

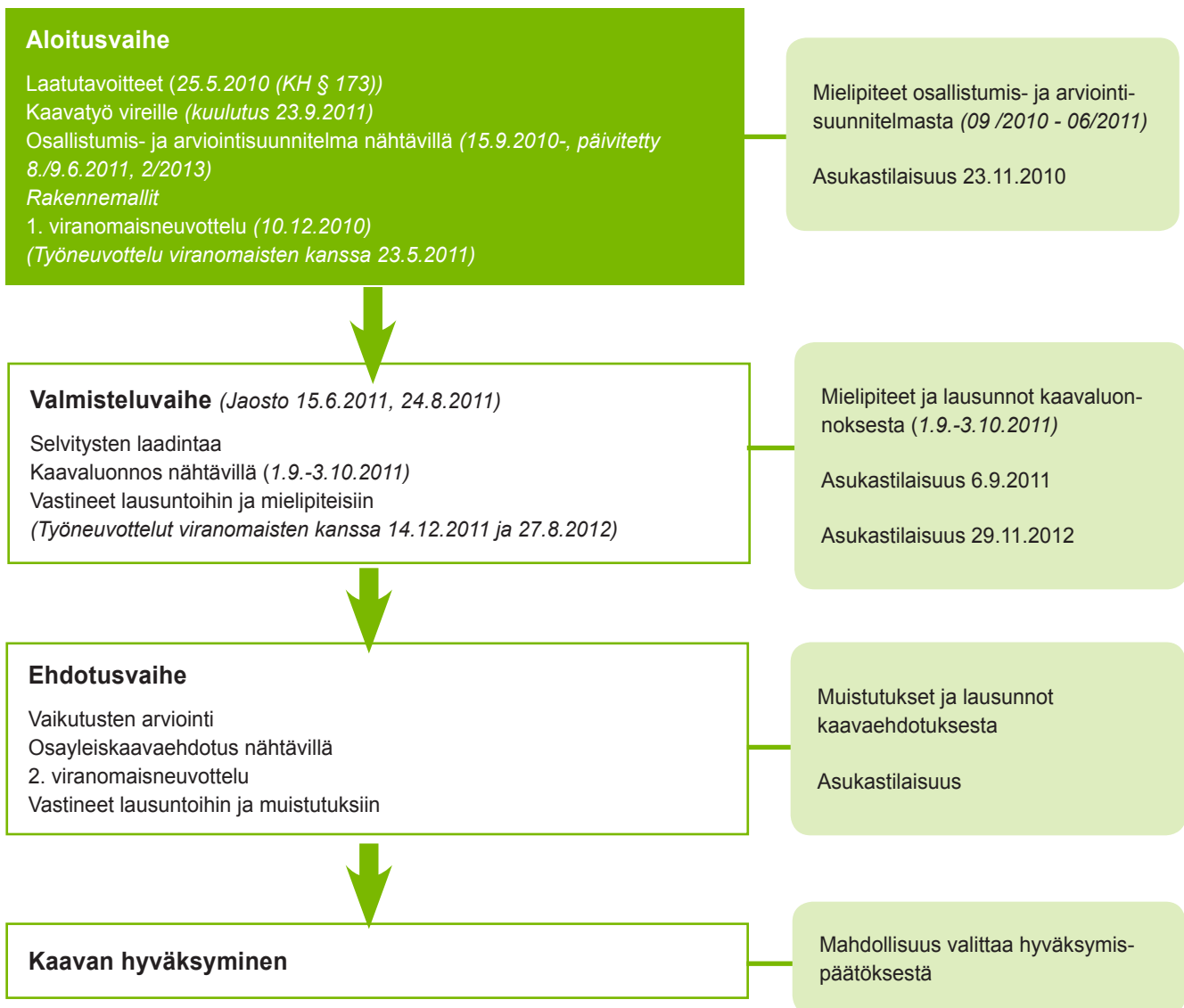
Eriksnäsön osayleiskaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Päivitetty 8.3.2013

Kaavoitusprosessi



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa osayleiskaavan laadintaan sekä miten osayleiskaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus ja tavoitteet sekä kaavatyön lähtötilanne ja kaavan laadinnan eri työvaiheet.

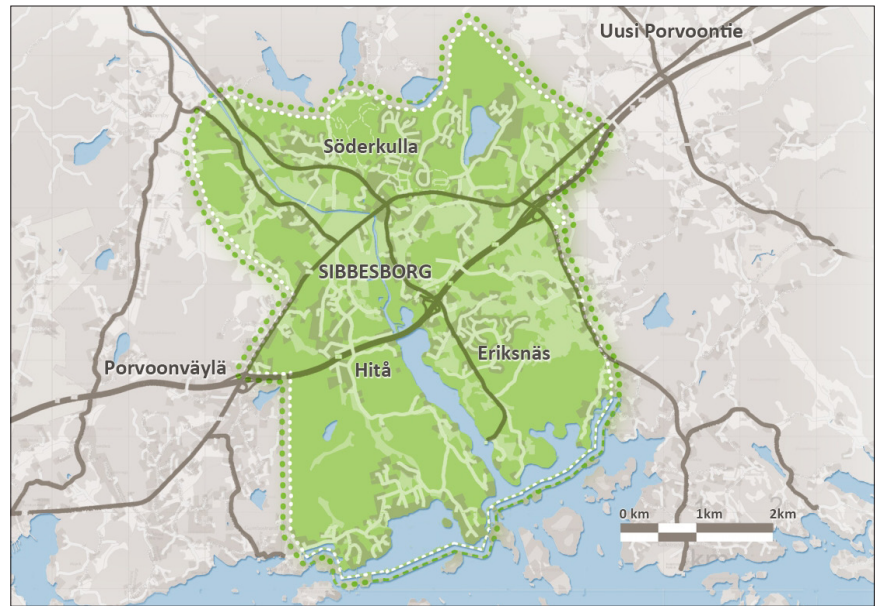
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan kunnan verkkosivuilla osoitteessa http://www.sipoo.fi/fi/palvelut/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/yleiskaavat/eriksnasin_osayleiskaava. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Johdanto

Eriksnäsia on tarkoitus kehittää Sipoon kasvustrategian mukaisesti merkittävä-
nä uutena asuinalueena palveluineen
ja työpaikkoineen. Alueesta tavoitellaan
uutta itsenäisesti toimivaa kunnan osa-
aluetta, jonka rakentuminen tukeutuu
julkiseen liikenteeseen, pitkällä tähtäi-
mellä Söderkullaan toteutettavaan rai-
deliikennratkaisuun. Eriksnäs on osa
Sibbesborgin aluetta.

Osana Eriksnäsin osayleiskaavatyötä
tullaan tarkastelemaan myös Hangel-
byn alueen maankäyttöä alueen maan-
omistajan jättämän kaavoitusaloitteen
mukaisesti. Alueen kehittäminen on
organisoitu Sipoon kunnan ja alueen
suurimman maanomistajayhteisöliitty-
män kanssa. Osayleiskaavan laatimi-
nen alueelle on osa tätä ns. aluekehi-
tyshanketta.

Eriksnäsin alueen ideointi alkoi jo vuon-
na 2009, jolloin alueen kaavoituksen
pohjaksi laadittiin maanomistajien toi-
mesta Eriksnäs-visio. Visiossa tavoit-



Sibbesborgin kestävän yhdyskunnan suunnittelukilpailualueen rajaus.

teeksi asetettiin, että Eriksnäsistä tulee
merellinen pikkukaupunki, joka toteu-
tetaan kontrolloidusti, avoimesti ja yh-
teisöllisesti. Eriksnäsistä halutaan eko-

tehokas alue, jossa tuetaan ympäristö-
vastuullista elämää.

Suunnittelualue

Osayleiskaava-alue sijaitsee Etelä-Si-
poossa 3,5 km Söderkullan taajamasta
etelään päin. Eriksnäsistä on noin 30
km:n matka Helsingin keskustaan ja
noin 19 km Itäkeskukseen. Vantaalle,
Tikkurilaan on noin 21 km, Keravalle 23
km ja Porvooseen on noin 25 km.

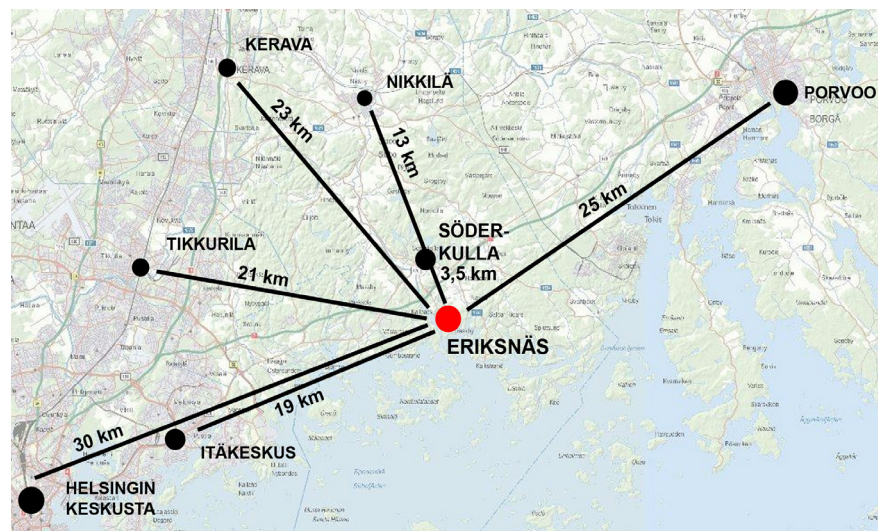
Osayleiskaava-alueen pinta-ala on yh-
teensä noin 360 ha. Alue rajautuu poh-
joisessa Porvoonväylään sekä Eriksnä-
sintien itäpuolella Eriksnäs I- asema-
kaava-alueeseen. Idässä kaava-alue
rajautuu Kalkkirannantiehen ja Hangel-
bybäckeniin. Etelässä kaava-alue ra-
jautuu Hangelbyvikiin, Bastuvikiin
ja Mustlaxiin sekä lännessä Sipoonlah-
teen. Suunnittelualue kuuluu pääosin
Eriksnäsin kylään, mutta sisältää osia
myös Kallbäckin ja Hangelbyn kylistä.

Osayleiskaava-alueella asuu tällä het-
kellä arviolta 250 asukasta eli n. 1,4%
koko kunnan väestöstä. Asutus keskit-

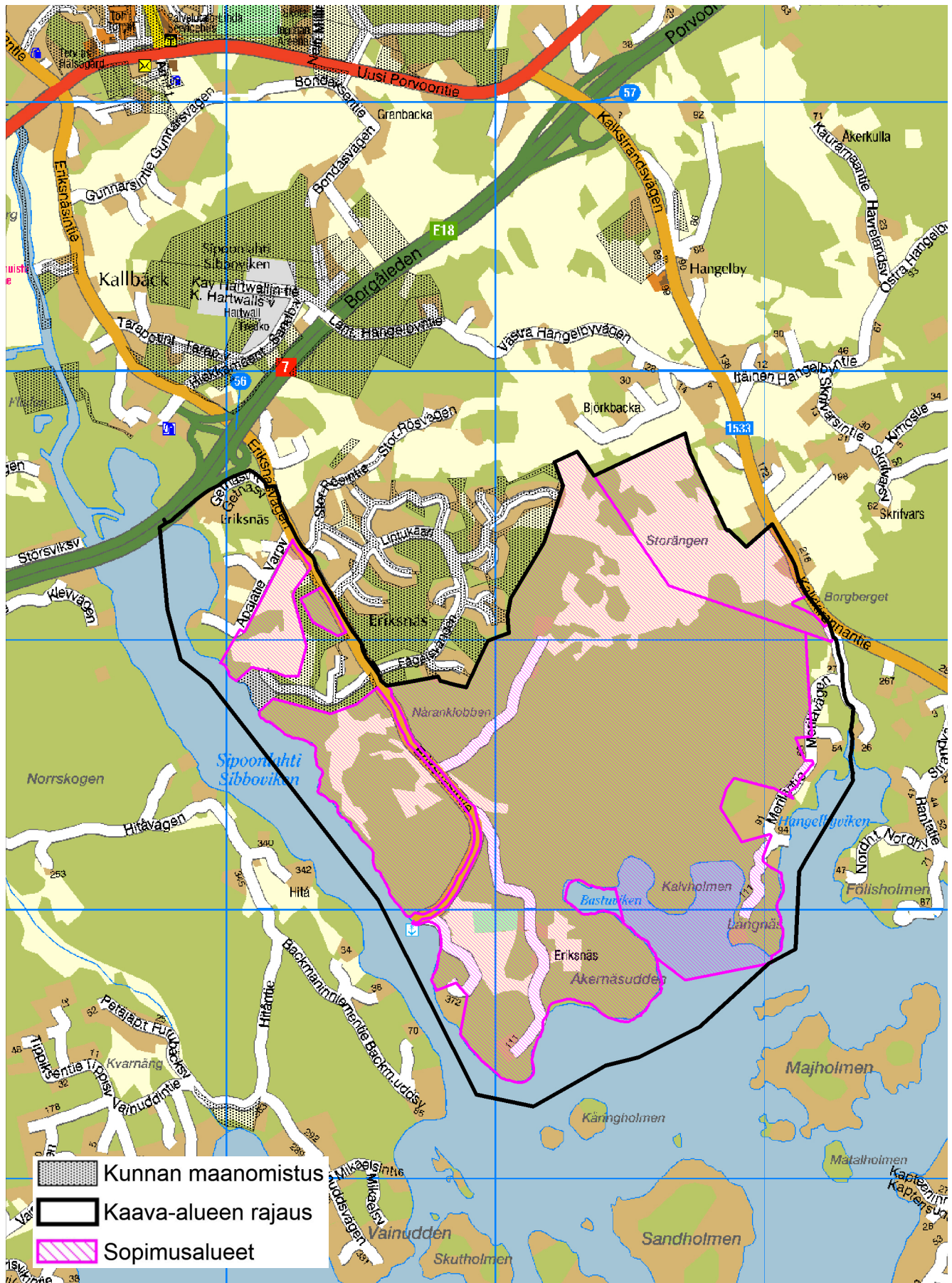
tyy kaava-alueen pohjoisosaan pääosin
2000-luvun puolivälissä rakennetulle
pientaloalueelle Kalasääskentien ja
Tuulihaukankujan varsille sekä kaava-

alueen eteläosassa Merilän alueelle.

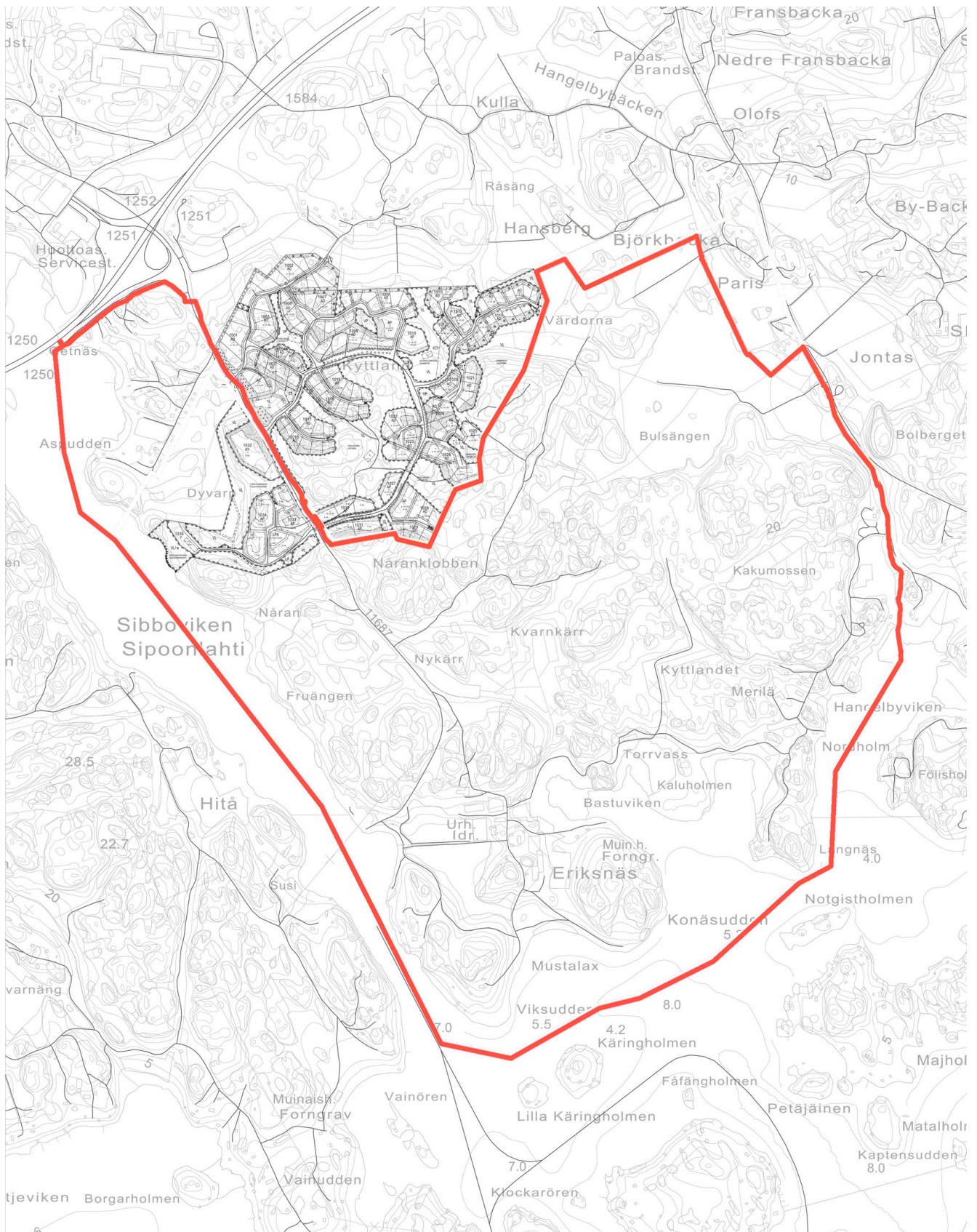
Suunnittelualueen maiseman erityispiir-
teitä ovat vuonomainen Sipoonlahti se-
kä Eriksnäsin kartano ympäristöineen.



Suunnittelualueen sijainti suhteessa lähimpiin keskuksiin.



Suunnittelualueen rajaus kunnan opaskartalla. Kartassa yksi ruutu = 1 km. Kunnan maanomistus ja sopimusalueet kaava-alueella.



Suunnittelualan liittyminen Eriksnäs I-aseenakaava-alueeseen.

Kaavatyön tavoitteet

Maakuntakaavan tavoitteet

Itä-Uudenmaan maakuntakaavan tavoitteena on monikeskuksinen aluerakenne ja mennyt-tä kehitystä voimakkaampi, mutta tasapainoinen väestön ja työpaikkojen kehitys. Maakuntakaavan maankäyttöratkaisujen lähtökohtana on varautuminen väestön kasvuun koko maakunnassa.

Erityisesti väestönkasvu kohdistuu maakunnan läntisiin osiin Sipooseen ja Porvooseen. Entisessä itä-Uudenmaan liitossa tasapainoisen aluerakenteen kehittämisen tavoitteena on hyödyntää jatkuvaa väestökasvua maakunnan kaikilla alueilla hyvien liikenneyhteyksien ja olemassa olevan yhdyskuntarakenteen kannalta kestävästi. Sipoon uusi väestönkasvutavoite tehostaa ja laajentaa maakuntakaavaratkaisun asumisen aluevarauksia.

Eriksnäsän osalta maakuntakaavan tavoitteet on esitetty kaavakartassa, jossa osayleiskaa-va alueen rantavyöhykkeet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Alue on ulkoilun kannalta myös maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä. Sipoonlahti on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, joka on valtakunnallisesti merkittävä. Suunnittelualueen koillisosa on osoitettu pohjavesialueeksi. Tavoitteena on siis käyttää Eriksnäsä ulkoiluun, vaalia Sipoonlahden maisemaa ja kulttuuriympäristöä sekä turvata pohjavesialue.

Sipoon kunnan strategia ja yleiskaava 2025

Sipoon kunnanvaltuusto on 15.12.2008 hyväksynyt Sipoon yleiskaava 2025:n. Yleiskaava perustuu voimakkaan kasvun strategiaan. Vuoden 2009 kaa-voituskatsauksessa todetaan, että se tulee toteutuessaan muuttamaan merkittävästi Sipoota ja sipoolaista rakentamista. Sipoon nähdään olevan uuden kynnyksellä. Kunnan tavoitteet ja menetelmät kehityksen ohjaamiseksi muuttuvat. Pelkästään ilmastonmuutoksen hallinnan ja yhdyskuntarakenteen tiivistämisen velvoitteet tulevat muuttamaan entistä hajakenttämispainotteista kasvua. Pääosa kasvusta tulee sijoittumaan asemakaavoitettaville alueille. Joukkoliikennetarkistukset ja niiden järjestämismahdollisuudet ohjaavat suunnittelua.

Osayleiskaavatyön tavoitteet

Kunnanhallitus hyväksyi 25.5.2010 (KH § 173) Eriksnäs II:n aluekehityshankkeen laatutavoitteet. Ehdotus laatutavoitteiksi koostettiin ohjausryhmässä asiantuntijoiden avustuksella. Laatutavoitteiden määrittelyn taustana oli vuonna 2009 laadittu Eriksnäs-visio. Laatutavoitteet toimivat pohjana alueen osayleiskaavoituksen käynnistämiseksi. Ne antavat suuntaviivat alueen kehittämiseksi ja suunnitteluratkaisuille. Laatutavoitteita tarkennetaan ja avataan konkreettiseksi toimintasuunnitelmaksi alueen osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittavan toteutusohjelman kautta. Toteutusohjelmassa määritellään myös mm. hankkeen toteutuksen aikataulut ja rahoitussuunnitelma. Osayleiskaava ja toteutusohjelma ohjaavat alueen asemakaavoitusta ja toteutusta.

Eriksnäs-vision yhteenveto:

- 1. Rantojen ja luonnon hyödyntäminen asumisen laatutekijänä*
- 2. Merellinen rantakaupunki ja palvelukeskus, 5000 - 12000 asukasta ja 1500 työpaikkaa moottoritien eteläpuolella*
- 3. Sujuva ja laadukas joukkoliikenne - kokonaisuus hallintaan yleiskaava- ja liikennejärjestelmätasolla suhteessa Söderkullaan ja metropolialueeseen*
- 4. Erottuva ja uskottava brändi joka näkyy kaupunkikuvassa ja asuntotarjonnassa ja samalla toimii käyntikorttina Sipoolle*
- 5. Ekotehokas yhdyskuntarakenne ja ympäristövastuullinen rakentamistapa, erityisteemana Itämeri*

+ Vuorovaikutteinen valmistelu-, suunnittelu- ja toteutusprosessi, jossa myös asukkaiden ja käyttäjien ääni kuuluu

Eriksnäs in aluekehityshankkeen laatutavoitteet

1. Merellinen pikkukaupunki

- merellinen, persoonallinen pikkukaupunki Helsinki-Porvoo moottoritien eteläpuolelle
- jatkumo Itämeren rantakaupunkien perinteelle
- sosiaalisesti monirakeinen merenrantakaupunki, jossa on toimiva asukas- ja työpaikkarakennne, joka tarkentuu kaavatyon edetessä
- toiminnoiltaan monipuolinen ja vireä
- asukkaiden ja käyttäjien ääntä kuunnellaan
- monipuolinen asuntokanta
- pyritään vastaamaan tulevaisuuden asumisen haasteisiin: aikajänne 10-50-100 vuotta. Katse kaukana tulevaisuudessa

2. Toteutus kontrolloidusti, avoimesti, yhteisöllisesti

- suhde Söderkullaan ja metropolialueeseen hallitusti osana metropolin itäpuolen kokonaisuuden kehittämistä
- liikennejärjestelyt osana Helsinki-Porvoo-Söderkulla-Sipoo liikennehankkeita
- raideliikenteeseen tukeutuva merellinen kaupunki, josta nopea raideliikenneyhteys pääkaupunkiin
- yleiskaava ohjaa toteutusta ja kokonaisuutta
- kehitys laaja-alaisen yhteistyön kautta ja avoimesti
- vuorovaikutteinen valmistelu-, suunnittelu- ja toteutusprosessi: asukkaat ja muut alueella toimijat sekä yhteistyötahot prosessin aktiivisena osapuolena

3. Meren rannat alueen keuhkot, puistokäytävät sisäosiin alueen suonet

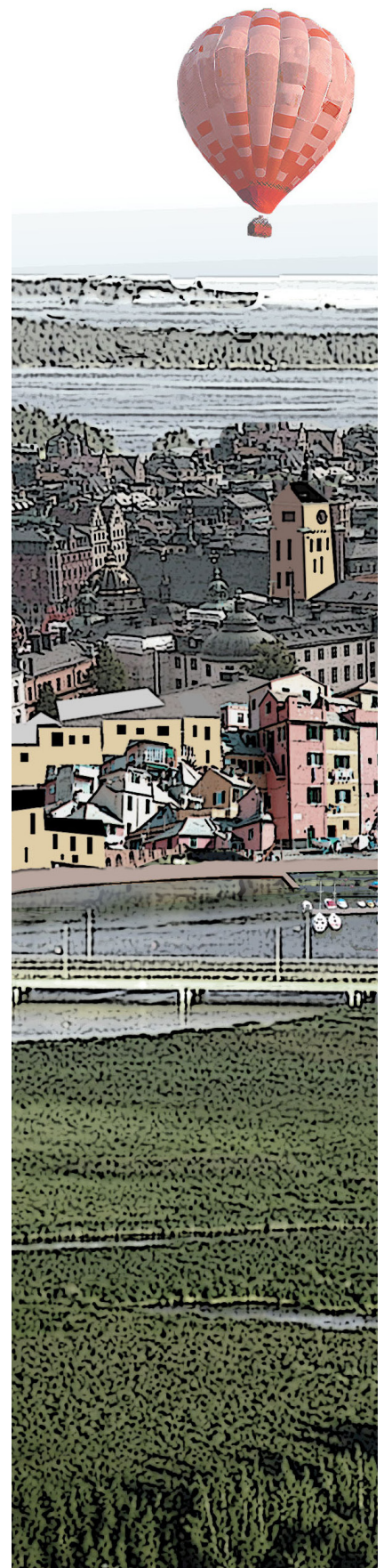
- rannat pääsääntöisesti merikaupungin asukkaiden ja kuntalaisten käytössä, mutta myös yksityisiä ranta-alueita
- aktiivista ja yhteisöllistä toimintaa aluekeskuksissa, joille meren läheisyys antaa oman mausteensa
- ranta-alueelle tulevat vihervyöhykkeet sitovat meren ja keskialueen luonnon toisiinsa
- toteutetaan suomalaisen rantakaupunkiperinteen mukaisesti; asuminen liittyy rantaan

4. Brändi

- myönteisesti erottuva ja uskottava
- näkyvä, yhtenäisenä esillä kaikessa Eriksnäsiin liittyvässä materiaalissa ja toiminnoissa
- sitouttava ja profiloituva
- vetävä

5. Ympäristövastuullisuus

- energiatietoisuus ja elinkaarivastuullisuus
- Itämeren puhdistumisen edistämiseen vastuullinen suhtautuminen
- rakentaminen laadullisesti, arkkitehtonisesti ja ekologisesti korkealuokkaista
- laadukasta, tavoitteellista, kokonaisuutta ja viihtyvyyttä tukevaa
- vireyttä ylläpitävää toimintaa aikaansaava keskusta
- vapaa-ajan toiminnoille annetaan runsaasti mahdollisuuksia
- kartanon rakennuskanta, pihapiiri ja kulttuurimaisema arvonsa mukaisessa käytössä ja hoidossa



Osayleiskaavan sisältö ja tarkkuus

Maankäyttö- ja rakennuslain 35 §:n mukaisesti osayleiskaavan tarkoituksena on kunnanosan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Osayleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Eriksnäsin osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, luonteeltaan strategisena osayleiskaavana. Osayleiskaavan tarkkuus ja esitystapa määritellään kaavaprosessin edetessä. Osayleiskaavan tärkeimpänä tehtävänä on ohjata alueen asemakaavoitusta.

MRL 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaavan lisäksi:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista ja muuttamista sekä muuta alueiden käytön järjestämistä sekä viranomaisten toimintaa. Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42 §). Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella ei saa myöskään myöntää lupaa esimerkiksi rakennuksen rakentamiseen, jos se vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamista. Epäämisestä ei saa kuitenkaan aiheutua hakijalle huomattavaa haittaa (43 §).

Ympäristöministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten (MRL 99 §). Osayleiskaavassa voidaan näiden yleisten oikeusvaikutusten lisäksi antaa erikseen määräyksiä rakentamisen rajoittamisesta, rakennusten purkamisesta, suojelusta, toimenpiteistä, suunnittelutarpeesta ja kehittämisalueesta (MRL 16, 41, 43, 111, 127 §).

Suunnittelun lähtökohtia

Osayleiskaavan laatiminen sisältyy kunnanhallituksen hyväksymiin kunnan kaavoitusohjelmiin 2009-2012 ja 2013-2016.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymät tarkistettut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioinnista siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen kuntien kaavoituksessa. Ne täsmenävät ja konkretisoivat maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta.

Kunnissa yleiskaava on keskeisin väline valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamisen edistämiseksi: yleiskaavassa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoidaan osaksi kunnan tavoiteltua kehitystä ja alueidenkäytön pääpiirteitä.

Eriksnäsin osayleiskaavatyötä ohjaavat erityisesti seuraavat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut tavoitteet:

Yhdyskuntarakennetta kehitetään siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa ja mahdollisuuksien mukaan asuinalueiden läheisyydessä siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen. Liikenneturvallisuutta sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan.

Kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäyttölliset edelly-

tytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle.

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

Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää melun torjuntaa.

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

Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajama-toimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.

Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Erityistä huomiota kiinnitetään lisäksi liikenneturvallisuuden parantamiseen.

Helsingin seudun erityiskysymykset

Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista.

Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee ajoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvat, riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa tällä hetkellä Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistama Itä-Uudenmaan kokonaisu maakuntakaavan. Maakuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa. Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa Eriksnäsin osayleiskaava alueen rannat lähialueineen on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Pääkäyttötarkoituksen lisäksi alue on ulkoilun kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä. Siipoonlahti on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, joka on valtakunnallisesti merkittävä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen, maisema-alueen kokonaisuus ja identiteetti. Alueen käytöllä on turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Suunnittelualueen koillisosaa on osoitettu pohjavesialueeksi. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehtävät toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

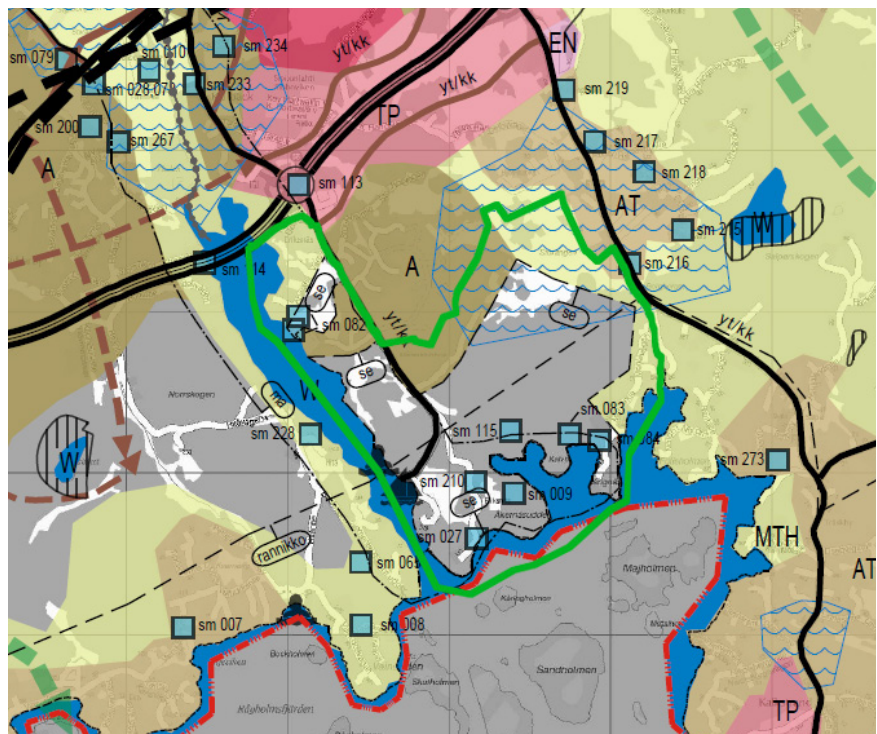
Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntien yhdistyttyä 1.1.2011 aloitettiin Uudenmaan vaihemaakuntakaavojen laatiminen. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on ehdotusvaiheessa ja se on tarkoitus hyväksyä vuoden 2012 loppuun mennessä. Kaavaehdotuksessa Eriksnäs on taajamatoimintojen aluetta, eteläosa on määriteltä taajamatoimintojen laajentumisalueeksi, jonka toteutus ajoittuu suunnittelukauden loppupuolelle. Etelärannan suuntaisesti on osoitettu viheryhteistarve.

Yleiskaava

Sipoon valtuuston 15.12.2008 hyväksymä Sipoon yleiskaavan 2025 on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 23.12.2012. Helsingin hallinto-oikeus kumosi valtuuston päätöksen siltä osin, kun se koskee Hitän-Ormräskin ja Majvikin alueille osoitettuja taajamatoimintojen alueita. Näiden alueiden osalta on voimas-



Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä (Uudenmaan maakuntakaava ja Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava). Lähde: <http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html>



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Suunnittelualue rajattuna karttaan vihreällä.

sa Söderkullan osayleiskaava. Sipoon yleiskaava 2025 kumosi Eriksnäsän alueella aiemmin voimassa olleen Söderkullan osayleiskaavan.

Suurin osa Eriksnäsän osayleiskaava-alueesta on osoitettu selvitysalueeksi (se) Sipoon yleiskaava 2025:ssä. Kaavamääräyksen mukaan alueelle on tarkoitus laatia osayleiskaava ja asemakaava. Suunnittelualan pohjoisosassa on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A), joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle voidaan osoittaa asuminen lisäksi muita taajamatoimintoja, kuten palveluita, teollisuuden rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä, virkistys- ja puistoalueita, erityisalueita ja yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelun lähtökohtana tulee olla kauniin ympäristökuvan luominen, joka tulee suunnitella monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä. Lisäksi alueen pohjoisosan on osoitettu haja-asutusaluetta (MTH), jolla maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sallitaan. Metsien hoito ja käyttö perustuu metsälain säädöksiin.

Suunnittelualan koillisosa on tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueelle ei saa osoittaa toimintoja, jotka vaarantavat pohjaveden/pintaveden laatua. Suunnittelualueella sijaitsee useita muinaismuistikohteita (sm). Kohteita koskevista toimenpiteistä tulee neuvotella Museoviraston kanssa.

Sipoonlahti rantoineen on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma). Rakennuspaikkoja ei saa osoittaa laki- ja puronvarsialueille eikä laajoille yhtenäisille peltoalueille. Veden kulku on turvattava niin, että kasvillisuus pysyy elinvoimaisena. Maisemallisesti arvokkailla alueilla noudatetaan alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista mitoitus- ja suojatarkoitusta. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on otettava huomioon maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä. 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.

Osayleiskaava-alueen vesialueet on osoitettu vesialueiksi. Sipoonlahden rannalle on osoitettu venesatama / venevalkama sekä uimaranta. Eriksnäsintie on osoitettu yhdystieksi / kokoojakaaduksi.

Asemakaava

Eriksnäsän osayleiskaava-alueen pohjoisosassa on voimassa 20.6.2001 vahvistettu asemakaava. Se on osa osayleiskaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevaa asemakaavoitettua aluetta. Alueella ei ole voimassa muita asemakaavoja.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys ohjaa ja sääntelee maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen sekä muiden rakentamista ohjaavien lakien ja säädösten ohella rakentamista Sipoon kunnassa. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asemakaava- ja yleiskaava- ja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.5.2002 ja valtuuston 30.5.2005 hyväksymät muutokset rakennusjärjestykseen ovat tulleet voimaan 7.10.2005 (lukuun ottamatta lukua 7.2) ja 21.11.2007 (luku 7.2).

Rakennuskielto- ja toimenpiderajoitus

Eriksnäsän osayleiskaava-alueelle on asetettu kunnanhallituksen 1.3.2011 tekemällä päätöksellä maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus 31.12.2015 saakka osayleiskaavan laatimista varten.

Sopimukset

Hankeyhteistyösopimukset

Sipoon kunta on tehnyt hankeyhteistyösopimuksen Eriksnäsän tilan omistajien kanssa 26.2.2008 (KH §55). Eriksnäsän alueen hankeyhteistyö on käynnistynyt ja hankeyhteistyö on organisoitunut asiaa koskevan päätöksen mukaisesti (KH § 10 19.1.2010).

Kaavoituksen käynnistys sopimukset

Eriksnäsän osayleiskaava-alueella on voimassa Sipoon kunnan ja Eriksnäsän maanomistajien välinen sopimus osayleiskaavoituksesta (KH 18.5.2010 153. §).

Kaava-alueella on myös voimassa maanomistajan ja Sipoon kunnan välinen sopimus osayleiskaavoituksen aloittamisesta kiinteistöllä Jontas Rnr 9:58 (KH 14.9.2010).

Maanomistus

Osayleiskaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kunta omistaa noin 2 prosenttia (7 ha) suunnittelualan pinta-alasta. Pääosa kunnan omistamista maista sijaitsee Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisilla asemakaavoitettavilla alueilla suunnittelualan pohjoisosassa.

Suunnittelua koskevia päätöksiä:

(1.6.2009 82. §) Kunnanvaltuusto teki päätöksen Eriksnäsän alueen asemakaavoituksesta.

(KH 18.5.2010 153. §) Kunnanhallituksen päätös kunnan ja Eriksnäsän maanomistajien välisestä sopimuksesta oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimiseksi.

1.7.2010 (KH §219) Kaavan laatijaksi valittiin Eriksson Arkkitehdit Oy.

25.5.2010 (KH § 173) Kunnanhallitus hyväksyi Eriksnäs II:n aluekehityshankkeen laatutavoitteet.

Selvityksiä

Alueella on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Eriksnäsin maisemaselvitys, Eriks-son Arkkitehdit Oy, 2010.
- Eriksnäsin maisemaselvityksen täydennys, Sipoon kunta, 2011.
- Eriksnäsin osayleiskaava-alueen luontoselvitys, Faunatica Oy, 2010 .
- Luontoselvitys Sipoon Eriksnäsin osayleiskaava-alueelle, täydennys, 2011.
- Sipoon kunta - kaupan palveluverkkoselvitys, FCG, 2010.
- Saariston ja rannikon osayleiskaava, luontoarvot FCG Planeko Oy (osa alueesta), 2008.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006.
- Eriksnäs I:n asemakaava, Sipoon kunta, 2001 .
- Rakennettavuusselvitys, GeoUnion Oy, 2010.
- Etelä-Sipoon liikennevisio, Strafica Oy, 2011.
- Sipoon Eriksnäsin osayleiskaava-alueen liikennemelutasot ja ehdo -tus meluntorjunnaksi, WSP Oy, 2010 ja 2011.
- Sipoon Eriksnäsin osayleiskaava-alueen luontoselvitykset vuosina 2010-2012, Faunatica Oy, 2012
- Hulevesienhallinnan yleissuunnitelma, FCG Oy, 2012.
- Katusuunnitelmat, Insinööritoimisto Severi Anttonen Ky, 2012.
- Sibbesborgin kehityskuva , WSP Finland Oy, 2013.
- Itäisen metrokäytävän esiselvitys, WSP Finland Oy, 2013.

Muita aluetta koskevia selvityksiä ovat muun muassa:

Metropolialueen selvitykset

- HEPO Helsinki-Porvoo kehysuunnitelma
- Helsingin seudun maankäyttö- ja raideliikenneselvitykset liikennejärjestelmäsuunnitteluun liittyen (HLJ 2011)
- Metropolialueen kestävä aluerakenne –hankkeessa (METKA)

- Uudenmaan rakennemallityö
- Greater Helsinki Vision -kilpailun palkitut ehdotukset.
- KUUMA –kuntien kehityskuva

Sipoon yleiskaava2025 selvitykset

- Saariston ja rannikon osayleiskaava, luontoarvot FCG Planeko Oy (osa alueesta) 2008
- Saariston ja rannikon osayleiskaava, yhteenveto maisemallisista arvoista yleiskaavoitusta varten FCG Planeko Oy (osa alueesta) 2008
- Yhteenveto Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava-alueen kulttuurihistoriallisista arvoista, Tmi Lauri Putkonen (osa alueesta) 2008
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007, Museovirasto/RHO
- Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit, Museovirasto 2007
- Sipoon yleiskaavan luontoselvitykset, ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2006
- Sipoon lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006, päivitetty 2008
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy 2006
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Jaakko Pöyry Infra –Maa ja Vesi 2002
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella, Seija Väre, YS-konsultit 2002
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt, Jere Salminen, Itä-Uudenmaan liitto 2010
- Itä-Uudenmaan rannikkoalueiden tulvakartat, Uudenmaan ympäristökeskus, 2007
- Sipoon kaupallinen palveluverkkoselvitys 2025, FCG, 2010.

Laadittavana tai laaditaan:

- Toteutusohjelma / Genomförandeprogram
- Vesihuollon yleissuunnitelma / Plan för vattenförsörjning
- Liikenteen toimivuustarkastelut / Trafikanalyser

- Rantarakentamisen periaatteet / Principer för byggande på strandområden
- Viherympäristön suunnittelu ja virkistystoimintojen sijoittelu / Planering av grönområden och placering av friluftsverksamheter
- Energihuollon järjestäminen / Ordning av energiförsörjningen
- Vaikutusten arviointi teknisen huollon, liikenteen ja luontovaikutusten osalta

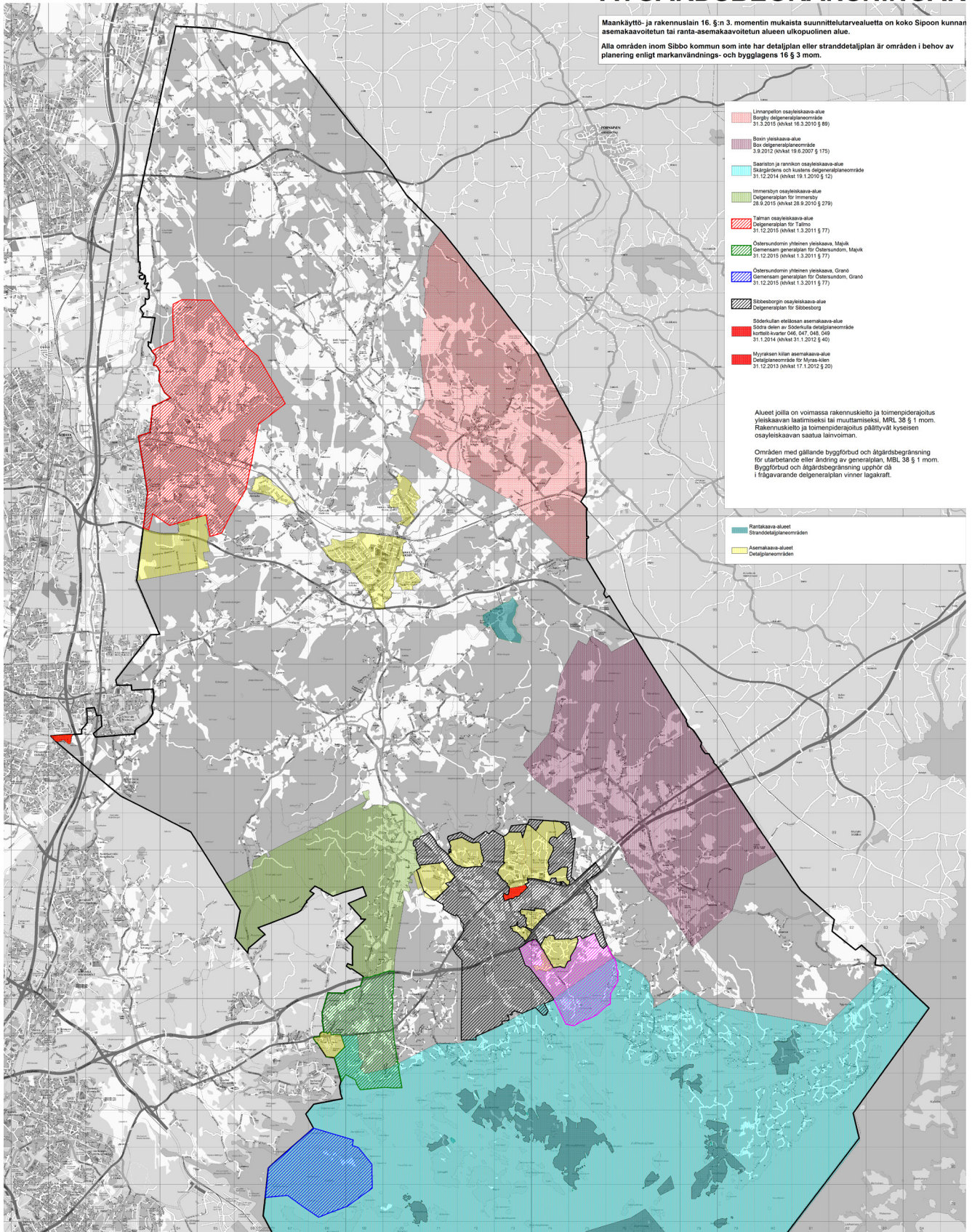


Kehitys- ja kaavoituskeskus - Utvecklings- och planläggningscentralen
3.12.2012

RAKENNUSKIELLOT JA TOIMENPIDERAJOITUKSET BYGGFÖRBUD OCH ÅTGÄRDSBEGRÄNSNINGAR

Maankäyttö- ja rakennuslain 16. §:n 3. momentin mukaista suunnittelutarvealuetta on koko Sipoon kunnan asemakaavoitetun tai ranta-asemakaavoitetun alueen ulkopuolinen alue.

Alla områden inom Sibbo kommun som inte har detaljplan eller stranddetaljplan är områden i behov av planering enligt markanvändnings- och bygglagens 16 § 3 mom.



Vaikutusten arviointi

Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen edellyttämällä tavalla. Kaavaa laadittaessa tulee selvittää suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset

on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavoituksen toteutumisella on suoria ja välillisiä vaikutuksia koko Sipoon kunnan alueella. Eriksnäsin rakentaminen vaikuttaa koko metropolialueeseen laajentamalla sitä itään. Asukasluvus-

ta riippuen Eriksnäsin osayleiskaavan toteuttaminen vaikuttaa myös itäisen metropolialueen joukko- ja raideliikenteen toteuttamismahdollisuuksiin.

Vaikutusarviointi tehdään asiantuntija-arviona ja se perustuu alueella laadittuihin selvityksiin, olemassa olevaan lähtöaineistoon sekä tehtyihin maastointventointeihin.

MRL 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Jos yleis- tai asemakaavan maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitetut olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen kunnan alueelle, kaavan vaikutuksia selvitettäessä tulee olla tarpeellisessa määrin yhteydessä tähän kuntaan. Jos kaavan olennaiset vaikutukset ulottuvat toisen maakunnan liiton alueelle, tulee vastaavasti olla yhteydessä tähän liittoon.

Arvioitavia vaikutuksia

Kaavatyön yhteydessä arvioidaan vaikutuksia ainakin seuraaviin aihealueisiin:

- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- seudun palvelurakenteeseen ja palveluverkkoon
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin
- liikenteeseen (liikennemääriin ja -verkkoon, liikenteen järjestämiseen ja toimivuuteen, pendelöintiin jne.)
- teknisen huollon järjestämiseen
- yhdyskunta- ja energiatalouteen
- ympäristöhäiriöihin (melu, päästöt, pilaantuneet maat jne.)
- maisemaan ja taajamakuvaan
- kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- luontoon ja luonnon monimuotoisuuteen
- vesistöihin ja vesitalouteen
- maa- ja metsätalouteen
- kuntatalouteen

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueeseen kuuluu suunnittelualue lähiympäristöineen. Kaavaratkaisun vaikutukset ovat osaltaan myös laajempia, jopa seudullisia. Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön, luokun ottamatta vaikutuksia vesistöihin ja vesitalouteen. Sen sijaan yhdyskuntarakenteen, elinkeinotoiminnan, palveluverkon ja liikenteen kannalta osayleiskaavaratkaisulla voi olla laaja-alaisia, seudullisia vaikutuksia. Alue, jolle kaavaratkaisulla on olennaisia vaikutuksia, tarkentuu kaavatöön aikana.

Osallistuminen ja tiedottaminen

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Suunnittelun alkamisesta, kaavoitukseen liittyvistä tapahtumista, yleisötilaisuuksista ja kaavan nähtävillä oloista tiedotetaan Kuntalan ilmoitustaululla, kunnan www-sivuilla ja kunnan virallisissa tiedostuslehdissä Sipoon Sanomat ja Borgåbladet. Kaavoituksen aikana järjestetään viranomaisneuvotteluja tarpeen mukaan.

Vuorovaikutus kaavoituksen eri vaiheissa

Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnanvirastossa sekä kunnan kotisivuilla koko kaavan laadinnan ajan. Kaavan vireilletulosta kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan. Alueelta tehdään luonto- ja maisemaselvitys. Kaavaluonnosta varten laaditaan vaihtoehtoisia rakennemalleja ja ne esitellään asukastilaisuudessa. Aloitusvaiheessa on järjestetty myös viranomaisneuvottelu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitetaan tiedoksi osallisille viranomaisille.

Valmisteluvaihe

Aloitusvaiheessa valmisteltujen rakennemallien perusteella laaditaan kaavaluonnos kunnan ohjeistuksen mukaan. Kaavaluonnos asetetaan nähtävillä

vuorovaikutusta varten arviolta alkuvuodesta 2011 (Asetettiin nähtävillä syksyllä 2011). Kaavaluonnoksesta järjestetään yleisötilaisuus. Osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavaluonnoksen ollessa nähtävillä. Mielipide on toimitettava kuntaan ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Kunta antaa perustellun vastineen mielipiteisiin. Nähtävillä asettamisesta kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan. Valmisteluvaiheessa viranomaisten kanssa järjestetään työneuvottelu ja pyydetään lausunnot.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja niistä kunnan tekemien päätösten perusteella laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotus asetetaan nähtävillä vuorovaikutusta varten 30 päivän ajaksi syksyllä 2013 ja viranomaisilta pyydetään lausunnot. Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kuntaan ennen nähtävilläoloajan päättymistä. Kunta antaa perustellun vastineen muistutus-

tuksiin. Nähtäville asettamisesta kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan. Ehdotusvaiheessa pidetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Hyväksyminen

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen ehdotuksena nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Kaava toimitetaan Sipoon kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi arviolta loppuvuodesta 2013. Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan. Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

A. Osalliset maanomistajat ja asukkaat

Alueen sekä naapurialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset

B. Viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Museovirasto
- Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Sipoon kunnan hallintokunnat
- HSL

C. Muut yhteisöt

- Sipoon kunnan vesihuolto
- Itä-Uudenmaan jätehuolto
- Keravan Energia-yhtiö
- Alueella toimivat yhdistykset ja yhteisöt
- Saaristovaltuuskunta

Aikataulu

Kaavatyön tavoitteellisen aikataulun mukaisesti osallisten kannalta tärkeimmät osallistumis- ja vuorovaikutusajan kohdat ovat seuraavat:

Syyskuu 2010 – kesäkuu 2011

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Syyskuu 2011

Kaavaluonnos virallisesti nähtävillä

Lokakuu 2013

Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä

Tiedottaminen

Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta keskeisistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), kunnan internet-kotisivuilla (www.sipoo.fi) ja virallisella ilmoitustaululla, Kuntalassa. Lisäksi tiedotetaan tarvittaessa valtakunnan lehdissä (Helsingin Sanomat, Hufvuds-tadsbladet).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavan valmisteluaineisto sekä osayleiskaavaehdotus asetetaan nähtäville Kuntalan ilmoitustaululle sekä kunnan internet-sivuille.

Osayleiskaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta http://www.sipoo.fi/fi/palvelut/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/yleiskaavat/eriksnasin_osayleiskaava

Kuulutukset

Kaavatyötä koskevat kuulutukset Sipoon kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), internetkotisivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

Tiedustelut

Lisätietoja osayleiskaavatyöstä antavat:

Eveliina Harsia, yleiskaavoittaja
puh. (09) 2353 6727
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Kaisa Yli-Jama, yleiskaavapäällikkö
puh. (09) 2353 6702
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Postiosoite:
Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL 7
04131 Sipoo

Käyntiosoite:
Kuntala
Iso Kylätie 18
Sipoo (Nikkilä)