka. En av Borgbys äldsta lantgårdar. Huvudbyggnad från 1890-talet, ändrad 1937.

sr-58 Tallbacka

Viktning 1-2

- en god representant för byggnadstypen, viktig med avseende på miljöhelheten, viktig med avseende på landskapet
- Bostadsbyggnad 1862.

sr-59 Viljan

Viktning 1

- lokalhistoriskt värde, kulturhistoriskt värde, viktig med avseende på landskapet
- Huvudbyggnad 1909
- Klubbtrymmet Viljan har byggts under åren 1906-1909 för föreningens verksamhet. De ursprungliga planerna upprättades av Alarik Lindberg år 1907. En skola fungerade i fastigheten under åren 1909-1924. Klubbtrymmet används fortfarande för klubbverksamhet och som ett samlingsutrymme som kan hyras för fester, möten och andra samlingar. En allé från Borgnäs vägen leder fram till fastigheten.

sr-60 Brödbacka

Viktning 1

- byggnadshistoriskt värde, lokalhistoriskt värde, viktig med avseende på landskapet
- Bostadsbyggnad från början av 1900-talet
- En liten torpliknande byggnad på stranden till Vermijärvi. Fönster med 6 rutor, rödmyllad brädfodring med vertikala ribbor, grund av sten. På gården finns en liten bod i två våningar samt vackra tallar. Ligger på en landskapsmässigt mycket vacker plats mellan Borgnäs vägen och Vermijärvi.

sr-61 Granberg

Viktning 2

sr-61 Granberg

Arvotus: 2

- paikallishistorialliset arvot
- Asuinrakennus 1895
- Granberg sijaitsee mäen päällä Annasbackenin länsipuolella. Päärakennus on peräisin vuodelta 1895 ja on edelleen saman suvun hallinnassa. Ikkunat T-malliset, peltikate, julkisivu 2-osainen, josta alaosa on rapattu ja yläosa on pysty-laudoitusta, perustukset luonnonkiveä ja harkkoa. Pihapiiriin kuuluu 3 piharakennusta.

3.1.7 Luettelo kaavakartalla sm-merkinnöin suojeltavaksi merkityistä muinaismuistokohteista:

sm-25 Leikärr (753010025)

- Kivikautinen kiinteä muinaisjäänös, asuinpaikka
- Kohde sijaitsee Porvoon rajan läheisyydessä, n. 340 m kaakkoon Skogs-Kältasin talosta. Paikalta on löytynyt peltotöissä kourutaltoa ja Sipoon kotiseutumuseossa olevat kivitallta, -kirves ja reikäkivi. Paikalla on loiva rantaterassi 20 m mpy korkeuskäyrän tuntumassa. Asuinpaikka lienee melko pitkälle tuhoutunut peltoviljelyn vaikutuksesta.

sm-26 Kurkisbacken (753010026)

- Kivikautinen kiinteä muinaisjäänös, asuinpaikka
- Kohde sijaitsee Åbackan talosta n. 160 m länsilounaaseen, kohti Sipoonjokea laskeutuvalla peltorinteellä. Paikalta on löytynyt vasarakirveen teelmä, kivikirveen terä, kivikirveitten katkelmia ja saviastianpala. Topografian perusteella Kurkisbackenin asuinpaikka saattaa jatkua pitkänä vyöhykkeenä nykyisen Sipoonjoen etelärantaa myötäillen. Sipoonjoen rantapelloilla sijaitsevat kivikautiset asuinpaikat ovat melko pitkälle tuhoutuneet peltoviljelyn vaikutuksesta.

sm-27 Riäkern/Hemåkern (753010027)

- Kivikautinen kiinteä muinaisjäänös, asuinpaikka
- Kohde sijaitsee Åbackan talon vieressä, Riäkern -nimisen pellon luoteispuolella ja Hemåker talon koillispuolella Sipoonjoen rantapellolla. Alueelta on löytynyt Sipoon kotiseutumuseossa olevat talta, nuolenkärki ja kiviesineen katkelma. Lisäksi paikalta on löytynyt kourutaltoa, kiviesineen katkelma, hioimen katkelma ja kivilaji-iskoksia. Topografian perusteella Riäkern/Hemåkernin kivikautinen asuinpaikka saattaa jatkua leveänäkin vyöhykkeenä nykyisen Sipoonjoen pohjoisrantaa myötäillen. Kohde on melko pitkälle peltoviljelyn tuhoama.

sm-110 Vermijärvi 1 (1000008110)

- Kivikautinen kiinteä muinaisjäänös, asuinpaikka
- Kohde sijaitsee lähellä Sipoon ja Pornaisten kunnanrajaa, soistuvan Vermijärven pohjoisrannalla. Peltorinteen yläosasta on löytynyt kvartsi-iskoksia. Pellossa oli myös joitain palaneita kiviä. Asuinpaikka on osin peltoviljelyn tuhoama.

sm-111 Vermijärvi 2 (1000008111)

- lokalhistoriskt värde
- Bostadsbyggnad 1895
- Granberg ligger uppe på en backe på den västra sidan av Annasbacken. Huvudbyggnaden härstammar från år 1895 och är fortfarande i samma släkts ägo. Fönstren är T-formade, plåttak, tvådelad fasad, varav den nedre delen är rappad och den övre delen försedd med vertikal brädfodring, grund i natursten och betongblock. På gårdsplanen finns 3 gårdsbyggnader.

3.1.7 Förteckning över objekt som på plankartan anvisas med beteckningen sm och som ska skyddas:

sm-25 Leikärr (753010025)

- Fast fornminne från stenåldern, boplat
- Objektet är beläget i närheten av gränsen till Borgå, ca 340 m sydost från Skogs-Kältas gård. På platsen har vid arbete på åkern hittats smyckesmejsel och vid Sibbo hembygds museum förvarade stenmejsel, -yx och sten med håll. Vid platsen finns en långsluttande vid höjddkurva ca 20 m. Boplaten sannolikt förstörd till följd av odlingsverksamheten.

sm-26 Kurkisbacken (753010026)

- Fast fornminne från stenåldern, boplat
- Objektet är beläget ca 160 m väst-sydväst från Åbacka gård, på åkersluttning som sänker sig mot Sibbo å. På platsen har hittats en hammaryxa i sten, ett bett från en stenyx, bitar av stenxor och en bit av ett lerkärl. På basen av områdets topologi kan boplaten antas fortsätta som ett långt band längs med nuvarande Sibbo ås södra strand. Stenåldersboplatser belägna på Sibbo ås strandåkrar har i relativt stor utsträckning förstörts till följd av odlingsverksamheten.

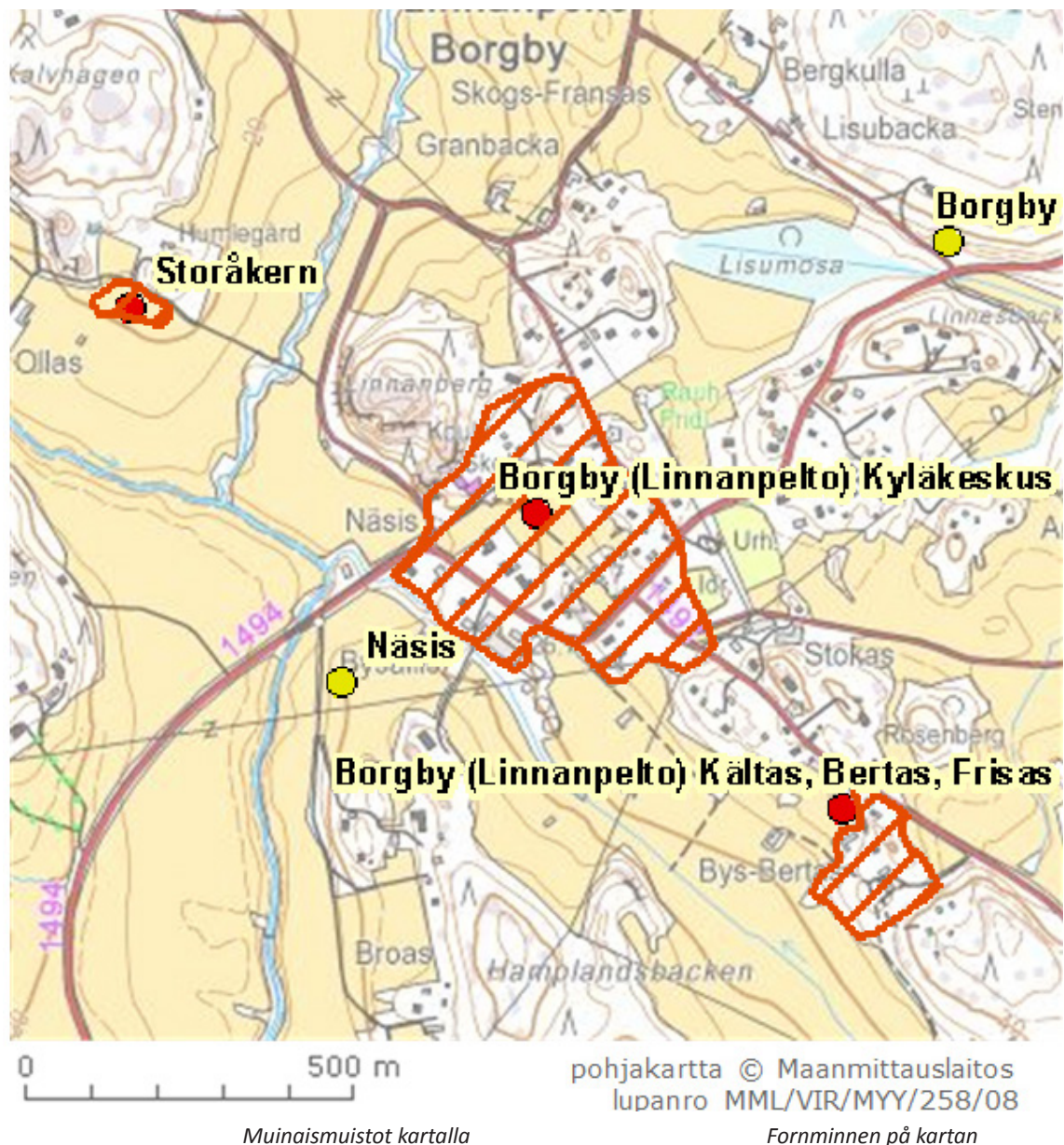
sm-27 Riäkern/Hemåkern (753010027)

- Fast fornminne från stenåldern, boplat
- Objektet är beläget invid Åbacka gård, nordväst om Riäkern och nordost om Hemåker gård, på strandåker invid Sibbo å. Inom området har hittats vid Sibbo hembygds museum förvarade mejsel, pilspets och del av ett stenföremål. Dessutom har på platsen hittats en smyckesmejsel, en bit av ett stenföremål, en del av en slipsten, en bit av en slipssten och stenflisor av olika stenslag. På basen av topografi kan Riäkerns/Hemåkerns boplat fortsätta t.o.m. som ett brett band längs med Sibbo ås norra strand. Objektet är i relativt stor utsträckning förstört till följd av odlingsverksamhet.

sm-110 Vermijärvi 1 (1000008110)

- Fast fornminne från stenåldern, boplat
- Objektet är beläget invid Sibbo och Borgnäs kommungräns, på Vermijärvis försumpade norra strand. I norra delen av åkersluttningen har hittats stenflisor av kvarts. I åkern fanns även några brända stenar. Boplaten är delvis förstörd till följd av odlingsverksamhet.

sm-111 Vermijärvi 2 (1000008111)



Muinaismuistot kartalla

Fornminnen på kartan

- Kivikautinen kiinteä muinaisjäänös, asuinpaikka
- Kohde sijaitsee lähellä Sipoon ja Pornaisten kunnanrajaa, soistuvan Vermijärven etelärannalla. Melko savisen pelto-rinteen hiekansekaisesta yläosasta löytyi kvartsi-iskoksia ja palaneita kiviä. Asuinpaikka on osin peltoviljelyn tuhoama. Metsäkumpareet ovat joskus olleet saaria ja löydetty asuinpaikka on sijainnut pohjoisemman saarekkeen koillisrannalla.

sm-141 Storå Kern (100000814)

- Kivikautinen kiinteä muinaisjäänös, asuinpaikka
- Kohde sijaitsee Sipoonjoen ja sen pohjoisen sivuhaaran Orabäckenin risteyskohdassa. Paikalla on Sipoonjokea koh- ti laskeutuva peltorinne. Pellosta on löytynyt inventoinnis- sa pii-iskos ja kvartsi-iskoksia. Topografian perusteella pai- kalla on ollut kivikaudella eteläkaakkoon pistävä niemi, jon- ka kärjessä asuinpaikka sijaitsee.

sm-585 Borgby (Kältas, Bertas, Frisas) (10000010585)

- Fast fornminne från stenåldern, boplatz
- Objektet är beläget nära Sibbo och Borgnäs kommungräns, på Vermijärvis försumpade södra strand. I den övre sand- blandade delen av den lerrika åkerslutningen har stenfli- sor av kvarts och brända stenar hittats. Boplatzen är delvis förstörd till följd av odlingsverksamhet. Skogshöjderna har tidigare varit öar och den funna boplatzen har varit belä- gen på den norra öns nordöstra strand.

sm-141 Storå Kern (100000814)

- Fast fornminne från stenåldern, boplatz
- Objektet är beläget i föreningspunkten av Sibbo å och dess norra sidoflöde Orabäcken. På platsen finns en åkers- luttning som sänker sig mot Sibbo å. I åkern har vid inven- tering hittats stenflisa av flinta och stenflisor av kvarts. På basen av topografin har det på platsen under stenåldern funnits en udde i riktning mot syd-sydost, på vars spets boplatzen är belägen.

- Historiallinen kiinteä muinaisjäänös, kyläpaikka
- Tonttimaa on edelleen käytössä. Vaikka tonttimaa on omakotitaloistunut, ovat vanhat pihapiirit ja tonttijako edelleen hahmotettavissa.

Kohdetta koskevissa uudisrakennushankkeissa ja isompien maaperään kajoavien töiden yhteydessä on otettava yhteys Museovirastoon.

sm-589 Borgby (Kyläkeskus) (10000010589)

- Historiallinen kiinteä muinaisjäänös, kyläpaikka
- Borgby mainitaan ensimmäisen kerran vuonna 1423. Vuonna 1543 mainitaan tilat Bertas, Fransas, Impas, Frisas, Kittas, Kältas, Ollas, Skeppars ja Smeds. Lisäksi kylässä sijaitisivat rälssitilat Näsis ja Sällis. Molemmista rälssitiloista tehtiin kruununtiloja suuren reduktion yhteydessä 1680-luvulla.
- Tarun mukaan Borgbyn vanhin tonttimaa olisi sijainnut Linnanbergetillä. Ensimmäisen kyläkartan aikana vuonna 1710 Impasin paikka oli Linnavuoren vierellä idässä. Impasin kaakkoispuolella sijainneen Tomptäkernin ympärille jakaantuivat Sällis, Näsis, Ollis, Smeds ja Skeppars. Jonkin matkan päässä kaakossa olivat omana erillisenä ryhmänä Kältas, Bertas ja Frisans.
- Borgbyn keskusalue on täysin omakotitaloistunut ja menettänyt alkuperäisen ryhmäkyläluonteensa. Alueella on useita vanhannäköisiä rakennettuja uusia rakennuksia. Alkuperäistä pihapiiriä on tallella enää pohjoisessa Fransasin luona. Tomptäkern on edelleen rakentamattomana. Lisäksi rakennusten väleissä ja pihoiilla on jonkin verran rakentamatonta tilaa. Etelässä (Sällis, Näsis) on maatalousrakentamisen vuoksi kajottu maaperään erittäin voimallisesti. Myös luoteessa Impasin kohdalla nykyään oleva koulu on suurella todennäköisyydellä tuhonnut kaikki kyseisellä paikalla olevat vanhat kulttuurikerrokset.

Kohdetta koskevissa uudisrakennushankkeissa ja isompien maaperään kajoavien töiden yhteydessä on otettava yhteys Museovirastoon.

Lähteet:

Sipoon Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäänösten inventoinnit, Satu Koivisto, 2007

Museoviraston muinaisjäänösrekisteri, www.kulttuuriymparisto.nba.fi

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa

sm-585 Borgby (Kältas, Bertas, Frisas) (10000010585)

- Historiskt fast fornminne, byplats
- Tomtmarken är fortfarande i bruk. Trots att tomtmarken har bosatts med egnahemshus, är de gamla gårdsmiljöerna och tomtindelningen fortfarande skönjbara.

Museiverket bör kontaktas i samband med att nybyggen och större arbeten som rör jordmänen förverkligas på objektet.

sm-589 Borgby (Kyläkeskus) (10000010589)

- Historiskt fast fornminne, byplats
- Borgby nämns första gången år 1423. År 1543 nämns gårdarna Bertas, Fransas, Impas, Frisas, Kittas, Kältas, Ollas, Skeppars och Smeds. Dessutom fanns i byn frälsegårdarna Näsis och Sällis. Bägge frälsegårdar omvandlades till kungsgårdar i och med den stora reduktionen på 1680-talet.
- Enligt sägnen skulle Borgby äldsta tomtmarker ha varit belägna på Linnanberget. Vid tiden för den första bykartan år 1710 fanns Impas plats invid Linnanberget i öst. Omkring Tomptäkern belägen sydost om Impas fördelades Sällis, Näsis, Ollis, Smeds och Skeppars. Inom ett litet avstånd i sydost fanns, som en separat grupp, Kältas, Bertas och Frisans.
- Borgby centrum är fullständigt bebyggt med egnahemshus och har förlorat ursprunglig karaktär som gruppby. Inom området finns flertalet nya byggnader som byggts enligt gammal stil. Ursprungliga gårdsmiljöer finns endast i norr vid Fransas. Tomptäkern är fortfarande obebyggt. Dessutom finns mellan byggnaderna och gårdarna en del obebyggt utrymme. I söder (Sällis, Näsis) har på grund av jordbruksbyggande kraftfulla ingrepp utförts på markgrunden. Även i nordväst har vid Impas vid nuvarande skolan med största sannolikhet alla gamla kulturlager förstörts.

Museiverket bör kontaktas i samband med att nybyggen och större arbeten som rör jordmänen förverkligas på objektet.

Källor:

Sipoon Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäänösten inventoinnit, Satu Koivisto, 2007

Museiverkets register över fornminnen, www.kulttuuriymparisto.nba.fi

3.2 Planläggningssituation

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen (VAT)

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) är en del av markanvändnings- och bygglagens styrningssystem för områdesanvändningen. Enligt MBL 24 § bör staten i myndigheters verksamhet, landskapsplanering och

on huolehdittava VAT:n huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tarkistettut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kuuteen asiakokonaisuuteen:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

3.2.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Itä-Uudenmaan liiton maakuntakaavan 15.2.2010. Kaava korvaa vuosina 1981-2000 vahvistetut viisi seutukaavaa sekä vuonna 2002 vahvistetun maakuntakaavan, joka käsitti vain joitakin maakunnan alueita. Ympäristöministeriö ei vahvistanut kaavaa joiltakin osin kuin se koski Sipoon lounaisosaa. Vahvistamatta jääneet alueet ja merkinnot eivät koske Linnanpellon osayleiskaava-alueita.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 20.3.2013 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai asemakaavan alueella. Se on kuitenkin ohjeena laadittaessa tai muutettaessa yleis- tai asemakaavaa.

3.2.3 Yleiskaava

Kunnanvaltuusto hyväksyi 15.12.2008 Sipoon yleiskaava 2025:n, jonka korkein hallinto-oikeus vahvisti 23.12.2011. Sipoon yleiskaava 2025:ssä on arvioitu asemakaava-alueiden ulkopuolisille alueille noin 4000 asukkaan väestömäärän lisäys vuoteen 2025 mennessä.

Aluetta koskevia kaavamerkintöjä:

Sipoon yleiskaavassa 2025 kaava-alueen maankäyttö koostuu mm. haja-asutusalueesta (MTH), kyläalueesta (AT), maisemallisesti arvokkaasta alueesta (ma), viivamaisesta Natura-alueesta, pohjavesialueesta, muinaismuistomerkinnöistä (sm) ja luonnonsuojelualueista (sl).

MTH Haja-asutusalue.

Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin.

AT Kyläalue.

Merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemiin palvelu- ja työtilojen alueet. Uudisrakennukset on so-

övrig områdesplanering iaktta de riksomfattande målen så att deras främjas. De reviderade riksomfattande målen trädde i kraft den 1.3.2009.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är grupperade baserat på innehåll i följande sex helheter:

- en fungerande områdesstruktur
- en förenhetligad samhällsstruktur och kvalitativ levnadsmiljö
- kultur- och naturarv, rekreationsanvändning och naturresurser
- fungerande förbindelsenät och energiförsörjning
- Helsingforsregionens specialfrågor
- natur- och kulturmiljöers speciella områdeshelheter.

3.2.2 Landskapsplan

Miljöministeriet fastställde Östra Nylands förbunds landskapsplan 15.2.2010. Planen ersätter under åren 1981-2000 fastställda fem regionplaner samt år 2002 fastställd landskapsplan, som endast berörde ett fåtal landskapsområden. Miljöministeriet fastställde inte planen för vissa av de delar som denna gällde Sibbo sydvästra del. De ofastställda områdena och beteckningarna berör inte Borgby delgeneralplaneområde.

Nylands andra etapplandskapsplan godkändes av landskapsfullmäktige 20.3.2013.

Landskapsplanen är inte ikraft inom område där en giltig rättsverkande generalplan eller detaljplan gäller. Den utgör dock en anvisning vid utarbetning eller revidering av general- eller detaljplan.

3.2.3 Generalplan

Sibbo generalplan 2025 godkändes av kommunfullmäktige 15.12.2008 och fastställdes av högsta förvaltningsdomstolen 23.12.2011. I Sibbo generalplan 2025 förutspås en befolkningstillväxt på 35 000 invånare, varav 4000 invånare beräknas till byområdena och 1000 invånare till glesbygdsområdena.

Planbeteckningar som berör området:

I Generalplan för Sibbo 2025 består planläggningsområdets markanvändning bl.a. av glesbygdsområde (MTH), byområde (AT), landskapsmässigt värdefullt område (ma), bandlikt Natura-område, grundvattenområde, fornminnesmarkeringar (sm) och naturskyddsområden (sl).

MTH Glesbygdsområde.

Byggnation i anslutning till jord- och skogsbruk tillåten. Skogsvård och skogsbruk inom området baseras på skogslagens stadganden.

AT Byområde.

Beteckningen anvisar områden för bybosättning samt

vitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Alue on tarkoitettu kylämaisemien rakentamiseen alueeksi. Alueelle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Kyläalueelle tulee laatia osayleiskaava. Aluetta koskevassa suunnittelussa uudet rakennuspaikat on osoitettava siten että ne hyödyntävät jo rakennettua infrastruktuuria. Alueelle voidaan sijoittaa sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

ma Maisemallisesti arvokas alue.

Merkinnällä osoitetaan paikallisesti, maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuurimaisemien alueet. Rakennuspaikkoja ei saa osoittaa laki- ja puronvarialueille eikä laajoille yhtenäisille peltoalueille. Veden kulku on turvattava niin, että kasvillisuus pysyy elinvoimaisena. Maisemallisesti arvokkailla alueilla noudatetaan alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista mitoitusta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä. Alueen arvot on kuvattu erillisessä Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä. Alueelle mahdollisesti toteutettavat mastot ja muut maisemassa näkyvät rakennelmat on toteutettava niin, etteivät ne turmele kaunista maisemakuvaa. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen säilymistä, on kielletty. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.

Nat Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

pv Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Alueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Tieliikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Rakennuslupaviranomaisen on pyydettävä kunnan ympäristölupaviranomaisen lausunto aluetta koskevista uuden rakennuksen rakentamista koskevista rakennuslupahakemuksista. Maa-ainesten ottoa ei saa ulottaa neljää metriä lähemmäs pohjaveden pintaa. Vanhoilla ottamisalueilla tulee maimointi hoitaa siten, että pohjaveden laatu pysyy hyvänä.

W Vesialue.

sm Muinaismuistokohde.

sm 001-118: Alueella sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous on sallittua. Metsän äestys on kuitenkin kielletty. Kaikista muista aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunni-

tområder för erforderliga service- och arbetsutrymmen. Nybyggnation bör omsorgsfullt anpassas till landskapet och bybild. Området är avsett för byliknande byggnation. Inom området får byggas allmänna byggnader, vilka stöder bysamhällets verksamhet. För byområdet bör en delgeneralplan utarbetas. Vid planering av området bör de nya byggplatserna anvisas så att de utnyttjar befintlig infrastruktur. Inom området kan arbets- och affärslokaler anläggas, vilka inte förorsakar buller, vibrationer, luftföroreningar, tung trafik eller annan störning för miljön.

ma Landskapsmässigt värdefullt område.

Beteckningen markerar lokalt, landskapsmässigt eller på riksnivå värdefulla kulturlandskapsområden. Byggplatser får inte anvisas på krön- eller flodbanksområden, ej heller inom vidsträckta enhetliga åkerområden. Vattenflöden bör säkras så att växtligheten bibehålls livskraftig. Inom landskapsmässigt värdefulla områden tillämpas dimensionering enligt områdets huvudsakliga användningsändamål. Vid detaljplanering och förverkling av området bör jordbruksproduktionens behov iaktas och funktionerna anpassas så att landskapskvalitetens värden inte försvagas. Områdets värden finns beskrivna i separat utredning gällande Sibbo kommuns kulturmiljö- och byggnadsarv. Eventuella master och andra i landskapet väl synliga konstruktioner inom området bör anläggas så att de inte förstör den vackra landskapsbilden. Marktäkter och andra förändringar av markytan, vilka kan äventyra bevarandet av områdets naturvärden, är förbjudna. Inom området får inte utföras landskapsförändrande markbyggnadsarbeten, trädfällning eller motsvarande åtgärder utan tillstånd enligt MBL 128 §.

Nat Område som hör till, eller föreslagits att upptas, i Natura 2000 -nätverket.

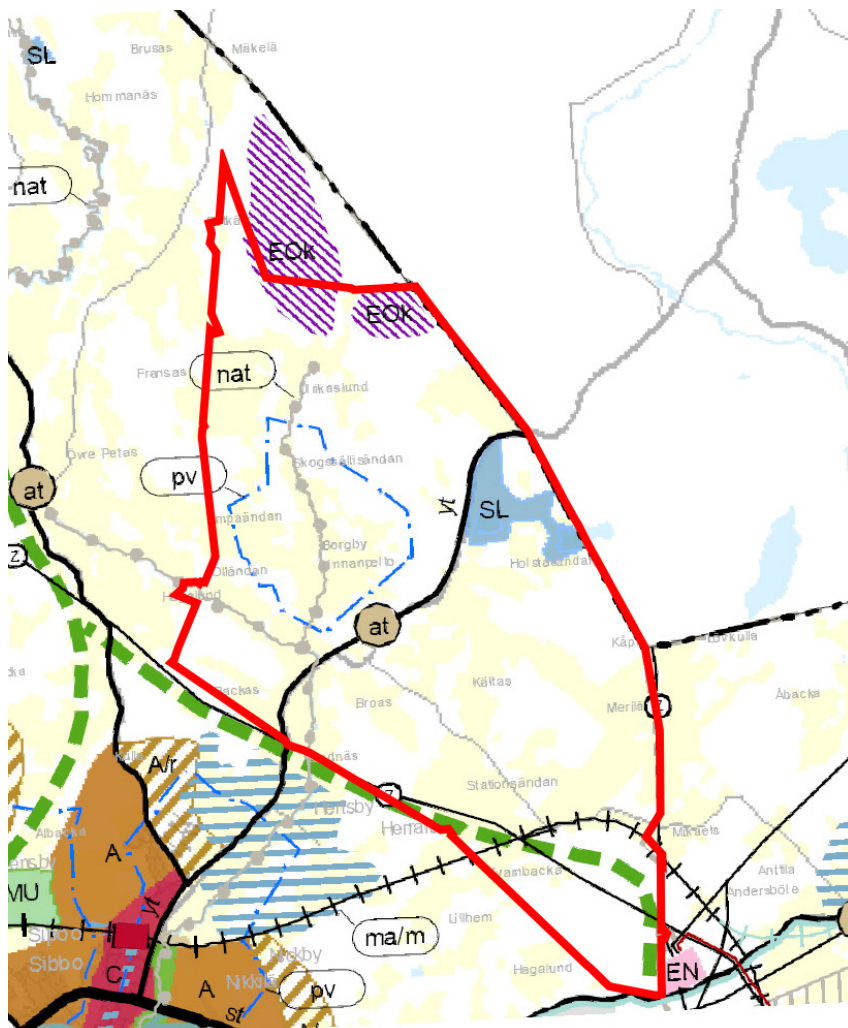
pv Viktigt, eller för vattenanskaffning lämpligt, grundvattenområde.

Inom området får inte via detaljplanläggning anvisas verksamhet som kan äventyra grund/ytvattnets kvalitet. Vägräffningsområden och -leder bör planeras så, att försämring av grundvattenkvaliteten på grund av trafiken och väghållningen kan undvikas. Byggnation inom området begränsas av förbud enligt vattenlagen och miljöskyddslagen, mot att ändra och förstöra grundvattnet. Byggnadstillståndssmyndigheten bör inbegära utlåtande från kommunens miljö- och byggnadstillståndsansökningar för byggnation av nya byggnader inom området. Marktäkt får inte förläggas närmare grundvattnets yta än fyra meter. Vid gamla täkter bör landskapsutformningen skötas så att grundvattnets kvalitet bevaras som gott.

W Vattenområde.

sm Fornminnesobjekt.

sm 001-118: Inom området finns en, enligt fornminneslagen (295/1963), fredad fast fornlämning. Grävning, täckning, ändring eller annan inkräktning på området är på basen av fornminneslagen förbjudet. Åkerodling, bete och

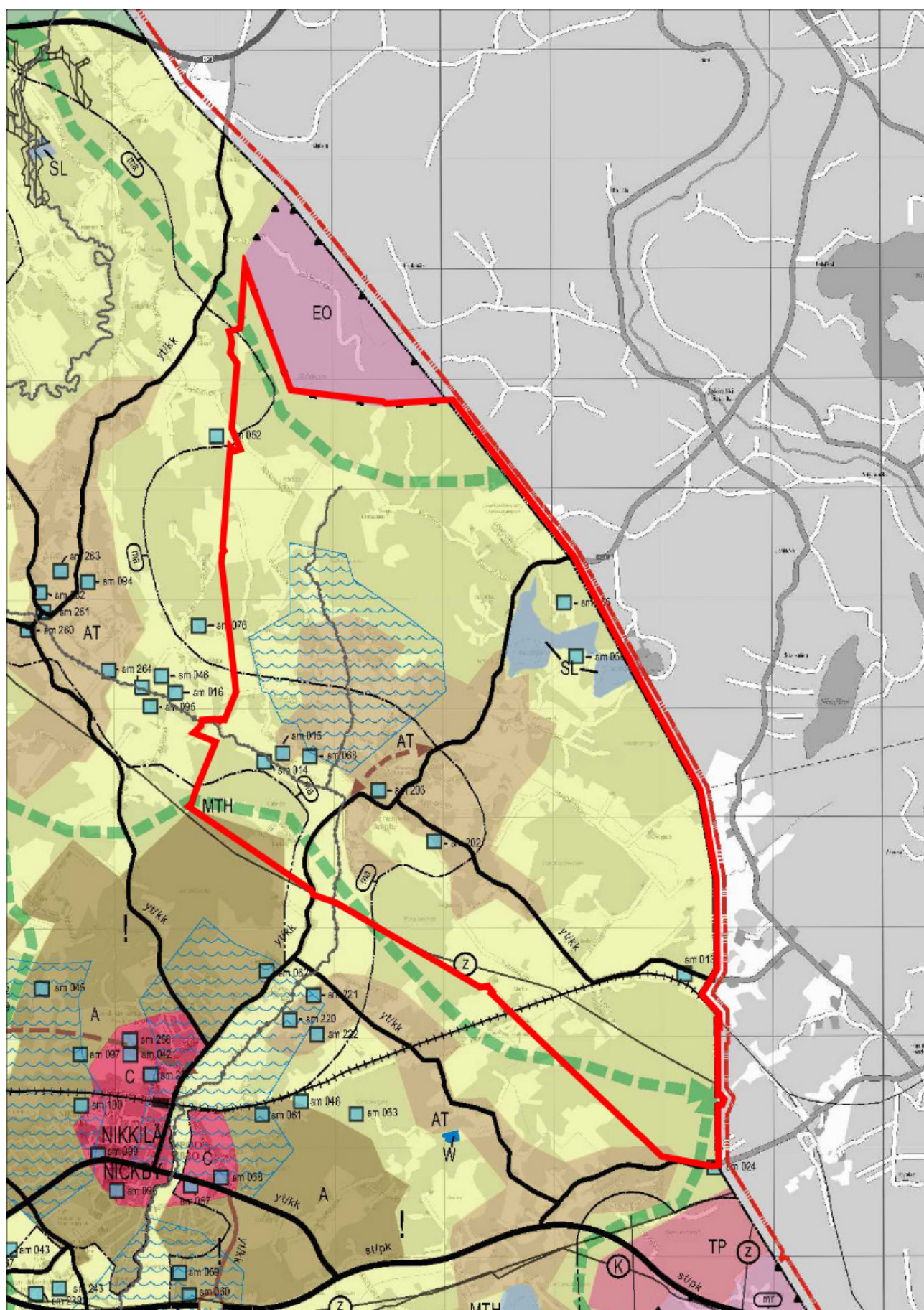


Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta.

Utdrag ur Östra-Nylands landskapsplan.

Ote Uudenmaan maakuntakaavan vaihekaavaluonnos 2:sta. Utdrag ur Nylands landskapsplaneutkast etappplan 2.





telmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

sm 200-275: Historiallinen kylätontti. Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isomista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

SL Luonnonsuojelualue.

Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Suojelumääräys on voimassa, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelualueeksi, kuitenkin enintään 5 vuotta tämän yleiskaavan voimaantulosta lukien. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.

<-----> Viheryhteystarve.

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 toteuttamis-mahdollisuuksia heikennetä eikä ekologisia käytäviä katkaista.

3.2.4 Asemakaava

Alueella ei ole laadittu asemakaavoja.

3.2.5 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella on voimassa rakennus- ja toimenpidekielto 31.3.2015 saakka.

4 OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Tasaiseen tahtiin koko 2000-luvun kehittyneen kunnan kasvu tulee odotusten mukaan kiihtymään tulevien 15 vuoden kuluessa. Sipoon strategisen yleiskaava 2025 mukaan kunnan on varauduttava 35 000 uuteen asukkaaseen vuoteen 2025 mennessä. Tavoitteena on kehittää nykyisiä taajamia joukkoliikenteen mahdollisuuksia vahvistaen ja haja-asutusalueilla ohjata täydentävä rakentaminen olemassa olevien kyläkeskusten yhteyteen. Kunta ohjaa tulevaa maankäyttöään koko aluetta koskevalla yleiskaavalla sekä tarkemmilla osayleiskaavoilla. Linnanpellon osayleiskaava on yksi erillisistä yleiskaavaa tarkentavista osayleiskaavoista.

Kaavan tarkoituksena on laatia alueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka määrittelee alueen maankäytön periaatteet, suojelutarpeet ja kehittämisalueet. Tavoitteena on ohjata haja-asutusalueelle suuntautuva

skogsbruk är tillåtna. Harvning av skog är dock förbjuden. Alla andra åtgärder och planer för området bör diskuteras med Museiverket.

sm 200-275: Historisk bytomt. Inom området finns, enligt fornminneslagen (295/1963), fredade fasta fornlämningar. Byggnadsåtgärder och större grävningsarbeten bör diskuteras med Museiverket.

SL Naturskyddsområde.

Inom området får inte utföras åtgärder, vilka kan äventyra områdets skyddsvärden. Skyddsbestämmelsen är i kraft, tills området enligt naturskyddslagen inrättats som skyddsområde, dock i maximalt 5 år från och med denna generalplans ikraftträdande. Inom området får utföras åtgärder, vilka är erforderliga för bevarandet eller återställandet av skyddsvärden.

<-----> Behov av grönområdesförbindelse.

Grönområdesförbindelse fungerar som en rekreationsförbindelse och ekologisk korridor. Detta bör tas i beaktande vid planering av området och vid genomförande av åtgärder inom området. Vid planering av området och dess närområden bör tillses, att grönområdesförbindelsens förverklignings-möjligheter inte försvagas eller ekologiska korridorer kapas.

3.2.4 Detaljplan

För området har inte utarbetats detaljplaner.

3.2.5 Byggförbud

Inom planeringsområdet råder bygg- och åtgärdsförbud fram till den 31.3.2015.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DELGENERALPLANEN

4.1 Delgeneralplanens planläggningsbehov

En kontinuerlig under hela 2000-talet utvecklad kommuntillväxt kommer enligt prognoser att accelerera under de närmsta 15 åren. Enligt Sibbo strategiska generalplan 2025 bör kommunen reservera sig för 35 000 nya invånare fram till år 2025. Målsättningen är att utveckla nuvarande bosättningscentra genom att förstärka kollektivtrafikens möjligheter och genom att inom glesbygdsområden styra kompletterande bebyggelse till befintliga bosättningscentra. Kommunen styr den framtida markanvändningen genom en generalplan som omfattar hela området samt genom noggrannare delgeneralplaner. Delgeneralplan för Borgby utgör en av de separata delgeneralplaner som preciserar generalplanen.

Syftet med Delgeneralplan för Borgby är att utarbeta en

rakentamispaine olemassa olevien kyläkeskusten, koulun, joukkoliikenteen ja kunnallistekniikan yhteyteen ja samalla kohdella alueen maanomistajia mahdollisimman oikeudenmukaisesti. Pääperiaatteena on kehittää nykyisiä kyläalueita siten, että kaava mahdollistaa erityisesti luonnon- ja kulttuuriarvojen säilymisen, ekologisuuden, maatalouden jatkamisen elinkeinona, taloudellisen uudisrakentamisen ja kylän elinvoimaisuuden.

Linnanpellon alue on suunnittelutarvealuetta, joten rakentamiseen alueella tarvitaan nykyisin suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamislupa. Linnanpellon osayleiskaavalla helpotetaan yksittäisten lupien käsittelyä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Linnanpellon osayleiskaavan laatiminen perustuu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2009–2012. Rakentamisen määrä mitoitetaan kunnassa hyväksyttyjen mitoitusperiaatteiden mukaisesti. Mitoitusperiaatteet selvitetään tarkemmin kohdassa 5.1.1.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia Linnanpellon osayleiskaavatyön yhteydessä ovat ennen kaikkea alueen asukkaat ja maanomistajat. Muita osallisia ovat alueella työskentelevät, alueella toimivat yritykset ja yhdistykset sekä viranomaiset. Seuraavassa yleispiirteinen luettelo osallisista, joiden oloihin Linnanpellon osayleiskaava saattaa vaikuttaa ja joilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun:

Yksityishenkilöt ja kuntalaiset

- Asukkaat ja maanomistajat

Yritykset / yhteisöt

- Sipoon kunnan vesihuolto
- Itä-Uudenmaan jätehuolto Oy
- Keravan Energia
- Sibbo Företagare rf - Sipoon Yrittäjät ry
- Sibbo hembygdsforskningsförening rf
- Sibbo Lantmannaförening rf
- Sibbo lokalavdelning av NSP rf
- Sipoon luonnonsuojelijat ry
- Sipoon puolesta ry
- Uudenmaan virkistysalueyhdistys ry
- Borgby-Hertsby Marthakrets
- Norra Sibbo ungdomsförening rf NSU
- Borgby Jaktförening rf
- Borgby-Hertsby FBK rf

Kunnan hallintokunnat

- Maankäyttö- ja ympäristöpalvelut
- Kuntatekniset palvelut
- Opetus-, sosiaali- ja terveystoimi
- Pelastustoimi

rättsverkande delgeneralplan för området, vilken definierar områdets markanvändningsprinciper, skyddsbehov och utvecklingsområden. Målsättningen är att styra byggnadstryck som riktas på glesbygdsområdet till befintliga bycentra, i anknytning till skola, kollektivtrafik och kommunalteknik, och på samma gång sträva till att områdets markägare behandlas möjligast jämnt. Huvudprincipen är att utveckla befintliga byområden så att planen möjliggör speciellt bevarande av natur- och kulturvärden, ekologi, jordbrukets fortgång som näringsgren och byns livskraftighet.

Borgbyområdet är ett område i behov av planläggning, och således krävs i dagsläget en planeringsbehovslösning och undantagstillstånd. Borgby delgeneralplan underlättar behandling av enskilda tillstånd.

4.2 Planeringstart och beslut som gäller denna

Utarbetandet av Delgeneralplan för Borgby baserar sig på Sibbo kommuns planlägningsprogram 2009–2012. Mängden byggnation dimensioneras enligt inom kommunen godkända dimensioneringsprinciper. Dimensioneringsprinciperna beskrivs närmare i avsnitt 5.1.1.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter i anknytning till planlägningsarbetet är i första hand områdets invånare och markägare. Övriga intressenter utgörs av inom området verkande arbetstagare, företag och samfund samt myndigheter. Nedan en översiktlig förteckning av intressenter, på vilkas förhållanden Delgeneralplan för Borgby kan komma att påverka, och vilka har möjlighet att delta i planberedningen:

Privatpersoner och kommuninvånare

- Invånare och markägare

Företag / samfund

- Sibbo kommuns vattentjänstverk
- Östra Nylands Avfallsservice Ab
- Kervo Energi
- Sibbo Företagare rf - Sipoon Yrittäjät ry
- Sibbo hembygdsforskningsförening rf
- Sibbo Lantmannaförening rf
- Sibbo lokalavdelning av NSP rf
- Sibbo naturskyddsförening rf
- För Sibbo rf
- Föreningen Nylands rekreatiomsområden rf
- Borgby-Hertsby Marthakrets
- Norra Sibbo ungdomsförening rf NSU
- Borgby Jaktförening rf
- Borgby-Hertsby FBK rf

Kommunens förvaltningsorgan

- Markanvändnings- och miljöservice
- Kommunteknisk service

- Rakennusvalvonta
- Vapaa-ajantoiimi
- Ympäristönsuojeluyksikkö

Viranomaiset

- Uudenmaan liitto
- Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto
- Porvoon kaupunki
- Pornaisten kunta
- Liikennevirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

4.3.2 Vireilletulo

Kuulutus kaavan vireilletulosta on julkaistu Sipoon Sanomissa ja Borgåbladetissa 23.12.2009.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

MRL 63 §:n mukaisessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on työn alkuvaiheessa määritellyt vuorovaikutuksen kannalta tärkeät osallistajat, käytettävät osallistumismenetelmät ja - järjestelyt.

Kaavoitustyötä tehdään läheisessä yhteistyössä osallisten kanssa. Kaavoituksen etenemisestä tiedotetaan Sipoon kunnan Internet-sivuilla www.sipoo.fi sekä seuraavissa lehdissä: Sipoon Sanomat, Borgåbladet ja Vartti. Kaavahankkeesta järjestetään myös yleisötilaisuuksia, joissa keskustellaan kaavan sisällöstä sekä esitellään kaavaluonnoksia ja kaavaan liittyviä selvityksiä.

Työn käynnistysvaiheen avointen ovien päivä järjestettiin 14.1.2010.

Valmisteluvaiheen avointen ovien päivä järjestettiin 25.5.2011

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitustilaisuuden viranomaisneuvottelu pidettiin 8.3.2010. Kokouksessa nousi esille seuraavia tavoitteita osayleiskaavan laadinnalle:

- Kaavoituksessa on huomioitava Sipoonjoen yläjuoksun

- Undervisning-, social- och hälsovårdsväsendet
- Räddningsväsendet
- Byggnadstillsynen
- Fritidssektorn
- Miljövårdsenheten

Myndigheter

- Östra Nylands förbund
- Östra Nylands landskapsmuseum
- Museiverket
- Borgå stad
- Borgnäs kommun
- Trafikverket
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)

4.3.2 Anhängiggörande

En kungörelse om planens anhängiggörande har publicerats i Sipoon Sanomat och Borgåbladet 23.12.2009.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Markanvändnings- och bygglagen förutsätter att planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen när planer bereds ska ordnas så att markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (intressent) har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MBL 62 §).

I programet för deltagande och bedömning (PDB) enligt MBL 63 § har vid arbetets inledningskede definierats, med tanke på växelverkan, viktiga intressentparter, metoder för deltagande och arrangemang som används.

Planläggningsarbetet görs i nära samarbete med intressenterna. Om planläggningens fortskridning informeras på Sibbo kommuns webbplats www.sibbo.fi samt i följande tidningar: Sipoon Sanomat, Borgåbladet och Vartti. Gällande planläggningsprojektet ordnas även möten för allmänheten, vid vilka planens innehåll diskuteras samt presenteras planutkast och utredningar i anknytning till planen.

En öppet hus-dag ordnades vid planläggningens inledningskede 14.1.2010.

Beredningsskedets öppet hus-dag ordnades 25.5.2011.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Inledningsskedets myndighetssammanträde hölls 8.3.2010. Vid mötet framställdes följande mål för delgeneralplanens beredning:

Natura 2000 –verkoston osat sekä luonnonsuojelualue.

- Museovirasto muistutti, että Linnanpellon kyläalue on muinaisjäännösalue. Suunnittelussa on huomioitava ja yhteen sovittava Linnanpellon kyläalueen vanha historia (kylätontit) sekä kaavan tavoitteiden mukainen täydennysrakentaminen kyläalueella.
- Linnanpellon ympäristö ei kestä kauheasti uutta rakentamista.
- Selkeyden vuoksi kaavaselostukseen pyydettiin pientä selostusosiota kaavassa osoitetuista sr-merkinnöistä.
- Tieliikenteen meluselvityksen laadintaa ei pidetty ajankohtaisena.
- Natura-verkosto huomioitava kaavassa ja kaavaselostuksessa sekä kaavan vaikutusten arvioinnissa.
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) on otettava huomioon kaavassa ja nostettava esiin myös OAS:ssa kaava-alueen näkökulmasta.
- Sipoon yleiskaava 2025:n antamat lähtökohdat kaavalle on huomioitava. Yleiskaavassa osoitetun laajan kyläalueen varaus kaipaava jäsenystä. Kyläkeskukseen osoitetun uuden tietyhteyden tarve tulee ratkaista ja konkretisoida. Virkistysreittien yhteystarpeet on huomioitava kaavassa ja turvattava niiden toteuttamisedellytykset. Pohjavesi- ja kulttuuriympäristönäkökohdat on myös otettava huomioon.
- Kunnallistekniikka on huomioitava suunnittelussa.

Kaavan toinen viranomaisneuvottelu pidettiin 21.3.2013. Kokouksessa sovittiin ehdotusvaiheen palautteeseen esitettävistä vastineista ja pienistä teknisluontoisista korjauksista kaavakarttaan. Ehdotusvaiheessa esitetystä kaava-alueesta päätettiin poistaa pohjoisosan maa-ainesten ottoon Sipoon yleiskaava 2025:ssä osoitettu alue. Maa-ainesten ottoon varattu alue käsitellään omana osayleiskaavanaan vuoden 2013 aikana, jolloin kaava-alueelle tehdään tarvittavia luontoselvitysten täydennyksiä, kuten kirjoverkoperhosselvitys.

4.4 Osayleiskaavan tavoitteet

4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava VAT:in huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kuuteen asiakokonai-

- Vid planberedningen bör Natura 2000-nätets delar och naturskyddsområdet vid Sibbo ås övre lopp beaktas.
- Museiverket påminde att Borgby byområde är ett fornminnesområde. Vid planläggningen bör Borgby byområdes gamla historia och (bytomter) beaktas och den i planen målsatta kompletterande nybyggnationen inom byområdet anpassas till denna.
- Borgby miljö tål inte nybyggnation i stor grad.
- För att förtydliga planbeskrivningen efterfrågades en liten beskrivningsdel för planens sr-beteckningar.
- Den utarbetade bullerutredningen för vägtrafiken ansågs inte vara dagsaktuell.
- Naturanätverket bör beaktas i planen och planbeskrivningen samt vid planens konsekvensbedömning.
- De riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) bör iakttas i planen och ur planområdets synvinkel lyftas fram även i PDB.
- Utgångspunkterna enligt Generalplan för Sibbo 2025 bör beaktas. I generalplanen anvisad omfattande reservation för byområdet lider brist på disposition. Inom bycentret anvisad ny vägförbindelse bör lösas och konkretiseras. Förbindelsebehov för rekreationsleder bör iakttas i planen och deras förverkligningsmöjligheter säkras. Grundvatten- och kulturmiljöaspekter bör även iakttas.
- Kommunalteknik bör iakttas vid planberedningen.

Det andra myndighetsmötet i anknytning till planen hölls 21.3.2013. Vid mötet kom man överens om bemötanden till respons som inkommit i förslagsskedet och om små tekniska korrigeringar på plankartan. Man fattade även beslut om att utesluta området som i generalplanen för Sibbo 2025 anvisats för marktäktverksamhet i den norra delen av det planområde som föreslagits i förslagsskedet. Området som reserverats för marktäktverksamhet behandlas som en egen delgeneralplan under år 2013. I samband med detta görs behövliga kompletteringar till naturutredningarna, såsom en utredning av bognätfjäril.

4.4 Delgeneralplanens mål

4.4.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) är en del av markanvändnings- och bygglagens styrningssystem för områdesanvändningen. Enligt MBL 24 § bör staten i myndigheters verksamhet, landskapsplanering och övrig områdesplanering iakttas de riksomfattande målen så att deras genomförande främjas. De reviderade riksomfattande målen steg i kraft 1.3.2009.

suuteen:

- toimiva aluerakenne
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Valtioneuvoston päätöksessä tavoitteet on jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin niiden alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Linnanpellon osayleiskaavan laatimiseen liittyen erityisesti otetaan huomioon seuraavat valtakunnalliset tavoitteet:

Toimiva aluerakenne

Linnanpellon osayleiskaavan tulee edistää toimivan aluerakenteen muodostumista ohjaamalla haja-asutusalueelle suuntautuvan rakentamisen olemassa olevien kylätaajamiin yhteyteen.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Osayleiskaavan tulee eheyttää paikallista yhdyskuntarakennetta. Sen tulee hyödyntää olemassa olevia rakenteita ja luoda edellytyksiä maa- ja metsätalouselinkeinojen kilpailukyyn vahvistamiselle, elinympäristön laadun parantamiselle ja luonnon voimavarojen kestäväälle hyödyntämiselle. Osayleiskaavan tulee tukea Linnanpellon kyläkoulun ja kyläelämän kehittämistä.

Osayleiskaavan tulee parantaa linja-autoliikenteeseen nojautuvan joukkoliikenteen ja yhtenäisten virkistysreittien edellytyksiä ja vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta suhteessa aikaisempaan tilanteeseen.

Osayleiskaavassa on huomioitava Sipoon yleiskaavassa merkityt viheryhteystarpeet, jotka toimivat sekä virkistysyhteytenä että ekologisena käytävänä. Muistakin kaava-alueen viheralueista on muodostettava laajoja yhtenäisiä kokonaisuuksia.

Osayleiskaavan tulee luoda edellytyksiä hyvän elinympäristön muodostamiselle.

Osayleiskaavassa selvitetään ympäristön häiriö- ja riskitekijöitä ja pyritään vähentämään niiden vaikutusta. Näitä aiheutuu sekä raide- että maantieliikenteestä, maa-ainestenottoalueesta ja voimalinjasta. Tiemelusta laaditun selvityksen mukaisille päiväarvon 55 Db ylittävälle alueelle ei tule sijoittaa uutta asumista.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnon-

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är grupperade baserat på innehåll i följande sex helheter:

- en fungerande områdesstruktur
- en förenhetligad samhällsstruktur och kvalitativ levnadsmiljö
- kultur- och naturarv, rekreationsanvändning och naturresurser
- fungerande förbindelsenät och energiförsörjning
- Helsingforsregionens specialfrågor
- natur- och kulturmiljöers speciella områdeshelheter.

I statsrådets beslut har målen indelats i allmängiltiga och specialmålsättningar beroende på områdesanvändningen och områdesanvändningen styrande verkningar. Enligt markanvändnings- och bygglagen bör målen iakttas och deras genomförande främjas vid planering av landskapet, kommuners planläggning och statens myndigheters verksamhet.

Vid utarbetandet av Delgeneralplan för Borgby bör speciellt följande riksomfattande mål iakttas:

En fungerande områdesstruktur

Delgeneralplan för Borgby bör främja bildningen av en fungerande områdesstruktur genom att styra byggnation som riktar mot glesbygden till befintliga bosättningscentra.

En förenhetligad samhällsstruktur och kvalitativ levnadsmiljö

Delgeneralplanen bör förenhetliga den lokala samhällsstrukturen. Den bör utnyttja befintliga konstruktioner och skapa förutsättningar för jord- och skogsbruksnäringens konkurrenskraft, levnadsmiljöns kvalitetsförbättring och naturresurserns hållbara utnyttjande. Delgeneralplanen bör stödja Borgby byskola och utveckling av bysamfundet.

Delgeneralplanen bör förbättra förutsättningarna för kollektivtrafiken, som stöds av busstrafiken, och förutsättningar för rekreationsleder och minska behovet av personbilstrafiken i förhållande till tidigare situation.

I delgeneralplanen bör beaktas i Sibbo delgeneralplan markerade behov av grönområdesförbindelser, vilka fungerar både som rekreationsförbindelser och som ekologiska korridorer. Planområdets övriga grönområden bör bilda vidsträckt enhetliga helheter.

Delgeneralplanen bör skapa förutsättningar för bildning av en god levnadsmiljö.

I delgeneralplanen utreds miljöns störnings- och riskfaktorer och strävas till att minska deras verkningar. Sådana föroresakas både av spår- och landsvägstrafik, marktäktområdet och kraftledningen. Inom områden där dagsvärdet 55 dB enligt vägbullerutredning överstigs, bör inte placeras ny bostadsbebyggelse.

Kultur- och naturarv, rekreationsanvändning och naturresurser

varat

Osayleiskaavan tulee edistää kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä sekä luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilyttämistä.

Osayleiskaavan tulee edistää ekologisten yhteyksien säilymistä määrittelemällä laajat yhtenäiset metsäalueet ja niiden väliset viher yhteydet.

Osayleiskaavassa osoitetaan Linnanpellon alueella sijaitsevat luonnonsuojelualueet, tärkeät luontokohteet, pohjavesialueet, liito-orava-alueet, muinaismuistot, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt, maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet, arvokkaat perinnemaisemat ja maakunnallisesti arvokkaat perinnebiotoopit, esihistoriallisen ajan muinaismuistot ja historiallisen ajan muinaisjäännekohteet.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Osayleiskaavan tulee edistää kaukolämmön tai muun yhteisen energiamuodon hyödyntämistä kylätaajama-alueella.

Osayleiskaavan tulee edistää vesi- ja viemäriverkoston kehittämistä Linnanpellon kylätaajama-alueella.

Osayleiskaavan tulee luoda edellytyksiä ilmastomuutokseen sopeutumiselle sijoittamalla haja-asutusalueelle suuntautuvan asumisen kylätaajamaan.

Helsingin seudun erityiskysymykset

Linnanpellon osayleiskaavassa on huomioitava Helsingin seudun Sipooseen kohdistuva rakentamispaine. Kaavassa osoitetaan Sipoon yleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti runsaasti rakennuspaikkoja olemassa olevan kylätaajaman yhteyteen.

Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Aluetta halkoo Sipoon joen pääuoma ja Orabäckenin sivu-uoma, jotka ovat viivamaisia Natura 2000-verkkoon ehdotettuja alueita. Natura-alueet tulee huomioida osayleiskaavassa ja niiden suojelua tulee tukea.

Sipoon jokiuoman viljelysmaisema on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja se tulee huomioida osayleiskaavassa.

Alueella on maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi merkitty Vermijärven rantalehto, joka tulee huomioida osayleiskaavassa.

4.4.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa

Delgeneralplanen bör främja kulturmiljöns och byggnadsarvets bevarande samt bevarandet av värdefulla och känsliga naturområdens mångfald.

Delgeneralplanen bör främja bevarandet av ekologiska förbindelser genom att definiera vidträckta enhetliga skogsområden och grönförbindelser emellan dessa.

I delgeneralplanen anvisas naturskyddsområden, viktiga naturobjekt, grundvattenområden, flygekorrområden, fornminnen, på riksnivå betydelsefulla kulturhistoriska miljöer, landskapsmässigt värdefulla landskapsområden, värdefulla traditionslandskap och landskapsmässigt värdefulla traditionsbiotoper, fornminnen från förhistorisk tid och fornlämningar från historisk tid inom Borgbyområdet.

Fungerande förbindelsenät och energiförsörjning

Delgeneralplanen bör främja utnyttjandet av fjärrvärme eller annan gemensam energiform inom bosättningscentra.

Delgeneralplanen bör främja utveckling av vatten- och avloppsnät inom Borgby bosättningscentrum.

Delgeneralplanen bör skapa förutsättningar för anpassning till klimatförändringen genom att placera bosättning som riktas mot glesbygdsområdet i bosättningscentra.

Helsingforsregionens specialfrågor

I Delgeneralplan för Borgby bör det byggnadstryck som riktar mot Sibbo från Helsingforsregionen beaktas. I planen anvisas i enlighet med Generalplan för Sibbos dimensioneringsprinciper, rikligt med byggplatser i anknytning till det befintliga bosättningscentret.

Natur- och kulturmiljöers speciella områdeshelheter

Området genomkorsas av Sibbo ås huvudflöde och Orabäckens biflöde, vilka utgör långsträckta områden föreslagna att intas i Natura 2000-nätet. Naturaområden bör iaktas i delgeneralplanen och deras bevarande stödjas.

Sibbo flodfåras odlingslandskap är en på riksnivå betydelsefull kulturmiljö och denna bör beaktas i delgeneralplanen.

Inom området finns Vermijärvi strandlund, som i landskapsplanen och Generalplan för Sibbo betecknats som naturskyddsområde, vilket bör beaktas i delgeneralplanen.

4.4.2 Landskapsplan

Landskapsplanen står som en anvisning vid utarbetning och förändring av generalplan. I landskapsplanen har inom planläggningsområdet det centrala byområdet, glesbygdsområden, skyddsobjekt, trafikmässiga lösningar och utvecklingsmålsättningar anvisats.

yleiskaavaa. Maakuntakaavassa kaava-alueelta on osoitettu keskeinen kylätaajama-alue, haja-asutusalueet, suojelu-kohteet, liikenteelliset ratkaisut ja kehittämisen tavoitteita.

4.4.3 Yleiskaava

Yleiskaava tarkoittaa kylätaajama-aluetta. Sipoon yleiskaavassa on annettu mitoitusperiaatteet, joiden mukaan uudet rakennuspaikat määräytyvät kylätaajamissa ja haja-asutusalueilla.

4.5 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

4.5.1 Laaditut selvitykset

Työn aloitusvaiheessa koottiin osayleiskaavoitusta varten tarvittavat lähtötiedot alueesta. Lähtötietoina on käytetty Sipoon yleiskaava 2025 varten tehtyjä selvityksiä, lisäksi työn aikana on laadittu lähtötietoja täydentäviä selvityksiä. Kaavaa koskevat selvitykset on lueteltu kohdassa 1.4. Lähtötiedoista koottiin lähtötietoraportti. Liite 2.

4.6 Kunnan asettamat tavoitteet

4.6.1 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon yleiskaavan 2025 keskeisiä suunnitteluperiaatteita ovat:

1. Yhdyskuntarakennetta kehitetään raideliikenteeseen perustuen tiiviillä ja matalalla rakenteella
2. Kunta varautuu 35 000 uuteen asukkaaseen koko Sipossa vuoteen 2025 mennessä, joista 3000 ohjataan kylätaajamiin ja 1000 haja-asutusalueelle.
3. Lounais-Sipoon ja Nikkilä-Talma – vyöhykkeiden aikataulutus ja toteuttaminen sovitaan Helsingin seudun liikennejärjestelmien ja maankäytön kokonaistarkasteluun sekä kunnan maanomistukseen
4. Työpaikka-alueita osoitetaan liikenteellisesti ja toiminnallisesti kiinnostaviin paikkoihin
5. Rakentamisen ohjauksen kannalta Sipoo jakautuu neljään erilaiseen vyöhykkeeseen: asemakaavoitettavat alueet, kyläalueet, haja-asutusalueet sekä kulttuuri- ja luonnonympäristön alueet
6. Asemakaava-alueiden toteutus tehdään kustannusneutraalisti, kullakin aluekokonaisuudella oma konseptinsa
7. Arvokkaat kulttuuri- ja luonnonmaisemat turvataan.

Strategisesti Linnanpelto on yhdessä Paippisen kanssa luokiteltu suuralue 1:ksi, jossa suurimmiksi maankäytön linjauksiksi on päätetty Pohjois-Paippisten uuden työpaikka-alueen kaavoitus ja hajarakentamisen ohjaaminen olemassa oleville kyläalueille. Linnanpelto on tällä hetkellä suunnittelutarvealuetta, jossa jokainen rakennushanke tarvitsee suunnittelutarveratkaisun ja rakennusluvan. Yksittäisten ratkaisujen sijaan onkin nähty tarve alueen kokonaisvaltaiselle suunnittelulle.

4.4.3 Generalplan

Generalplanen preciserar bosättningsområdet. I Generalplan för Sibbo har dimensioneringsprinciper fastställts, och enligt dessa definieras nya bygglplatser i bosättningscentran och glesbygdsområden.

4.5 Målsättningar härledda ur utgångsmaterialet

4.5.1 Utförda utredningar

Vid arbetets inledningsskede insamlades erforderliga utgångsuppgifter om området för delgeneralplanläggningen. Som utgångsmaterial har utredningar framställt i samband med utarbetning av Generalplan för Sibbo 2025 använts, och dessutom har under arbetet utarbetats utredningar, som komplement till utgångsmaterialet. Gällande utgångsmaterialet sammanställdes en rapport. Bilaga 2.

4.6 Kommunens målsättningar

4.6.1 Generalplan för Sibbo 2025

Centrala planläggningsprinciper för Generalplan för Sibbo 2025 är:

1. Samhällsstrukturen utvecklas baserad på spårtrafik genom en tät och låg konstruktion
2. Kommunen reserverar sig för 35 000 nya invånare i hela Sibbo fram till år 2025, varav 3 000 styrs till bycentra och 1 000 till glesbygdsområden.
3. Sydvästra Sibbo och Nickby-Tallmo-zonens tidtabellering och genomförande anpassas till helhetsgranskningen av Helsingforsregionens trafikarrangemang och markanvändning samt kommunens markägosituation
4. Arbetsplatsområden anvisas inom trafikmässigt och funktionellt intressanta platser
5. Med tanke på styrning av byggnation indelas Sibbo i fyra olika zoner: områden som ska detaljplaneras, byområden, glesbygdsområden samt kultur- och naturmiljöområden
6. Genomförande av detaljplanområden görs kostnadsneutralt, vardera områdeshelhet med sitt eget koncept
7. Värdefulla kultur- och naturlandskap säkras.

Strategiskt har Borgby tillsammans med Paipis klassificerats som storområde 1, vars största markanvändningsmässiga linjering beslutats vara planläggning av Norra Paipis arbetsplatsområde och styrning av glesbebyggelse till befintliga byområden. Borgby är för närvarande ett område i behov av planering, där varje byggnadsprojekt kräver en planeringsbehovslösning och byggnadstillstånd. I stället för enskilda lösningar har behov för en helhetsmässig planering av området ansetts vara nödvändig.

4.6.2 Kaavakohtaiset tavoitteet

Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen Linnanpellon osayleiskaava. Rakentamisen määrä mitoitetaan kunnassa hyväksytyjen mitoitusperiaatteiden mukaisesti.

Linnanpellon osayleiskaavan tavoitteena on luoda edellytykset kestävä kehityksen mukaiselle yhdyskuntarakenteelle. Osayleiskaava estää yhdyskuntarakenteen epäedullisen hajaantumisen ja edistää palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuutta ja ei lisää henkilöautoliikenteen tarvetta suhteessa aikaisempaan tilanteeseen. Osayleiskaavan tavoite on edistää kaukolämmön tai muun yhteisen energiamuodon hyödyntämistä uusilla alueilla. Osayleiskaavan tulee mahdollistaa elinympäristön laadun parantamista, kyläverkoston kehittämistä ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Tavoitteena on parantaa joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä. Osayleiskaavassa osoitetaan riittävästi tilaa maatalouden elinkeinotoiminnalle ja kyläasukseksi turvaamaan jatkossakin maatalouden, jokimaiseman ja kyläyhteisön muodostaman vuosisatoja vanhan kulttuuriympäristön.

Kaavatyön yhteydessä selvitetään ympäristön häiriö- ja riskitekijöitä ja pyritään suunnittelulla vähentämään niiden vaikutusta tulevaisuudessa. Linnanpellon alueella häiriö- ja riskitekijät aiheutuvat lähinnä yhdystiestä 1494, rautatiestä ja aluetta halkovasta voimalinjasta. Tiemelusta on laadittu selvitys ja sen asukkaille aiheuttaman haitan vähentämiseen pyritään. Osayleiskaavan joukkoliikennejärjestelmä perustuu linja-autoliikenteeseen, joka yhdistyy raideliikenteen hyödyntämiseen Nikkilän keskustan kautta.

Osayleiskaavan tavoite on edistää kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä sekä luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilyttämistä. Osayleiskaavan tarkoitus on edistää ekologisten yhteyksien säilymistä määrittelemällä laajat yhtenäiset metsäalueet ja niiden väliset viheryhteydet. Yleiskaavassa muodostetaan viheralueista ja niiden välisistä yhteyksistä yhtenäisiä kokonaisuuksia, jotka yhtyvät seudulliseen viherverkkoon.

Osayleiskaavassa tullaan osoittamaan kaikki sen alueelle kuuluvat erityisalueet.

4.6.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asuminen

Sipoon Yleiskaava 2025 tavoitteiden mukaisesti kaavan lähtökohtana on osoittaa asuminen nykyisten kyläalueiden, olemassa olevien teiden ja kunnallistekniikan yhteyteen. Vanhat kyläalueet sijoittuvat ryppäinä metsän ja pellon rajoille kohtiin, joissa laaksot vaihtuvat selänteiksi. Suurimmat kylätiivistymät sijaitsevat yhdystien 1494 välittömässä läheisyydessä. Täydennysrakentamisella eheytetään yhdyskuntarakennetta sijoittamalla uusi rakentaminen ensisijaisesti vanhojen kylien yhteyteen ja vasta toissijaisesti haja-asutusalueelle. Ensisijaisesti täydennysrakennettavilla alueilla mahdollisuudet kiinteistön liittämiseen yhdyskun-

4.6.2 Planlängningsmässiga målsättningar

Målet är att utarbeta en rättsverkande delgeneralplan för Borgby. Byggnationens mängd dimensioneras enligt inom kommunen godkända dimensioneringsprinciper.

Syftet med Delgeneralplan för Borgby är att skapa förutsättningar för en samhällsstruktur som stöder hållbar utveckling. Delgeneralplanen förhindrar ofördelaktig splittring av samhällsstrukturen och främjar tillgänglighet till service och arbetsplatser och ökar inte personbilstrafiksbehovet i förhållande till tidigare situation. Delgeneralplanens syfte är att inom nya områden främja utnyttjandet av fjärrvärme eller annan gemensam energiform. Delgeneralplanen bör främja förbättring av levnadsmiljöns kvalitet, bynätverkets utveckling och ett hållbart utnyttjande av naturresurser. Målet är att förbättra kollektivtrafikens, gång- och cykeltrafikens förutsättningar. I delgeneralplanen anvisas tillräckligt med utrymme för jordbrukets näringslivsverksamhet och för bybosättningen säkras även i framtiden den gamla kulturmiljön, som jordbruket, flodlandskapet och bysamhället under århundraden utformat.

Under planläggningsarbetet utreds miljöns risk- och störningsfaktorer och strävas efter att genom planering minska deras verkningar i framtiden. Inom Borgbyområdet uppstår risk- och störningsfaktorer främst på grund av förbindelseväg 1494, järnvägen och en kraftledning, som korsar området. Gällande vägbullret har en utredning utarbetats och minskning av dess störande inverkan för områdets invånare eftersträvas. Delgeneralplanens kollektivtrafikarrangemang baseras på busstrafik, som förenas med utnyttjandet av spårtrafik via Nickby centrum.

Delgeneralplanens målsättning är att främja kulturmiljöns och byggnadstraditionens bevarande samt bevarandet av värdefulla och känsliga naturområdens mångfald. Delgeneralplanens syfte är att främja bevarandet av ekologiska förbindelser, genom att definiera vidsträckta enhetliga skogsområden och grönförbindelser dem emellan. I generalplanen skapas av grönområden och förbindelser dem emellan enhetliga helheter, vilka förenas med det regionala grönområdesnätverket.

I delgeneralplanen kommer alla till området hörande specialområden att anvisas.

4.6.3 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Bosättning

Enligt målsättningar i Generalplan för Sibbo 2025 är planläggningens utgångspunkt att anvisa boende i samband med befintliga bycentra, befintliga vägar och existerande kommunalteknik. Gamla byområden placeras sig i grupper vid gränserna mellan skog och åker, på platser där dalarna övergår i åsar. De största bysamhällena är belägna i omedelbar närhet till förbindelseväg 1494. Samhällsstrukturen förenhetligas genom att, i första hand placera komp-

tatekniseen verkostoon, tieyhteydet, palvelujen ja joukko-liikenne-yhteyksien läheisyys sekä maisemallinen sopivuus rakentamiseen on toissijaisesti täydennysrakennettavaa aluetta parempaa. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi haja-asutusluontoinen rakentaminen on mahdollista myös maa- ja metsätalousalueilla (M), mikäli maanomistaja ei voi hyödyntää rakennusoikeuttaan kylätaajama-alueella (AT). Viljelykäytössä olevat, maisemallisesti arvokkaat peltoalueet pidetään pääsääntöisesti rakentamiseen huonosti tai ei lainkaan sopivina ja niiden toivotaan säilyvän avoimina ja viljelykäytössä.

Palvelut ja yritystoiminta

Linnanpellon palvelut koostuvat lähinnä alakoulusta, joka sijaitsee aivan kylätaajaman keskellä Linnanvuoren kyljessä sekä Vermijärven rannan tuntumassa sijaitsevasta palvelukodista. Muu palvelurakentamisen tarve on vähäistä. Muut palvelut ja myymälät sijaitsevat noin 4 km päässä Nikkilän taajamassa.

Virkistys

Kaavalla osoitetaan riittävästi virkistykseen sopivia metsä- ja peltoalueita kylätaajama-asutuksen yhteyteen, millä luodaan edellytykset ulkoilureittiverkoston kehittämiseksi. Seudullisen viherverkon yhteystarpeita tuetaan. Nykyisiä harrastusmahdollisuuksia tuetaan.

Maa- ja metsätalous

Maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset turvataan. Kaavoituksella tuetaan olemassa olevia tiloja ja niiden kehittymismahdollisuuksia. Toiminta asettaa tarpeita väljyyteen rakennusten lähiympäristössä, peltoalueilla ja talousmetsissä.

Liikenne ja yhdyskuntatekninen huolto

Tavoitteina on kevyen liikenteen reitistön ja samalla liikenneturvallisuuden kehittäminen kylätaajaman ja koulun alueella. Olemassa oleva kunnallistekniikka ja siihen liittyvät kehityssuunnitelmat otetaan huomioon ja täydennysrakentaminen ohjataan ensisijaisesti sen läheisyyteen.

Suojelu ja ympäristöhoito

Osayleiskaavassa huomioidaan arvokkaat rakennukset, muinaismuistoalueet, Natura-alueet, luonnonsuojelualueet, pohjavesialueet ja muut kohteet laadittujen selvitysten perusteella. Kaavoituksella tuetaan Linnanpellon maisemalle tyypillisiä pitkiä näkymiä yli viljelyaukeitten. Eri-tyisen tärkeää on sovittaa yhteen Linnanpellon kyläalueen vanha historia kylätontteineen ja kaavan tavoitteiden mukainen täydennysrakentaminen.

4.6.4 Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteet on esitelty tarkemmin lähtökohtareportin liitteessä nro 2.

4.6.5 Kaavakarttaan tehdyt muutokset luonnosvai-

letteringsbyggnation i anknytning till de gamla byarna och först i andra hand inom glesbygdsområden. Inom områden som i första hand prioriteras för kompletterande byggnation, är möjligheterna gynnsammare än inom de i andra hand prioriterade områdena, med avseende på att ansluta bostäder till samhällstekniska nätverk, vägförbindelser, närhet till service och kollektivtrafikförbindelser och även med avseende på den landskapsmässiga lämpligheten för byggnation. Med motivering om jämlik behandling av markägare är glesbygdsliknande byggnation möjlig även inom jord- och skogsbruksområden (M), såvida markägarna inte kan utnyttja sin byggrätt inom bycentrumområde (AT). I odlingsbruk varande, landskapsmässigt värdefulla åkermarker, anses i huvudsak vara dåliga eller olämpliga för byggnation och dessa strävas till att hållas öppna och i odlingsbruk.

Service och företagsverksamhet

Borgby serviceutbud utgörs närmast av ett lågstadium, som är beläget alldeles i bosättningscentrets mitt, invid Linnanberget, samt servicehem invid Vermijärvi strand. Behov av servicebyggnation utöver detta är litet. Övrig service och affärer finns, inom 4 km avstånd, i Nickby centrum.

Rekreation

I och med planen anvisas tillräckligt med lämpliga skogs- och åkerområden i anknytning till bosättningscentra, varmed förutsättningar för utveckling av leder för friluftsliv skapas. Det regionala förbindelsebehovet av grönområdesnät stöds. Nuvarande möjligheter till fritidsaktiviteter stöds.

Jord- och skogsbruk

Verksamhetsförutsättningar för jord- och skogsbruk säkras. I och med planläggning stöds befintliga fastigheter och deras utvecklingsmöjligheter. Verksamheten ställer krav på utrymme i byggnaders närhet, åkerområden och ekonomiskogar.

Trafik och samhällsteknisk service

Målsättningar omfattar att utveckla lednätet för den lätta trafiken och på samma gång utveckla trafiksäkerheten inom bosättningscentret och skolans område. Befintlig kommunalteknik och tillhörande utvecklingsplaner tas i beaktande och kompletterande byggnation styrs i främsta hand till deras närhet.

Skydd och miljövård

I delgeneralplanen beaktas värdefulla byggnader, fornminnesområden, Naturaområden, naturskyddsområden, grundvattenområden och övriga objekt på basis av utarbetade utredningar. I och med planläggningen stöds, för Borgby landskap, typiska långa vyer över odlingslandskapet. Speciellt viktigt är att anpassa Borgby byområdes gamla historia, inkl. bytomter, och planens målsatta kompletteringsbyggnation.

4.6.4 Intressenternas målsättningar

heen nähtävilläolon jälkeen

Kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen:

- Kaavaehdotukseen on lisätty SM-merkintää koskeva kaavamääräys: ” Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kaajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museo- virastoon lausuntoa varten.”
- Runsaasti luo-alueita sisältävät M-alueet on rajattu osayleiskaavaehdotukseen MY-1 merkinnällä, joka kieltää maa-ainesten oton arvokkaiden metsäkallioiden alueilla. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet esitetään edelleen kuitenkin myös luo-merkinnöin. Luo-merkintöihin on lisätty perään numero, jonka sisältö esitetään kaavaselostuksessa.
- Vermijärven rantaluhdan elinvoimaisuuden takaamiseksi Vermijärven SL-rajausta on laajennettu huomioiden kaikki aluetta koskevat suojelurajaukset.
- Kaavakarttaan on lisätty Vermijärven niittyjen valtakunnallisesti merkittävän perinnemaiseman rajausta.
- Rantaluhtaan rajoittuvien peltojen alueet on merkitty MT-1 alueiksi, millä huomioidaan niiden merkitys Vermijärven suojelualueen suojavyöhykkeenä.
- Linnanberget on osoitettu luonnonsuojelualueena.
- MA-alueiden määräykseen on lisätty MRL 128 mukaisen maisematyöluvan edellytys maisemaa muuttavista maanrakennustöistä.
- Kaavaluonnoksessa Björknäsin AT-alueen läpi kulkeva viherysteystarve on merkitty kulkemaan AT-alueen länsipuolelle Nikkilän taajaman ja kyläalueen väliselle alueelle.
- Osayleiskaavaehdotukseen on merkitty maakuntakaavan ja Sipoon yleiskaava 2025 mukainen viherysteystarve myös etelään Vanha Kuninkaantielle.
- Kevyen liikenteen suuntausta on muutettu kulkemaan Linnanpellon koulun kohdalta Linnanpellon kyläpellon lävitse, missä kulkee jo nykyisellään kevyen liikenteen reitti.
- Kaavaluonnoksesta on jäänyt puuttumaan merkintöjen selitys Pornaistentien varressa kulkevalle aaltoviivalle. Aaltoviivalle lisätään merkintöjen selitys kaavaehdotukseen: ”Meluntorjuntatarve, joka tulee huomioida jatkosuunnitelussa.”
- Rakennusinventoinnin mukaiset kohteet on tarkistettu ja kohteet on merkitty sr-merkinnöin kaavaehdotukseen oikeille sijaintipaikoilleen. Samalla on selkeytetty esitystapaa, jotta merkinnät erottautuisivat paremmin kaavakartalta. Sr-kohteiden määräystä on tarkennettu Porvoon mu-

Intressenternas mål presenteras i bilaga i utredning av utgångsläget.

4.6.5 Ändringar som gjorts i plankartan efter att utkastet varit framlagt

- Följande ändringar har gjorts i plankartan efter att utkastet varit framlagt:
- En planbestämmelse gällande SM-beteckningen har lagts till planförslaget: ”I området finns fasta fornminnen som är skyddade genom lagen om fornminnen (295/63). Enligt lagen får fast fornlämning icke utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttagas eller på annat sätt rubbas. Markanvändningsplaner för området bör skickas till Museiverket för utlåtande.”
- De M-områden som innehåller många luo-områden har i delgeneralplaneförslaget avgränsats med MY-1-beteckning, som förbjuder marktäkter i områden med värdefulla skogsberg. Områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald anvisas dock fortfarande även med luo-beteckningar. Till luo-beteckningarna har en nummer lagts till och förklaringen till den finns i planbeskrivningen.
- För att trygga livskraften på svämängen vid Vermijärvi har SL-gränserna för Vermijärvi utvidgats med beaktande av alla skyddsgränser som gäller området.
- Gränserna för det nationellt sett värdefulla traditionslandskapet vid Vermijärvis ängar har lagts till på plankartan.
- De åkerområden som gränsar till svämängen har betecknats som MT-1-område, vilket beaktar deras betydelse som skyddszon för Vermijärvi skyddsområde.
- Linnanberget har anvisats som naturskyddsområde.
- I bestämmelserna för MA-områdena har tillagts att ett tillstånd för landskapsarbeten enligt MBL 128 förutsätts för jordbyggnadsarbeten som ändrar landskapet.
- I planutkastet har det grönförbindelsebehov som går genom AT-området markerats till den västra sidan av AT-området i området mellan Nickby tätort och byområdet.
- Ett grönförbindelsebehov även söderut till Gamla Kungsvägen har anvisats i generalplaneutkastet i enlighet med landskapsplanen och Sibbo generalplan 2025.
- Den lätta trafikens riktning har ändrats så att den vid Borgby skola går genom Borgby byåker, där det även finns en befintlig lätttrafikled.
- I planutkastet fattas en förklaring för beteckningarna för den våglinje som går längs Borgnäs vägen. För våglinjen tilläggs en förklaring i planförslaget: ”Behov av bullerbekämpning som bör beaktas i den fortsatta planeringen.”
- Objekt enligt byggnadsinventeringen har granskats och

seon ehdottamalla oikeusperustaisella lisäyksellä: ”Merkin­nällä on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistorialliset kohteet, joiden purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom:n nojalla kielletty.”

- Ma-rajasta on laajennettu pohjoiseen siten, että MA-merkin­nällä varustettu maisemallisesti arvokas peltoalue rajautuu kokonaisuudessaan sen sisälle. Rajasta on tarkennettu myös kauttaaltaan koko kyläalueella. Maisemallisesti arvokas alue –rajaukselle lisätään Porvoon museon esittämä määräysosa: ”Alueiden käytön on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman ja historian kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa.”

- Kaavakarttaan, kaavaselistukseen ja maisemaselvityksen liitekarttaan on lisätty Kotivallin pistemäiseksi merkitty pohjavesialue, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (1. lk.). Kotivallin pohjavesialue merkitään kaavakartalle kohdemerkinnällä: ET/pv pohjavedenotto. Pohjavesialueiden kaavamääräyksiä täydennetään maa- ja kallioenergian käyttöön liittyvällä määräyksellä: ”Suunniteltaessa maa- tai kallio-lämpöpöj järjestelmää pohjavesialueelle, tulee osoittaa järjestelmän haitattomuus pohjavedelle.”

- Osayleiskaavaehdotukseen on merkitty ohjeellinen rautatielinjaus uudelle Helsinki-Pietari radalle vireillä olevassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan luonnoksessa esitetyin linjauksen mukaisesti.

- Kylän keskustan urheilu- ja puistoalueet on merkitty kaavaehdotukseen VU-alueeksi. VU-alueen määräykseen on lisätty mahdollisuus rakentaa alueelle myös kyläyhteisön toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia, kuten AT-alueilla.

- AT-alueen rajaa on suoritettu liitekartan mukaisesti. AT-alue on muutettu niin että se seuraa tilan 12:38 rajoja. Alue ”Gullbacken” lisätään peltoalueeseen rajautuvien osien AT-alueeseen. Muu Hackalandet on säilytetty MT-alueena.

- Kapea M-alue kyläkeskuksessa on muutettu AT-merkin­nällä osaksi kylätaajama-alue.

- Linnanpellontiehen ja Skepparsintiehen rajoittuva metsäalue on merkitty kaavaluonnoksessa M-alueeksi, mutta MA-alue on tarkistettu merkitsemällä olemassa oleva metsäalue M-alueeksi ja sen taakse jäävä peltoalue MT-alueeksi.

- Linnanpellontiehen rajoittuen sijaitsee nykyisellään Frisas ja Hägnan –nimiset tilakeskukset, jotka on kaavaluonnoksessa rajattu kylätaajaman ulkopuolelle. Tilojen voidaan kuitenkin katsoa kuuluvan osaksi nauhamaista Linnanpellontien varren kylätaajamaa, jolloin kylätaajamaa merkitään voidaan laajentaa myös Linnanpellontiehen ja Skepparsintiehen rajoittuvalle metsäalueelle. M-alue on

objekten har anvisats med sr-beteckningar i planförslaget på sina rätta platser. Samtidigt har sättet på vilket de framförs gjorts tydligare så att beteckningarna ska framträda bättre på plankartan. Bestämmelsen för sr-objekt har preciserats med ett tillägg som föreslagits av Borgå museum: ”Med beteckningen anvisas byggnads- och kulturhistoriska objekt som inte får rivas enligt vad som föreskrivs i § 42 mom 2 i markanvändnings- och bygglagen.”

- Ma-gränsen har utvidgats norrut så att det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet som utrustats med MA-beteckning ryms helt innanför gränserna. Gränsen har preciserats i sin helhet även i hela byområdet. Gränsen för det landskapsmässigt värdefulla området preciseras med ett tillägg som föreslagits av Borgå museum: ”Områdesanvändningen bör lämpa sig för den historiska utvecklingen i området. Bevarande och nyanvändning av områdets gamla byggnadsbestånd bör främjas. Eventuell kompletterande byggverksamhet och andra förändringar bör anpassas enligt kulturmiljöns karaktär och särdrag. Åtgärder som försvagar värdet av den kulturmiljömässigt och historiskt värdefulla områdeshelheten får inte genomföras i området.”

- På plankartan, i planbeskrivningen och landskapsutredningens kartbilaga har det punktmärkade grundvattenområdet i Kotivalli lagts till. Grundvattenområdet är viktigt med tanke på vattenförsörjningen (1 klass). Grundvattenområdet i Kotivalli markeras på plankartan med beteckningen: ET/pv grundvattentäkt. Grundvattenområdenas planbestämmelser kompletteras med en bestämning gällande användning av jord- och bergenergi: ”Vid planering av jord- eller bergvärmsystem på ett grundvattenområde bör det påvisas att systemet är oskadligt för grundvattnet.”

- En riktgivande järnvägslinje har markerats i delgeneralplaneförslaget för den nya Helsingfors – S:t Petersburg-banan enligt den linje som föreslagits i Nylands landskapsplanutkast, etapp II.

- Idrotts- och parkområden i byns centrum har i planförslaget anvisats som VU-område. Till bestämmelsen för VU-området har tillagts en möjlighet att bygga allmänna byggnader som stöder bysamhällets funktioner på samma sätt som i AT-områden.

- AT-områdets gräns har gjorts rakare i enlighet med plankartan. AT-området har ändrats så att det följer gränserna för fastighet 12:38. Området ”Gullbacken” tilläggs till AT-området till de delar som gränsar till åkerområdet. Övriga Hackalandet har bevarats som MT-område.

- Det smala M-området i byns centrum har genom AT-beteckning ändrats till en del av bytätortsområdet.

- Det skogsområde som gränsar till Borgbyvägen och Skepparsvägen har i planutkastet betecknats som M-område, men MA-området har granskats och det befintliga skogsområdet markerats som M-område och det bakomliggande åkerområdet som MT-område.

- Intill gränsen till Borgbyvägen ligger i dagsläget fastighe-

muutettu tältä osin AT-alueeksi.

- MA-alueita kyläkeskuksessa on rajattu siten, että sen eteläosa on muutettu osaksi AT-alueita. Kyläpeltoa koskeva MA-merkintä on muutettu MA-1 –merkinnäksi, jolla huomioidaan vanhan kylätontin kulttuurihistorialliset arvot.
- AT-alueita on laajennettu osittain mielipiteen liitekartan mukaisesti kaava-alueen länsiosassa.

4.6.5 Kaavakarttaan tehdyt muutokset ehdotusvaiheen nähtävillöön jälkeen

- Sipoon yleiskaavassa maa-ainesten ottoon varattu alue rajataan pois nyt käsiteltävästä Linnanpellon osayleiskaavasta. Maa-ainesten ottoon varattu alue tutkitaan tämän jälkeen omana osayleiskaavanaan, jonka yhteydessä tehdään aluetta koskevia tarkentavia selvityksiä ja vaikutusten arviointoja. Tässä yhteydessä maa-ainesten ottoon ylemmissä kaavoissa esitetyt alueet rajataan huomioiden maa-ainesten ottoa rajoittavat tekijät, kuten kirjoverkkoperhosiintymät. Työ käynnistetään heti vuoden 2013 alussa, jolloin tarvittavat lisäselvitykset ehditään tekemään kevään ja kesän 2013 aikana.
- Pohjavesiä koskevaa määräystä muutetaan, siten että se on linjassa kunnan muiden samaan aikaan laadittavien kaavahankkeiden kanssa.
- Rautatien aiheuttaman melun ja tärinän huomioimisesta lisätään ohjeet kaava-alueita koskeviin yleisiin määräyksiin: ”Uudisrakentamisessa on huomioitava, ettei rakennusten asuintilojen keskiäänitaso saa ylittää päivällä 35 dB:n rajaa, eikä yöllä 30 dB:n rajaa. Asumiseen käytettävien ulkoalueiden osalta keskiäänitaso ei saa ylittää päivällä 55 dB:n rajaa, eikä yöllä 45 dB:n rajaa.” ja ”Uudisrakentamisessa on huomioitava rautatiestä aiheutuva tärinä siten, ettei uudisrakennusten tärinä saa ylittää arvoa 0,30 mm/s.”
- Raideliikenteen yhteystarve Helsinki-Pietari ratayhteydelle -merkintätapaa muutetaan siten, että sen luonne ohjeellisena yhteystarpeena tulee selkeämmin ilmi. Lisäksi merkinnästä poistetaan sana ohjeellinen ja merkintään lisätään seuraava määräys: ”Radansuunnittelussa on otettava huomioon seudulliset ulkoilu-, virkistys- ja viheryhteydet, luonnonsuojelu, kulttuuriympäristö, maisema, pohja- ja pintavesien suojelu sekä lajiston liikkuminen. Radansuunnittelussa on huolehdittava siitä, että liikenneväylä ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta liikenneväylään rajoittuvalla tai sen läheisyydessä sijaitsevalla Natura 2000 –verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdotamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia pohjavesiin, vesistövirtaamiin, vesiluonnolle, vesialueiden pohjaolosuhteisiin, melu- tai muita häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 –verkostoon.”
- Osayleiskaavassa kantatilaa 753-402-12-20X koskevaa AT-alueita laajennetaan pohjoiseen siten, että AT-

terna Frisas och Hägnan, som i planutkastet avgränsats utanför bytätorten. Fastigheterna kan dock anses vara en del av den bandliknande bytätorten längs Borgbyvägen, varvid bytätort-beteckningen kan utvidgas även till det skogsområde som gränsar till Borgbyvägen och Skepparsvägen. M-området har till denna del ändrats till AT-område.

- MA-området i bycentrat har avgränsats så att dess södra del har omvandlats till en del av AT-området. MA-beteckningen gällande bykern har ändrats till MA-1-beteckning, och på så sätt beaktas bytomtens kulturhistoriska värden.
- AT-området har utvidgats i planområdets västra del delvis enligt åsiktens bilagskarta.

4.6.5 Ändringar som gjorts i plankartan efter att förslaget varit framlagt till påseende.

- Området som reserverats som grustäkt i generalplanen för Sibbo tas bort från delgeneralplanen för Borgby som nu behandlas. Området som reserverats som grustäkt undersöks härefter som en egen delgeneralplan, och i samband med den görs preciserande utredningar och konsekvensbedömningar för området. I samband med detta avgränsas områden som i högre planer anvisats som marktäkt med beaktande av faktorer som begränsar marktäktverksamhet, såsom förekomst av bognätfjäril. Arbetet inleds direkt i början av år 2013 och på så sätt hinner man göra nödvändiga tilläggsutredningar under våren och sommaren 2013.
- Bestämmelsen gällande grundvatten ändras så att den följer samma principer som i andra planprojekt som pågår samtidigt i kommunen.
- Anvisningar gällande iakttagande av buller och vibrationer förorsakade av järnvägen infogas i de allmänna bestämmelserna, som gäller planläggningsområdet: ”Vid nybyggnad bör det observeras att medelljudnivån i byggnadernas bostadsutrymmen inte får överstiga en gräns på 35 dB på dagen och 30 dB på natten. När det gäller utomhusområden i anknytning till boende får medelljudnivån inte överstiga 55 dB på dagen och 45 dB på natten.” och ”Vid nybyggnad bör vibrationer från järnvägen beaktas så att nybyggnadernas vibrationer inte får överskrida värdet 0,30 mm/s.”
- Behov av rälstrafikförbindelse för banförbindelsen Helsingfors S:t Petersburg - beteckningssättet ändras så att dess karaktär som riktgivande förbindelsebehov framträder på ett tydligare sätt. Från beteckningen avlägsnas dessutom ordet alternativt och tilläggs dessutom följande bestämmelse: ”I banplaneringen ska regionala friluft-, rekreations- och grönförbindelsebehov, naturskyddet, kulturmiljön, landskapet, skyddet av grund- och ytvatten samt olika arters möjligheter att röra sig beaktas. I banplaneringen ska det ses till att trafikleden varken ensam eller granskad tillsammans med andra projekt och planer orsakar sådana skadliga verkningar för grundvattnet, vattenföringen, vattennaturen, vattenområdenas bottenförhållanden, bul-

alueen pinta-ala kasvaa 8000 m², jolloin kantatila saa yhden rakennuspaikan lisää.

4.6.6 Kaavakarttaan tehdyt muutokset valtuuston kokouksen 20.5.2013 jälkeen

- Kaavamerkinnän ”raideliikenteen yhteystarve Helsinki-Pietari ratayhteydelle” linjausta muutetaan kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella ja merkinnän kaavamääräys muutetaan muotoon:

LIIKENNEVÄYLÄN YHTEYSTARVE.

Merkintä osoittaa Helsinki-Pietari-radan likimääräisen sijainnin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaisesti. Radan tarkka sijainti ja mitoitus on tarkoitettu määritellä yksityiskohtaisemmassa ratahankkeen suunnittelussa. Merkintään ei liity MRL:n 33. §:n ja 43. §:n 1. momentin mukaista rakentamisrajoitusta.

5 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Sipoon yleiskaava 2025:ssä on esitetty 35 000 asukkaan väestökasvu, josta kyläalueille on laskettu sijoittuvaksi 4000 asukasta ja haja-asutusalueille 1000 asukasta. Yleiskaavassa varaudutaan Sipoon maankäytön kehitykseen osana kasvavaa Helsingin seudun metropolialuetta. Yleiskaavan päälinjauksena on, että täydennysrakentaminen sijoitetaan olemassa oleviin taajamiin tukien vahvaa raidepainotteista joukkoliikennettä. Haja-asutusalueilla rakentamispaine suunnataan nykyisiin kyläkeskuksiin.

Sipoon kunnanvaltuusto on 15.12.2008 (§ 17) hyväksynyt Sipoon yleiskaava 2025:n ja yleiskaavoituksessa sekä suunnittelutarveratkaisuissa noudatettavat mitoituspäätökset. Tämän osayleiskaavan mitoituksen pohjana käytetään näitä mitoituspäätöksiä täsmennettynä ja sopeutettuna kuitenkin alueen paikallisiin olosuhteisiin. Myös Boxin osayleiskaavan mitoitusta on käytetty tausta-aineistona Linnanpellon mitoituspäätöksille.

Mitoituspäätöksillä tarkoitetaan niitä periaatteita, joiden mukaan tila- ja maanomistajakohtainen rakennusoikeus lasketaan asemakaavoitettavaksi tarkoitettun taajama-alueen ulkopuolella. Päätökset on tarkoitettu ohjeiksi, joiden avulla pyritään edistämään johdonmukaista, luonnonolot huomioon ottavaa suunnittelua sekä maanomistajien tasavertaista kohtelua.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilan jäljellä oleva rakennusoikeus määritetään ns. kantatilaperiaatteella. Kantatila (=emätila) on 1.7.1959 mukainen tila. Taustamaaston mitoituksessa käytetään aluejakoa, joka koostuu neljästä eri tavoin rakennuspaikkoja muodostavasta osa-alueesta (AT, M, MT ja MA –alueista) sekä mitoituksen ulkopuolelle jäävistä alueista (EO, SL ja melualue yli

ler- eller andra störningar på ett område som hör till nätverket Natura 2000 eller som statsrådet föreslagit för nätverket och som gränsar till trafikleden eller som ligger i närheten av den som avsevärt försämrar de naturvärden hos området vilkas skydd ligger till grund för att området har tagits med i eller är avsett att tas med i nätverket Natura 2000.”

- I delgeneralplanen utvidgas AT-området som gäller stomlägenhet 753-402-12-20X norrut så att AT-områdets areal ökar med 8000 m², vilket innebär att stomlägenheten får ytterligare en byggplats.

4.6.6 Ändringar som gjorts på plankartan efter fullmäktiges möte 20.5.2013

- Planbeteckningen ”behov av rälstrafikförbindelse för banförbindelsen Helsingfors-St. Petersburg” ändras utifrån den respons som inlämnats om planförslaget och beteckningens planbestämmelse ändras enligt följande:

FÖRBINDELSEBEHOV FÖR TRAFIKLED.

Beteckningen avser det ungefärliga läget för Helsingfors-St. Petersburg-järnväg i enlighet med den 2. etapp-landscapsplanen för Nyland. Den exakta sträckningen för och dimensioneringen av banan är avsedda att definieras i den noggrannare planeringen av banprojektet. Beteckningen medför inte byggnadsbegränsningar enligt 33. §:n och 45. §:s 1. moment i MBL.

5 REDOGÖRELSE FÖR DELGENERALPLANEN

5.1 Planens struktur

5.1.1 Dimensionering

Utgångspunkten för dimensioneringen är en prognos, enligt vilken kommunen kommer att utsättas för betydande tillväxt. Fram till år 2025 uppskattas Sibboområdets befolkningstillväxt vara 35 000 invånare. I generalplanen reserveras för att Sibbo markanvändning utvecklas som en del av Helsingforsregionens metropolområde. Generalplanens huvudlinjering utgörs av, att kompletterande byggnation placeras i befintliga bosättningscentra, stödjande den starka spårvägsdominerade kollektivtrafiken. Inom glesbygdsmråden riktas byggnadstrycket mot befintliga bycentra. Av 35 000 nya invånare är avsikten att placera 3 000 i bycentra och 1 000 inom glesbygdsmråden.

Sibbo Fullmäktige godkände 15.12.2008 Generalplan för Sibbo 2025 och dimensioneringsgrunderna som bör användas i generalplanläggning samt planeringsbehovslösningar. I denna delgeneralplan används dessa dimensioneringsprinciper.

Dessa dimensioneringsgrunder används vid utarbetandet av denna delgeneralplan, dock preciserade och anpassade till områdets lokala förhållanden. Även dimensionering enligt Delgeneralplan för Box har utnyttjats som basmaterial för

55 Db), jotka eivät tuota lainkaan rakennusoikeutta. Aluejakoon vaikuttaa sekä maankäytön yhdyskuntarakenteellinen että maisemallinen vaikutus.

AT (kylätaajama-alue) on rakentamisen kannalta edullisin vyöhyke, johon rakennusoikeutta osoitetaan hiukan enemmän ja jonne laskennallinen rakennusoikeus ensisijaisesti osoitetaan. AT-alueeksi on osoitettu Sipoon yleiskaavan mukainen kylätaajama-alue, jota on osayleiskaavatyön aikana tarkennettu maisemaselvityksen ja maastokäyntien perusteella. AT-alue on pääosin jo rakennettua aluetta. Se on yhdyskuntarakenteen kannalta tärkein täydennysrakentamisalue ja sen alueille muodostuu pinta-alaa kohden enemmän rakennusoikeutta kuin muilla alueilla. Alueen laskennallinen rakennusoikeus määrittyy seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 0,2-1 ha, mikäli kiinteistö liitetään vesi- ja viemäriverkostoon
- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 0,5-1 ha, mikäli kiinteistöä ei liitetä vesi- ja viemäriverkostoon
- toinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 1-2 ha
- kolmas rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 2-3 ha
- neljäs rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 3-5 ha
- viides rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 5-7 ha
- kuudes rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 7-9 ha jne. 1 lisärakennuspaikka 2 hehtaaria kohden

Toisena esimerkkinä rakentamiseen huonosti soveltuvan peltoalueen (MT) rakennusoikeuden muodostumisen peruste:

Alueen laskennallinen rakennusoikeus määrittyy seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan koon olevan vähintään 10 ha
- toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 20 ha
- kolmas - viides rakennuspaikka edellyttää kantatilaan aina 20 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden.
- Rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin kantatilaan kohden 5.

Edellisen perusteella kiinteistöittäin yhteenlaskettu rakennusoikeuden määrä pyöristetään kokonaisluvuksi eli laskennalliseksi rakennuspaikkojen määräksi kutakin emätilaa kohden. Saman maanomistajan eripuolilla olevat maalohkot muodostavat yhdessä ns. maanomistussyksikön, jonka sisällä rakennusoikeutta voidaan siirtää tilalta toiselle. Emätilaperusteinen rakennusoikeus on laskennallista rakennusoikeutta, jonka toteutuminen edellyttää tapauskohtaista harkintaa. Rakentamiskelpoisuuden esteenä voi olla esim. rakennuspaikan rakennuskelvottomuus, paikalla todetut erilaiset suojeluarvot tai maanomistajien tasa-kohtelun vaatimusten toteutuminen. Kokonaisrakennusoikeuden kokonaismäärässä jokainen jo olemassa oleva rakennuspaikka ja / tai voimassaoleva rakennuslupa vähentävät rakennuspaikkojen kokonaismäärää yhdellä.

Borgby dimensioneringsgrunder.

Med begreppet dimensioneringsgrunder avses de principer, enligt vilka fastighets- och markägarvis byggrätt beräknas utanför tätortsområden som ska detaljplanläggas. Grunderna är avsedda som anvisningar, med vilkas hjälp främjande av konsekvent, naturområden beaktande planering samt jämlik behandling av markägare eftersträvas.

För att säkra jämlik behandling av markägare, definieras återstående byggrätt genom en s.k. stomfastighetsprincip. Stomfastighet (=moderfastighet) utgör en fastighet enligt situationen 31.12.1959. Vid dimensionering av bakgrundsterrängen används en områdesindelning, som består av på fyra olika sätt byggplatsbildande delområden (AT, M, MT och MA -områden) samt områden som förblir utom dimensioneringen (EO, SL och bullerområde över 55 dB), vilka inte genererar byggrätt alls. På områdesfördelningen inverkar både markanvändningens samhällsstrukturrella och landskapsmässiga påverkan.

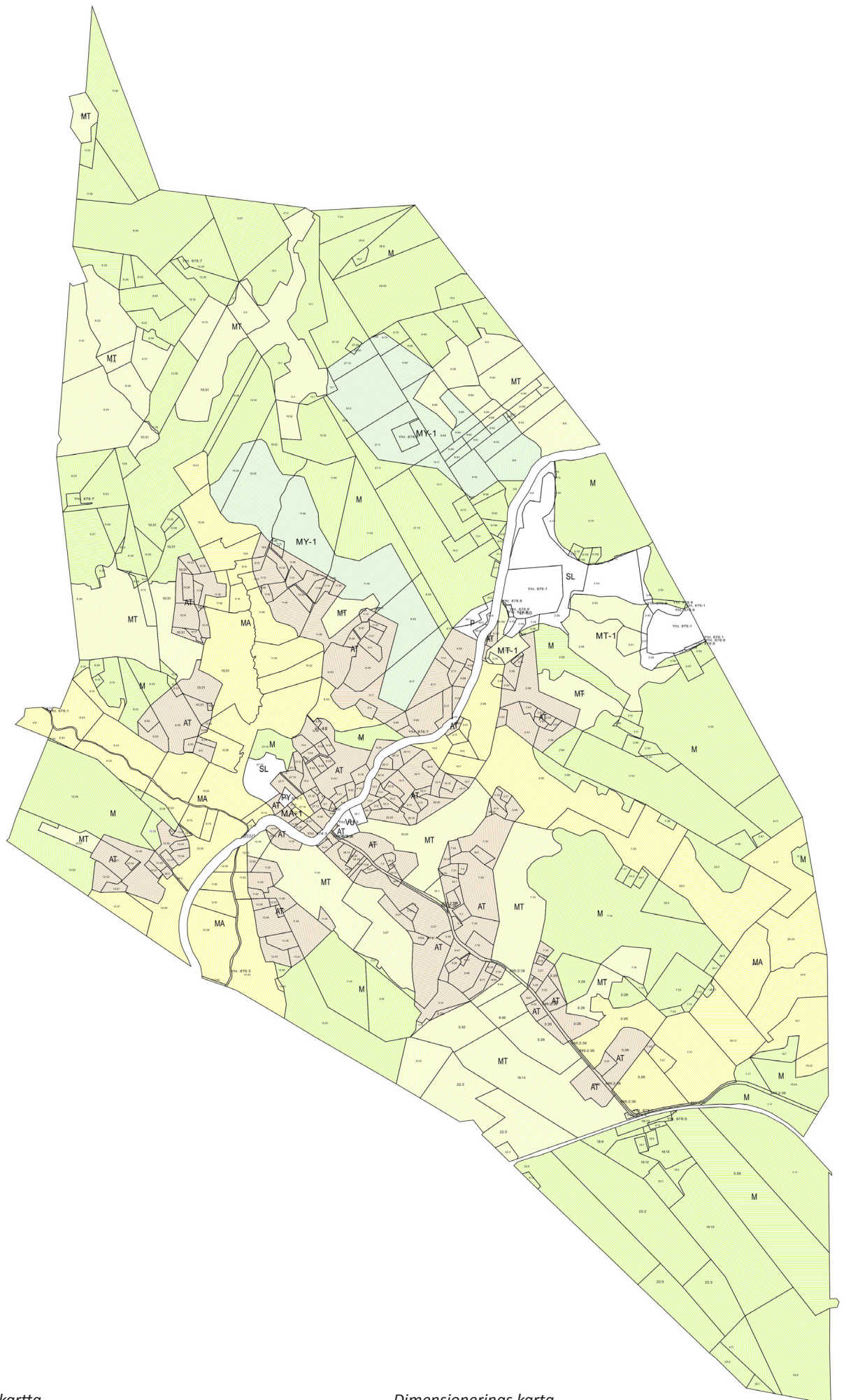
AT (byområde) är med tanke på byggnation den fördelaktigaste zonen, där aningen mer byggrätt anvisas och där den beräknade byggrätten i första hand anvisas. Enligt Generalplan för Sibbo har bycentrumområdet anvisats som AT-område, och detta har under delgeneralplanberedningen preciserats på basis av landskapsutredningen och terrängbesök. AT-området utgörs i huvudsak av redan bebyggda områden. Det är med tanke på samhällsstrukturen det viktigaste område för kompletterande bebyggelse och inom dess område bildas mer byggrätt än inom andra områden. Områdets beräknade byggrätt bestäms enligt följande principer:

- den första byggplatsen förutsätter en stomfastighet på 0,2-1 ha, om fastigheten ansluts till vatten- och avloppsnätet
- den första byggplatsen förutsätter en stomfastighet på 0,5-1 ha, om fastigheten inte ansluts till vatten och avloppsnätet
- den andra byggplatsen förutsätter en stomfastighet på 1-2 ha
- den tredje byggplatsen förutsätter en stomfastighet på 2-3 ha
- den fjärde byggplatsen förutsätter en stomfastighet på 3-5 ha
- den femte byggplatsen förutsätter en stomfastighet på 5-7 ha
- den sjätte byggplatsen förutsätter en stomfastighet på 7-9 ha osv. 1 tilläggsbyggplats per 2 hektar

Som ett andra exempel visas grunder för bildande av byggrätt inom ett område som lämpar sig dåligt för bebyggelse, åkerområden (MT):

Områdets beräknade byggrätt definieras enligt följande principer:

- första byggplatsen förutsätter stomfastighet på minst 10 ha
- den andra byggplatsen förutsätter stomfastighet på minst 20 ha
- tredje – femte byggplatsen förutsätter 20 ha:s tillägg till



Mitoituskartta

Dimensionerings karta



Koska rakennusoikeuden määrä lasketaan emätiloittain (kiinteistö joka on muodostettu ja merkitty maarekisteriin ennen 1.7.1959 eli poikkileikkausajankohtaa) saattaa joillakin kiinteistöillä jo olemassa olevat rakennuspaikkojen määrät ylittää laskennallisen rakennusoikeuden. Tällöin rakennusoikeuden määrä on negatiivinen ja uusia rakennuspaikkoja ei voida osoittaa myöskään alkuperäisestä tilasta lohkotulle ja rakentamattomalle tilalle. Tällaisessa tapauksessa tulee rakennusoikeuden harkinta tehdä tapauskohtaisesti ja muu lainsäädäntö huomioon ottaen.

Itsenäiset, rakennuspaikoiksi muodostetut tilat saavat yleiskaavassa yhden rakennusoikeuden (laki jakoperusteista 14.12.1951) mitoitusmenetelmän tuottamasta rakennusoikeudesta riippumatta, mikäli rakennuspaikka on tilan muodostumishetkellä täyttänyt voimassa olevan rakennusjärjestyksen vaatimukset ja rakennusoikeutta ei ole osoitettu muualle maanomistussyksikön sisällä. Rakennusoikeuden laskennassa käytetään vuoden 2009 kiinteistöjaotusta ja vuodelta 2009 olevaa kunnan ylläpitämää rakennuslupa-tietokantaa. Koska alueella on suuri määrä vanhoja rakennuspaikkoja, käytetyn rakennusoikeuden määrää tutkitaan myös maastotietokannan rakennusmerkintöjen pohjalta. Kaavatyön aikana on päivitetty kiinteistönmuodostuksessa tapahtuneita muutoksia vuoden 2010 osalta.

5.1.2 Palvelut

Kaavalla tuetaan olemassa olevaa koulua sijoittamalla kylätaajama-alueet koulun läheisyyteen. Lisäksi olemassa olevan palveluasuntolan alueelle on osoitettu merkinnällä P palvelujen ja hallinnon alue sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia sekä niihin kuuluvia palveluasuntoja var-ten.

5.2 Aluevaraukset

AT KYLÄALUE.

Merkinnällä on osoitettu olemassa olevan kylätaajaman alueet sekä sen maiseman ja yhdyskuntatalouden kannalta edulliset laajenemisalueet. Alueelle saa rakentaa asuinrakennusten ja niihin liittyvien talousrakennusten lisäksi kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa tarvittaessa myös sellaisia työ- ja liiketiloja joiden käytöstä ei aiheudu lähiympäristöön asumisviihtyvyyttä heikentävää häiriötä.

P PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Merkinnällä on osoitettu Linnanpellossa sijaitsevan Palvelukoti Kotivallin kiinteistö.

PY JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Merkinnällä on osoitettu Linnanpellon alakoulun kiinteis-tön alue.

stomfastigheten per byggplats

- byggplatsernas maximiantal för vardera stomfastigheten är 5.

På basis av ovan nämnda avrundas den sammanlagda byggrätten till ett heltal, m.a.o. beräknat antal byggplatser per vardera stomfastigheten. Samma markägares olika skiften bildar tillsammans en s.k. markägarenhet, inom vilken byggrätten kan flyttas från fastighet till fastighet. Stomfastighetsvis byggrätt är beräknad byggrätt, vars förverkligande förutsätter övervägande från fall till fall. Hinder för byggbarhet kan utgöras av t.ex. att byggplatsen är oduglig som byggplats, på platsen har olika skyddsvärden konstaterats eller krav på förverkligande av likvärdig behandling av markägare. Den totala mängden byggrätt minskas med en byggplats för varje existerande byggplats och / eller ikraft varande byggtillstånd.

Eftersom byggrättens mängd beräknas stomfastighetsvis (fastighet som är bildad och registrerad i jordregistret före 1.7.1959, m.a.o. genomsnittstidpunkten) kan det inom vissa fastigheter vara så att befintligt antal byggplatser överstiger den beräknade byggrätten. I sådana fall blir byggrättens mängd negativ och nya byggplatser inte heller kan anvisas på, från den ursprungliga fastigheten styckade, obebyggda fastigheten. I sådana fall bör byggrätten övervägas från fall till fall med beaktande av övrig lagstiftning.

Separata, som byggplatser bildade, fastigheter får i planen en byggplats (lag om fördelningsgrunder 14.12.1951) oberoende av enligt dimensioneringsförfarandet fastslagen byggrätt, såvida byggplatsen vid fastighetens bildningstidpunkt har uppfyllt ikraftvarande byggordnings krav och byggrätten inte har anvisats på annan plats inom markägarenheten. Eftersom det inom området finns stora mängder gamla byggplatser, granskas använd mängd byggrätt även på basis av byggnadsmarkeringar i terrängdatabas. Vid planberedningen har förändringar inträffade i fastighetsbildningen under år 2010 uppdaterats.

5.1.2 Service

I och med planen stöds den befintliga skolan genom att byns bosättningsområden placerats i närhetens av skolan. Vid befintligt serviceboende har med beteckningen P anvisats ett område för service och förvaltning där social- och hälsovårdsinrättningar samt tillhörande servicebostäder kan förläggas.

5.2 Områdesreserveringar

AT BYOMRÅDE.

Beteckningen anger befintliga områden för bybosättning samt dess, med tanke på landskap och samhällsekonomi, förmånliga utvidgningsområden. Inom området får, förutom bostadsbyggnader och tillhörande ekonomibyggnader, byggas offentliga byggnader som stöder bysamhällets verksamheter. På området kan också vid behov placeras sådana arbets- och affärslokaler, vilkas användning inte orsakar störningar som försämrar boendetrivseln i näromgivningen.

VU URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu olemassa oleva urheilualue Linnanpellon kylätaajamassa.

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu metsätalousalueet, jolla sallitaan tarvittaessa haja-asutusluontoinen rakentaminen, mikäli alueen maanomistaja ei pysty hyödyntämään kiinteistökohtaista rakennusoikeuttaan kylätaajama-alueella.

MT MAATALOUSALUE.

Merkinnällä on osoitettu peltoalueet, joiden toivotaan säilyvän avoimina ja joissa sallitaan vain sen käytön kannalta tarpeellinen asuin- ja maataloutta palveleva rakentaminen.

MT-1 MAATALOUSALUE, JOKA TOIMII SUOJELUALUEEN SUOJAVYÖHYKKEENÄ.

Rantaluhtaan rajoittuvien peltojen alueet on merkitty MT-1 alueiksi, millä huomioidaan niiden merkitys Vermijärven suojelualueen suojavyöhykkeenä.

MA MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.

Merkinnällä on osoitettu maisemaselvityksen mukaiset, maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaat, viljelykäytössä olevat peltoalueet, joiden säilyttäminen avoimina peltoalueina tai hoidettuina niittyalueina on erityisen tärkeää.

MA-1 MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.

Merkinnällä on osoitettu Linnanpellon kyläpelto. Alueella tulee huomioida vanhan kyläpellon kulttuurihistorialliset arvot.

MY-1 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ SUOJELUARVOJA.

Runsaasti luo-alueita sisältävät M-alueet on rajattu osayleiskaavaehdotukseen MY-1 merkinnällä, joka kieltää maa-ainesten oton arvokkaiden metsäkallioiden alueilla.

SL LUONNONSUOJELUALUE.

Merkinnällä on osoitettu Vermijärven rantaluhta ja Linnanbergetin kallio.

NATURA 2000-VERKOSTOON KUULUVA ALUE.

Merkinnällä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukainen viivamainen NATURA 2000-ohjelman alue (FI0100086 Sipoonjoki).

pv VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA (II) POHJAVESIALUE.

P OMRÅDE FÖR SERVICE OCH FÖRVALTNING.

Beteckningen anger Palvelukoti Kotivallin fastighet, som är belägen i Borgby.

PY OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH FÖRVALTNING

Beteckningen anger område för Borgby lågstadiums fastighet.

VU OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR.

Beteckningen anger befintligt idrottsområde i Borgby bysamhälle.

M JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE.

Beteckningen anger skogsbruksområde, inom vilka glesbygdsföregångande byggnation tillåts, såvida markägaren inte kan utnyttja sin fastighetsvisa byggrätt inom bycentrets område.

MT JORDBRUKSOMRÅDE.

Beteckningen anger åkerområden, vilka enligt strävan bör hållas öppna och inom vilka enbart för nyttjandet nödvändig bostads- och jordbruket betjänande byggnation tillåts.

MT-1 JORDBRUKSOMRÅDE SOM FUNGERAR SOM SKYDDSZON TILL ETT SKYDDSZON.

Åkerområden som gränsar till stradskärr betecknas MT-1, vilket beaktar betydelsen som skyddszon till Vermijärvi skyddszon.

MA LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE.

Beteckningen anger landskapsmässigt och historiskt värdefulla åkerområden som används för odling och som det är viktigt att bibehålla som öppna åkerområden eller sköta ängsområden enligt landskapsutredningen.

MA-1 LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE.

Med beteckningen anvisas Borgby byåker. Den gamla byåkers kulturhistoriska värden bör beaktas i området.

MY-1 JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILDA SKYDDSVÄRDEN.

De M-områden som innehåller många luo-områden har i delgeneralplaneförslaget avgränsats med MY-1-beteckning, som förbjuder marktäckter i områden med värdefulla skogsberg.

SL NATURSKYDDSZON.

Merkinnällä on osoitettu Linnanpellon kyläkeskuksessa sijaitseva II-luokan pohjavesialue.

sm-25(-141) MUINAISMUISTOKOHDE.

Merkinnällä on osoitettu Muinaismuistolain (295/63) rauhoittamat kiinteät muinaisjäännökset, jotka on lueteltu tarkemmin kohdassa 3.1.6.

sm-585(-589) HISTORIALLINEN KYLÄTONTTI.

Merkinnällä on osoitettu Muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia historiallisia kylätontteja, jotka on lueteltu tarkemmin kohdassa 3.1.6.

sr RAKENNUS- JA KULTTUURIHISTORIALLISTE ARVOKAS KOHDE.

Merkinnällä on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet, jotka on lueteltu tarkemmin kohdassa 3.1.5.

MELUNTORJUNTATARVE, JOKA TULEE HUOMIOIDA JATKOSUUNNITTELUSSA.

Viivamerkinnällä on osoitettu raja Yhdystien 1494 ympäriltä, jonka sisäpuolella liikenteen aiheuttama melu saattaa ylittää vuodelle 2030 laaditun ennusteen mukaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisen päiväohjearvon 55 dBA.

luo LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Merkinnällä on osoitettu Linnanpellon arvokkaat metsäkalit ja metsälakisuo.

per MERKINNÄLLÄ ON OSOITETTU VERMIJÄRVEN NIITTYJEN VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄN PERINNEMAISEMAN RAJAUS.

Merkinnällä on osoitettu perinnemaisema Vermijärven alavilla ranta-alueilla. Vermijärven rannoilla oli niittyjä jo 1700-luvun lopulla. Järveä on laskettu, mutta luultavasti alue on silti pysynyt liian kosteana peltoviljelyä varten ja on siksi säilynyt niitty- ja laidunalueena. Alueella on tervaleppäkorpea, lehtomaista kuusikkoa ja tuoretta niittyä.

Den här beteckningen har angetts för Vermijärvi strandkärr och Linnanbergets brant.

OMRÅDE SOM HÖR TILL NÄTVERKET NATURA 2000.

Med den här beteckningen anges området som enligt statsrådets beslut ingår i programmet Natura 2000 (FI0100086 Sibboå).

pv VIKTIGT ELLER FÖR VATTENANSKAFFNING LÄMPLIGT GRUNDVATTENOMRÅDE (II).

Beteckningen anger grundvattenområde av klass II i Borgby bycentrum.

sm-25(-141) FORNMINNESOBJEKT.

Beteckningen anger enligt Fornminneslagen (295/63) freddade fasta fornlämningar, vilka noggrannare framgår i förteckning i avsnitt 3.1.6.

sm-585(-589) HISTORISK BYTOMT.

Beteckningen anger enligt Fornminneslagen (295/63) freddade historiska bytomter, vilka noggrannare framgår i förteckning i avsnitt 3.1.6.

sr Bygg- OCH KULTURHISTORISKT VÄRDEFULLT OBJEKT.

Beteckningen anger bygg- och kulturhistoriskt värdefulla objekt, vilka noggrannare framgår i förteckning i avsnitt 3.1.5.

BEHOV AV BULLERBEKÄMPNING SOM BÖR BEAKTAS I DEN FORTSATTA PLANERINGEN.

Med en streckad linje anges gräns runt Förbindelseväg 1494, inom vilket trafikbullret, enligt för år 2030 utarbetad prognos, kan överstiga dagsriktnivåen 55 dBA enligt statsrådets beslut (993/1992).

luo OMRÅDE SOM ÄR SÄRSKILT VIKTIGT MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD.

Beteckningen anger Borgby värdefulla skogsklippor och skogslagsenliga kärr.

per MED BETECKNINGEN ANVISAS GRÄNSERNA FÖR VERMIJÄRVIS ÄNGAR SOM BILDAR ETT TRADITIONSLANDSKAP AV NATIONELLT INTRESSE.

Med beteckningen anvisas traditionslandskapet på Vermijärvis låglänta strandområden. På Vermijärvis stränder fanns ängar redan i slutet av 1700-talet. Sjön har sänkts, men troligtvis har området detta till trots förblivit allt för fuktigt för att lämpa sig för åkerodling, och därför har det bevarats som ängs- och betesmark. I området finns klibbalkärr, lundliknande granbestånd och friska ängar.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Yleistä

Kaavan vaikutusten arvioinnilla on tarkoituksena selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. MRL 9 §:n mukaan: Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Ympäristövaikutusten selvityksessä käsitellään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi.

Linnanpellon osayleiskaavatyössä on pyritty tunnistamaan ja selvittämään merkittävät kaavan toteutukseen liittyvät vaikutukset. Vaikutusarviot on tehty asiantuntija-arvioina, joiden pohjana on käytetty laadittuja selvityksiä ja kirjallisuutta, maastokäyntejä, mitoitustarkasteluja ja Sipoon yleiskaava 2025:n vaikutustenarviointeja. Prosessin aikais-ta vuorovaikutusta asukkaiden ja muiden osallisten kanssa hyödynnetään vaikutusarvioinnin jatkotyössä - alueen asukkaiden asiantuntemus antaa tärkeätä lisätietoa arvioinnille. Vaikutusten arviointi täsmentyy ja täydentyy edelleen kaavan ehdotusvaiheessa.

6.2 Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset ihmisiin

6.2.1 Linnanpellon ja lähialueiden asukkaiden arkielämän laatu, turvallisuus, viihtyisyys, harrastusmahdollisuudet ja palvelut

Kaavan toteutuksella ei ole arvioitu olevan merkittäviä vaikutuksia alueella asuvien ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Osayleiskaava antaa hyvät edellytykset Linnanpellon asuin ympäristön viihtyisyyden säilymiseen ja kehittämiseen. Vaikka kaava mahdollistaa noin 200 uuden rakennuspaikan muodostumisen kyläalueelle ja alueen väestömäärän lähes 100 prosenttisen kasvun, on kasvu odotettavissa muodostuvan pitkän ajan kuluessa. Tiivistämällä kyläalueita vaikutetaan kylän elinvoimaisuuteen sekä sosiaalisten toimintojen että palvelujen säilymiseen ja kehittämiseen alueella.

Kaava-alueella sijaitsevan koulun oppilaiden koulumatkan liikenneturvallisuuteen on kiinnitetty huomiota sijoittamalla kylätaajama-alueet koulun läheisyyteen ja osoittamalla kevyenliikenteen väylä kouluun johtavan tien ja Yhdystie 1494 varsille.

Viihtyisän elinympäristön toteutumiseen vaikutetaan rakentamisen ohjauksella kaavamääräyksiin, suojelemalla arvokasta rakennusperintöä ja maamerkkejä sekä maiseman erityispiirteitä. Rakentamisen ohjauksessa ja maankäytön ratkaisussa painottuu maaseutumaisen kylämiljöön säilyt-

6 PLANENS KONSEKVENSER

6.1 Allmänt

Syftet för planens konsekvensbedömning är att i erforderlig mån på förhand utreda konsekvenser till följd av planens genomförande. Enligt § 9 i MBL: En plan skall basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna, av planen och av undersökta alternativ utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna skall omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser. Vid miljökonsekvensbedömning behandlas även principerna för förhindrande eller förmildrande av eventuella skadliga konsekvenser.

Vid Borgby delgeneralplanberedning har eftersträvat att identifiera och utreda betydande konsekvenser till följd av planens genomförande. Konsekvensbedömningen har utförts som en expertutvärdering, baserad på utarbetade utredningar och litteratur, terrängbesök, dimensioneringsgranskning och Generalplan för Sibbo 2025 konsekvensbedömning. Processtida växelverkan med invånare och övriga intressenter utnyttjas vid konsekvensbedömningens fortgång – områdets invånare ger viktig tilläggsinformation till bedömningen. Konsekvensbedömningen preciseras och kompletteras vidare i planens förslagsskede.

6.2 Sociala konsekvenser, konsekvenser för människor

6.2.1 Vardagslivets kvalitet, trygghet, trivsel, rekreative möjligheter och service för invånare i Borgby med närområden

Planens förverkligande bedöms inte ha betydande inverkan på områdets invånares levnadsförhållanden och –miljö. Delgeneralplanen ger goda förutsättningar för bevarandet och utvecklandet av bostadsmiljöns trevnad i Borgby. Fastän planen möjliggör bildandet av ca 200 nya byggnatser inom byområdet och befolkningsökningen blir närapå 100 procent, väntas tillväxten ske under ett långt tids- span. Förtätning av byområdet påverkar byns livskraft samt bevarandet och utvecklandet av sociala funktioner och service inom området.

Trafiksäkerheten för skolelever på väg till planområdets skola har beaktats genom att placera bybosättningsområden i närheten av skolan och genom att anvisa leder för lätt trafik längs med vägen som leder till skolan och längs med Förbindelseväg 1494.

Förverkligande av en trivsam levnadsmiljö påverkas genom att styra byggnationen via planbestämmelser, och genom att skydda värdefullt byggnadsarv och värdefulla landmärken samt landskapets särdrag. Vid styrning av byggnationen och markanvändningslösningarna läggs tyngdpunkten

tämisen tavoite.

Kaavassa kylätaajama-alueet on osoitettu mahdollisuuksien mukaan riittävän etäälle asumisviihtyvyyteen vaikuttavista melu- ja värinälahteista. Melu- ja värinähaittojen ehkäiseminen ja niiden välttäminen on huomioitu kaavamääräyksissä, eikä kaavaan liittyvässä kantatilamitoituslaskennassa melualue ole muodostanut uusia rakennuspaikkoja.

Osayleiskaavaratkaisu antaa mahdollisuuden monipuoliseen elämään. Erilaiset kokoontumispaikat, kuten koulu, nuorisoseurantalo, urheilukenttä ja leikkipuisto mahdollistavat tilaisuudet luoda ihmissuhteita ja ylläpitää niitä. Kaavamääräysten tarkoituksena on kyseisten alueiden kehittäminen ja säilyminen. Kylätaajamaa tiivistetään näiden toimintojen ympärillä, lisäksi parannetaan niiden lähiympäristön liikenneturvallisuutta kevyen liikenteen väylällä. Kylätaajaman ympärillä sijaitsevat runsaat rakentamattomat metsä- ja peltoalueet tarjoavat erilaisia virkistysmahdollisuuksia ja vaikuttavat positiivisesti asukkaiden terveyteen ja hyvinvointiin.

Linnanpellon kulttuurimaisema on tunnistettu kaavaratkaisu- ja suojelumerkinnöin. Sipoonjoen ja sen sivuhaarojen ympärillä kumpuilevat pellot on pyritty säilyttämään avoimena myös tuleville sukupolville. Suuri osa kylän vanhimmasta rakennuskannasta on merkitty suojeltavaksi ja uusi rakentaminen on kaavamääräyksiin ohjattu sovitettavaksi olemassa olevaan rakentamistapaan. Vanhan säilyttäminen luo turvallisuuden ja pysyvyyden tunnetta erityisesti ikäihmisille. Uuden rakentamisen mahdollistaminen vanhan rakentamisen yhteyteen luo kerroksellista ympäristöä, jossa sekä uusi että pitkäaikainen asukas voi tuntea kuuluvansa osaksi historiallista jatkumoa.

Sivuasuntojen rakentamismahdollisuus monipuolistaa alueen asuntovalikoimaa. Lisäksi se mahdollistaa asumisen tutulla alueella, vaikka elämäntilanteen muutos johtaisi asunnon vaihtoon, esimerkiksi talon siirtyessä sukupolvelta seuraavalle. Muutoin lähinnä maatiloista ja erillistaloista koostuva kylä saattaa olla asukasrakenteeltaan varsin homogeeninen. Toisaalta Sipoon keskustan läheisyys mahdollistaa kohtaamiset myös erilaisten sosiaalisten ryhmien välillä, jossa asuntovalikoimakin on runsaampi (kerrostaloja, rivitaloja, omakotitaloja, erikokoisia huoneistoja, erityisasuntoja jne). Linnanpellon alueella sijaitsee myös vanhus- palveluasuntoja (Kotivalli), mutta sen sijainti kylätaajaman ulkopuolella ei edesautta eri-ikäisten kohtaamista parhaalla mahdollisella tavalla.

Uhkatekijöinä asukkaiden hyvinvointiin voidaan nähdä rautayhteyden Helsinki-Pietari välille sijoittuminen kaava-alueen länsireunalle. Ennen hankkeen toteutumista vaaditaan kuitenkin tarkempia selvityksiä ja vaikutusten arviointeja.

pä määsättningen att bevara den landsbygdsaktiga bymiljön.

I planen har bybosättningsområden i mån av möjlighet anvisats på tillräckligt långt avstånd från buller- och vibrationskällor, vilka kan påverka boendetrivseln. Förebyggande av buller- och vibrationsolägenheter har beaktats i planbestämmelserna, och av bullerområdet har i planens stomfastighetsdimensioneringsberäkning inte bildats nya bygglätor.

Delgeneralplanlösningen ger en möjlighet till ett mångsidigt liv. Olika samlingsplatser såsom skola, ungdomsföreningshus, idrottsplan och lekpark möjliggör tillfällen att skapa människokontakter och upprätthålla dem. Syftet med planbestämmelserna är att utveckla och bevara områdena i fråga. Bytätorten görs mera kompakt runt dessa funktioner och dessutom förbättras trafiksäkerheten längs lättrafikleden i deras näromgivning.

De stora skogs- och åkerområdena som ligger runt bytätorten erbjuder olika rekreativsmöjligheter och inverkar positivt på invånarnas hälsa och välfärd.

Borgby kulturlandskap har identifierats genom planlösningar och skyddsbebyggelser. De böljande åkrarna kring Sibbo å och dess sidofåror strävas efter att bevaras öppna även för kommande generationer. Största delen av byns äldsta byggnadsbestånd har markerats med skyddsbebyggelse och nybyggande har genom planbestämmelserna styrt till att passa ihop med det befintliga byggnadsstillet. Att bevara det gamla skapar trygghet och beständighet i synnerhet för äldre. Möjligheter att bygga nytt i anknytning till gammalt skapar en miljö som präglas av olika skikt, där såväl en ny som en långvarig invånare kan känna sig delaktig i ett historiskt kontinuum.

Möjligheterna att bygga sidobostäder gör området bostadsutbud mångsidigare. Dessutom möjliggör detta boendet i en bekant miljö trots att en förändrad livssituation skulle leda till byte av bostad, till exempel då hemmet överläts från en generation till nästa. I övrigt kan byn som främst består av bondgårdar och egnahemshus ha en mycket homogen invånarstruktur. Å andra sidan möjliggör närheten till Sibbo centrum möten mellan olika sociala grupper och även bostadsutbudet är större (högshus, radhus, egnahemshus, olika stora lägenheter, specialbostäder osv.). I Borgbyområdet finns även servicebostäder för äldre (Kotivalli), men läget utanför bytätorten gynnar inte möten mellan människor i olika åldrar på bästa möjliga sätt.

Placeringen av banförbindelsen Helsingfors-S:t Petersburg på den västra kanten av planområdet kan anses vara en hotfaktor för människors välmående. Innan projektet genomförs krävs dock noggrannare utredningar och konsekvensbedömningar.

6.3 Vaikutukset virkistykseen

Kaavassa on osoitettu tarpeelliset virkistysalueet ja viheryhteydet. Mitoituksella on ohjattu suurin rakentamispaine laajojen metsä- ja peltoalueiden sijaan olemassa olevan kylätaajaman yhteyteen.

6.4 Vaikutukset yhdyskuntarakentamiseen

6.4.1 Liittyminen muuhun Sipoon seudun rakentamiseen

Linnanpellon kylä tukeutuu sekä palveluiden että monipuolisten joukkoliikennemahdollisuuksien puolesta n. 4 km päässä sijaitsevaan Nikkilän-kuntakeskukseen.

6.4.2 Linnanpellon yhdyskuntarakenne

Osayleiskaava tiivistää olemassa olevia kylätaajama-alueita Pornaistentien ja Linnanpellontien risteymän lähiympäristössä tukien olemassa olevaa koulua ja linja-autoliikenteeseen pohjautuvan joukkoliikenteen mahdollisuuksia. Kyläalueiden (AT) kaavamääräykset ja niihin liittyvät mitoitusperiaatteet toteuttavat tätä periaatetta. Aluetta jakavia elementtejä ovat mm. Sipoonjokilaakso, Yhdystiet 1494 ja 1491, voimalinja ja rautatie. Kylätiivistymien vastapainoksi kaava säilyttää laajat peltoista, jokiuomista ja metsistä koostuvat viheralueet.

6.5 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

6.5.1 Pinta- ja pohjavedet

Vedenhankintaan soveltuvaksi luokiteltua pohjavesialuetta koskevat rakentamista rajoittavat kaavamääräykset.

6.5.2 Maisema- ja taajamakuva

Osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty tarkka maisema-analyysi, jossa on tutkittu Linnanpellon maisemarakennetta ja maisemakuvaa sekä annettu suosituksia maisemankehittämisestä. Kaavaratkaisu ja alueen mitoitusperiaatteet ovat muodostuneet pitkälti maisema- ja taajamakuvan perusteella. Kaava tiivistää olemassa olevia taajamia ja säilyttää maiseman pitkät avoimet näkymät yli kumpuilevien peltojen ja jokiuoman.

Rakennuspaikan huolellisella valinnalla rakennusten toteuttamisvaiheessa voidaan vaikuttaa merkittävästi ympäröivien luonto- ja maisema-arvojen säilymiseen.

6.3 Konsekvenser för rekreation

I planen har nödvändiga rekreationsområden och grönområdesförbindelser anvisats. I och med dimensioneringen har det största byggnadstrycket styrts till bybebyggelsens närhet, istället för till vidsträckta skogs- och åkerområden.

6.4 Konsekvenser för samhällsstrukturen

6.4.1 Anslutning till Sibbo regionstruktur

Borgby by stöds både med avseende på service och mångsidiga kollektivtrafiksmöjligheter av Nickby kommuncentrum, som är belägen på ca 4 km avstånd.

6.4.2 Borgbys samhällsstruktur

Delgeneralplanen komprimerar befintliga bybosättningsområden i närheten av korsningen Borgnäs vägen och Borgbyvägen genom att stödja befintlig skola och på busstrafikbaserade kollektivtrafiksmöjligheter. Byområdets (AT) planbestämmelser och tillhörande dimensioneringsprinciper förverkligar denna princip. Element som delar området är bl.a. Sibbo ådal, förbindelsevägar 1494 och 1491, kraftledning och järnväg. Som motvikt till kompakta byområden bevaras i planen grönområden, bestående av utbredda åkrar, floddalar och skogar.

6.5 Konsekvenser för natur och landskap

6.5.1 Yt- och grundvatten

Planbestämmelser som begränsar byggnation gäller för grundvattenområde, som klassificerats lämpligt för vattenanskaffning.

6.5.2 Landskaps- och tätortsbild

I samband med delgeneralplanberedningen har en noggrann landskapsanalys utförts, vid vilken Borgbys landskapsstruktur och landskapsbild granskats samt rekommendationer givits för landskapsutvecklingen. Planläggningslösningen och områdets dimensioneringsprinciper har huvudsakligen tagit form baserat på landskaps- och tätortsbilden. Planen komprimerar befintliga bosättningscentran och bevarar landskapets långa, öppna vyer över böljande åkrar och floddal.

Genom noggrant vald byggplats kan man under genomförandet betydligt påverka bevarandet av närmiljöns natur- och landskapsvärden.

6.5.3 Markgrund och byggande

Huvuddelen av planens byggnation sker på moränåsar, varmed markgrunden inte i större grad påverkas. En del av byggnationen placeras dock inom områden med mjuk markgrund (lermarker), där byggnaderna måste pålas eller

6.5.3 Maaperä ja rakennettavuus

Pääosa kaavan rakentamisesta sijoittuu moreeniselänteille, joilla ei ole suurempia vaikutuksia maaperään. Osa kaavan rakentamisesta sijoittuu kuitenkin pehmeikköalueille (savi-alueille), joissa rakennukset on paalutettava tai on tehtävä voimakkaita pohjamaan massanvaihtoja. Paalutuksella ei ole suurempia vaikutuksia maaperään, mutta kellareita ei voi perustaa ilman kalliimpia erikoistoimenpiteitä. Massanvaihdot puolestaan muuttavat maan vesitaloutta. Pehmeiköille sijoittuvat piha-alueilla rakentamisesta johtuva kuivuminen voi aiheuttaa vähäisiä maan painumia.

6.5.4 Luonto ja eläimistö

Kaava ei juuri vaikeuta lepakkojen selviytymismahdollisuuksia, sillä niiden mahdolliset pesimäalueet Vermijärven rantaluhdalla on rauhoitettu merkinnällä SL, luonnonsuojelualue.

Osayleiskaavassa on huomioitu ekologiset yhteystarpeet Sipoon yleiskaavan esityksen mukaisesti, mikä edesauttaa lajien liikkumista alueelta toiselle. Viheralueista muodostetaan verkostoja, eikä niiden olemassa olevia yhteyksiä katkaista. Yleiskaavassa osoitetut viheryhteystarpeet toteutuvat sekä kaava-alueen pohjois- että lounaisreunassa yhtenäisillä maa- ja metsätalousalueilla. Lounaisreunan viherreitit rikkoo osittain jo olemassa oleva Yhdystie 1494. Väylä vaikeuttaa eläinten liikkumista pohjois-eteläsuunnassa ja siten myös ekologisten yhteystarpeiden toteutumista alueella. Viheryhteys on myös osoitettu informatiivisesti ohjeellisenä merkintänä. Kaava-alueen pohjoisosassa säilyy laaja yhtenäinen metsäalue, joka rajoittuu maa-ainestenottoalueeseen.

Tieliikenteen osalta kaavassa ei esitetä sellaisia uusia ratkaisuja, jotka merkittävästi vaikuttaisivat alueen nykyiseen luonnonympäristöön. Kaavassa on päädytty poistamaan Sipoon yleiskaavan mukainen uusi tielinjaus, jonka tavoitteena on ollut suoristaa Yhdystietä 1494 Linnanpellon kyläkeskuksen kohdalta.

6.5.5 Osayleiskaavan vaikutukset viivamaisiin Natura-alueisiin

Katso liite 4.

6.5.6 Osayleiskaavan vaikutukset arvokkaisiin luontokohteisiin

Luonnonsuojelualueet ja luontoselvityksissä todetut luontokohteet on otettu huomioon maankäytön suunnittelussa. Vermijärven rantaluhta ja Linnanberget on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan luonnonsuojelualueeksi SL, Sipoonjoki ja Orabackenin sivu-uoma on merkitty viivamaisiksi Natura-alueeksi ja muut suojeltavat luonnonympäristöt on rajattu kaavakartalle luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeinä alueina (luo). Runsaasti luo-alueita sisältävät M-alueet on rajattu osayleiskaavaehdotukseen MY-1 merkinnällä, joka kieltää maa-ainesten oton ar-

storskaliga massabyten måste utföras. Pålning påverkar inte markgrunden i stor mån, men källarvåningar kan inte grundläggas utan dyrare specialarrangemang. Massabyten däremot påverkar markgrundens vattenomlopp. Byggnation inom mjuk markgrund kan resultera i torrläggning av markgrunden med mindre marksättningar som följd.

6.5.4 Natur och djurliv

Delgeneralplanen beaktar ekologiska förbindelsebehov enligt Generalplan för Sibbos beskrivning, vilket bistår till arters förflyttning från område till annat.

Grönområden bildar nätverk, och deras befintliga förbindelser bryts inte. I generalplanen anvisade grönområdesbehov förverkligas både i planområdets norra och sydvästra kant inom enhetliga jord- och skogsbruksområden. Den sydvästra kantens grönled splittras redan nu av den befintliga Förbindelsevägen 1494. Leden försvårar djurarters vandring i nord-sydlig riktning och således även förverkligandet det ekologiska förbindelsebehovet inom området. Grönförbindelsen är även anvisad som en informativ riktgivande markering. I planområdets norr andel bevaras ett vidsträckt enhetligt skogsområde, som avgränsas av ett marktäktområde.

För vägtrafikens del presenterar inte planen nya lösningar som i betydande grad kunde inverka på områdets nuvarande naturmiljö. I planen har man tagit beslut om att avlägsna en ny väglinjering, enligt Generalplan för Sibbo, vars målsättning har varit att rätta ut Förbindelseväg 1494 vid Borgby bycentrum.

6.5.5 Delgeneralplanens konsekvenser för bandlika Naturaområden

Se bilaga 4.

6.5.6 Delgeneralplanens konsekvenser för värdefulla naturobjekt

Naturskyddsområden och i naturutredningar konstaterade naturobjekt har beaktats vid markanvändningsplaneringen. Vermijärvi strandäng och Linnanberget har till sitt huvudändamål anvisats som naturskyddsområde SL, Sibbo å och Orabäckens biflöde har markerats som ett bandlikt Naturaområde och övriga naturområden som skyddas har på plankartan avgränsats som speciellt värdefulla områden, med avseende på naturens mångfald (luo). De M-områden som innehåller många luo-områden har i delgeneralplane-förslaget avgränsats med MY-1-beteckning, som förbjuder marktäkter i områden med värdefulla skogsberg.

6.5.7 Konsekvenser för fornminnen

I och med planen skyddas värdefulla objekt enligt fornminnesinventeringen.

vokkaiden metsäkallioiden alueilla.

6.5.7 Vaikutukset muinaismuistoihin

Kaavalla suojellaan muinaismuistoinventoinnin mukaiset arvokkaat kohteet.

6.5.8 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla suojellaan rakennusinventoinnin mukaiset arvokkaat kohteet.

Kaava mahdollistaa teoreettisesti n. 166 uutta rakennuspaikkaa. Kaava vastaa Sipoon yleiskaava 2025 kyläalueille asettua rakentamistavoitetta. Kantatilamitoituksen mukaiset uudet rakennuspaikat on osoitettu pääpainoisesti jo olemassa oleville kyläalueille ja niiden läheisyyteen. Kyläalueiden ulkopuolella tapahtuvaa hajarakentamista on hillitty siten, että kaavamääräysten mitoitusperiaatteet rajoittavat rakennusoikeuden muodostumista yhdyskuntarakenteellisesti epäsuotuisille alueille ja maisemallisesti arvokkaille peltoaukeille.

6.6 Liikenteelliset vaikutukset

6.6.1 Vaikutukset Sipoon liikenneverkkoon ja liikennemääriin

Kaavalla muodostuu noin 166 uutta rakennuspaikkaa. Asukkaina tämä tarkoittaa noin 540 uutta asukasta. Helsingin seudulla tehdään taajamien lievealueella/ noin 2,33 kotiperäistä matkaa/asukas. Henkilöauton osuus on näistä matkoista 81 %. Uudet rakennuspaikat lisäävät lisäksi vierailumatkoja keskimäärin 1,22 matkaa/asunto. Henkilöautomatkoja tulee siis 2,84 kpl/vuorokaudessa asukasta kohti. Henkilöauton keskimääräinen kuormitusaste on 1,56 henkilöä Helsingin seudulla. Ajoneuvoiksi muutettuna tämä on 1,82 ajoneuvoa/vrk/asukas. Uusista rakennuspaikoista johtuvia henkilöautomatkoja tulee vuorokaudessa noin 982 kpl. Liikenteen lisäys tapahtuu pitemmän ajan kuluessa sen mukaan kun kaavan rakennuspaikkoja käytännössä käytetään rakentamiseen.

Kaavaratkaisu sijoittaa uuden asumisen pääasiassa olemassa olevien teiden yhteyteen. Kaavan toteutus ei edellytä uusien tieyhteyksien rakentamista lukuun ottamatta pääsysteitä osalle uusista rakennuspaikoista.

Osayleiskaavassa on osoitettu kevyen liikenteen väylä yhdystien 1494 ja 1491 yhteyteen. Vaikutukset kävelyn ja pyöräilyn asemaan ovat väylän toteutuessa myönteisiä. Kevyen liikenteen verkoston kehittäminen parantaa merkittävästi liikenneturvallisuutta maantien varressa. Yleiskaavan toteutuksella ei ole muita merkittäviä vaikutuksia liikenneturvallisuuteen.

6.6.2 Joukkoliikenteen kehittäminen

Uudet asumisalueet osoitetaan joukkoliikenneväylän lä-

6.5.8 Konsekvenser för den bebyggda miljön

I och med planen skyddas värdefulla objekt enligt byggnadsinventeringen.

Teoretiskt möjliggör planen ca 166 nya byggplatser. Planen motsvarar byggnadsmålsättningar satta i Generalplan för Sibbo 2025. Nya byggplatser enligt stomfastighetsdimensioneringen har i huvudsak anvisats inom befintliga byområden och i närheten av dessa. Glesbygdsbyggnation som sker utom byområden är kontrollerad så att planbestämmelsernas dimensioneringsprinciper begränsar bildning av byggrätt inom samhällsstrukturellt olämpliga platser och landskapsmässigt värdefulla åkerområden.

6.6 Trafikmässiga konsekvenser

6.6.1 Konsekvenser för Sibbo trafiknät och trafikmängder

I och med planen bildas ca 166 nya byggplatser. I mängd invånare betyder detta ca 540 nya invånare. Inom Helsingforsregionens bosättningscentrums influensområden görs ca 2,33 hembaserade resor/invånare. Personbilsandelen av dessa resor utgör 81 %. De nya byggplatserna ökar desutom besöksresor i medeltal 1,22 resor/bostad. Personbilsresor utgör således 2,84 st/dygn per invånare. En personbils belastningsgrad är i medeltal 1,56 personer inom Helsingforsregionen. Beräknad som fordon är detta värde 1,82 fordon/dygn/invånare. Personbilsresor till följd av de nya byggplatserna kommer att uppgå till 982 st per dygn. Trafikens ökning sker inom längre tidsperiod i den takt planens byggplatser. i praktiken används för byggandet.

Planlösningen placerar den nya bostadsbyggnationen i huvudsak i anknytning till befintliga vägar. Genomförande av planen förutsätter inte byggnation av nya vägförbindelser, förutom tillkomstvägar till en del av de nya byggplatserna.

I delgeneralplanen har en led för lätt trafik anvisats i samband med förbindelseväg 1494 och 1491. Konsekvenser för gång- och cykeltrafik är vid förverkligandet av leden positiva. Utveckling av nätverket för den lätta trafiken förbättrar betydligt trafiksäkerheten invid landsvägen. Genomförande av generalplan har i övrigt inga andra betydande verkningar för trafiksäkerheten.

6.6.2 Utveckling av kollektivtrafik

Nya bosättningsområden anvisas i närheten av kollektivtrafikleden. Inom Borgbyområdet baseras kollektivtrafiken på linjebilstrafik. Inom området planeras ingen hållplats för järnvägstrafik, varmed byggnadstrycket riktas mot området runt huvudvägarna.

heisyyteen. Linnanpellon alueella joukkoliikenne perustuu linja-autoon. Alueelle ei ole suunnitteilla rautatieliikenteen seisaketta, joten rakentamispaine kohdistetaan pääteiden läheisyyteen.

6.7 Taloudelliset vaikutukset

6.7.1 Seudun elinkeinoelämä

Kaava tukee Linnanpellon maa- ja metsätalouden ja siihen liittyvien elinkeinojen mahdollisuuksia osoittamalla laajoja yhtenäisiä pelto- ja metsäalueita.

6.7.2 Yhdyskuntatekniset kustannukset (vesihuolto-, tie- ja katuverkko sekä sähköverkko)

Uuden asutuksen sijoittuminen kyläkeskuksiin ja olemassa olevan vesijohtoverkon yhteyteen edistää energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaista järjestämistä.

Linnanpellon vesihuollon kehittäminen on kiireellisyysluokkaa 1, johtuen sekä kunnan kaavoitusaikataulusta että alueella sijaitsevien pohjavesien suojelutarpeesta. Nikkilän ja Linnanpellon välillä on olemassa siirtoviemäri ja runkovesijohto, joka kulkee kaava-alueen kohdalla kantatien eteläpuolella.

6.8 Osayleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun kannalta kaava toteuttaa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden vaatimukset. Kaava keskittää rakentamista nykyisten kyläkeskusten alueille ja siinä on otettu huomioon alueen palvelujen, työpaikkojen ja elinkeinojen kehittämistarpeet sekä luontoon ja maisemaan liittyvät suojelutarpeet.

Osayleiskaavalla eheytetään yhdyskuntarakennetta ja edistetään elinympäristön viihtyisyyttä ohjaamalla tulevaa rakentamista maisemallisista ja rakennussuojelluksista perusteista. Kaavassa osoitetut viheralueet kytkeytyvät virkistysreittien ja kevyen liikenteen yhteyksien kautta toisiinsa. Alueen rakennus- ja kulttuuriperintö on otettu huomioon suojelumerkinnöin ja arvokkaat kulttuuriympäristöt huomioiden. Kaavassa on määräyksiä, joilla tähdätään kulttuuriympäristön säilyttämiseen ja vaalimiseen.

Ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennaltaehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen on pyritty kaavamääräyksillä ja toimintojen sijoittamisen suunnittelulla.

Osayleiskaava edistää valtakunnallisesti ja paikallisesti merkittävän rakennusperinnön säilymistä kaavan aluevarauksien ja erilaisten kaavamääräysten kautta. Kaava edistää myös arvokkaiden luonnon alueiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilyttämistä luontoselvityksen suosi-

6.7 Ekonomiska konsekvenser

6.7.1 Regionens näringsliv

Planen stöder Borgby jord- och skogsbruk och anknyttande näringsgrenars möjligheter genom att anvisa vidsträckta enhetliga åker- och skogsområden.

6.7.2 Samhällstekniska kostnader (vattentjänst, väg- och gatunät samt elnät)

Placering av ny bebyggelse i bycentra i anknytning till befintliga vattentjänst främjar ordnandet av ändamålsenlig energi-, vatten- och avfallsservice.

Utveckling av Borgby vattentjänst är av prioritetssklass 1, både på grund av kommunens planläggningstidtabell och på grund av inom området belägna grundvattens skyddsbehov. Mellan Nickby och Borgby finns ett överföringsavlopp och en stomvattenledning, som inom planlägningsområdet löper söder om stamvägen.

6.8 Delgeneralplanens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

Med avseende på samhällsstrukturen och levnadsmiljöns kvalitet förverkligar planen riksomfattande målsättningskrav för områdesanvändningen. Planen koncentrerar byggandet till nuvarande bycentra och beaktar utvecklingsbehov för områdets service, arbetsplatser och näringsliv samt skyddsbehov för natur och landskap.

I och med delgeneralplanen enas samhällsstrukturen och främjas levnadsmiljöns trevnad genom att styra framtida byggnation med landskapsmässiga och byggnadsskyddsenliga motiveringar. I planen anvisade grönområden knyts till varandra genom rekreationsleder och lätttrafikkförbindelser. Områdets byggnads- och kulturarv har beaktats genom skyddsmarkeringar och genom att beakta värdefulla kulturmiljöer. Planen innehåller bestämmelser, vilka siktar på att kulturmiljön bevaras och vårdas.

Genom planbestämmelser och placering av funktioner har eftersträvat att förebygga och avlägsna befintliga olägenheter och risker, vilka kan vara till skada för människors hälsa.

Delgeneralplanen främjar bevarandet av på riksnivå och lokalt betydelsefullt byggnadsarv genom områdesreserveringar och olika planbestämmelser. Planen främjar även bevarandet av naturområdets och känsliga områdets mångfald enligt naturutredningens rekommendationer. Som helhet främjar planen ekologiskt hållbar utveckling och bevarandet av naturens mångfald.

tusten mukaisesti.

Kokonaisuutena kaava edistää ekologisesti kestävää kehitystä ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

6.9 Yleiskaavan suhde maakuntakaavoitukseen

Maakuntakaavan maakäyttövaraukset ja tavoitteet on osayleiskaavassa huomioitu.

6.10 Osayleiskaavan suhde Sipoon yleiskaavaan

Osayleiskaava pohjautuu Sipoon yleiskaavan mukaisiin maakäyttövarauksiin ja yleiskaavan mitoituseriaatteet ja strategiset tavoitteet ovat osayleiskaavassa huomioituina.

7 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS

Maakäyttö- ja rakennuslain nojalla osayleiskaava laaditaan yksityiskohtaisemman ja muun suunnittelun ja rakentamisen perustaksi. Kaava ohjaa viranomaisten ja maanomistajien toimintaa mm. seuraavasti:

- Maakäyttöä koskevia toimenpiteiden suunnittelussa on huolehdittava, että ne eivät vaikeuta yleiskaavan toteuttamista.
- Myönnettäessä rakennuslupia tulee alueiden käytössä huomioida, ettei sen yleiskaavaan merkityn käyttötarkoituksen toteuttamista vaikeuteta.
- Yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueilla, mutta se toimii ohjeena asemakaavan laatimisessa ja muuttamisessa.
- Rakennuspaikaksi tarkoitettua aluetta ei maanmittaus-toimituksessa saa muodostaa kiinteistöksi, jos toimenpide vaikeuttaa alueen toteuttamista yleiskaavassa osoitettuun tarkoitukseen.
- Aluevaraukset ja määräykset oikeusvaikutteisessa kaavassa ovat sitovia. Aluerajauksia tulee kuitenkin tulkita huomioiden osayleiskaavan yleispiirteinen luonne; rajaukset täsmentyvät rakennuslupakäsittelyn ja muun päätöksenteon yhteydessä.

6.9 Generalplanens förhållande till landskapsplanläggningen

Landskapsplanens markanvändningsreservationer och målsättningar har beaktats i delgeneralplanen.

6.10 Delgeneralplanens förhållande till Sibbos generalplan

Delgeneralplanen baserar sig på markanvändningsreservationer enligt Sibbos generalplan och generalplanens dimensioneringsprinciper och strategiska målsättningar är beaktade i delgeneralplanen.

7 GENOMFÖRANDE AV DELGENERALPLANEN

På basis av markanvändnings- och bygglagen utarbetas generalplanen till grund för mer detaljerad planering och byggnation. Planen styr myndigheters och markägares verksamhet bl.a. enligt följande:

- Vid planering av åtgärder gällande markanvändningen bör ombesörjas att de inte försvårar generalplanens genomförande
- Vid beviljande av byggtillstånd bör vid områdsanvändningen iakttagas att i generalplanen markerat användningsändamåls genomförande inte försvåras
- Generalplanen är inte i kraft på detaljplaneområden, men den fungerar som anvisning vid beredning eller ändring av detaljplan
- Område avsett som byggplats får inte genom lantmäteriförrättning ombildas till fastighet om åtgärden försvårar genomförande av området till det ändamål som avsetts i generalplanen
- Områdesreserveringar och bestämmelser i rättsverkan-de plan är bindande. Områdesreservationer bör dock tolkas med beaktande av delgeneralplanens generella karaktär; avgränsningar preciseras vid byggtillståndsbehandling och i samband med annat beslutsfattande.

Sipoo / Sibbo
4.6.2014

Jouko Riipinen
DI, YKS 399
AIRIX Ympäristö Oy

Maritta Heinilä
arkkitehti SAFA / arkitekt SAFA, YKS 506
AIRIX Ympäristö Oy

Pekka Söyriä
kehitysjohtaja / utvecklingsdirektör
Sipoon kunta / Sibbo kommun

Matti Kanerva
kaavoituspäällikkö /
planläggningschef
arkkitehti SAFA / arkitekt SAFA
Sipoon kunta / Sibbo kommun

