

G18 Eriksnäs in osayleiskaava

G18 Delgeneralplan för Eriksnäs

Osayleiskaavan selostus, ehdotusvaihe

Delgeneralplanebeskrivning, förslagsskedet



ASIA

Sipoo, Eriksnäs, Eriksnäsin osayleiskaava G18

Osayleiskaava käsittää Eriksnäsin kylän kiinteistön 404:1:124, joka on Sipoon kunnan omistuksessa. Lisäksi osayleiskaava käsittää yksityisessä omistuksessa olevat Eriksnäsin kylän kiinteistöt 404:1:121, 404:1:51, 404:1:52, 404:1:55, 404:1:56, 404:1:43, 404:1:42, 404:1:41, 404:1:57, 404:1:88, 404:1:89, 404:1:85, 404:1:60, 404:1:59, 404:1:84, 404:1:124, 404:1:82, 404:1:123, 404:1:160, 404:1:161, 404:1:159, 404:1:126, 404:1:158, 404:1:127, Kallbäckin kylän kiinteistöt 414:1:15, 414:1:86, 414:1:68, 414:1:91, 414:1:92, 414:1:93, 414:1:84, 414:1:87, 414:1:150, 414:1:151, 414:1:152, 414:1:153, 414:1:149, 414:1:142, 414:1:144, 414:1:145, 414:1:143, 414:1:55, 414:1:54, 414:1:60, 414:1:59, 414:1:61, Hangelbyn kylän kiinteistöt 408:9:58, 408:8:4, 408:8:7, 408:8:8, 408:8:17, 408:8:18, 408:8:10, 408:8:11, 408:10:1, Massbyn kylän kiinteistöt 419:4:796, 419:4:797 ja Boxin kylän kiinteistön 403:1:70 sekä yhteisiä tie- ja vesialueita.

Tämä selostus liittyy 04.03.2014 päivättyyn osayleiskaava-karttaan (1:5000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internetsivuilla: http://www.sipoo.fi/fi/palvelut/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/yleiskaavat/eriksnaasin_osayleiskaava

Selostuksen ovat laatineet Kaisa Yli-Jama, Eveliina Harsia ja Eva Lodenius.

Valokuvat ellei toisin mainittu ©Sipoon kunta.
Viistoilmakuvat ©Ikuvaari Oy ja Lentokuva Vallas Oy.

Kaavan laatijat:

Kaisa Yli-Jama, yleiskaavapäällikkö
Sipoon kunta

Eveliina Harsia, yleiskaavoittaja
Sipoon kunta

Kaavatyön ohjaukseen ovat kunnan puolelta osallistuneet:

Matti Kanerva, kaavotuspäällikkö
Eva Lodenius, liikennesuunnittelija
Pilvi Nummi-Sund, kaavoittaja
Virva Korkeamäki, kaavavalmistelijä
Risto Hautsalo, kuntatekniikan päällikkö
Pekka Söyrilä, vt kehitysjohtaja/ mittaus- ja kiinteistöpäällikkö
Matti Huttunen, vesihuoltopäällikkö
Sirkku Huisko, aluekehitysarkkitehti (12.2011 saakka)
Mikko Aho, kehitysjohtaja (11.2012 saakka)

Ärende

Sibbo, Eriksnäs, Delgeneralplan för Eriksnäs G18

Delgeneralplanen omfattar den kommunägda fastigheten 404:1:124. Därutöver omfattar delgeneralplanen privatägda fastigheterna 404:1:121, 404:1:51, 404:1:52, 404:1:55, 404:1:56, 404:1:43, 404:1:42, 404:1:41, 404:1:57, 404:1:88, 404:1:89, 404:1:85, 404:1:60, 404:1:59, 404:1:84, 404:1:124, 404:1:82, 404:1:123, 404:1:160, 404:1:161, 404:1:159, 404:1:126, 404:1:158, 404:1:127 i Eriksnäs by, fastigheterna 414:1:15, 414:1:86, 414:1:68, 414:1:91, 414:1:92, 414:1:93, 414:1:84, 414:1:87, 414:1:150, 414:1:151, 414:1:152, 414:1:153, 414:1:149, 414:1:142, 414:1:144, 414:1:145, 414:1:143, 414:1:55, 414:1:54, 414:1:60, 414:1:59, 414:1:61 i byn Kallbäck, fastigheterna 408:9:58, 408:8:4, 408:8:7, 408:8:8, 408:8:17, 408:8:18, 408:8:10, 408:8:11, 408:10:1 i Hangelby, fastigheterna 419:4:796, 419:4:797 i Massby och fastigheten 403:1:70 i byn Box samt gemensamma väg- och vattenområde.

Beskrivningen gäller delgeneralplanekartan (1:5000) som är daterad 04.03.20114.

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: http://www.sipoo.fi/se/service/bygga_och_bo/planlaggning/generalplaner/delgeneralplan_for_eriksnaas

Beskrivningen har utarbetats av Kaisa Yli-Jama, Eveliina Harsia ja Eva Lodenius.

Översättning: Monika Sukoinen

Fotografi er eller andra hänvisningar ©Sibbo kommun.
Snedflygbilder © Ikuvaari Oy ja Lentokuva Vallas Oy.

Planens utarbetare:

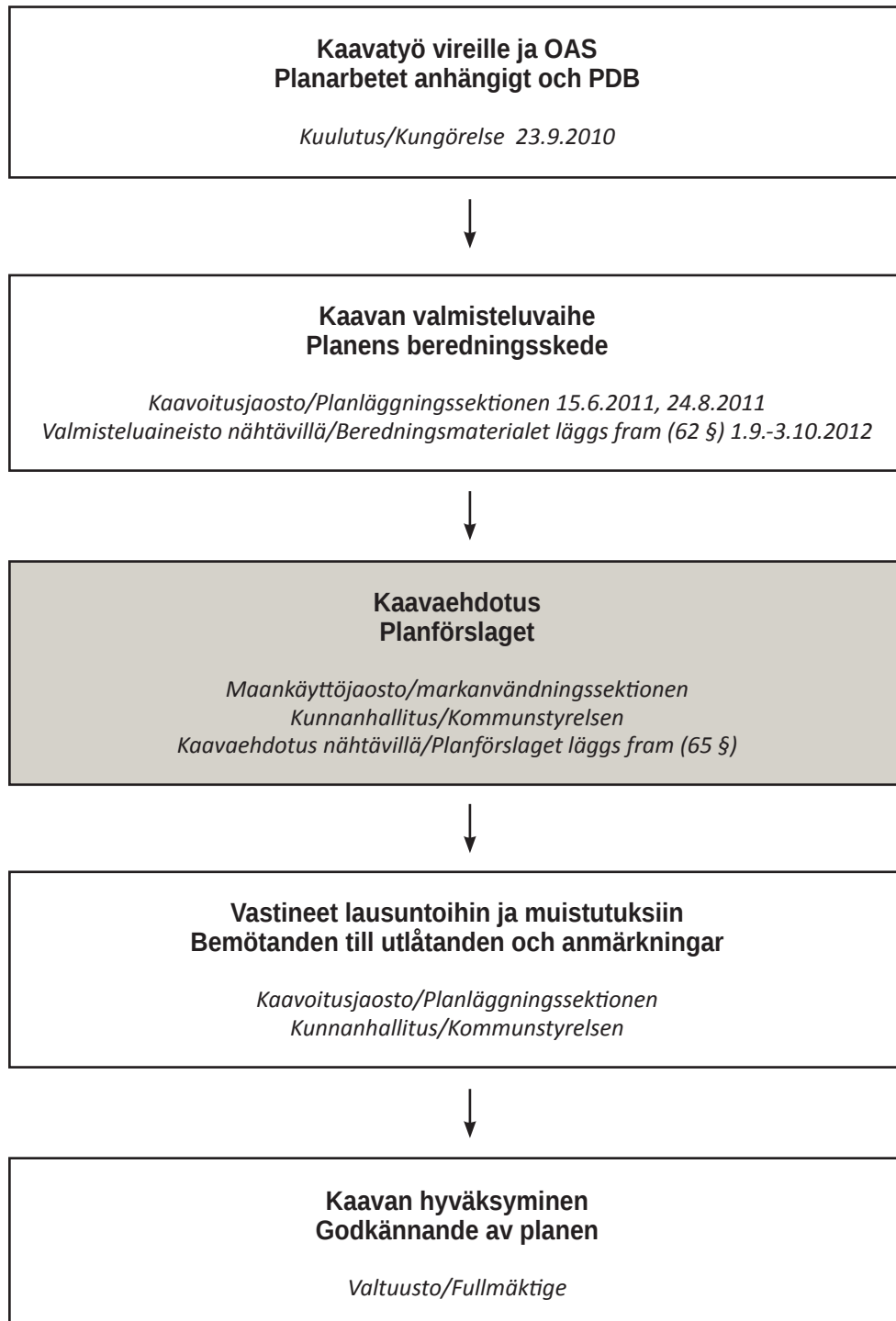
Kaisa Yli-Jama, generalplanechef
Sibbo kommun

Eveliina Harsia, generalplanläggare
Sibbo kommun

Följande har personer deltagit i styrningen av planeringen:

Matti Kanerva, planläggningschef
Eva Lodenius, trafikplanerare
Virva Korkeamäki, planberedare
Pilvi Nummi-Sund, planläggare
Risto Hautsalo, kommunteknisk chef
Pekka Söyrilä, tf utvecklingsdirektör/ mättnings- och fastighetschef
Matti Huttunen, vattenförsörjningschef
Sirkku Huisko, regionutvecklingsarkitekt (till 12.2011)
Mikko Aho, utvecklingsdirektör (till 11.2012)

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



1. Esipuhe.....	6	4.2 Kaupunkirakenteellinen kokonaisuus.....	65
2. Osayleiskaava-alue	8	4.3 Asuminen	65
2.1 Tunnistetiedot	8	4.4 Työpaikat	65
2.2 Suunnittelualueen sijainti.....	8	4.5 Palvelut	66
2.3 Suunnittelualueen raja.....	9	4.6 Liikenne	66
2.4 Osayleiskaavan tarkoitus ja sisältö	10	4.7 Virkistys.....	66
2.5 Tausta	11	4.8 Kaupunkikuva	67
2.6 Hankeyhteistyösopimus	12	4.9 Tekninen ja taloudellinen toteuttamiskelpoisuus ..	67
2.7 Kaavaprosessin vaiheet	13	5. Osayleiskaavaehdotus ja sen perustelut.....	69
2.8 Alueen kehitysvaiheet	15	5.1 Maakuntakaavan ratkaisujen/rajausten tarkentaminen osayleiskaavassa	69
2.9 Asema yhdyskuntarakenteessa	16	5.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	71
3. Lähtökohdat	18	5.3 Yleisperustelu kaavaratkaisulle	74
3.1 Päätökset.....	18	5.4 Kokonaisrakenne ja –mitoitus	76
3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	18	5.5 Rakennettu ympäristö.....	77
3.2 Kaavatilanne	19	5.5.1 Keskustatoimintojen alueet ja palvelut	77
3.2.1 Maakuntakaava	19	5.5.2 Asuntoalueet	80
3.2.2 Sipoon yleiskaava 2025.....	21	5.5.3 Katualueet	82
3.2.3 Söderkullan osayleiskaava 2015	22	5.5.4 Puistot ja virkistysreitit	84
3.2.4 Asemakaavat	23	5.5.5 Hulevesien hallinta	86
3.2.5 Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus.....	24	5.5.6 Suojelukohdeet	88
3.3 Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja selvitykset	24	5.5.7 Merkinnät usealle maankäytölle	89
3.3.1 Helsinki-Porvoo kehysuunnitelma.....	24	5.6 Liikennejärjestelmä	90
3.3.2 Etelä-Sipoon liikennevisio	25	5.6.1 Ajoneuvoliikenne.....	91
3.3.3 Sibbesborgin kestävä yhdyskunnan suunnittelukilpailu.....	26	5.6.2 Joukkoliikenne	91
3.3.4 Sibbesborgin osayleiskaavan kehityskuva.....	28	5.6.3 Jalankulku ja pyöräily.....	92
3.3.5 Itämetron Majvik-Sibbesborg linjaus ja maankäyttö- vaihtoehdot	30	5.6.4 Pysäköinti	94
3.4 Nykytilanne	32	5.6.5 Vesiliikenne ja venesatamat	95
3.4.1 Rakennettu ympäristö	32	5.7 Viheraluerakenne/ Ekosysteemipalvelut.....	96
3.4.2 Muinaismuistot	34	5.8 Elinkeinot ja palvelut.....	98
3.4.3 Luonnonympäristö	34	5.9 Erityispiirteet, kaupunkimaisema.....	99
3.4.4 Sipoonlahti.....	46	6. Osayleiskaavan toteuttamisen vaikutukset	100
3.4.5 Nykyinen virkistyskäyttö	47	6.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	102
3.4.6 Tiet ja liikennejärjestelmä.....	48	6.2 Sosiaaliset ja asuntopoliittiset vaikutukset	103
3.4.7 Yhdyskuntateknikka/ Yhdyskuntatekninen huolto ..	49	6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön.....	104
3.4.8 Palvelut	49	6.4 Vaikutukset luontoon ja virkistysalueisiin	105
3.4.9 Ympäristöhäiriöt.....	50	6.5 Vaikutukset Sipoonjoen Natura 2000 -alueeseen ..	107
3.4.10 Maanomistus.....	52	6.6 Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen	108
4. Osayleiskaavan tavoitteet	54	6.7 Vaikutukset teknisen huollon järjestelmiin	108
4.1 Tavoitteiden muodostaminen	55	6.8 Vaikutukset liikenteeseen	111
4.1.1 Eriksnäsvisio ja laatutavoitteet	55	6.9 Ympäristöhäiriöiden lieventäminen	112
4.1.2 Rakennemallit.....	58	6.10 Vaikutukset elinkeinoihin ja palveluihin	112
4.1.3 Hangelbyn kaavoitusaloite	60	6.11 Osayleiskaavan vaikutukset talouteen	113
4.1.4 Osayleiskaavaluonnos.....	61	6.12 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset	114
4.1.5 Osayleiskaavan jatkokehittäminen	63		

7. Osayleiskaavan toteutus	117
7.1 Toteuttaminen.....	117
7.2 Vaiheittain rakentaminen, toteuttamiskokonaisuudet	117
8. Osallistuminen ja vuorovaikutus	120
8.1 Viranomaisyhteistyö.....	120
8.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	120
9. Jatkosuunnittelu	121
10. Tiivistelmä	122
11. Selvitykset ja lähteet.....	124
12. Selostuksen liitteet	126

Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Program för deltagande och bedömning

Liite 3. Kulttuurimaisemaselvitys, maisemahistoriallinen tarkastelu ja maisema-analyysi

Liite 4. Tekniset selvitykset

Liite 5. Sibbesborgin palvelut ja elinkeinot -työpaketin lop-
puraportti

Liite 6. Hulevesien hallinnan suunnitelma

Liite 7. Sipoon Eriksnäsin osayleiskaava-alueen luontosel-
vitykset vuosina 2010-2012

Liite 8. Natura-arvioinnin tarveharkinta

Liite 9. Katureferenssejä - tutkielma

Liite 10. Vastineraportti

Liite 11. Vaikutustenarviointi

Liite 12. Kaavakartta

Liite 13. Kaavamerkinnot ja -määräykset

1. Förord.....	7
2. Delgeneralplaneområdet	8
2.1 Identifikationsuppgifter.....	8
2.2 Planeringsområdets läge.....	8
2.3 Planeringsområdets avgränsning	9
2.4 Delgeneralplanens syfte och innehåll	10
2.5 Bakgrund	11
2.6 Projektsamarbetsavtalet	12
2.7 Olika skeden i planprocessen	13
2.8 Utvecklingsfaserna i området	15
2.9 Ställning i samhällsstrukturen	16
3. Utgångspunkter	18
3.1 Beslut	18
3.1.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen.....	18
3.2 Planeringssituation	19
3.2.1 Landskapsplan	19
3.2.2 Generalplan för Sibbo 2025.....	20
3.2.3 Delgeneralplan för Söderkulla 2015	22
3.2.4 Detaljplaner	23
3.2.5 Byggförbud och åtgärdsbegränsning	24
3.3 Övriga planer och utredningar som gäller området.....	24
3.3.1 Helsingfors-Borgå ramplan	24
3.3.2 Trafikvision för Södra Sibbo	25
3.3.3 Planeringstävlingen om ett hållbart samhälle i Sibbo- borg.....	26
3.3.4 Utvecklingsbilden för delgeneralplanen för Sibbo- borg	28
3.3.5 Östmetrons bansträckning Majvik-Sibbo och markanvändningsalternativen.....	30
3.4 Nuläget.....	32
3.4.1 Den byggda miljön.....	32
3.4.2 Fornminnen	34
3.4.3 LNaturmiljön.....	34
3.4.4 Sibboviken	46
3.4.5 Nuvarande rekreationsbruk.....	47
3.4.6 Vägar och trafiksystem	48
3.4.7 Samhällsteknik/Samhällsteknisk försörjning	49
3.4.8 Service	49
3.4.9 Störningar i miljön	50
3.4.10 Markägförhållanden	52
4. Målen för delgeneralplanen.....	54
4.1 Målbildning	55
4.1.1 Eriksnäsvisionen och kvalitetsmål	55
4.1.2 Strukturmodeller	59
4.1.3 Initiativet till planläggning av Hangelby.....	60
4.1.4 Utkast till delgeneralplan.....	61
4.1.5 Fortsatt bearbetning av utkastet till delgeneralplan	63
4.2 Den stadsstrukturella helheten.....	65
4.3 Boende	65
4.4 Arbetsstillfällen.....	65
4.5 Service.....	66
4.6 Trafik.....	66
4.7 Rekreation	66
4.8 Stadsbilden.....	67
4.9 Teknisk och ekonomisk genomförbarhet	67
5. Förslaget till delgeneralplan och motiveringar till det	69
5.1 Precisering av lösningarna/avgränsningarna i landskapsplanen	69
5.2 Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen	71
5.3 Allmän motivering av planlösningen.....	74
5.4 Övergripande struktur och dimensionering.....	76
5.5 Den byggda miljön	77
5.5.1 Områden för centrumfunktioner och service.....	77
5.5.2 Bostadsområden.....	80
5.5.3 Gatuområden	82
5.5.4 Parker och rekreationsleder	84
5.5.5 Hantering av dagvatten	86
5.5.6 Skyddsobjekt	88
5.5.7 Beteckningar för flera olika former av markanvänd- ning.....	89
5.6 Trafiksystemet	90
5.6.1 Fordonstrafiken	91
5.6.2 Kollektivtrafik.....	91
5.6.3 Fotgängar- och cykeltrafik	92
5.6.4 Parkering.....	94
5.6.5 Sjötrafik och båthamnar	95
5.7 Grönområdesstrukturen/Ekosystemtjänster.....	96
5.8 Näringar och service	98
5.9 Särdrag, stadslandskapet	99
6. Konsekvenser av delgeneralplanens genomförande	100
6.1 Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen	102
6.2 Sociala och bostadspolitiska konsekvenser.....	103
6.3 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet och kul- turmiljön	104
6.4 Konsekvenser för naturen och rekreationsområdena	105
6.5 Konsekvenser för Natura 2000-området vid Sibbo å	107
6.6 Konsekvenser för vattendragen och vattenhushåll- ningen	108

6.7 Konsekvenser för systemen för den tekniska försörjningen	108
6.8 Konsekvenser för trafiken	111
6.9 Minskning av störningarna i miljön	112
6.10 Konsekvenser för näringarna och servicen	112
6.11 Delgeneralplanens konsekvenser för ekonomin	113
6.12 Delgeneralplanens rättsverkningar	114
7. Genomförandet av delgeneralplanen.....	117
7.1 Genomförande	117
7.2 Byggande i etapper, helheter för genomförandet	117
8. Deltagande och växelverkan.....	120
8.1 Samarbete med myndigheterna	120
8.2 Program för deltagande och bedömning	120
9. Den fortsatta planeringen	121
10. Sammandrag	123
11. Utredningar och källor	124
12. Bilagor till beskrivningen.....	126

Bilagor

Bilaga 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (på finska)

Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning (på svenska)

Bilaga 3. Kulttuurimaisemaselvitys, maisemahistoriallinen tarkastelu ja maisema-analyysi (på finska)

Bilaga 4. Tekniset selvitykset (på finska)

Bilaga 5. Slutrapporten från arbetspaketet Service och näringar i Sibbesborg (på finska)

Bilaga 6. Hulevesien hallinnan suunnitelma (på finska)

Bilaga 7. Sipoon Eriksnäsins osayleiskaava-alueen luontoselvitykset vuosina 2010-2012 (på finska)

Bilaga 8. Natura-arvioinnin tarveharkinta (på finska)

Bilaga 9. Katureferenssejä- tutkielma (på finska)

Bilaga 10. Vastineraportti (på finska/svenska)

Bilaga 11. Vaikutustenarviointi (på finska)

Bilaga 12. Plankarta

Bilaga 13. Beteckningar och bestämmelser (på finska/svenska)

1. Esipuhe

Sipoon kunnan tavoitteena on kehittää voimakkaasti Etelä-Sipoon yhdyskuntarakennetta osaksi kasvavaa pääkaupunkiseutua. Eriksnäs osayleiskaavalla toteutetaan kunnan kasvustrategiaa, mutta myös valtakunnallisia päätöksiä metropolialueen kehittämisestä. Eriksnäs osayleiskaavan päätarkoituksena on sijoittaa merkittävä uusi kaupunkirakentaminen Sipoonlahden rannalle. Söderkullan taajama-alue ja Eriksnäs ovat osa itämetron kehityskäytävää, jota on kokonaisuutena suunniteltu mm. Helsinki-Porvoo kehysuunnitelmassa vuonna 2009. Itämetron jatke ja siihen tukeutuva kehityskäytävä on myös Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa (HLJ 2011). Mellunmäestä itään jatkettu metro toimii tulevaisuudessa Östersundomin alueen raidejoukkoliikenteen runkona. Myöhemmin metroa on tarkoitus jatkaa Söderkullaan eli tulevaan Sibbesborgin keskusta. Tämän seudullisen suunnittelun tavoitteena on, että vaihteittain kehittyvä joukkoliikenne palvelee tulevaisuudessa hyvin Etelä-Sipoon asukkaita. Osayleiskaavalla varaudutaan siihen, että Eriksnäs alueelta on toteuttamisen eri vaiheissa hyvät joukkoliikenneyhteydet. Metro on tärkeä mitoittava tekijä ja asemat lähialueineen edellyttävät tiiviin yhdyskuntarakenteen toteuttamista. Tiivis kaupunkirakenne tukeutuu alusta lähtien julkiseen liikenteeseen ja pitkällä tähtäimellä metron liikennöintiin.

Eriksnäs osayleiskaavaehdotuksen laatimisen lähtökohtana ovat kaavalle asetetut tavoitteet, Eriksnäs visio sekä kaavan luonnosvaihe ja siitä saatu palaute. Lähtökohtana ovat lisäksi vuonna 2011 järjestetyn Sibbesborgin kestävän yhdyskunnan suunnittelukilpailun tulokset, Sibbesborgin osayleiskaavan kehityskuva ja itäisen metrokäytävän Majvik-Sibbesborg linjaus ja maankäyttövaihtoehtojen tarkastelu. Sibbesborgin osayleiskaavan laatiminen on aloitettu vuoden 2013 alussa. Eriksnäs osayleiskaavassa sovelletaan kilpailun tuloksia ensimmäisenä.

Maakuntakaavoitus ohjaa kunnan yleiskaavoitusta. Uudenmaan liitto on laatinut Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan koko 26 kunnan alueelle ja maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 20.3.2013, mutta kaava ei ole vielä saanut lainvoimaa. Kaavassa Eriksnäs alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja niiden laajenemisalueeksi. Itämetron kehityskäytävän voimakas tiivistyminen on otettu maakuntakaavoituksen lähtökohdaksi.

Osayleiskaavalla ohjataan uuden aluekokonaisuuden rakennetta: osayleiskaavalla määritellään rakentamisen sijoittuminen ja volyymi, palveluiden ja työpaikkojen sijoittuminen, liikenneverkko sekä viheralueiden rakenne. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Suunnitelma tarkentuu osayleiskaavan pohjalta laadittavissa asemakaavoissa. Tarkoituksena on edetä saumattomasti osayleiskaavavaiheesta asemakaavoitukseen, jotta alueen toteuttaminen jatkuu ilman katkoksia. Eriksnäs ensimmäinen asemakaava (rakennuskaava) on valmistunut vuonna 1998 ja alue on jo lähes kokonaan toteutettu kaavan mukaisesti. Asemakaava ei miltään osin vastaa Eriksnäs osayleiskaavan tavoitteita vaan perustuu huomattavasti väljemmän mitoittamiseen. Eriksnäs II asemakaavaa on laadittu samaan aikaan osayleiskaavatyön aikana ja osayleiskaavan tavoitteita on pyritty konkretisoimaan asemakaavoituksen kautta. Eriksnäs II asemakaava on ehdotusvaiheessa.

Uusi kaupunkirakenne Sipoonlahden rannalla on Sipoon kunnan kehitykselle erittäin merkittävä asia. Eriksnäs niemi on laaja rakentamaton alue yhdyskuntarakenteellisesti keskeisellä paikalla. Eriksnäsissä on paljon rakentamatonta rantaa, mikä on Sipoossa harvinaisuus. Alueen suunnittelussa on tavoitteena mahdollistaa rantojen monipuolinen julkinen käyttö ja rantaan rajautuva kaupunkirakenne. Samalla herkkä maisema edellyttää korttelirakenteen ja viheralueiden hienovarais- ta ja hyvin suunniteltua suhdetta Sipoonlahden arvokkaaseen maisematiilaan.



1. Förord

Sibbo kommun har som mål att utveckla samhällsstrukturen i Södra Sibbo målmedvetet till en del av den växande huvudstadsregionen. Genom delgeneralplanen för Eriksnäs verkställs kommunens tillväxtstrategi men samtidigt också de riksfattande besluten om utvecklingen av metropolområdet. Eriksnäs delgeneralplans huvudsakliga syfte är att förlägga nytt stadsbyggande i betydande omfattning till stranden av Sibboviken. Söderkulla tätortsområde och Eriksnäs ingår i utvecklingskorridoren för östmetron, vilken har planerats i sin helhet bl.a. i Helsingfors-Borgå ramplan år 2009. Förlängningen av östmetron och den utvecklingskorridor som stödjer sig på den ingår också i Helsingforsregionens trafiksystemplan (HLJ 2011). Efter förlängningen österut från Mellungsbacka kommer metron i framtiden att utgöra stommen för (spår-)kollektivtrafiken i Östersundomområdet. Senare är det tänkt att förlänga metron till Söderkulla, dvs. till centrum av det kommande Sibbesborg. Målet med denna regionala planering är att den kollektivtrafik som utvecklas etappvis ska fungera väl i framtiden för invånarna i Södra Sibbo. I delgeneralplanen görs förberedelser för att det ska finnas goda kollektivförbindelser från Eriksnäs i alla faser av genomförandet. Metro är en viktig faktor att dimensionera och stationerna och deras näromgivningar förutsätter en tät samhällsstruktur. Den täta stadsstrukturen ska ända från början stödja sig på kollektivtrafiken och på lång sikt på metrotrafiken.

De mål som ställts upp för planen, Eriksnäsvisionen liksom planens utkastskede och responsen på det har varit utgångspunkterna för utarbetandet av förslaget till delgeneralplan för Eriksnäs. Vidare har resultaten från tävlingen om ett hållbart samhälle i Sibbesborg, vilken arrangerades år 2011, utvecklingsbilden för Sibbesborg, den planerade linjedragningen för metrokorridoren Majvik-Sibbesborg och granskningen av markanvändningsalternativen utgjort utgångspunkter för delgeneralplaneförslaget. Arbetet med att utarbeta en delgeneralplan för Sibbesborg startade i början av 2013. I Eriksnäs delgeneralplan tillämpas resultaten från tävlingen för första gången.

Landskapsplanen styr generalplaneringen i kommunerna. Nylands förbund har utarbetat etapplandskapsplan 2 för Nyland för hela området på 26 kommuner och landskapsfullmäktige godkände planen 20.3.2013, men den har inte ännu vunnit laga kraft. I planen har Eriksnäsområdet anvisats som ett område för tätortsfunktioner och ett utvidgningsområde för tätortsfunktioner. Den kraftiga förtätningen inom östmetrons utvecklingskorridor har tagits som en utgångspunkt i landskapsplanläggningen.

Med delgeneralplanen styrs strukturen i en ny områdeshelhet: i delgeneralplanen fastställs byggandets placering och omfattning, servicens och arbetsplatsernas placering, trafiknätet samt strukturen av grönområden. Delgeneralplanen utarbetas som en plan med rättsverkningar. Planen preciseras i de detaljplaner som utarbetas med utgångspunkt i delgeneralplanen. Avsikten är att fortskrida smidigt från delgeneralplansfasen till detaljplaneringen för att genomförandet av området ska fortgå utan avbrott. Eriksnäs första detaljplan (byggnadsplan) blev klar år 1998 och området har redan byggts nästan i sin helhet i enlighet med planen. Detaljplanen motsvarar över huvudtaget inte målen i delgeneralplanen för Eriksnäs utan grundar sig på en betydligt rymligare och luftigare dimensionering. Detaljplanen Eriksnäs II har utarbetats parallellt med delgeneralplanarbetet och man har strävat efter att konkretisera målen i delgeneralplanen via detaljplanläggningen. Detaljplanen Eriksnäs II är i förslagsskedet.

Den nya stadsstrukturen på Sibbovikens strand är mycket betydande för Sibbo kommuns utveckling. Eriksnäs är ett vidsträckt obebyggt område och har ett centralt läge om man ser till samhällsstrukturen. I Eriksnäs finns det rikligt med obebyggda stränder, vilket är sällsynt i Sibbo. Vid planeringen av området är ett mål att möjliggöra mångsidig, offentlig användning av stränderna och en stadsstruktur som gränsar till stranden. På samma gång förutsätter det känsliga landskapet att kvartersstrukturen och grönområdena på ett taktfullt och välplanerat sätt ställs i relation till det värdefulla landskapsrummet vid Sibboviken.



2 Osayleiskaava-alue

2.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo
Kunnan osa: Eriksnäs kylä, osia Hangelbyn, Kallbäckin, Boxin ja Massbyn kylistä
Kaavan nimi: Eriksnäs osayleiskaava
Kaavanumero: G18

2.2 Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon kunnan eteläosassa. Söderkullan ja Porvoonväylän (vt 7) eteläpuolella. Eriksnäs sijaitsee 3,5 km päässä Söderkullasta, 13 km päässä Sipoon kirkonkylästä ja Nikkilästä. Osayleiskaava-alueelta on noin 30 km matka Helsingin keskustaan ja noin 19 km Itäkeskukseen. Eriksnäsistä Vantaalle Tikkurilaan on noin 21 km, Keravalle 23 km ja Porvooseen on noin 25 km.

Osayleiskaava käsittää Eriksnäs kylän sekä osia Hangelbyn, Kallbäckin, Boxin ja Massbyn kylistä. Sipoon kunta omistaa osayleiskaava-alueesta noin 7 hehtaaria ja loput alueesta on yksityisessä omistuksessa. Kunta on solminut hankeyhteistyösopimuksen maanomistajaryhmän kanssa. Eriksnäs osayleiskaava-alueen rajausta perustuu tähän sopimukseen sekä Sipoon yleiskaavaan 2025. Suurin osa kaava-alueesta on merkitty selvitysalueeksi yleiskaavassa.

2. Delgeneralplaneområdet

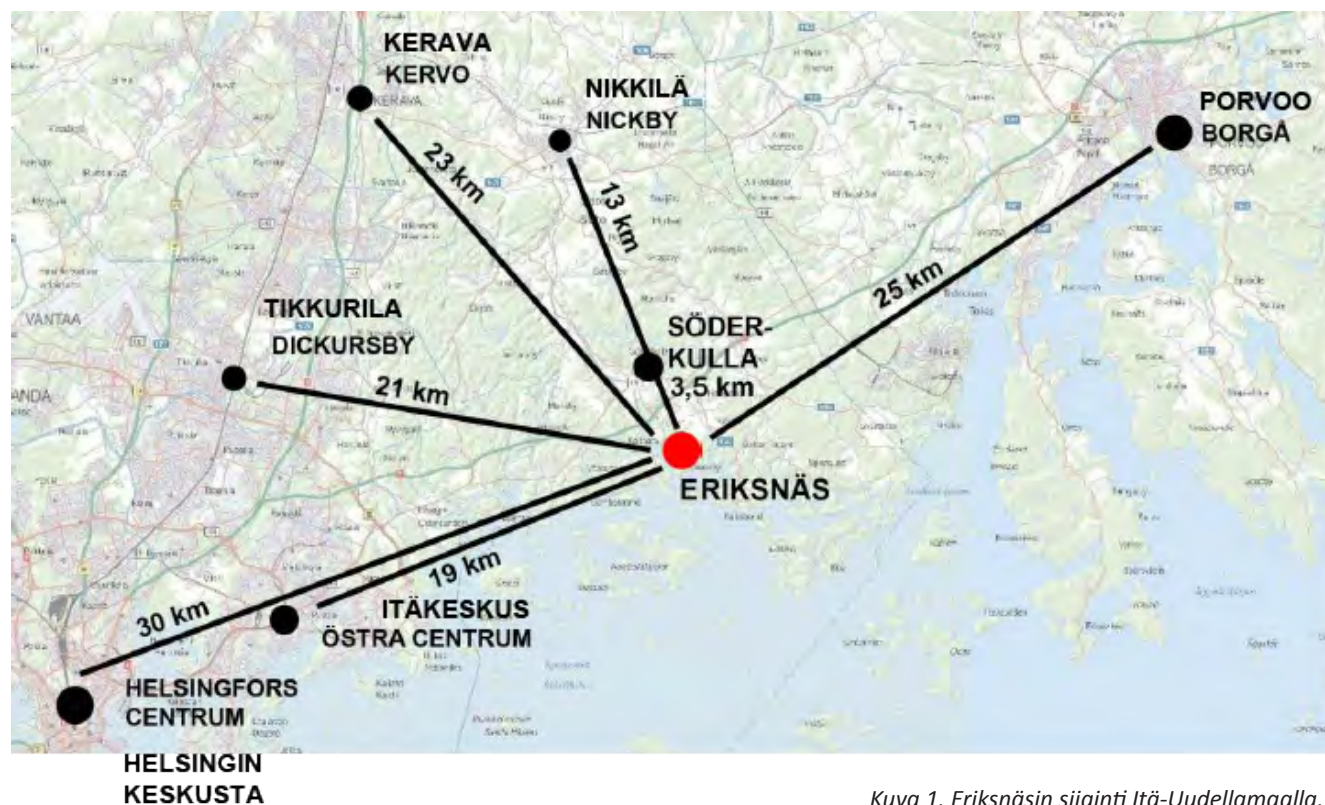
2.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo
Kommundel: Eriksnäs by, delar av byarna Hangelby, Kallbäck, Box och Massby
Planens namn: Delgeneralplan för Eriksnäs
Plan nummer: G18

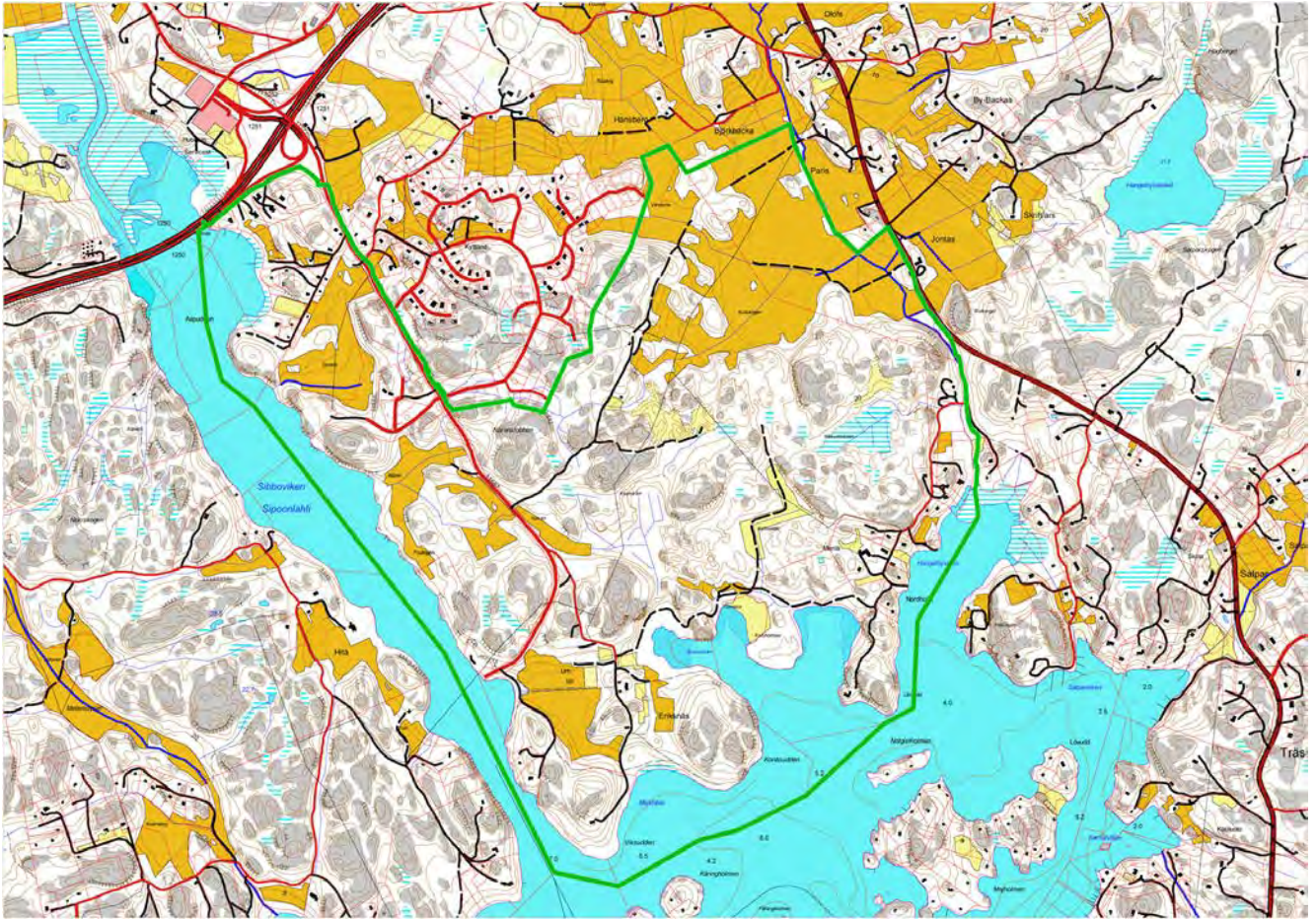
2.2 Planeringsområdets läge

Planeringsområdet är beläget i den södra delen av Sibbo kommun, söder om Söderkulla och Borgåleden (rv 7). Eriksnäs ligger 3,5 km från Söderkulla och 13 km från Sibbo kyrkby och Nickby. Från delgeneralplaneområdet är avståndet till Helsingfors centrum ca 30 km och till Östra centrum ca 19 km. Från Eriksnäs är avståndet till Dickursby i Vanda ca 21 km, till Kervo 23 km och till Borgå ca 25 km.

Delgeneralplanen omfattar Eriksnäs by samt delar av byarna Hangelby, Kallbäck, Box och Massby. Sibbo kommun äger ungefär 7 hektar av delgeneralplaneområdet och den återstående delen är privatägd. Kommunen har ingått ett projektsamarbetsavtal med gruppen av markägare. Avgränsningen av planområdet för Eriksnäs delgeneralplan grundar sig på nämnda avtal samt på Generalplan för Sibbo 2025. En stor del av planområdet har i generalplanen beteckningen utredningsområde.



Kuva 1. Eriksnäs sijainti Itä-Uudellamaalla.
Bild 1. Eriksnäs läge i Östra Nyland.



Kuva 2. Eriksnäs osayleiskaava-alue on rajattu vihreällä.

Bild 2. Delgeneralplaneområdet Eriksnäs visas på kartan inom den gröna linjen.

2.3 Suunnittelalueen rajaus

Alue rajautuu pohjoisessa Porvoonväylään ja Eriksnäs omakotitaloalueeseen, idässä Kalkkirannantiehen, etelässä Hangelbyvikiiniin, Bastuvikiiniin ja Mustlaxiin sekä lännessä Sipoonlahteen. Osayleiskaava-alue käsittää Porvoonväylän (vt 7) eteläpuolelle ja Kalkkirannantien länsipuolelle jäävän Eriksnäs niemen. Suunnittelalueen pohjoisosaan kuuluvat myös Hangelbyn Bulsängenin ja Parisin peltoalueet.

Osayleiskaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 361 ha. Maa-aluetta on tästä 295 hehtaaria ja vesialueita 66 hehtaaria. Laidun- ja peltoviljelykäytössä on n. 45 hehtaaria.

2.3 Planeringsområdets avgränsning

Området gränsar i norr till Borgåleden och Eriksnäs egna hemshusområde, i öster till Kalkstrandsvägen, i söder till Hangelbyviken, Bastuviken och Mustalax samt i väster till Sibboviken. Delgeneralplaneområdet omfattar Eriksnäs söder om Borgåleden (rv 7) och väster om Kalkstrandsvägen. Till norra delen av planeringsområdet hör även åkerområdena Bulsängen och Paris i Hangelby.

Delgeneralplaneområdet omfattar sammanlagt ca 361 ha. Av detta utgör 295 hektar av mark och 66 hektar av vattenområden. Som betesmark och för åkerodling används ca 45 hektar.

2.4 Osayleiskaavan tarkoitus ja sisältö

Yleiskaavoitus on osa maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyä alueiden käytön ja rakentamisen suunnittelujärjestelmää. Yleiskaavoituksen päämääränä on kunnan tai sen osa-alueen (osayleiskaava) yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen, muun suunnittelun, maankäytön sekä rakentamisen perustaksi. Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

Eriksnäsän osayleiskaavalla määritellään ne maankäyttölliset periaatteet, joilla alueesta muodostuu joukkoliikenteeseen tukeutuva, toiminnoiltaan monipuolinen taajamakeskus. Osayleiskaavassa osoitetaan yleiskaavassa linjatun kasvutavoitteen kannalta tarpeelliset rakentamisalueet asuin- ja työpaikkatoiminnoille sekä tarvittava katuverkko ja palvelurakenne. Osana osayleiskaavatyötä laaditaan aluetta koskeva toteutussuunnitelma. Eriksnäsiin laadittava osayleiskaava on asemakaavoitusta ohjaava aluevarauskaava eikä se ole mitoittava. Mitoitusta on tarkasteltu kuitenkin alueiden käyttöä ja vaikutuksia arvioitaessa.

2.4 Delgeneralplanens syfte och innehåll

Generalplaner är en del av planeringssystemet för användningen och byggandet av olika områden enligt markanvändnings- och bygglagen. Generalplanerna syftar i huvudsak till att i stora drag styra samhällsstrukturen och markanvändningen i kommunen eller en del av den (delgeneralplan) och att samordna funktionerna. I generalplanerna presenteras principerna för den eftersträfvade utvecklingen och anvisas områden som underlag för den mer detaljerade planläggningen, den övriga planeringen, markanvändningen och byggandet. Generalplanen tjänar till ledning när detaljplanen utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen.

I delgeneralplanen för Eriksnäs fastställs de markanvändningsprinciper enligt vilka området ska utvecklas till ett mångsidigt tätortscentrum som stödjer sig på kollektivtrafiken. I delgeneralplanen anvisas sådana byggnadsområden för boende och arbetsplatser som behövs för tillväxtmålet i generalplanen. Likaså anvisas ett gatunät och en servicestruktur för tillväxten. Som en del av arbetet med delgeneralplanen utarbetas ett genomförandeprogram för området. Delgeneralplanen för Eriksnäs syftar till att reservera områden som styr detaljplaneringen. Den omfattar ingen dimensionering av byggandet. Dimensioneringen granskas dock i samband med bedömningen av hur områdena kommer att användas och vid konsekvensbedömningen.

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 kestävällä 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.

MBL 39 § Krav på generalplanens innehåll

När en generalplan utarbetas skall förutom landskapsplanen beaktas:

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

Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.

2.5 Tausta

Sipoon kunta on säilynyt maaseutumaisena haja-asutus-alueena pitkään huolimatta keskeisestä sijainnistaan pääkaupunkiseudulla. Pääkaupunkiseudun kasvupaineet heijastuvat nyt kuitenkin myös Sipooseen ja Sipoon kunnan yleiskaavassa 2025 tämä on nähty mahdollisuutena. Yleiskaavan yhteydessä hyväksytyn kasvustrategian mukaisesti kunta kehittää tietoisesti taajama-alueitaan. Söderkullan taajama-alue on määritelty keskusta-alueeksi ja Eriksnäs keskustan vaikutuspiiriin kuuluvaksi taajamatoimintojen alueeksi.

Sipoon kunnan yleiskaavassa 2025 (kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymä ja lainvoimaiseksi tullut 23.12.2011) Eriksnäsän eteläosa on jätetty selvitysalueeksi, jolle on tarkoitus laatia osayleiskaava ja asemakaava. Yleiskaavan laatimisen aikana on aloitettu hankeyhteistyö Eriksnäsissä ja osayleiskaavan laatimisesta alueelle on tehty kunnan ja maanomistajien välillä sopimus. Söderkullan osayleiskaavassa 2015 Eriksnäsän ranta-alueet on jätetty selvitysalueeksi, jolle on ollut tarkoitus järjestää suunnittelukilpailu. Suunnittelukilpailu on tarkoitettu järjestettäväksi Sipoonlahden itärannalle ranta-alueen käytön ideoimiseksi luonto ja maisema lähtökohtana. Söderkullan osayleiskaavassa suositellaan, että Eriksnäsän alueella rakentaminen noudattaa maaston muotoja ja Sipoonlahden alueelle varataan yleinen uimaranta. Söderkullan osayleiskaava 2015 ei ole enää voimassa alueella.

Kunnan valtuusto hyväksyi koko kunnan yleiskaavan 15.12.2008 (108§). Kaavasta valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus kumosi valtuuston päätöksen siltä osin, kun se koskee osia Majvikin ja Hitån-Ormräskin ja alueille osoitetuista taajamatoimintojen alueista (A). Näiden alueiden osalta Söderkullan osayleiskaava 2015 on voimassa. Söderkullan osayleiskaava 2015 on tarkoitus kumota ja kumoamisedotus oli nähtävillä tammi- ja helmikuussa 2014. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 23.12.2011 yleiskaavasta jätetyt valitukset. Päätöksen myötä Sipoon yleiskaava 2025 tuli lainvoimaiseksi, ja korvaa aiemmat yleiskaavat. Lopulta siis Eriksnäsän eteläosien alueella maankäyttöä ei ohjaa kunnan yleiskaava 2025, jossa alue on osoitettu selvitysalueeksi, eikä Söderkullan osayleiskaava 2015 vaan ainoastaan Itä-Uudenmaan maakuntakaava, jossa alueet on osoitettu maa- ja metsätaloustalaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ulkoilun ohjaamistarvetta sekä pohjoisosassa taajamatoimintojen aluetta. Maakuntakaavoituksen tasolla aluetta on suunniteltu Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa laajempaan taajamatoimintojen alueena, mutta vaihemaakuntakaava ei ole vielä saanut lainvoimaa.

Helsinki-Porvoo kehysuunnitelmassa, joka laadittiin maakuntaliittojen, Helsingin, Vantaan, Sipoon ja Porvoon kesken yhteistyössä vuonna 2009, Söderkullan alue tunnistettiin erityisen vetovoimaiseksi yhdyskuntarakenteen tiivistämisen kannalta, jopa uuden kaupunkikokonaisuuden luomisen näkökulmasta.

2.5 Bakgrund

Sibbo kommun har bevarats som ett landsbygdsliknande glest bebott område trots kommunens centrala läge i huvudstadsregionen. Huvudstadsregionens tryck på tillväxt avspeglas emellertid även i Sibbo och detta har setts som en möjlighet i Generalplan för Sibbo 2025. I enlighet med den tillväxtstrategi som godkändes i samband med generalplanen kommer kommunen att målmedvetet utveckla tätortsområdena. Tätortsområdet i Söderkulla har definierats som centrumområde och Eriksnäs som ett område för tätortsfunktioner som faller under Söderkulla centrumns influensområde.

I Generalplan för Sibbo 2025 (godkänd av kommunfullmäktige 15.12.2008 och lagakraftvunnen 23.12.2011) är södra delen av Eriksnäs ett utredningsområde för vilket en delgeneralplan och en detaljplan ska utarbetas. Under utarbetandet av generalplanen har ett projektsamarbete startats i Eriksnäs och ett avtal om utarbetande av en delgeneralplan har ingåtts mellan kommunen och markägarna. I delgeneralplanen för Söderkulla 2015 är strandområdena i Eriksnäs ett utredningsområde, för vilket avsikten är att arrangera en planeringstävling. Planeringstävlingen ska gälla östra stranden av Sibboviken och gå ut på att ta fram idéer för användningen av strandområdet med naturen och landskapet i fokus. I delgeneralplanen för Söderkulla rekommenderas det att byggandet i Eriksnäsområdet ska iakttä terrängformerna och att en allmän badstrand ska reserveras till Sibboviken. Delgeneralplan för Söderkulla 2015 är inte längre i kraft i området.

Kommunfullmäktige godkände generalplanen för hela kommunen 15.12.2008 (108 §). Över planen anfördes besvär hos Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare hos Högsta förvaltningsdomstolen. Helsingfors förvaltningsdomstol upphävde fullmäktiges beslut till den del det berör delar av områden för tätortsfunktioner (A) som hade anvisats till Majvik och Hitå-Ormräsk. För dessa områden är delgeneralplanen för Söderkulla 2015 i kraft. Planen är att åsidosätta delgeneralplanen för Söderkulla 2015 och förslaget till hävning var framlagt i januari-februari 2014. Högsta förvaltningsdomstolen förkastade de besvär som hade anförts om planen genom sitt beslut 23.12.2011. I och med beslutet vann Generalplan för Sibbo 2025 laga kraft och ersätter tidigare generalplaner. Sist och slutligen styrs alltså markanvändningen i de södra delarna av Eriksnäs inte av kommunens generalplan 2025, där området har anvisats som ett utredningsområde, inte heller av delgeneralplanen för Söderkulla 2015, utan endast av Östra Nylands landskapsplan, där områdena har anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet samt i norr ett område för tätortsfunktioner. På landskapsplaneringsnivå har området i etapplandskapsplan 2 för Nyland planerats som ett mer vidsträckt område för tätortsfunktioner, men etapplandskapsplanen har inte ännu vunnit laga kraft.

I Helsingfors-Borgå ramplan, vilken utarbetades som ett samarbete mellan landskapsförbunden, Helsingfors, Vanda, Sibbo och Borgå år 2009, identifierades Söderkulla som

Sipoon kunta on mukana maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) seutuyhteistyössä, jonka osana laaditaan Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma (HLJ). Sipoon liittymistä vuoden 2012 alussa osaksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymää (HSL) voidaan pitää myös osana seudullista MAL -yhteistyötä. Seudullista suunnittelua on jatkettu näissä yhteistyöryhmissä Helsinki-Porvoo kehysuunnitelman periaatteiden mukaisesti.

2.6 Hankeyhteistyösopimus

Kunnanhallitus päätti 2.10.2007, että valtuuston 17.10.2005 hyväksymän maapoliittisen ohjelman tarkistamista selvitetään maankäyttösopimuskäytäntöjen osalta sekä tekeillä olevaan toimeenpanosuunnitelmaan ja seuraaviin periaatteisiin pohjautuen:

- Asemakaava-alueiden toteutus tehdään kunnalle koituvien infra- ja palvelurakentamisen investointikultujen osalta kustannusneutraalisti kullakin aluekokonaisuudella.
- Kumppani/maanomistaja rahoittaa alueen sisäisen infrastruktuurin suunnittelun ja toteutuksen ja hoitaa erikseen sovittaessa sen toteutuksen (kaavoitus ja kunnallistekniikka sekä julkiset lähipalvelurakennukset).
- Kunnalle koituvat alueen ulkoiset kustannukset (ulkoinen infra, kuten liikennehankkeet, ja syntyvät välilliset palvelutarpeet, kuten liikuntapaikat, lukiot yms.) rahoitetaan kunnalle siirtyvällä rakennusoikeudella/tonttimaalla tai maankäyttömaksulla, joka sovitaan erikseen alue- ja kaavakohtaisesti.
- Kunta määrittelee yhteistyössä kumppanin/maanomistajan kanssa sopimukseen ja tontinluovutusehtoihin liitettävät laatukriteerit ja aikataulut sekä toimii toteutuksen valvojana ja huolehtii hallinnosta sekä päätöksenteosta.
- Jos alue on osoitettu yleiskaavassa rakentamisalueeksi eikä sopimukseen päästä yllä olevilla ehdoilla, kunnalla on valmius käynnistää alueen lunastustoimintus. Yksityisen aloitteeseen perustuva asemakaavan muutos edellyttää sopimukseen pääsyä.

Ehdotus Eriksnäsin hankeyhteistyösopimukseen tähtäävien neuvottelujen käynnistämisestä tehtiin maanomistajaryhmän taholta yleiskaavaluonnoksen 2025 nähtävillä olo aikana.

Sipoon Kehitys- ja kaavoituskeskus sekä kunnanhallitus ovat tehneet hankeyhteistyösopimuksen Eriksnäsin maanomistajien kanssa 20.2.2008 (KH §55). Sopimus noudattaa periaatteissaan edellä kuvattuja kunnanhallituksen linjauk-

särskilt attraktivt med hänsyn till en förtätning av samhällsstrukturen, till och med som en möjlighet att skapa en ny stadshelhet.

Sibbo kommun medverkar i regionsamarbetet för markanvändning, boende och trafik (MAL), inom ramen för vilket trafiksystemplanen för Helsingforsregionen utarbetas. Att Sibbo anslöt sig i början av 2012 till samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) kan också betraktas som en del av det regionala MAL-samarbetet. Den regionala planeringen har fortsatt i dessa samarbetsgrupper i enlighet med principerna i Helsingfors-Borgå ramplan.

2.6 Projektsamarbetsavtalet

Kommunstyrelsen beslöt 2.10.2007 om revideringen av det markpolitiska programmet, som godkändes i fullmäktige 17.10.2005. Den del i programmet som gäller praxis i anslutning till markanvändningsavtal skulle utredas med utgångspunkt i den genomförandeplan som höll på att utarbetas och i följande principer:

- Detaljplaneområdena på varje områdeshelhet förverkligas kostnadsneutralt till den del som gäller investeringskostnader för infra- och servicebyggnader som faller på kommunen.
- Kompanjonen/markägaren finansierar kostnaderna för planering och genomförande av infrastrukturen inom området och sköter enligt särskild överenskommelse genomförandet av den (planläggning och kommunalteknik samt offentliga närservicebyggnader).
- Kostnader som uppstår utanför området och som faller på kommunen såsom (extern infrastruktur, såsom trafikprojekt, och indirekta servicebehov som uppkommer, såsom idrottsplatser, gymnasier) finansieras med byggrätt/tomtmark som överförs till kommunen eller genom en markanvändningsavgift som avtalas om separat för varje enskilt område och enskild plan.
- Kommunen definierar i samarbete med kompanjonen/markägaren kvalitetskriterier och tidtabeller som bifogas avtalet och tomtöverlåtelsevillkoren samt övervakar genomförandet och sköter förvaltningen och beslutsfattandet.
- Om ett område anvisas som område för byggande i generalplanen och ett avtal inte uppnås på ovan nämnda villkor har kommunen beredskap att inleda en inlösningsförrättning. En detaljplaneändring som grundar sig på ett initiativ av en privatperson förutsätter att ett avtal uppnås.

När utkastet till generalplan 2025 var framlagt lämnade gruppen av markägare in ett förslag om att starta förhandlingar som siktar på ett projektsamarbetsavtal för Eriksnäs.

sia maankäyttösovimusten käytännöistä. Sopimuksen mukaisesti kunta sitoutuu käynnistämään maankäytön suunnittelun ja työtä ohjaamaan perustettiin ohjausryhmä. Alustavat tavoitteet ovat, että suunnittelualueen yhdyskuntarakenne perustuu joukkoliikenteen hyödyntämiseen ja alueelle toteutetaan 20 % asunnoista valtion tukemana vuokratuotantona tai vastaavana. Tavoitteena on asema-kaavoittaa alue omakotitalo-, rivitalo-, ja pienkerrostalo-asumiseen sekä alueen vaatimien palveluiden edellyttämään julkiseen käyttöön vähintään aluetehokkuudella 0.2. Molemmat sopimusosapuolet sitoutuvat myötävaikuttamaan hankkeeseen niin, että tavoitteet, jotka täsmentyvät suunnittelutyön edetessä, täyttyvät.

Maanomistajien ja kunnan kesken on solmittu sopimus osayleiskaavoituksen käynnistämisestä 30.6.2010. Sopimuksen mukaan osayleiskaavan tavoitteena on tutkia alueen asemakaavoittamisen edellytyksiä ja vaihtoehtoja mm. aluetehokkuuden suhteen. Osayleiskaavaprosessin kanssa samanaikaisesti laaditaan alueelle toteuttamishjelma, joka sisältää mm. alueen toteuttamisen laatuvaatimukset, aikataulut ja rahoitussuunnitelman. Tavoitteena on, että alue tullaan asemakaavoittamaan pääasiassa asumiseen ja että rakentaminen on laadukasta, kustannustehokasta ja hyvää elinympäristöä luovaa.

Sopimuksen mukaisesti osayleiskaavaa tekemään palkattiin konsulttitoimisto avoimella hankintamenettelyllä. Eriksson arkkitehdit valittiin tehtävään tarjouskilpailun perusteella. Eriksson arkkitehdit Oy oli mukana kaavan laatimisessa luonnosvaiheeseen saakka. Kaavaehdotus on laadittu kunnan Kehitys- ja kaavoituskeskuksessa tiiviissä yhteistyössä maanomistajaryhmän kanssa.

2.7. Kaavaprosessin vaiheet

Osayleiskaavan vireille tulosta 23.9.2011 ilmoitettiin Sipoon Sanomissa ja Borgåbladet -lehdessä, kunnan ilmoitustaululla ja Internetissä kunnan kotisivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kunnan Kehitys- ja kaavoituskeskuksessa. Aluerajauksen muutoksen vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin ja se kuulutettiin uudelleen 8. ja 9.6.2011.

Osayleiskaavatyön aloitusvaiheessa laadittiin Eriksnäs visio sekä maankäytön rakennemallit, joiden pohjalta kaavaluonnos laadittiin.

Suunnitteluprosessin aikana on pidetty aloitusvaiheen asukastilaisuus 23.11.2010, jossa esiteltiin rakenne-malleja. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 10.12.2010. Kaavoitusjaosto käsitteli osayleiskaavaluonnosta 24.8.2011. Luonnos oli nähtävillä 01.09.-3.10.2011. Luonnosvaiheen asukastilaisuus pidettiin 6.9.2011.

Osayleiskaavatyön luonnosvaiheen jälkeen kunta irtisanoi Eriksson Arkkitehdit Oy:n sopimusrikkomuksen vuoksi ja sopimus katsottiin rauenneen 1.10.2012. Ehdotusvai-

Utvecklings- och planläggningscentralen i Sibbo kommun och kommunstyrelsen ingick ett projektsamarbetsavtal med markägarna i Eriksnäs 20.2.2008 (KS § 55). Principerna i avtalet iaktar kommunstyrelsens riktlinjer om praxis i anslutning till markanvändningsavtal såsom beskrivits ovan. I enlighet med avtalet förbinder sig kommunen att starta planeringen av markanvändningen och en styrgrupp tillsattes för att leda detta arbete. De preliminära målen är att samhällsstrukturen i planeringsområdet grundar sig på kollektivtrafik och att 20 % av bostäderna är produktion av hyresbostäder som stöds av staten eller liknande. Målet är att detaljplanera området för boende i egnahemshus, radhus och småvåningshus och för den offentliga användning som förutsätts av servicen med minst områdeseffektiviteten 0,2. Båda avtalsparterna förbinder sig att främja projektet så att målen, vilka preciseras allt eftersom planeringen fortskrider, uppfylls.

Markägarna och kommunen ingick ett avtal om att starta delgeneralplanläggning 30.6.2010. Enligt avtalet är målet för delgeneralplanen att undersöka förutsättningarna och alternativen för detaljplaneringen av området bl.a. beträffande områdeseffektiviteten. Samtidigt med delgeneralplaneprocessen sammanställs en genomförandeplan för området, i vilken ingår bl.a. kvalitetskrav på genomförandet, tidtabeller och en finansieringsplan. Målet är att i första hand detaljplanera området för boende, att byggandet ska vara förstklassigt och kostnadseffektivt och skapa en bra livsmiljö.

I enlighet med avtalet anlitas genom öppet upphandlingsförfarande en konsultbyrå att utarbeta delgeneralplanen. Eriksson Arkitekterna utsågs till samarbetspartner efter konkurrensutsättning. Eriksson Arkitekterna Ab var med om att utarbeta planen ända till utkastskedet. Planförslaget har utarbetats av Utvecklings- och planläggningscentralen i Sibbo kommun i nära samarbete med gruppen av markägare.

2.7 Olika skeden i planprocessen

Anhängiggörandet av delgeneralplanen kungjordes 23.9.2011 i Sipoon Sanomat och i Borgåbladet, på kommunens anslagstavla och på kommunens webbplats. Programmet för deltagande och bedömning var framlagt på Utvecklings- och planläggningscentralen. På grund av ändringen i områdets avgränsning uppdaterades programmet för deltagande och bedömning, och det kungjordes på nytt 8.6.2011 och 9.6.2011.

I begynnelseskedet av delgeneralplanearbetet sammanställdes Eriksnäsvisionen och strukturmodeller för markanvändningen, och på basis av dessa utarbetades planutkastet.

Under planeringsprocessen hölls ett invånarmöte 23.11.2011 där strukturmodellerna presenterades. Myn-digheternas samråd i begynnelseskedet hölls 10.12.2010.

heessa kunta on laatinut suunnittelun omana virkamies-työnään, jota on täydentänyt teknisten selvitysten sekä hulevesien hallintasuunnitelman osalta tarjouskilpailulla hankituilla konsulttitöillä Ramboll Oy:ltä ja FCG Oy:ltä.

Osayleiskaavan luonnosvaiheessa saadun palautteen, tarkennettujen luontoselvitysten, maakuntakaavaratkaisun sekä Sibbesborgin kestäväen yhdyskunnan suunnittelukilpailun lopputulosten perusteella osayleiskaavan suunnitteluratkaisuja on muutettu, korjattu ja kehitetty eteenpäin. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin ja 28.11.2012 pidettiin ylimääräinen asukastilaisuus, jossa osayleiskaavan suunnittelutilannetta esiteltiin. Ylimääräisessä asukastilaisuudessa esitelty materiaali on asetettu myös kunnan nettisivuille.

Maankäyttöjaosto käsitteli kaavaehdotusta 12.3.2014.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin xx.xx.2014

Eriksnäs II asemakaavatyö kuulutettiin vireille 3.11.2011. Suunnittelutyötä on tehty tiiviissä yhteistyössä osayleiskaavaratkaisujen kehittämisen kanssa ja asemakaavatyössä on huomioitu osayleiskaavan muuttuneet lähtökohdat. Asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 2.1.-1.2.2013. Alustava asemakaavaehdotus ja selvitysaineistot olivat esillä täydentävässä vuorovaikutustilaisuudessa, joka järjestettiin Söderkullan kirjastolla ti 5.3.2013 ennen kaavaehdotuksen käsittelyä ja nähtäville asettamista.

Planläggningssektionen behandlade utkastet till delgeneralplan 24.8.2011. Utkastet var framlagt offentligt 1.9–3.10.2011. Invånarmötet i utkastskedet hölls 6.9.2011.

Efter utkastskedet av delgeneralplanearbetet sade kommunen upp samarbetet med Eriksson Arkitekterna Ab på grund av avtalsbrott och avtalet ansågs ha gått ut 1.10.2012. Under förslagsskedet har kommunens tjänstemän utarbetat planen. Till den del som gäller tekniska utredningar och planen för hantering av dagvatten har detta arbete kompletterats med konsultarbeten som efter konkurrensutsättning köpts av Ramboll Ab och FCG Ab.

Planeringslösningarna i delgeneralplanen har ändrats, korrigerats och utvecklats vidare utifrån den respons som gavs i utkastskedet, preciserade naturinventeringar, lösningen i landskapsplanen samt resultaten av planeringstävlingen för ett hållbart samhälle i Sibbesborg. Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades och 28.11.2012 hölls ett extra invånarmöte där planeringssituationen för delgeneralplanen presenterades. Det material som presenterades på invånarmötet kunde också läsas på kommunens webbplats.

Markanvändningssektionen behandlade planförslaget 12.3.2014.

Myndigheternas samråd i förslagsskedet hölls x.x.2014

Arbetet med detaljplanen Eriksnäs II kungjordes anhängigt 3.11.2011. Planeringsarbetet har gått hand i hand med delgeneralpanelösningarna och de förändrade utgångspunkterna för delgeneralplanen har tagits i beaktande i detaljplanearbetet. Beredningsmaterialet för detaljplanen var framlagt. 2.1–1.2.2013. Det preliminära förslaget till detaljplan och utredningsmaterialet presenterades vid ett kompletterande evenemang för växelverkan som hölls på Söderkulla bibliotek tisdag 5.3.2013 innan planförslaget behandlades och lades fram offentligt.



Kuva 3. Saara Kantele laati diplomityön Eriksnäs in keskustakortteiden ja rantakortteiden alueelle vuonna 2013. Kaupunkitila ja vuorovaikutus, Eriksnäs in aluesuunnitelma ja toiminnallinen visio (Aalto yliopisto, Taiteiden ja suunnittelun korkeakoulu, Arkkitehtuurin laitos 17.9.2013).

Bild 3. År 2013 gjorde Saara Kantele ett diplomarbete om centrum- och strandkvarteren i Eriksnäs: Kaupunkitila ja vuorovaikutus, Eriksnäs in aluesuunnitelma ja toiminnallinen visio (Aalto universitetet, Högskolan för konst, design och arkitektur, Institutionen för arkitektur 17.9.2013).



Kuva 4. Ilmakuva lounaasta Sipoonlahdelle ja Eriksnäsiin. Bild 4. Flygfoto från sydväst mot Sibboviken och Eriksnäs.

2.8 Alueen kehitysvaiheet

Sipoonjoen suistoalue on asutushistorialtansa vanhaa. Jokisuussa sijaitsee varhaisena asutuksen merkinä Sibbesborgin muinaislinna, jossa on säilynyt katkelmia varhaiskeskiaikaisesta vallihaudasta ja maavallista. Historia, maankäytön muutokset ja asutushistorian eri vaiheet näkyvät monin tavoin nykyisessä maisemassa. Eriksnäsissä on suuria rakentamisesta säilyneitä alueita, mutta maisemaa ovat muokanneet monet muut maankäytön muodot, kuten viljely, kaskeaminen, metsätalous, laiduntaminen ja maa-ainestenotto, eli alue on täysin ihmisen muokkamaa. Luonnonmaiseman suurimpina arvoina nähdään korkeat, maisemallisesti merkittävät rantakalliot. Kulttuurivaikutteisen maiseman merkkikohde on Eriksnäsin kartanomiljö.

Eriksnäsin selännealue on karua ja jäänyt siksi rakentamisen ulkopuolelle. Maisemarakenteen alavat kohdat on otettu jo varhain viljely- ja laidunkäyttöön, joten suljetujen ja avoimien tilojen muoto ja reunavyöhykkeet ovat vakiintuneet pitkän ajan kuluessa. Vanhaa rakennuskantaa sen sijaan ei ole paljon jäljellä. Kartanon torpista on jäljellä enää rakennusten perustuksia.

Uusin pientaloista koostuva rakentamisen kerrostuma on syntynyt alueelle vuonna 2001 vahvistetun asemakaavan mukaisesti. Merilän kyläalue on tiivistynyt Hangelbyn lahden rannalla 1960-luvulta lähtien. Myös Porvoonväylän eteläpuolelle ranta-alueelle on syntynyt haja-asutusta.

Alueelta on maantieteyhteydet Porvoonväylälle Eriksnäsin-tietä ja Kalkkirannantietä pitkin.

2.8 Utvecklingsfaserna i området

Bosättningen på Sibbo ås deltaområde går långt tillbaka i historien. Vid åmynningen ligger fornborgen Sibbesborg, av vilken delar av en vallgrav och en jordbank från tidig medeltid har bevarats till dessa dagar. Förändringarna i markanvändningen och de olika faserna av historisk bosättning syns på många sätt i dagens landskap. I Eriksnäs finns det vidsträckta obebyggda områden, men landskapet har formats av andra typer av markanvändning, såsom odling, svedjning, skogsbruk, bete och marktäkt, dvs. området har helt och hållet formats av människopåverkan. De markant framträdande, höga strandklipporna är de viktigaste värdena i naturlandskapet. Eriksnäs gård och med omgivning utgör fokus för kulturlandskapet.

Åsen är ett kargt område och har därför inte bebyggts. De låglänta ställena i landskapet har redan tidigt tagits i bruk som odlings- och betesmark, och därmed har formen på de slutna och öppna rummen liksom randzonerna etablerats under en lång tid. Däremot finns det inte mycket kvar av gammalt byggnadsbestånd. Av torpen vid gården återstår bara grunderna.

Det nyaste byggnadsskiktet av småhus har uppkommit i enlighet med den detaljplan som fastställdes år 2001. Byområdet i Merilä har förtätats på stranden av Hangelbyviken sedan 1960-talet. Glesbebyggelse har även uppkommit på strandområdena söder om Borgåleden.

Från området finns det landsvägsförbindelser till Borgåleden längs Eriksnäsleden och Kalkstrandsvägen.

2.9 Asema yhdyskuntarakenteessa

Nykyisin suunnittelualueen ainoa yhdyskuntarakenteelle merkittävä piirre on yhteyslaituri Eriksnäsintien päätteenä. Koska alueella ei ole juurikaan rakentamista eikä virkistyspalveluita, ei alueella ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen.

Tiiviin kaupunkirakenteen tuominen suhteellisen kauas Söderkullan keskustasta on alkuvaiheessa irrallinen ratkaisu. Suunniteltu maankäytön kokonaisuus Sipoon etelärannikolla hahmottuu kuitenkin itämetron Majvik-Sibbesborg linjausvaihtoehtojen mukaisten maankäytön rakennemallien kautta. Eriksnäs osayleiskaavaehdotuksen mukaista maankäyttöä tulee tarkastella osana Etelä-Sipooseen ulottuvaa itämetron kehityskäytävää ja toisaalta Sibbesborgin itsenäisen kaupunkikokonaisuuden osana. Eriksnäs ranta-kaupunginosa tulee pitkällä tähtäimellä liittymään kiinteästi Sibbesborgin keskeisiin osiin. Sibbesborgista on mahdollista muodostua Porvoon keskustan tapaan itsenäinen pikkukaupunki palveluineen ja tunnistettavine keskus- toineen vastakohtana yksipuoliselle esikaupunkivyöhykkeelle tai väljälle haja-asutukselle. Alkuvaiheessakin Eriksnäs luonnollisesti tukeutuu palveluiden ja liikenteen osalta Söderkullan nykyiseen keskusta.

Eriksnäsissä, kuten muuallakin Etelä-Sipoossa, vallitsevaan väljään rakentamistapaan verrattuna huomattavan tiiviin kaupunkirakenteen luominen on uusi avaus kunnan maankäytön rutiineihin. Selvapiirteinen ja kompakti kaupunkirakenne ei piiloudu maastoon vaan muodostaa uuden kerrostuman maisemakuvaan. Vanhan kulttuurimaiseman piirteiden ja luonnonhistoriallisten arvojen säilyttäminen eivät silti ole ristiriidassa uuden rakentamisen kanssa. Sipoonlahden maisemaa vaalitaan säilyttämällä Hitän puolen rannat rakentamattomina ja sovittamalla rakentaminen Eriksnäsissä maisematilaan. Eriksnäs on Sipoon etelärannikolla poikkeuksellinen kohta, jossa kaupunkirakenne voidaan tuoda aivan meren rantaan ja käyttää ranta julkisiin toimintoihin. Sibbesborgin kokonaisuudessa tämä kontakti mereen ja saaristoon erityisen merkittävä ja tulee palvelemaan koko kunnan väestöä. Merellisen virkistysalueiden ja toimintojen mitoitus tulee nähdä tässä asetelmassa.

Tarkasteltaessa osayleiskaava-alueita muiden maisemakokonaisuuksien osana, tulee eteläranta hahmottumaan pienipiirteisenä ja vehreänä sisäsaariston osana. Hangelbyn viljelymaiseman suunnasta alue näyttyy puutarhavyöhykkeenä, jonka taka-alalla hahmottuu matala ja tiivis korttelirakenne. Itärannan julkisivu kohoaa Sipoonlahdesta rantakallioille ja toimii pitkien näkymien päätteenä. Toisaalta rakentaminen piiloutuu rantakallioiden ja laki-alueen puuston taakse. Itärannan kaupunkirintama jatkuu Porvoonväylään asti, jossa korkeammalla rakentamisella torjutaan liikenteen häiriövaikutusta. Alue tulee näkymään moottoritiltä ja Sipoonlahden venereiteiltä tunnistettavana maamerkinä.

2.9 Ställning i samhällsstrukturen

Förbindelsebryggan i ändan av Eriksnäs vägen är idag det enda betydande samhällsstrukturella elementet i planeringsområdet. Eftersom det inte finns just något byggande och inga rekreationstjänster i området, har området inga effekter på samhällsstrukturen.

Att skapa en ny, tät stadsstruktur relativt långt från Söderkulla centrum är till en början en fristående lösning. Den planerade helheten för markanvändningen längs Sibbo kommuns södra kust byggs dock upp via strukturmodeller som är förenliga med de alternativa bansträckningarna för östmetron mellan Majvik och Sibbesborg. Markanvändningen i förslaget till delgeneralplan för Eriksnäs bör därför granskas dels som en del av utvecklingskorridoren för östmetron ända till Södra Sibbo och dels som en självständig urban helhet – Sibbesborg. Strandstaden Eriksnäs kommer på lång sikt att ansluta sig tätt till de centrala delarna av Sibbesborg. Sibbesborg har möjlighet att liksom centrum av Borgå bli en självständig småstad med service och identifierbara delcentrum i motsats till en ensidig förstadszon eller luftig glesbebyggelse. Till en början kommer Eriksnäs självfallet att stödja sig på nuvarande Söderkulla centrum vad beträffar servicen och trafiken.

Jämfört med det rymliga byggsättet som råder i Eriksnäs och på andra håll i Södra Sibbo är uppbyggandet av en ny, tät stadsstruktur en ny öppning för markanvändningsrutinerna i kommunen. Den kompakta stadsstrukturen har klara och tydliga drag. Den smälter inte in i terrängen utan bilda ett nytt skikt i landskapsbilden. Bevarandet av dragen i det gamla kulturlandskapet och de naturhistoriska värdena står ändå inte i konflikt med det nya byggandet. Landskapet vid Sibboviken värnas om genom att stränderna på Hitåsidan bevaras obebyggda och byggandet anpassas till landskapsrummet i Eriksnäs. Eriksnäs är en exceptionell plats på den södra kusten av Sibbo där stadsstrukturen kan planeras ända till havsstranden och stranden användas för offentliga funktioner. I Sibbesborg har denna kontakt till havet och skärgården särskilt stor betydelse och kommer att tjäna befolkningen i hela kommunen. Dimensioneringen av områdena och funktionerna för marin rekreation kommer att beaktas i denna konstellation.

När man granskar delgeneralplaneområdet som en del av de övriga landskapshelheterna framträder södra stranden som en småskalig och frodig plats i den inre skärgården. Sett från odlingslandskapet i Hangelby framstår området som en trädgårdszon med en låg och tät kvartersstruktur i bakgrunden. Fasaden på östra stranden reser sig från viken mot strandklipporna och fungerar därmed som en avslutning på de långa vyerna. Å andra sidan kommer byggande också att döljas bakom trädbeståndet på klipporna och krönet. Den urbana fronten på östra stranden fortsätter ända till Borgåleden där högre byggande bekämpar störningarna från trafiken. Området kommer att framstå som ett identifierbart landmärke från motorvägen och från farlederna till sjöss.



Kuva 5. Eriksnäs liittyy Sibbesborgin kaupunkikokonaisuuteen. Sibbesborgin kaupunkirakennevisio 4.11.2013. WSP Oy.
 Bild 5. Eriksnäs är en del av stadshelheten Sibbesborg. Vision för stadsstrukturen i Sibbesborg 4.11.2013. WSP Ab.

3 Lähtökohdat

3.1 Päätökset

Eriksnäsins osayleiskaava toteuttaa aiempia valtakunnan, maakunnan ja kunnan tasolla tehtyjä päätöksiä alueen kehittämisestä. Lähtökohtana ovat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaavoitus, Sipoon kunnan yleiskaava 2025 ja kasvustrategia sekä kunnan ja maanomistajaryhmän välillä solmittu hankeyhteistyösopimus.

3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Osayleiskaava-aluetta koskevat seuraavat 1.maaliskuuta 2009 voimaan tulleet tarkistettut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT):

- Toimiva aluerakenne: Alerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin. Alerakennetta kehitetään monikeskuksisena ja verkottuvana sekä hyviin liikenneyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena. Alerakenne perustuu erityisesti Helsingin ja alueen muiden kaupunkikeskusten välisiin raideliikenneyhteyksiin.
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu: edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua. Uutta rakentamista ei sijoiteta tulvavaara-alueille, ellei riskejä pystytä hallitsemaan.
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat: Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä.
- Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto: Liikennejärjestelmä ja alueidenkäyttö sovitetaan yhteen siten, että vähennetään henkilöautoliikenteen tarvetta ja parannetaan ympäristöä vähän kuormittavien liikennemuotojen käyttöedellytyksiä. Alueidenkäytössä tulee varautua uusiutuvia ja jäteteräisiä polttoaineita käyttävien energialaitosten ja niiden logististen ratkaisujen aluetarpeisiin osana alueen energia- ja jätahuolto.
- Helsingin seudun erityiskysymykset: Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina. Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä varmistet-

3. Utgångspunkter

3.1 Beslut

Delgeneralplanen för Eriksnäs verkställer de beslut som fattats på riksnivå, i landskapet och i kommunen om utvecklingen av området. De riksomfattande målen för markanvändningen, landskapsplanläggningen, Generalplan för Sibbo 2025 och tillväxtstrategin samt projektsamarbetsavtalet mellan kommunen och markägarna har utgjort utgångspunkter för delgeneralplaneringen.

3.1.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Delgeneralplaneområdet berörs av följande reviderade riksomfattande mål för områdesanvändningen (RMO), vilka trädde i kraft den 1 mars 2009:

- Fungerande regionstruktur: Utvecklingen av regionstrukturen och områdesanvändningen bygger i första hand på områdenas egna starka sidor och på faktorer förknippade med områdets lokalisering. Regionstrukturen utvecklas som en polycentrisk och nätverkande enhet som bygger på goda trafikförbindelser. Regionstrukturen grundar sig särskilt på de spårbundna trafikförbindelserna mellan Helsingfors och de övriga stadscentrumen i regionen.
- Enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön: genom områdesanvändningen främjas den ekologiska, ekonomiska, sociala och kulturella hållbarheten i samhällena och livsmiljöerna. Befintliga samhällsstrukturer nyttjas och stadsregioner och tätorter görs mer enhetliga. Samtidigt som tätorterna blir enhetligare förbättras kvaliteten på livsmiljön. Vid planeringen av områdesanvändningen ska nybyggande inte placeras i områden med översvämningrisk, om inte riskerna kan kontrolleras.
- Kultur- och naturarv, rekreation i det fria och naturresurser: Med hjälp av områdesanvändningen bidrar man till att kulturmiljön och byggnadsarvet samt deras regionalt skiftande karaktär bevaras.
- Fungerande förbindelsenät och energiförsörjning: Trafiksystemet och områdesanvändningen skall sammanjämkas så att behovet av privatbilstrafiken minskar och förutsättningarna att använda trafikformer med liten miljöbelastning förbättras. Vid områdesanvändningen ska man förbereda sig på områdesbehoven hos energiverk som använder förnybart och avfallsbaserat bränsle och dessa energiverks logistiska lösningar som en del av områdets energiförsörjning och avfallshantering.
- Specialfrågor i Helsingforsregionen: I Helsingforsregionen främjas en enhetlig samhällsstruktur som

tava tonttimaan riittävyys. Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukko- liikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia. Alueidenkäytössä on turvattava edellytykset metroverkoston laajentumiselle länteen ja itään.

Osayleiskaavaehdotus tukee edellä lueteltuja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista. Eriksnäs osayleiskaava vastaa ensisijaisesti kohtaan 5, Helsingin seudun erityiskysymykset. Eriksnäs on osa metropolialueen laajentumista itään.

bygger på kollektivtrafiken, särskilt den spårbundna trafiken. Centrumen i regionen stärks som bostads-, arbetsplats- och servicecentrum. I syfte att trygga en tillräcklig bostadsproduktion ska man vid områdesanvändningen säkerställa att det finns tillräckligt med tomtmark. Vid planeringen av områdesanvändningen ska betydande byggande placeras i områden med tillgång till kollektivtrafik, särskilt spårbunden trafik. Genom dimensioneringen av områdesanvändningen ska man förbättra kollektivtrafikens verksamhetsbetingelser och möjligheterna att anlita kollektivtrafiken. Inom områdesanvändningen ska betingelserna för en utbyggnad av metronätverket västerut och österut säkerställas.

Förslaget till delgeneralplan stöder verkställandet av ovan nämnda riksomfattande mål för områdesanvändningen. Delgeneralplanen för Eriksnäs svarar i första hand på punkt 5, specialfrågorna i Helsingforsregionen. Eriksnäs är en del av utvidgningen av metropolområdet österut.



3.2 Kaavatilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa tällä hetkellä Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistama Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan. Maakuntakaava sisältää yleispiirteisen suunnitelman alueiden käytöstä maakunnassa. Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa Eriksnäs 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. Sipoonlahti 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 koillisosa on osoitettu pohjavesialueeksi. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehtävät toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

3.2 Planläget

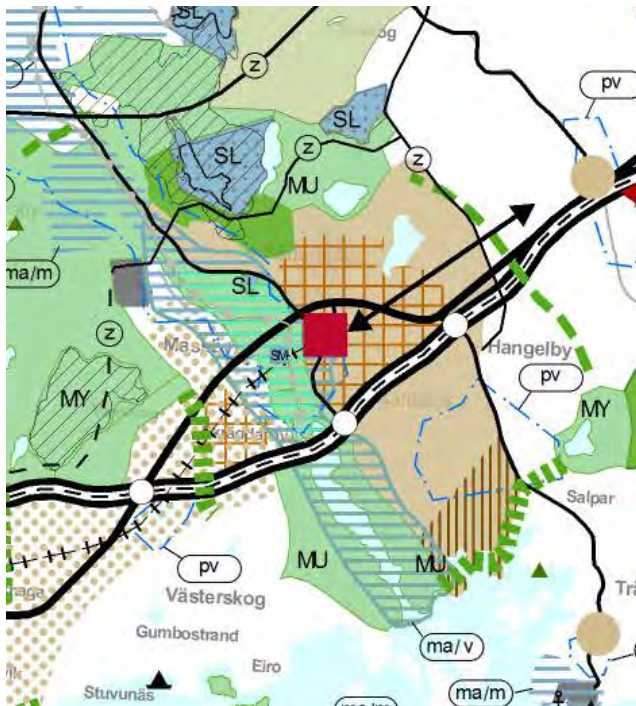
3.2.1 Landskapsplan

I planeringsområdet gäller för närvarande den av Miljöministeriet 15.2.2010 fastställda övergripande landskapsplanen för Östra Nyland. Landskapsplanen är en plan i stora drag om användningen av områdena i landskapet. I Östra Nylands landskapsplan har stränderna med näromgivningar i Eriksnäs delgeneralplaneområde anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU). Förutom det huvudsakliga användningssyftet är området viktigt för friluftslivet i regionen och landskapet. Sibboviken har markerats som ett område som är "viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, riksintresse". Vid den mer detaljerade planeringen av området ska man ta fasta på värnandet av särdragen i kulturmiljön samt landskapsområdets integritet och identitet. Bevarandet av betydande landskaps- och kulturvärden ska tryggas genom områdesanvändningen. Den nordöstra delen av planeringsområdet har anvisats som grundvattenområde. Åtgärder som vidtas i området eller dess omedelbara närhet ska planeras så att de inte permanent minskar mängden grundvatten eller försämrar dess kvalitet.

Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntien yhdistyttyä 1.1.2011 aloitettiin Uudenmaan vaihemaakuntakaavojen laatiminen. Uudenmaan liitto on laatinut Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan koko 26 kunnan alueelle ja maa-kuntavaltuusto hyväksyi kaavan 20.3.2013. Kaava on saatettu Ympäristöministeriön vahvistettavaksi, jonka hyväksymispäätöksen jälkeen se saa lainvoiman. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ei siis ole vielä lainvoimainen; mm. kaupan verkon ratkaisusta ja Helsingistä itään suuntautuvan rautatien uudesta linjauksesta on jätetty valituksia.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan mukaisesti Eriksnäs on taajamatoimintojen aluetta, eteläosa on määritelty taajamatoimintojen laajentumisalueeksi, jonka toteutus ajoittuu suunnittelukauden loppupuolelle. Etelärannan suuntaisesti on osoitettu viheryhteystarve. Näiden merkintöjen lisäksi aluetta koskee Itä-Uudenmaan maakuntakaava (saanut lainvoiman 2010) viheraluemerkinnät. Itä-Uudenmaan maakuntakaavan mukaisesti Sipoonlahden ranta-alue on maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilunohjaamisen tarvetta (MU).

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaa hyväksyttäessä kumottiin sen alta merkintöjä. Eriksnäsin alueelta kumottiin suppeampi taajamatoimintojen alue. Uudenmaan liitto on alkanut valmistella 4. vaihemaakuntakaavaa, jossa mm. kulttuurimaisemaa ja viheralueita koskevia merkintöjä tarkastellaan uudelleen.



Kuva 6. Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä (Uudenmaan maakuntakaava ja Itä-Uudenmaan kokonaismaakuntakaava). Lähde: <http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html>

Bild 6. Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna (Nylands landskapsplan och helhetslandskapsplanen för Östra Nyland). Källa: <http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html>

När landskapen Nyland och Östra Nyland hade sammanslagits 1.1.2011 startade ett arbete med att utarbeta etapp-landskapsplaner för Nyland. Nylands förbund har utarbetat etapplandskapsplan 2 för samtliga 26 kommuner i området och landskapsfullmäktige godkände planen 20.3.2013. Planen har lagts fram för fastställande av Miljöministeriet, och efter att Miljöministeriet fattat beslut om godkännande vinner den laga kraft. Etapplandskapsplan 2 för Nyland är alltså inte ännu lagakraftvunnen, då besvär har anförts bl.a. om lösningarna i nätverket av butiker och den nya linjen för järnvägen från Helsingfors österut.

I enlighet med etapplandskapsplan 2 för Nyland är Eriksnäs ett område för tätortsfunktioner; södra delen har betecknats som ett område för utvidgning av tätortsfunktionerna, vars genomförande infaller i slutet av planeringsperioden. I södra strandens riktning har ett behov av en grönförbindelse anvisats. Utöver dessa beteckningar berörs området av grönområdesbeteckningarna i Östra Nylands landskapsplan (vilken vann laga kraft 2010). I enlighet med Östra Nylands landskapsplan är strandområdet vid Sibboviken ett jord- och skogsbruksområde med särskilt med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU).

När etapplandskapsplan 2 för Nyland godkändes hävdades beteckningarna under den. I Eriksnäs hävdades det snävare området för tätortsfunktioner. Nylands förbund har börjat förbereda etapplandskapsplan 4, där bl.a. beteckningarna som gäller kulturlandskap och grönområden kommer att ses över på nytt.

3.2.2 Generalplan för Sibbo 2025

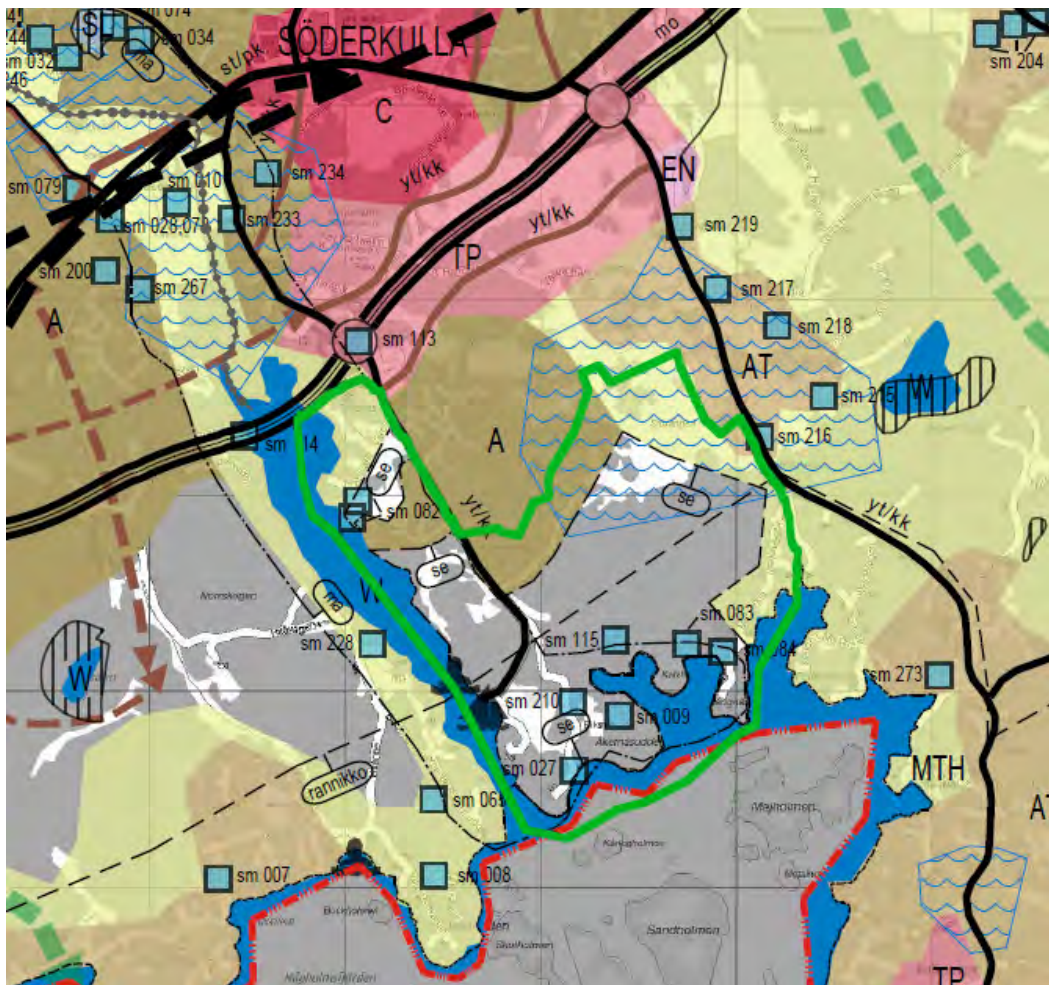
Sibbo kommun har en generalplan, Generalplan för Sibbo 2025, som godkändes av kommunfullmäktige 15.12.2008/108 § och vann laga kraft 23.12.2011. Största delen av Eriksnäs delgeneralplaneområde har i generalplanen för Sibbo anvisats som utredningsområde med beteckningen se. Enligt planbestämmelsen är avsikten att utarbeta en delgeneralplan och en detaljplan för området. Norra delen av planeringsområdet har märkts ut som ett område för tätortsfunktioner (A) vilket ska detaljplaneras. Till detta område kan man förutom boende anvisa övriga tätortsfunktioner, t.ex. service, områden där byggande av industri tillåts, trafikleder som är mindre än huvudleder, rekreations- och parkområden samt områden för samhällsteknisk försörjning. Utgångspunkten för planeringen ska vara att skapa en vacker miljöbild. Den ska göras mångsidig med hjälp av olika hustyper. I norra delen har därtill anvisats ett glesbygdsområde (MTH) där man tillåter byggande i anslutning till jord- och skogsbruk. Vården och nyttjandet av skogarna grundar sig på bestämmelserna i skogslagen. Nordöstra delen av planeringsområdet är ett viktigt grundvattenområde eller ett område som lämpar sig för vattentäkt. I området tillåts inte verksamheter som äventyrar kvaliteten på ytvattnet eller grundvattnet. I planeringsområdet

3.2.2 Sipoon yleiskaava 2025

Sipoon kunnassa on lainvoimainen yleiskaava 2025, joka on kunnanvaltuuston hyväksymä 15.12.2008/ 108 § ja joka sai lainvoiman 23.12.2011. Suurin osa Eriksnäsins osayleiskaava-alueesta on osoitettu selvitysalueeksi (se) Sipoon yleiskaavassa. Kaavamääräyksen mukaan alueelle on tarkoitus laatia osayleiskaava ja asemakaava. Suunnittelalueen pohjoisosaa on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A), joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle voidaan osoittaa asumisen lisäksi muita taajamatoimintoja, kuten palveluita, teollisuuden rakentamis-alueita, 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. Suunnittelualueen koillisosaa on tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueelle ei saa osoittaa toimintoja, jotka vaarantavat pohjaveden/pintaveden laatua. Suunnittelualueella sijaitsee useita muinaismuistokohteita (sm). Kohteita koskevista toimenpiteistä tulee neuvotella Museoviraston kanssa.

finns flera fornminnesobjekt (sm). Om åtgärder som gäller dessa objekt ska förhandlas med Museiverket.

Sibboviken jämte stränderna har anvisats som ett landskapsmässigt värdefullt område (ma). Byggplatser får inte anvisas till de högst belägna områdena, längs bäckarna eller till vidsträckta, sammanhängande åkerlandskap. Vattenflödet ska säkerställas så att vegetationen hålls livskraftig. I landskapsmässigt värdefulla områden iakttas en dimensionering som är förenlig med områdets huvudsakliga användningssyfte. Vid den mer detaljerade planeringen och vid genomförandet ska man ta fasta på jordbruksproduktionens behov och anpassa och samordna åtgärderna så att värdena i landskapshelheten inte försvagas. Eventuella master och övriga synliga konstruktioner i terrängen ska anläggas så att de inte förstör den vackra landskapsbilden. Marktäkt och övrig bearbetning av markytan, vilken även tyngs bevarandet av naturvärdena, är förbjuden. Jordbygnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd i enlighet med 128 § MBL. Den del av havet som ingår i delgeneralplaneområdet har anvisats som vattenområde. Till Sibbovikens strand har en småbåtshamn och en badstrand anvisats. Eriksnäsvägen har anvisats som förbindelseväg/matargata.



Kuva 7. Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Suunnittelalue rajattuna karttaan vihreällä.

Bild 7. Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025. Planeringsområdet är avgränsat med grönt.

3.2.3 Söderkullan osayleiskaava 2015

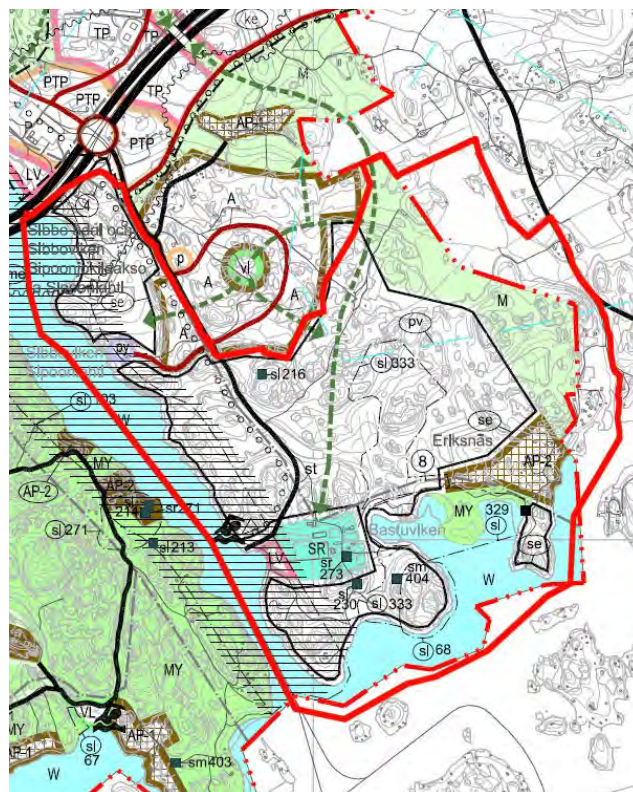
Söderkullan osayleiskaavassa suurin osa Eriksnäsistä oli osoitettu selvitysalueeksi. Kartanoalue oli merkitty rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavaksi alueeksi (SR), Eriksnäsintien pään viereinen alue venesatamaksi ja uimarannaksi. Merilän alue oli osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jota kehitetään pienin toimenpitein (AP-2). Eriksnäs I:n alue oli osoitettu asuntoalueeksi ja sen kohdalle Sipoonlahden rantaan on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alue. Osayleiskaavassa suunnittelualueen itäosa oli osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja Kaluholmenin niemi maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Suunnittelualueen läpi oli merkitty etelä-pohjoissuunnassa sekä Eriksnäs I:stä rantaan viheryhteystarve. Kaava-alueen koillisosa oli pohjavesialuetta. Sipoonlahti rantavyöhykkeineen oli merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Lisäksi osayleiskaavakartalle oli merkitty muinaismuistokohteet, rakennuslainsäädännön nojalla suojeltavat kohteet, luonnonsuojelukohteet, tiet ja kevyen liikenteen reitit.

Bild 8. Utdrag ur delgeneralplanen för Söderkulla.

Delgeneralplaneområdet Eriksnäs har avgränsats med röd linje.

Delgeneralplanen för Söderkulla, vilken trädde i kraft 10.2.2005, gäller inte längre i Eriksnäsområdet. Söderkulla delgeneralplan 2015 är fortfarande i kraft i en del av Hitå och Majvik, men avsikten är att häva planen även här eftersom den är föråldrad. De utredningar som gjordes i anslutning till detta delgeneralplanearbete ger emellertid nyttigt bakgrundsinformation för lösningarna i Eriksnäs delgeneralplan.

I Söderkulla delgeneralplan hade största delen av Eriksnäs anvisats som ett utredningsområde. Gården har med stöd av byggnadslagstiftningen angivits som ett område som ska skyddas (SR), området vid ändan av Eriksnäsvägen som en båthamn och badstrand. Området Merilä hade anvisats som ett småhusdominerat bostadsområde som ska utvecklas genom små åtgärder (AP-2). Området Eriksnäs I hade anvisats som bostadsområde och intill detta vid stranden av Sibboviken har ett område för offentlig service och förvaltning anvisats. I delgeneralplanen hade östra delen av planeringsområdet anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område (M) och udden av Kaluholmen som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövården (MY). Ett behov av en grönförbindelse hade angivits genom planeringsområdet i riktningen söder-norr liksom från Eriksnäs I till stranden. Planområdets nordöstra del var ett grundvattenområde. Sibboviken jämte strandzonerna hade anvisats som ett landskapsmässigt värdefullt område. Därtill hade fornlämningsobjekt, objekt som ska skyddas med stöd av byggnadslagstiftningen, naturskyddsobjekt, vägar och cykel- och gångbanor märkts ut på delgeneralplanekartan.



3.2.4 Asemakaavat

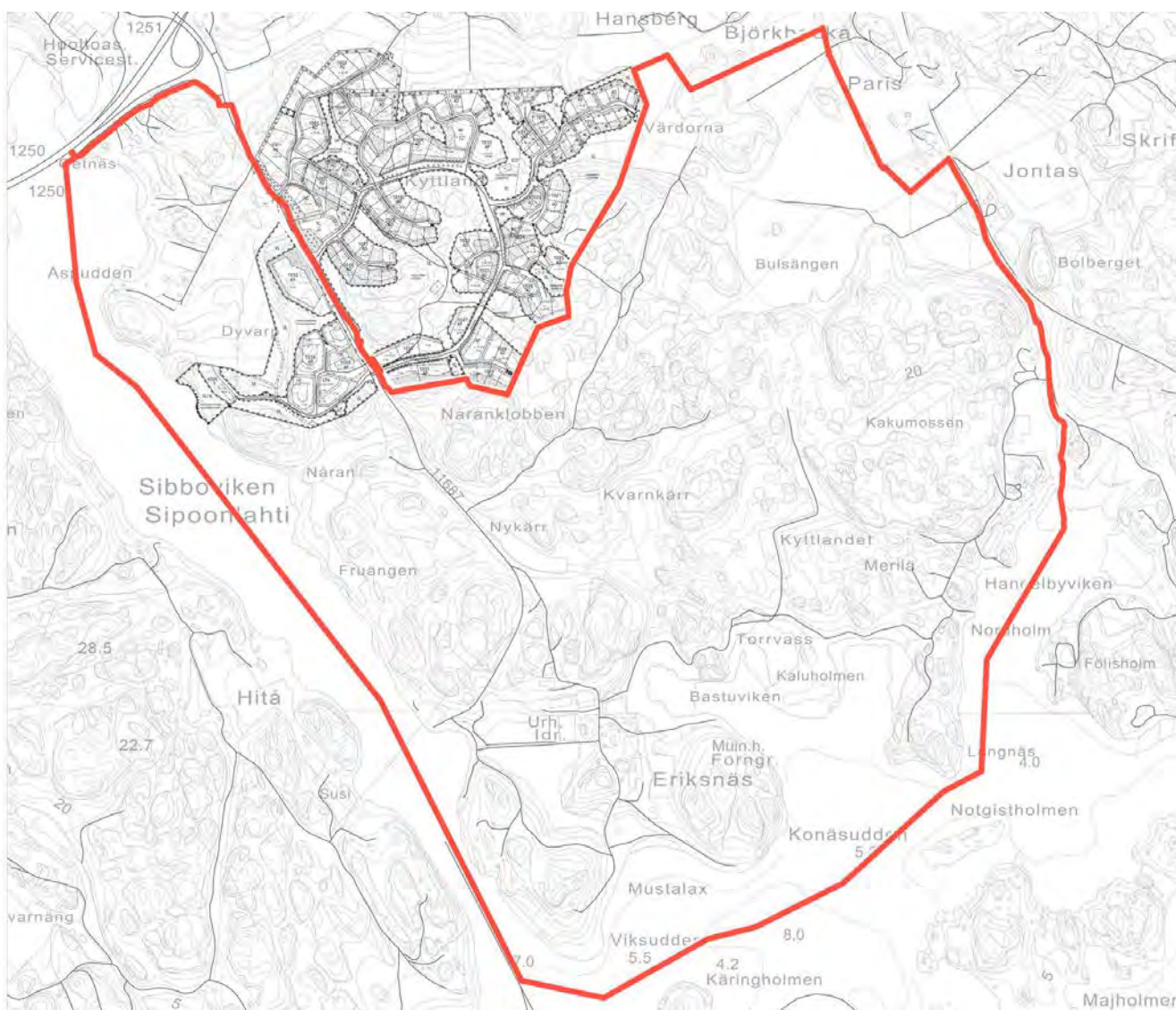
Eriksnäsins osayleiskaava-alueen luoteisosassa on voimassa 20.6.2001 vahvistettu asemakaava. Se on osa osayleiskaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevaa asemakaavoitettua aluetta, Eriksnäs I asemakaava-alue. Osayleiskaavan alueella ei ole voimassa muita asemakaavoja. Eriksnäs I -asemakaavan alue on rakentunut vuodesta 2003 lähtien ja asukkaita Eriksnäs I -alueella on tällä hetkellä noin 530. Alueella on pääasiassa erillisiä omakotitaloja sekä jonkin verran yhtiömuotoisia pientaloja mm. Eriksnäsintien länsipuolella.

Osayleiskaava-alueelle on laadittu seuraavaa asemakaavaa, Eriksnäs II, jonka tavoitteena on mahdollistaa maankäyttö Eriksnäs I asemakaava-alueen eteläpuolelle noin 1700 uuden asukkaan tarpeisiin, julkisiin ja yksityisiin palveluihin sekä virkistysalueille ja -palveluille. Eriksnäs II asemakaava on ehdotusvaiheessa.

3.2.4 Detaljplaner

I den nordvästra delen av Eriksnäs delgeneralplaneområdet gäller en detaljplan som fastställts 20.6.2001. Den är en del av den detaljplanerade området Eriksnäs I som ligger norr om delgeneralplaneområdet. I delgeneralplaneområdet finns inga andra gällande detaljplaner. Eriksnäs I har byggts upp sedan år 2003 och har för närvarande ca 530 invånare. Bostäderna är i huvudsak fristående egendomsbostäder. Därtill finns det småhus i bolagsform i viss utsträckning, bl.a. väster om Eriksnäsleden.

För delgeneralplaneområdet har nästa detaljplan, Eriksnäs II, utarbetats. Denna syftar till att möjliggöra markanvändning söder om detaljplaneområdet Eriksnäs I för ca 1 700 nya invånare, offentlig och privat service samt rekreationsområden och-tjänster. Detaljplanen Eriksnäs II är i förslagskedet.



Kuva 9. Suunnittelualan liittyminen Eriksnäs I-asemakaava-alueeseen. Eriksnäsins osayleiskaava-alue on rajattu punaisella.
Bild 9. Planeringsområdets läge i förhållande till Eriksnäs I -detaljplanområde. Delgeneralplaneområdet Eriksnäs har avgränsats med röd linje.

3.2.5 Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus

Suunnittelualueelle on asetettu kunnanhallituksen 1.3.2011 (§77) tekemällä päätöksellä maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus 31.12.2015 saakka osayleiskaavan laatimista varten.

Rakennuskielto ei koske rakennusjärjestyksen mukaisista, olemassa olevaan asuntoon tai asuttuun maatalaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamista tai korjaamista, eikä olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai rakennusjärjestyksen mukaista laajentamista. Samoin rakennuskielto ei koske rakennusjärjestyksen mukaisen sivuasunnon rakentamista, olemassa olevan omakotitalon korvaamista uudella omakotitalolla tai olemassa olevan loma-asunnon korvaamista uudella loma-asunnolla.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä: kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, tai muita näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maisematuylupaa. Puun kaato edellyttää maisemaluvan saamista, jos kyseessä on yli 3 ha:n suuruinen avohakkuu tai hakkuu luonnollista uusiutumista varten, tai hakkuu alueella, joka on merkitty vahvistetussa maakunta- tai yleiskaavassa suojelumerkinnällä (S, SL, s, sl).

Rakennuskiellosta huolimatta voimassa olevien poikkeamislupien perusteella voidaan myöntää rakennuslupa, mikäli luvan myöntämisen edellytykset eivät ole muuttuneet.

3.3 Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja selvitykset

3.3.1 Helsinki-Porvoo kehysuunnitelma

Helsinki–Porvoo kehysuunnitelmatyössä etsittiin tämän seudun yhteistä maankäytön tahtotilaa aina vuoteen 2050 asti. Työ saatiin päätökseen vuonna 2009. Suunnitelman on tarkoitus ohjata kaavoitusta ja liikennejärjestelmäsuunnittelua, ja sitä onkin hyödynnetty 2. vaihemaakuntakaavoituksen liikenneatkaisujen yhtenä lähtökohtana.

Suunnitelma perustuu olettamukseen, että Helsingin ja Porvoon välinen alue vastaanottaa tulevina vuosikymmeninä yhden viidesosan metropolialueen väestönkasvusta, eli noin 150 000 uutta asukasta sijoittuisi asumaan tälle rannikkovyöhykkeelle. Vahvojen keskusten merkitystä seudun kehittymiselle pidettiin kehysuunnitelmatyössä tärkeänä, joten työssä etsittiin erityisen houkuttelevia elinympäristöjä. Tärkeimmiksi keskuksiksi valikoituivat Helsingin Östersundom ja Sipoon Söderkulla sekä Porvoon Kuninkaanportti.

Näiden lähtökohtien pohjalta laadittiin kolme rakennemallia, joista kahdessa Sipoonlahden ympäristö (eli likimain myöhemmin määritelty Sibbesborgin kilpailualue) on määritelty voimakkaan keskustamaisen kasvun alueeksi.

3.2.5 Byggförbud och åtgärdsbegränsning

Ett byggförbud i enlighet med 38 § och en åtgärdsbegränsning i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen har utfärdats (kommunstyrelsen 1.3.2011, § 77) fram till 31.12.2015 för utarbetandet av delgeneralplanen.

Byggnadsförbud gäller inte byggande eller renovering av en ekonomibyggnad som hör till en befintlig bostad eller en jordbruksfastighet, då byggnads- eller renoveringsarbetena är förenliga med byggnadsordningen, och inte heller reparation av befintlig bostadsbyggnad eller utbyggnad enligt byggnadsordningen. Likaså gäller byggförbudet inte uppförande av en sidobyggnad som är förenlig med byggnadsordningen, ersättande av befintligt egnahemshus med nytt egnahemshus eller ersättande av befintlig fritidsbostad med ny fritidsbostad.

Jordbyggnadsarbete som förändrar landskapet: grävnings-, sprängnings-, utjämnings- eller fyllnadsarbete, eller därmed jämförbar åtgärd får inte utföras utan tillstånd för miljöåtgärd. Trädfällning förutsätter tillstånd för miljöåtgärd om det handlar om kalhuggning eller avverkning för naturlig förnyelse av mer än 3 ha, eller avverkning i ett område som i en fastställd landskapsplan eller generalplan har angivits med skyddsbezeichnung (S, SL, s, sl).

Trots byggförbudet kan bygglov beviljas med utgångspunkt i gällande undantagslov, om förutsättningarna för beviljande av lovet inte har ändrats.

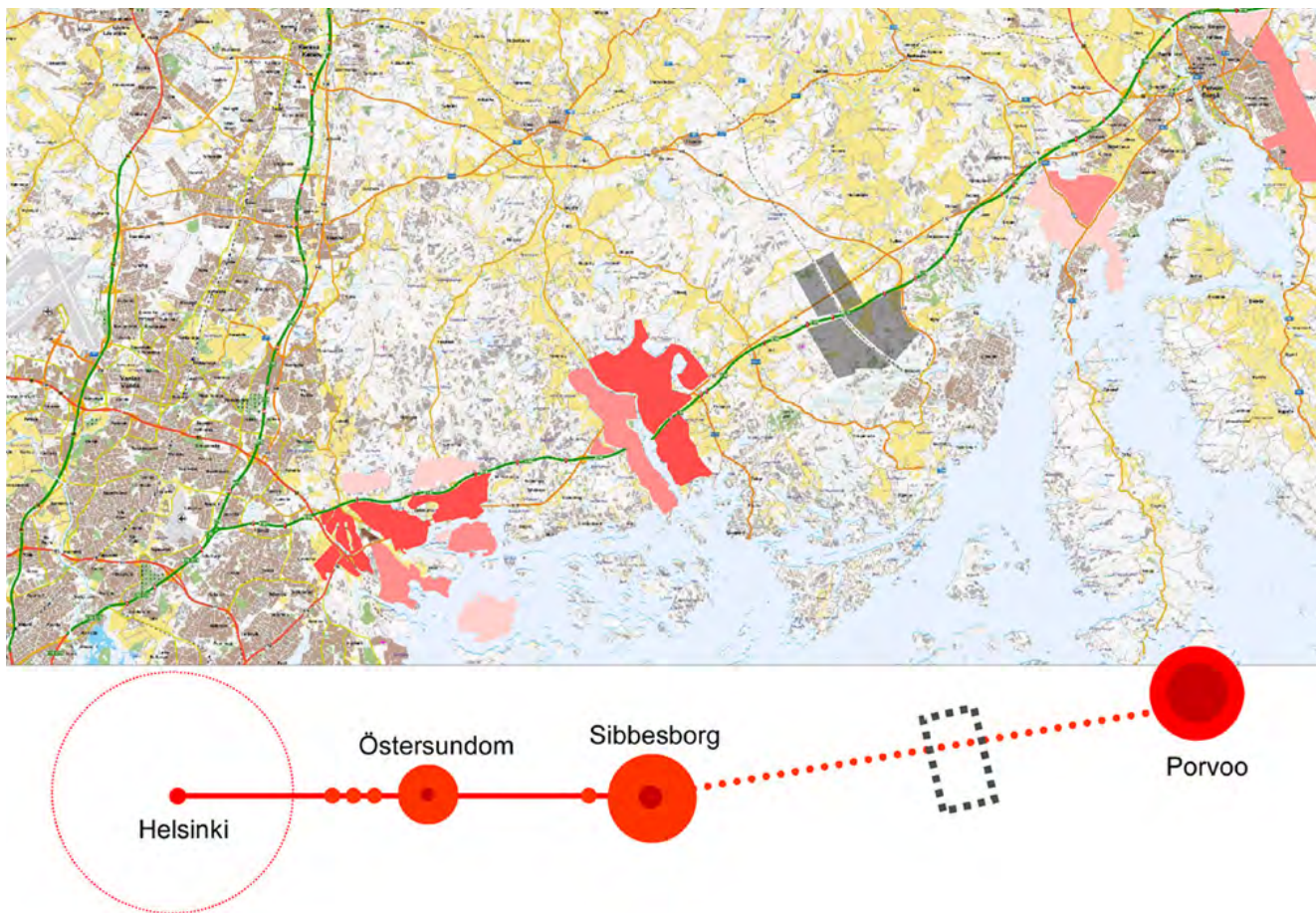
3.3 Övriga planer och utredningar som gäller området

3.3.1 Helsingfors-Borgå ramplan

I ramplanen Helsingfors-Borgå strävade man efter att ta fram en för regionen gemensam målbild för markanvändningen fram till år 2050. Arbetet slutfördes år 2009. Ramplanen syftar till att styra planläggningen och planeringen av trafiksystemet och har utgjort en av pelarna för trafiklösningarna i etappplansplan 2.

Planen grundar sig på antagandet att området mellan Helsingfors och Borgå under de kommande årtionden tar emot en femtedel av befolkningstillväxten i metropolområdet, dvs. ca 150 000 nya invånare skulle flytta till denna kustzon. I arbetet med ramplanen betraktades starka centrum som viktiga för utvecklingen av regionen, och därför strävade man i arbetet med ramplanen efter att kartlägga särskilt attraktiva livsmiljöer. Som viktigaste centrum utkristalliserades Östersundom i Helsingfors och Söderkulla i Sibbo samt Kungsporten i Borgå.

På basis av dessa utgångspunkter sammanställdes tre strukturmodeller. I två av dessa har omgivningen kring Sibboviken (dvs. nästan samma område som det senare fastställda tävlingsområdet Sibbesborg) definierats som ett



Kuva 10. Helsinki-Porvoo kehysuunnitelma 2009. Yksi esitetyistä rakennemalleista.
Bild 10. Ramplan för Helsingfors-Borgå, 2009. En av de föreslagna strukturmodellerna.

Kuvassa 10 on esitetty toinen näistä rakennemalleista. Malleihin peilattiin erilaisia raideliikenteeseen tukeutuvia liikennejärjestelmävaihtoehtoja. Alueen hyvän saavutettavuuden varmistaminen oli yksi kehysuunnitelman kulmakiviä. Etelä-Sipooseen ulottuviksi vaihtoehtoisiksi todettiin parhaimpina metro, pikaraitiotie tai kaupunkijuna.

område där centrumtillväxten är som kraftigast. Bild 10 illustrerar den ena av dessa strukturmodeller. Modellerna återspeglade alternativa trafiksystem som baserar sig på spårtrafik. Att säkerställa att området är lättillgängligt var en av hörnstenarna i ramplanen. Metro, snabbspårväg eller stadståg konstaterades vara de bästa alternativen för Södra Sibbo.

3.3.2 Etelä-Sipoon liikennevisio

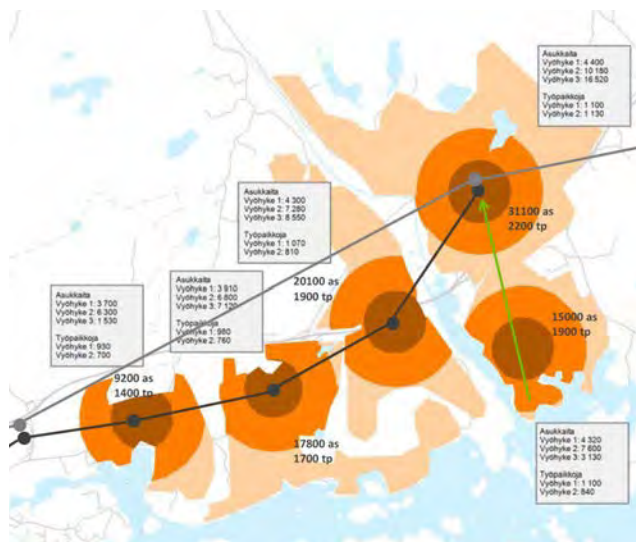
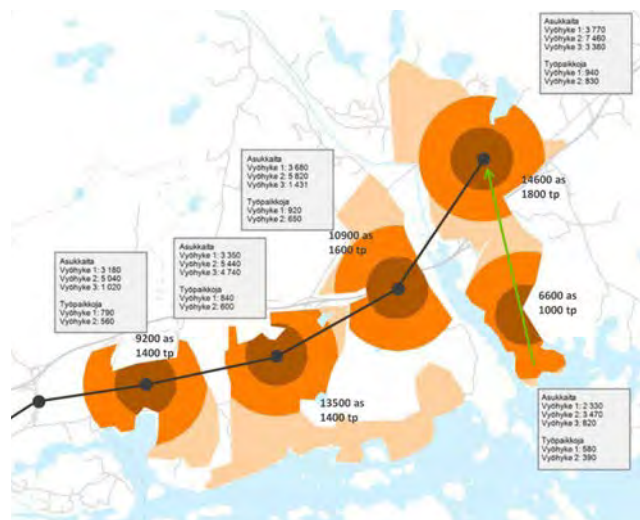
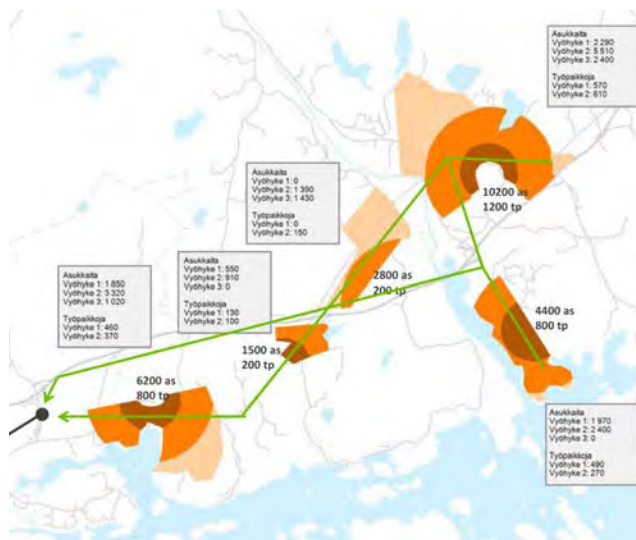
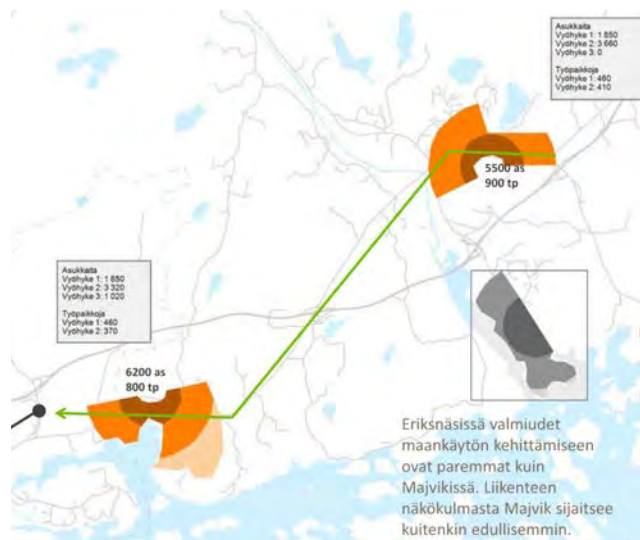
Keväällä 2011 laaditussa Etelä-Sipoon liikennevisiossa on tutkittu, miten alueen joukkoliikennejärjestelmä voidaan rakentaa rinnan asuin- ja työpaikka-alueiden kanssa. Sipoo suuntautuu liikenteellisesti sekä työssäkäynnin että asioinnin osalta voimakkaasti Helsinkiin ja muualle pääkaupunkiseudulle. Suurin osa Sipoon liikenteestä on ulkoista eli kunnan rajan ylittävää. Maankäytön voimakas lisääntyminen ja vahvat pääkaupunkiseudulle suuntautuvat liikennevirrat edellyttävät joukkoliikennejärjestelmän voimakasta kehittämistä.

3.3.2 Trafikvision för Södra Sibbo

I en trafikvision för Södra Sibbo som utarbetades våren 2011 undersökte man hur kollektivtrafiken kan byggas upp jämsides med bostads- och arbetsplatsområdena. På grund av arbetsplatserna och ärenden att uträtta är trafiken till och från Sibbo kraftigt koncentrerad till Helsingfors och den övriga huvudstadsregionen. Största delen av Sibbotrafiken är extern, dvs. den överskrider kommungränsen. Den betydande ökningen i markanvändningen och de stora trafikströmmarna mot huvudstadsregionen förutsätter en kraftig utveckling av kollektivtrafiksystemet.

Etelä-Sipoon liikennevisiossa (2011) on hahmoteltu erilaisia mahdollisuuksia järjestää etenkin pääkaupunkiseudulle suuntautuva joukkoliikenne Etelä-Sipoon kasvaessa tulevaisuudessa. Ideana on joukkoliikenteen tukeutuminen Porvoon välillä kulkevaan bussiliikenteeseen alueen kehittämisen alkuvaiheessa. Eteläosien saavuttaessa riittävän väestöpohjan alue tukeutuisi metron, joka Östersundomista Söderkullaan asti ulottuvana toimisi joukkoliikenteen runkoyhteytenä. Myös taajamajunayhteys Helsingin ja Porvoon välille nähtiin mahdollisena ratkaisuna metron ohella.

I trafikvisionen för Södra Sibbo (2011) skisserar man upp olika möjligheter att anordna kollektivtrafiken i synnerhet till huvudstadsregionen allteftersom Södra Sibbo växer i framtiden. Tanken är att kollektivtrafiken i de tidigaste utvecklingsfaserna stödjer sig på busstrafiken längs Borgåleden. När ett tillräckligt befolkningsunderlag har uppnåtts i de södra delarna skulle området stödja sig på metron, som från Östersundom ända till Söderkulla skulle fungera som en stomförbindelse för kollektivtrafiken. Även ett regional-tåg mellan Helsingfors och Borgå sågs som en möjlig lösning vid sidan av metron.



Kuvat 11 a-d) Etelä-Sipoon liikennevisiossa esitetty vaiheistus Etelä-Sipoon joukkoliikennejärjestelmän ja maankäytön kehittymiselle.

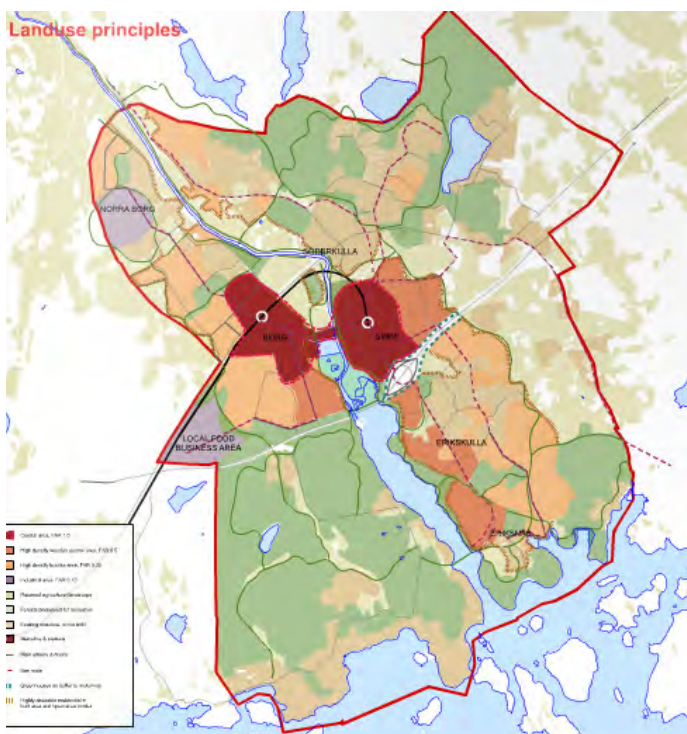
Bilder 11 a-d) Den etappvisa utvecklingen av kollektivtrafiksystemet och markanvändningen i Södra Sibbo enligt utredningen Trafikvision för Södra Sibbo

3.3.3 Sibbesborgin kestävän yhdyskunnan suunnittelukilpailu

Sipoon kunta järjesti vuoden 2011 aikana kansainvälisen kestävän yhdyskunnan suunnittelukilpailun. Kilpailun tavoitteena oli tuottaa kokonaissuunnitelma jopa 70000–100 000 asukkaan uudeksi kaupungiksi ja tarkempi kestävän yhdyskunnan suunnitelma Söderkullan ja Sipoonlahden ympäristöön. Kilpailualue käsitti myös Eriksnäs osayleiskaava-alueen. Kilpailu järjestettiin laajassa yhteistyössä kunnan ja useiden toimijoiden kesken. Suunnittelukilpailun kaikissa vaiheissa panostettiin erityisesti vuorovaikutukseen asukkaiden ja päättäjien kanssa. Sibbesborgin kestävän yhdyskunnan suunnittelukilpailussa palkitut ehdotukset sekä näiden pohjalta laadittu Sibbesborgin kehityskuva ovat lähtökohtana Eriksnäs suunnittelulle sekä Sibbesborgin osayleiskaavan laatimiselle. Kilpailun tuloksia sovelletaan ensimmäisenä Eriksnäsissä, sillä Sibbesborgin osayleiskaavan laatiminen on vasta alkuvaiheessa.

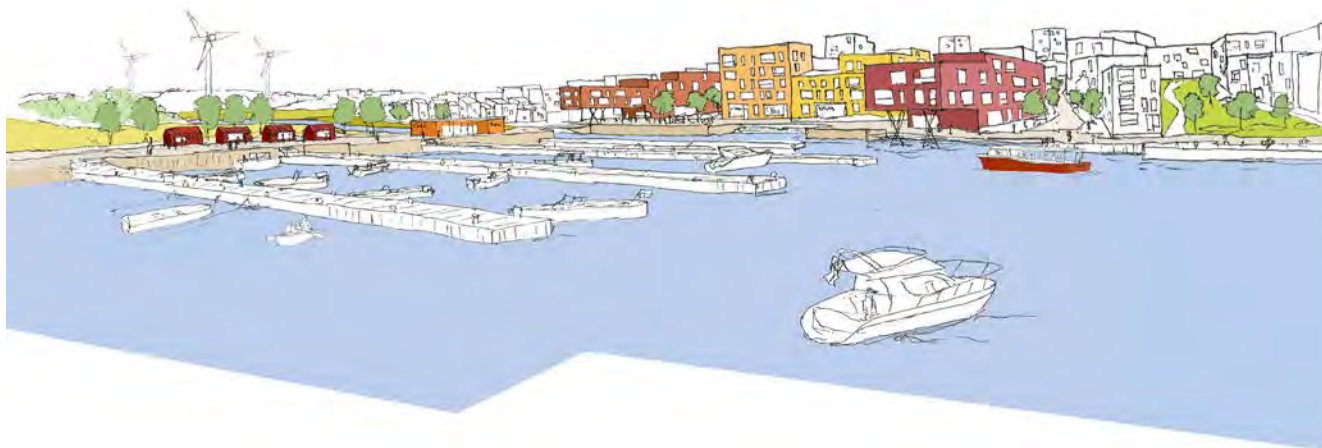
3.3.3 Planeringstävlingen om ett hållbart samhälle i Sibbesborg

Sibbo kommun anordnade år 2011 en internationell tävling kring planeringen av ett hållbart samhälle. Tävligen syftade till att ta fram en övergripande plan för en ny stad med upp till 70–100 000 invånare och en mer exakt plan för ett hållbart samhälle för omgivningarna i Söderkulla och Sibboviken. Tävlingsområdet omfattade även Eriksnäs delgeneralplaneområde. Tävligen anordnades som ett brett samarbete mellan kommunen och flera aktörer. Stora satsningar gjordes på växelverkan mellan invånarna och beslutsfattarna under alla skeden av planeringstävlingen. De tävlingsbidrag som belönades i planeringstävlingen om ett hållbart samhälle i Sibbesborg och den utvecklingsbild som sammanställts utifrån bidragen är utgångspunkten för planeringen av Eriksnäs och för utarbetandet av delgeneralplanen för Sibbesborg. Resultaten från tävligen tillämpas för första gången i Eriksnäs, eftersom utarbetandet av delgeneralplanen för Sibbesborg bara är i början.



Kuvat 12 a-d) Sibbesborgin kestävän yhdyskunnan suunnittelukilpailun kahden parhaiten sijoittuneen ehdotuksen kaupunkirakenne ja näkymäkuvat.

Bilder 12 a-d) Stadsstrukturer och perspektivbilder presenterade i de två bäst placerade bidragen i planeringstävlingen om ett hållbart samhälle i Sibbesborg.



Kuva 13. Sibbesborgin kehityskuva ohjeistaa alueen osayleiskaavoitusta, asemakaavoitusta ja hankkeiden toteuttamista. Kehityskuvaan on koottu Sibbesborgin kansainvälisessä suunnittelukilpailussa palkittujen kilpailutöiden parhaat ideat. Tavoitteet on muotoiltu käyttäen hyväksi kilpailun lähtökohtia ja tuloksia, kilpailuehdotusten arviointiperusteita sekä työpajojen tuloksia.

Bild 13. Utvecklingsbilden för Sibbesborg styr delgeneralplaneringen, detaljplaneringen och planeringen på projektnivå. De bästa idéerna från de belönade tävlingsbidragen i den internationella tävlingen om ett hållbart samhälle för Sibbesborg har sammanfattats i utvecklingsbilden. Målen har formulerats med hjälp av utgångspunkterna för tävlingen och tävlingsresultaten, grunderna för bedömningen av tävlingsbidragen liksom resultaten av verkstäderna.

3.3.4 Sibbesborgin osayleiskaavan kehityskuva

Sibbesborgin osayleiskaavan kehityskuva koskee vuonna 2011 järjestetyn Sibbesborgin kestävä yhdyskunnan suunnittelukilpailun aluetta, joka sisältää Eriksnäs osayleiskaava-alueen. Kehityskuvan tavoitevuosi on 2065, jolloin yhdyskuntarakenne joukkoliikennejärjestelmineen voisi olla pääosin toteutunut. Maankäytön suunnittelun tavoitteena on vastata pääkaupunkiseudun kasvutarpeeseen ja toisaalta myös yhdyskuntarakenteen tavoitteelliseen kestäväan kasvutapaan. Kehityskuvan oletuksena on, että vuonna 2065 Etelä-Sipoon alueella voi asua 100 000 asukasta ja siellä voi sijaita n. 35 000 työpaikkaa metroasemien tuntumassa. Kehityskuvassa on tunnistettu ne erityiset paikalliset vahvuudet ja mahdollisuudet, joihin alueen kehittämisen tulisi tukeutua. Kehityskuva havainnollistaa niitä periaatteita ja tavoitteita, joiden mukaisiin suunnitteluratkaisuihin osayleiskaavatyössä, tarkemmissa suunnitteluvaiheissa sekä niiden toteuttamisessa pyritään. Tällä tavoin kehityskuva ohjeistaa alueen osayleiskaavoitusta, asemakaavoitusta ja hankkeiden toteuttamista. Kestävän Sibbesborgin rakentumista voidaan seurata Sibbesborgia varten laadittujen kestävyyskriteerien avulla.

Kehityskuvassa esitetyillä suunnitteluratkaisuilla ja periaatteilla ohjataan alueen kehitystä ekologisesti, sosiaalisesti, taloudellisesti ja kulttuurisesti kestävä yhdyskunnan malliin. Tärkeimpiä ratkaisuja on luoda tiivis, tehokas ja selväräinen kaupunkirakenne, jossa on hyvä asua, tehdä töitä ja virkistyä, mutta jossa luonnonvaroja tai tilaa ei tuhlaa. Uuden yhdyskuntarakenteen on tavoitteellista muodostaa vahva silta menneisyyden ja tulevaisuuden välillä ja tässä keinona ovat vahvat siteet jokilaaksoon, mereen, maatalouteen, kulttuurimaisemaan ja alueen historiaan eri tasoilla. Kestävässä yhdyskunnassa jokaisella asukkaalla, työntekijällä ja vierailijalla on mahdollisuus toi-

3.3.4 Utvecklingsbilden för delgeneralplanen för Sibbesborg

Utvecklingsbilden gäller det område som omfattades av planeringstävlingen 2011 om ett hållbart samhälle i Sibbesborg, vilket i sin tur omfattar Eriksnäs delgeneralplanområde. Måläret för utvecklingsbilden är år 2065, varvid samhällsstrukturen och kollektivtrafiksystemen i huvudsak kan vara genomförda. Vad gäller planeringen av markanvändningen är målet dels att svara på huvudstadsregionens behov av tillväxt och dels att styra mot ett målinriktat och hållbart sätt för samhällsstrukturen att växa. Utvecklingsbilden bygger på antagandet att Södra Sibbo år 2065 kan ha 100 000 invånare och ca 35 000 arbetstillfällen i närheten av metrostationerna. I utvecklingsbilden har man även identifierat de särskilda lokala styrkorna och möjligheterna som utvecklingen av området bör stödja sig på. Utvecklingsbilden illustrerar de principer och mål som man strävar efter att iakta i arbetet med att ta fram lösningar för delgeneralplanen och de mer detaljerade planeringsfaserna samt vid genomförandet av planerna. På det här sättet styr utvecklingsbilden delgeneralplaneringen, detaljplaneringen och planeringen på projektnivå. Hur det hållbara samhället växer fram kan man följa upp med hjälp av en uppsättning hållbarhetskriterier som tagits fram specifikt för Sibbesborg.

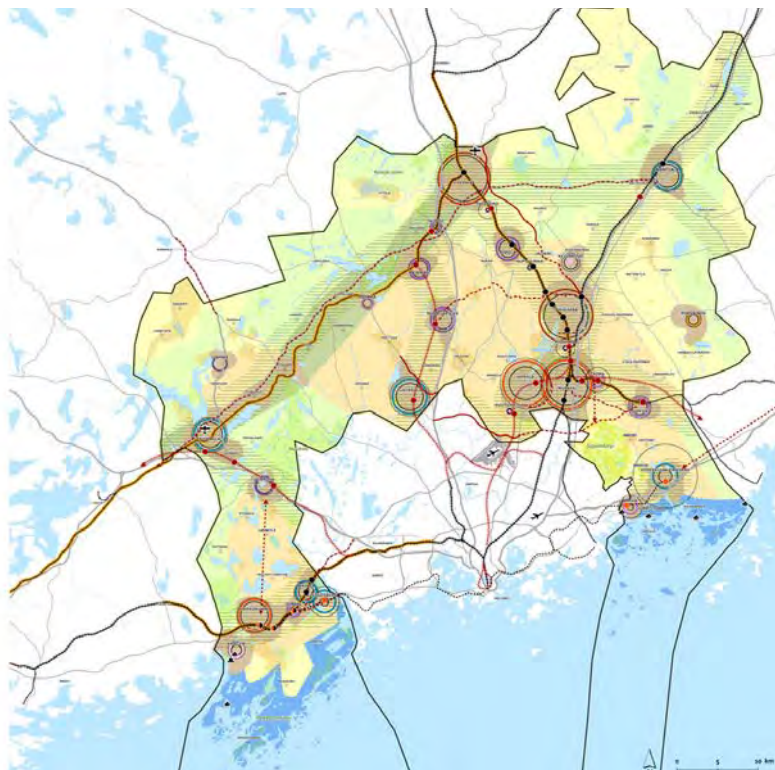
Genom de planeringslösningar och principerna som lagts fram i utvecklingsbilden styrs utvecklingen av området mot ekologiskt, socialt, ekonomiskt och kulturellt hållbar samhällsmodell. Till de viktigaste lösningarna räknas att skapa en tät, effektiv och klart avgränsad stadsstruktur där det är trevligt att bo, arbeta och rekreera sig, men där man inte slösar med naturresurser eller utrymme. Den nya samhällsstrukturen ska göras till en stark bro mellan det förgångna och framtiden och i det sammanhanget utgör

mia sosiaalista, kulttuurista ja luonnonympäristöä vaalien. Yhdyskuntarakenteen teknisissä ratkaisuissa ja liikenteessä hyödynnetään innovatiivisia ja vähäpäästöisiä tapoja järjestää alueen tekninen huolto ja liikkumisen tarve.

Eriksnäs on merenranta-alueena lähtökohtaisesti houkutteleva paikka asumiselle, mutta monipuolisen ja ainutlaatuisen asuntotarjonnan luominen vaatii ponnistuksia. Myös työpaikkaomavaraisuuden saavuttaminen alueella on haastavaa ja voi onnistua vain pitkäjänteisellä paikallisen kaupunkikulttuurin syntymiseen tähtäävällä toiminnalla. Keinoja luoda edellytyksiä työpaikkojen ja palveluiden syntymiselle ovat mm. etätöiden ja yksityisrittäjyyden tukeminen, uusien teknologioiden soveltaminen, keskustan elinvoiman ja pienpalveluiden tukeminen, virkistykseen, hyvinvointiin ja terveystalvuihin liittyvien klustereiden muodostuminen alueelle. Keskeisiä voimia kaupunkikulttuurin muodostumiseen ovat väestömäärä, liikenne, tonttitarjonta sekä kaupan sijoittuminen. Riittävä väestömäärä, jonka asiointiliikenne suuntautuu paikallisesti tuottaa elinvoimaa. Tämän ostovoiman kanavoitumista erikokoisten kaupan ja palveluiden yksiköiden asiakaskunnaksi voidaan ohjata tonttitarjonnalla ja säätelemällä kaupan yksiköiden kokoa ja sijoittumista. Sipoon kunnassa tilanne on tällä hetkellä päinvastainen: liian vähäinen väestö suuntautuu voimakkaasti kuntarajojen ulkopuolelle niin työssäkäynnin, asioinnin kuin erilaisten virkistyspalveluiden käyttämisen suhteen. Kaupan ja palveluiden yleisenä kehitystrendinä on kaupan keskittyminen ja palveluyksiköiden koon kasvu. Liikennevirtojen keskittyminen puolestaan tuottaa niin kaupunkirakenteen sisällä kuin yhdyskuntarakenteen ulkopuolellakin henkilöautoliikenteellä hyvin saavutettavia paikkoja, joihin kaupan ja palveluiden keskittymät hakeutuvat.

banden till ådalen, havet, jordbruket, kulturlandskapet och områdets historia på olika plan viktiga byggstenar. I ett hållbart samhälle har alla invånare, personer som arbetar i eller besöker området möjlighet att värna om den sociala miljön, kulturmiljön och naturmiljön. I lösningarna för samhällsstrukturer och trafiken utnyttjas innovativa lågsläppstekniker för den tekniska försörjningen och möjligheterna att färdas.

Eriksnäs ligger vid havet och är i sig en attraktiv plats att bo på, men det krävs insatser för att skapa ett mångsidigt och unikt bostadsutbud. Att uppnå självförsörjning i fråga om arbetstillfällen är inte heller någon lätt uppgift och detta mål kan endast uppnås genom långsiktig verksamhet som siktar på att skapa en lokal stadskultur. Sätt att skapa förutsättningar för arbetstillfällen och service är bl.a. främjande av distansarbete och privatföretagande, tillämpning av nya tekniker, stödande av livskraften och småtjänsterna i centrum och uppkomsten av kluster i anslutning till rekreation, välbefinnande och hälsa. Folkmängden, trafiken, tomtutbudet och handelsn placering är centrala krafter för uppkomsten av en stadskultur. En tillräcklig befolkning som till största delen utträtt ärändan lokalt genererar livskraft. Genom att styra tomtutbudet och reglera handelsenheternas storlek och placering kan man kanalisera denna köpkraft till de lokala butikernas kundkrets och till dem som tillhandahåller service lokalt. I Sibbo kommun är läget för närvarande det motsatta: kommunen har en för liten befolkning som i hög utsträckning arbetar, utträtt ärändan och anlitar rekreationstjänster utanför kommunen. Att handeln koncentreras och serviceenheterna blir större är en allmän utvecklingstrend. Koncentrerade trafikströmmar genererar återigen, både inom stadsstrukturen och utanför samhällsstrukturer, platser som kan nås bra med personbil, och till dessa söker sig koncentrationerna av handels- och serviceföretag.



Kuva 14. KUUMA – kuntien kehityskuva. Kasvuvyöhykkeet ja keskukset

Bild 14. Utvecklingsbild för KUUMAKommunerna. Tillväxtzoner och centrum.

3.3.5 Itämetron Majvik-Sibbesborg linjaus ja maankäyttövaihtoehdot

Sibbesborgin osayleiskaavatyön taustatyönä on vuoden 2012 aikana laadittu esiselvitys itäisen metrokäytävän linjaus- ja maankäyttövaihtoehdoista. Selvitys laadittiin yhdessä WSP Oy:n, Uudenmaan liiton ja Helsingin seudun liikenteen (HSL) kanssa, jotka osallistuivat myös työn rahoittamiseen.

Raidejoukkoliikenteen järjestelmäksi on valittu metro, sillä valmisteilla olevassa Östersundomin kuntien yhteisessä yleiskaavassa esitetään itämetron jatkaminen Mellunmäestä Majvikiin. Tässä esiselvityksessä on tutkittu vaihtoehtoisia metroradan linjauksia ja aseman paikkoja välillä Majvik-Sibbesborg sekä linjauksien rakennemallivaihtoehtoja. Itämetron linjausta on tutkittu vertaillen useita vaihtoehtoja ja arvioitu niitä suhteessa asetettuihin tavoitteisiin. Selvityksen lähtökohtina olivat alueeseen liittyvät eritasoiset kaavat, valmisteilla oleva kaavoitus, Sibbesborgin kestävä kehityksen suunnittelukilpailu ja siinä parhaiten menestyneet ehdotukset, seudulliset ja Sipoon kunnan kehityskuvatyt ja Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma.

Esiselvityksen lopputulokseksi saatiin kaksi metron kanalta tasaveroista linjausvaihtoehtoa, jotka mahdollistavat erilaiset maankäytön mallit. Jatkosuunnitteluun valittiin linjausvaihtoehdot, joissa metrorata mukailee Majvikista moottoritien eritasoliittymään maantien linjausta. Vaihtoehdot eroavat toisistaan Västerskogin eritasoliittymästä itään. Toisessa vaihtoehdossa (AC) kaksi viimeistä metroasemaa sijaitsevat moottoritien läheisyydessä ja toisessa vaihtoehdossa (B) metrorata jatkaa maantien linjausta ja saapuu Sibbesborgin keskustaan pohjoisesta. Näiden vaihtoehtojen pohjalta Sibbesborgin osayleiskaavaprosessissa voidaan tarkemmalla suunnittelulla ja siitä syntyvällä vertailutiedolla sekä vuorovaikutuksen kautta hakea ympäristöön ja alueeseen sopivin varaus metrolinjaukselle sekä sen toteutumista tukeva yhdyskuntarakenne ja liikennejärjestelmä.

3.3.5 Östmetrons bansträckning Majvik-Sibbesborg och markanvändningsalternativen

Under år 2012 gjordes en förutredning av bansträcknings- och markanvändningsalternativen i anslutning till den östra metroriksdoren som underlag för Sibbesborgs delgeneralplan. Utredningen gjordes som ett samarbete mellan WSP Finland Ab, Nylands förbund och Helsingforsregionens trafik (HRT), vilka också medverkade i finansieringen av arbetet.

Metron har valts som system för spårkollektivtrafiken eftersom man i den för kommunerna gemensamma generalplanen för Östersundom föreslagit att östmetron ska förlängas från Mellungsbacka till Majvik. I denna förutredning har alternativa bansträckningar och stationer för metron mellan Majvik och Sibbesborg undersökts liksom alternativa strukturermodeller för bansträckningarna. Bansträckningen för östmetron har undersökts och flera alternativ har jämförts och bedömts i förhållande till de uppsatta målen. Planer på olika nivåer med anknytning till området, den planläggning som är under beredning, planeringstävlingen för en hållbar utveckling i Sibbesborg och de mest framgångsrika tävlingsbidragen, arbetet med utvecklingsbilderna för regionen och Sibbo kommun samt Helsingforsregionens trafiksystemplan har utgjort utgångspunkterna för utredningen.

Resultatet blev två för metrons del jämnstarka bansträckningsalternativ som möjliggör olika modeller för markanvändningen. För den fortsatta planeringen valdes de alternativ där banan följer landsvägen från Majvik till den planskilda korsningen till motorvägen. Alternativen går isär från och med den planskilda korsningen i Västerskog och österut. I det ena alternativet (AC) ligger de två sista metrostationerna nära motorvägen och i det andra alternativet (B) fortsätter metrobanan landsvägens vägsträckning och kommer till centrum av Sibbesborg norrifrån. Utifrån dessa alternativ kan man under processen för att utarbeta en delgeneralplan för Sibbesborg genom en mer detaljerad planering och den jämförelseinformation som uppkommer av den samt via växelverkan ta fram den för miljön och re-



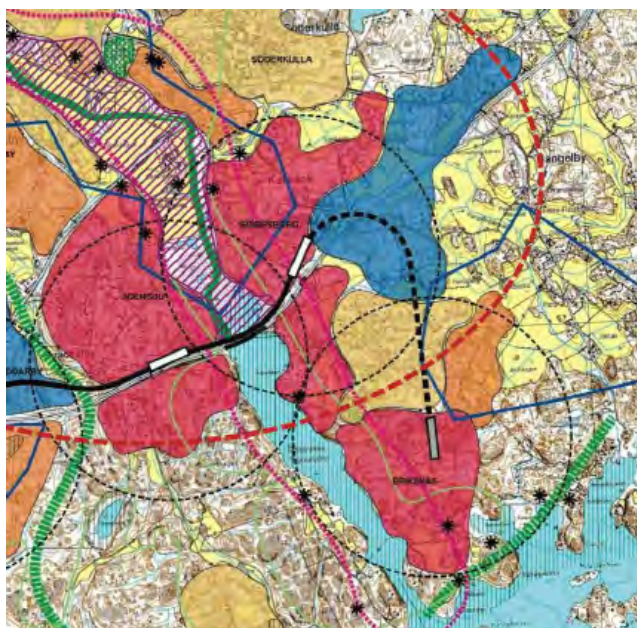
Kuva 15. Itämetron jatkeen liittyminen pääkaupunkiseudun metroverkostoon.

Bild 15. Förlängningen av östmetron i relation till metronätet i huvudstadsregionen.

Metroradan jatketta Eriksnäsiin saakka tutkittiin esiselvityksessä ja todettiin se tunneliratkaisuna teknisesti mahdolliseksi, mutta erittäin kalliiksi. Eriksnäsin joukkoliikenteen kannalta bussiliityntäliikenne Sibbesborgin metron pääteasemalle on joustava, nopea, edullinen ja koko aluetta hyvin palveleva ratkaisu.

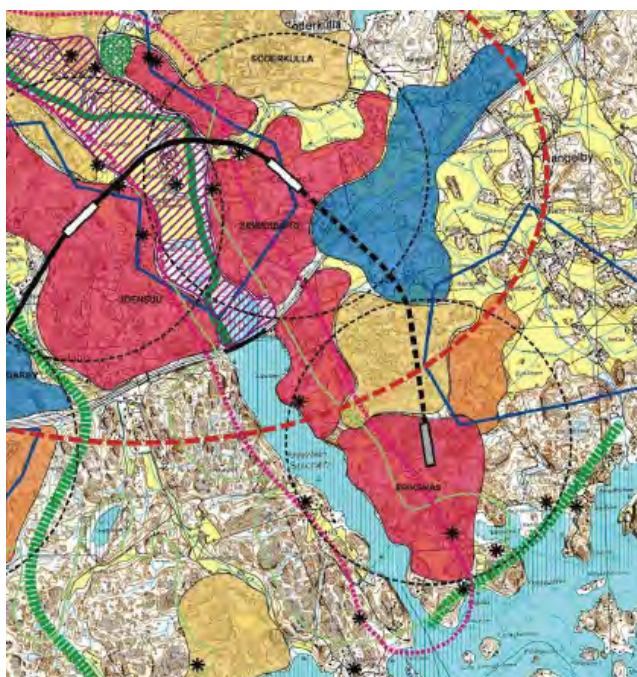
gionen mest lämpliga reserveringen för metrolinjen liksom en samhällsstruktur och ett trafiksystem som stödjer genomförandet av metron.

Förlängningen av metrobanan ända till Eriksnäs granskades i förundersökningen och konstaterades att den vore tekniskt möjlig med hjälp av tunnlar, men mycket dyr. Med hänsyn till kollektivtrafiken i Eriksnäs är anslutningstrafik med buss till metrons ändstation i Sibbesborg en flexibel, snabb och förmånlig lösning som tjänar hela området.



Kuva 16a. Itäisen metrokäytävän linjaus ja maankäyttö välillä Majvik-Sibbesborg, vaihtoehto AC.

Bild 16a. Dragningen av den östra metrokorridoren och markanvändningen mellan Majvik och Sibbesborg, alternativ AC.



Kuva 16b. Itäisen metrokäytävän linjaus ja maankäyttö välillä Majvik-Sibbesborg, vaihtoehto B.

Bild 16b. Dragningen av den östra metrokorridoren och markanvändningen mellan Majvik och Sibbesborg, alternativ B.

3.4 Nykytilanne

Osayleiskaava-alue on pääosin maa- ja metsätaloustaloustaloudessa. Mantereen puoleiset metsäalueet ovat voimallisesti talousmetsäkäytössä muokkaantuneita. Useimmat kallioiden lakialueet ovat säästyneet metsänhoitotoimenpiteiltä, mutta luonnontilaista metsää alueella ei ole lainkaan johtuen pitkäaikaisesta ihmistoiminnan vaikutuksesta alueeseen. Eriksnäs kartanossa toimiva ratsastustila käyttää laitumina alueen länsipuolella sijaitsevia niittyjä. Kaava-alueen itäpuolella metsäselänne rajautuu Hangelbyn peltolaaksoon, jossa peltoalueet ovat edelleen viljelykäytössä. Asemakaavan mukaista pientaloasutusta on Kalasääksentien varrella sijaitsevista kortteleista. Muu rakentaminen Merilässä ja Sipoonlahden rannalla on hyvin väljää haja-asutusta. Osayleiskaava -alueella on vanhaa rakennuskantaa hiukan vajaa 10 000 m², josta pientaloja on n. 70 % ja muita rakennuksia n. 30 %.

Alueella ei ole kaupallisia palveluja eikä julkisia palveluja. Yhteysvenelaituri Eriksnäsintien päässä palvelee liikennettä saaristoon. Laituri on tarkoitettu siirtämään Uudenmaan ELY-keskuksen hallinnasta kunnan hallintaan.

3.4.1 Rakennettu ympäristö

Alueen nykyinen rakennuskanta muodostuu Eriksnäs kartanomiljöeseen kuuluvista rakennuksista, kylämaisesta haja-asutuksesta Merilässä ja Sipoonlahden rannalla sekä asemakaavoitetulla alueella sijaitsevista 2000-luvulla rakennetuista pientaloista. Kulttuurihistoriallisesti merkittävistä rakennetun ympäristön piirteistä on kerrottu tarkemmin osayleiskaavan liitteenä olevassa selvityksessä maise- mahistoriasta ja kulttuuriympäristöistä (Liite 2 ja liite 3).

Eriksnäs rakennetun ympäristön merkittävin kohde on kulttuurihistoriallisesti merkittävä Eriksnäs kartanomiljö. 1500-luvun lopulla säteritilana ja myöhemmin elinikäisenä rälssitilana ollut kartanoympäristö kuuluu Sipoonlahden kulttuurimaisemaan. Eriksnäs kartanoympäristö on luokiteltu Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä arkkitehtonisesti, historiallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi kohteeksi. Museovirasto on vuonna 1993 luokitellut alueen rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin kulttuurihistoriallisiin ympäristöihin, mutta vuonna 2009 vahvistetussa inventoinnissa Eriksnäs ei enää kuulu valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin. Kartanorakennus on arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja sillä on rakennus- ja paikallishistoriallista arvoa. Kartanon päärakennus sivurakennuksineen on hyvin säilynyt ja se muodostaa arvokkaan kokonaisuuden työntekijöiden asuntojen, tuulimyllyn, nykyisin talleina toimivien rakennusten, sekä muiden talousrakennusten ja hevoslaitumien kanssa. Puutarha monine jalopuulajeineen on perustettu 1700-luvulla Nordenskiöldien aikana. Eriksnäs kartanon kustavilainen päärakennus on vuodelta 1811 ja sitä on restauroitu moneen otteeseen. Vuonna 1916 kartanoon on tehty peruskorjaus. Kivinautetta on 1700-luvulta ja siten lajissaan

3.4 Nuläget

Största delen av delgeneralplaneområdet används för jord- och skogsbruk. Skogsområdena på fastlandssidan är kraftigt bearbetade ekonomiskogar. De flesta skogshöjderna har besparats från skogsvårdsåtgärder men till följd av människopåverkan under en lång tid finns det över huvudtaget ingen skog i naturligt tillstånd i området. Ridstallet som driver verksamheten på Eriksnäs gård använder ängarna väster om området som betesmark. Öster om planområdet gränsar skogsåsen till åkerdalen i Hangelby där åkrarna alltjämt odlas. Småhusboende enligt detaljplanen återfinns i kvarteren längs Fiskgjusevägen. Det övriga byggnaderna är rymlig glesbebyggelse i Merilä och på Sibbovikens strand. I delgeneralplaneområdet utgör det gamla byggnadsbeståndet knappt 10 000 m², varav ca 70 % är småhus och ca 30 % är övriga byggnader.

Området har ingen kommersiell eller offentlig service. Förbindelsebåtens brygga i ändan av Eriksnäsvägen tjänar trafiken till skärgården. Avsikten är att kommunen ska överta bryggan av Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen).

3.4.1 Den byggda miljön

Det befintliga byggnadsbeståndet består av byggnader som hör till Eriksnäs gård, byalik glesbebyggelse i Merilä och på Sibbovikens strand samt småhus som byggts på 2000-talet i det detaljplanerade området. Kulturhistoriskt betydande drag i den byggda miljön behandlas närmare i utredningen om landskapshistorien och kulturmiljön, som finns som bilaga till delgeneralplanen (Bilaga 2 och bilaga 3).

Eriksnäs gårdsmiljön är av kulturhistorisk betydelse och är det viktigaste objektet i den byggda miljön i Eriksnäs. Gårdsmiljön, som var ett säteri i slutet av 1500-talet och senare ett fräsehemman på livstid, hör till kulturlandskapet kring Sibboviken. I utredningen om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun har Eriksnäs gård med omgivning klassificerats som ett arkitektoniskt, historiskt och miljömässigt värdefullt objekt. År 1993 klassificerade Museiverket området som ett objekt som hör till de betydande kulturhistoriska miljöerna av riksintresse, men i inventeringen som fastställdes år 2009 ingår Eriksnäs inte längre i de värdefulla objekten av riksintresse. Huvudbyggnaden har en förstklassig arkitektur med såväl byggnads- som lokalhistoriskt värde. Huvudbyggnaden med annexbyggnaderna har bevarats väl och utgör en värdefull helhet i kombination med arbetarbostäderna, väderkvarnen, de byggnader som idag fungerar som stall samt de övriga ekonomibyggnaderna och hästhagarna. Trädgården med sina många ädelträd grundades under Nordenskiöldarnas tid på 1700-talet. Eriksnäs gårds gustavianska huvudbyggnad är från år 1811 och har restaurerats i flera omgångar. År 1916 gjordes en grundläggande renovering av gården. Ladugården av sten är från 1700-talet och ett av de äldsta i sitt slag i Finland. Av torpen vid gården återstår bara grunderna.

vanhimpia maassamme. Kartanon torpista on jäljellä enää rakennusten perustuksia. Kartanoalueeseen on kuulunut myös tiiliruukki. Kartanon hollantilaistyyppinen tuulimylly rakennettiin 1800-luvun alussa ja sitä käytettiin viljan kotitarvejauhukseen. Kartanoa ympäröi suuripiirteinen viljelymaisema ja komeat luonnonmaisemat. Kartanomiljöön maisemallisia arvoja ovat vanha, kookas luonnonpuusto sekä monilajinen kulttuuriperäinen jalopuusto. Nykyisin kartano on yksityisomistuksessa ja siellä toimii ratsastuskeskus, jonka tarpeisiin on rakennettu uusia rakennuksia, ratsastuskenttä ja tarhoja.

Muita paikallisen rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä kohteita kaava-alueella ovat 1900-luvun alussa rakennettu Viksuddenin huvila, 1890-luvulta peräisin oleva Kapellbackan torppa sekä Hangelbyn kantatiloihin kuuluva Paris pihapiireineen. Sipoonlahden maisemakokonaisuuteen kuuluu myös Aspuddenin 1900-luvun alkupuolella rakennettu tyyliään klassistinen kesähuvila.

Uusin rakentaminen osayleiskaava-alueella kuuluu Eriksnäs I asemakaava-alueeseen. Osayleiskaava-alueeseen kuuluvalla osalla Eriksnäsintien länsipuolelle on toteutettu viisi pientalokorttelia, joiden pinta-alasta huomattava osa on käytetty autokatoksiin. Eriksnäsintien itäpuolella osayleiskaava-alueen luoteispuolella maastoon on sovittu suurille tonteille erillispientaloja ja tonttien väliin on jätetty laajoja viherkaistoja. Erittäin väljästä rakentamisavasta johtuen Eriksnäs I koko asemakaava-alueella on vain 542 asukasta, vaikka maa-pinta-alaa on käytetty 70 hehtaaria ja tästä 30 hehtaaria on korttelialuetta.

Till gårdsområdet hörde även ett tegelbruk. Gårdens väderkvarn av holländsk typ byggdes i början av 1800-talet och användes för att mala spannmål för husbehov. Gården omges av ett vidsträckt odlingslandskap och vackra naturvyer. Till gårdsmiljöns landskapsmässiga värden hör det gamla, resliga, naturliga trädbeståndet samt det mångsidiga, kulturbetingade ädelträdsbeståndet. Idag är gården privatägd. På området drivs ett ridcentrum för vilket man har byggt nya hus, ridplaner och hagar.

Övriga betydande objekt i den lokala byggda kulturmiljön inom planområdet är Viksudden, en villa från början av 1900-talet, Kapellbacka, ett torp från 1890-talet och Paris med gårdsomgivning, som hör till stamfastigheterna i Hangelby. Till landskapshelheten kring Sibboviken hör även Aspudden, en sommarvilla från början av 1900-talet i klassicistisk stil.

De nyaste byggnaderna i delgeneralplaneområdet finns i detaljplaneområdet Eriksnäs I. På den del som ingår i delgeneralplaneområdet, väster om Eriksnäsvägen, har fem småhuskvarter genomförts. En betydande del av kvartersarealen har använts för täckta bilplatser. På östra sidan av Eriksnäsvägen och på den nordvästra sidan av delgeneralplaneområdet, har fristående småhus placerats på stora tomter anpassade till terrängen, och mellan tomterna har det blivit kvar vidsträckta gröna remsor. På grund av det ytterst rymliga byggsättet har hela detaljplaneområdet Eriksnäs I endast 542 invånare, även om 70 hektar mark har använts, varav 30 hektar är kvartersområden.



Kuva 17a. Eriksnäs kartanoalue on suunnittelualueen arvokkain kulttuurihistoriallinen kohde.

Bild 17a. Eriksnäs gård är det mest värdefulla kulturhistoriska objektet i planeringsområdet

Kuva 17b. Hangelbyn viljelylaakson reunavyöhykkeessä on asuinpientaloja.

Kuva 17b. I kantzonen av odlingslandskapet i Hangelby finns småhus.

Kuva 17c. Viksuddenin huvila suunniteltiin arkkitehti August Nordbergin toimistossa.

Bild 17c. Arkitekt August Nordbergs byrå planerade villa Viksudden.

3.4.2 Muinaismuistot

Vanhimmat merkit ihmisasutuksesta Sipoon etelärannikolla ovat pronssikaudelta peräisin olevat hiidenkiukaat. Röykkiöhaudat liittyivät uskonnollisiin käsityksiin, jotka levisivät Suomeen pronssikaudella n. 1500 -500 eKr. Hautaröykkiöt eivät kuitenkaan kerro mitään asutuksen määräästä vaan asuinpaikat painoutuivat sisämaahan. Sipoosta tunnetaan noin 30 hautaröykkiötä, jotka lähes kaikki sijaitsevat rannikolla. Eriksnäs kartanon alueelta ja Hitån eteläkärjen Stenskybergetiltä löydetty röykkiöryhmät sijaitsevat molemmat nykyisen rannan tuntumassa Sipoonlahden suulla sen molemmin puolin 10 - 20 metriä nykyisen merenpinnan yläpuolella. Alue on asutushistorialtaan vanhaa, joskin pysyvämpi asutus juurtui rannikolle vasta 1200- 1300 luvuilla, jolloin ristiretkien vaikutuksesta muuttoliike Ruotsista alkoi.

Museoviraston ylläpitämän rekisterin perusteella suunnittelualueella on seitsemän tiedossa olevaa muinaisjäänöstä, jotka on esitetty Eriksnäs in maisemahistoriallisen tarkastelun ja maisema-analyysin liitekartalla (2013) sekä kaavakartalla. Muinaisjäänöksistä varhaisin on Konäsudenin kallion lounaisreunalla sijaitseva pronssikautinen kiviröykkiö. Pronssikaudelta oleva hiidenkiuas on löydetty myös Hitån eteläkärjen Stenskybergetiltä. Muut muinaisjäänökset liittyvät Eriksnäs in kartanon asuinpaikkoihin. Kartanon sijainti on keskiaikainen kylätontti ja sen torppien paikat ovat 1700-luvulta peräisin. Hangelbyn Buls Åkerin kohteesta on laadittu Eriksnäs II asemakaavatyön yhteydessä tarkkuusinventointi kesällä 2013. Peltokumpareelta löytyi todennäköinen peltoröykkiö ja todennäköisesti vanhan saunan kivijalka. Bulsin talon ympäristöstä löytyi kolme vanhaa kivijalkaa ja kivivalli, jotka ovat peräisin 1800- 1900-luvuilta.

Muinaisjäänösten tarkempi inventointi tulee laatia myös muiden kohteiden osalta asemakaavoituksen yhteydessä, kun niihin kaavoituksen seurauksena kohdistuu huomattava maankäytön muutos.

3.4.3 Luonnonympäristö

Alue rajautuu etelässä ja lännessä mereen, ja sen eteläpuolella on rikkonaista saaristoa. Läntisen puolen merenlahti, Sipoonlahti, työntyy pohjoiseen liittyen Sipoonjoen jokilaaksoon. Alueen maisemarakenteen päälinjan muodostavat monilta osin jyrkkärinteiset kallio- ja moreeniselänteet, joiden väliin jäävät peltolaaksot ovat melko pienialaisia.

Alueen luonnonympäristöä ja sen arvoja sekä maisemarakennetta, maisemakuvaa ja maisemallisia arvoja on kuvattu tarkemmin osayleiskaavan liitteenä olevassa selvityksessä maisemasta sekä luontoinventoinneissa (Liite 3 ja liite 7).

3.4.2 Fornminnen

Gravrösen från bronsåldern är de äldsta tecknen på mänsklig bosättning på den södra kusten i Sibbo. De hänger samman med de religiösa föreställningar som spred sig till Finland under bronsåldern ca 1500–500 före Kristus. Gravrösen säger emellertid ingenting om bosättnings omfattning, utan boplatserna var koncentrerade till inlandet. I Sibbo känner man till ca 30 gravrösen, vilka nästan alla finns på kusten. De två rösen som påträffats nära Eriksnäs gård och på Stenskyberget i södra spetsen av Hitå finns nära den nuvarande stranden på bägge sidor av Sibboviken 10–20 meter ovanför dagens havsstånd. Områdets bosättning går långt tillbaka i tiden, men mer permanent bosättning fick kusten först på 1200-1300-talen när flyttningsrörelsen från Sverige började efter korstågen.

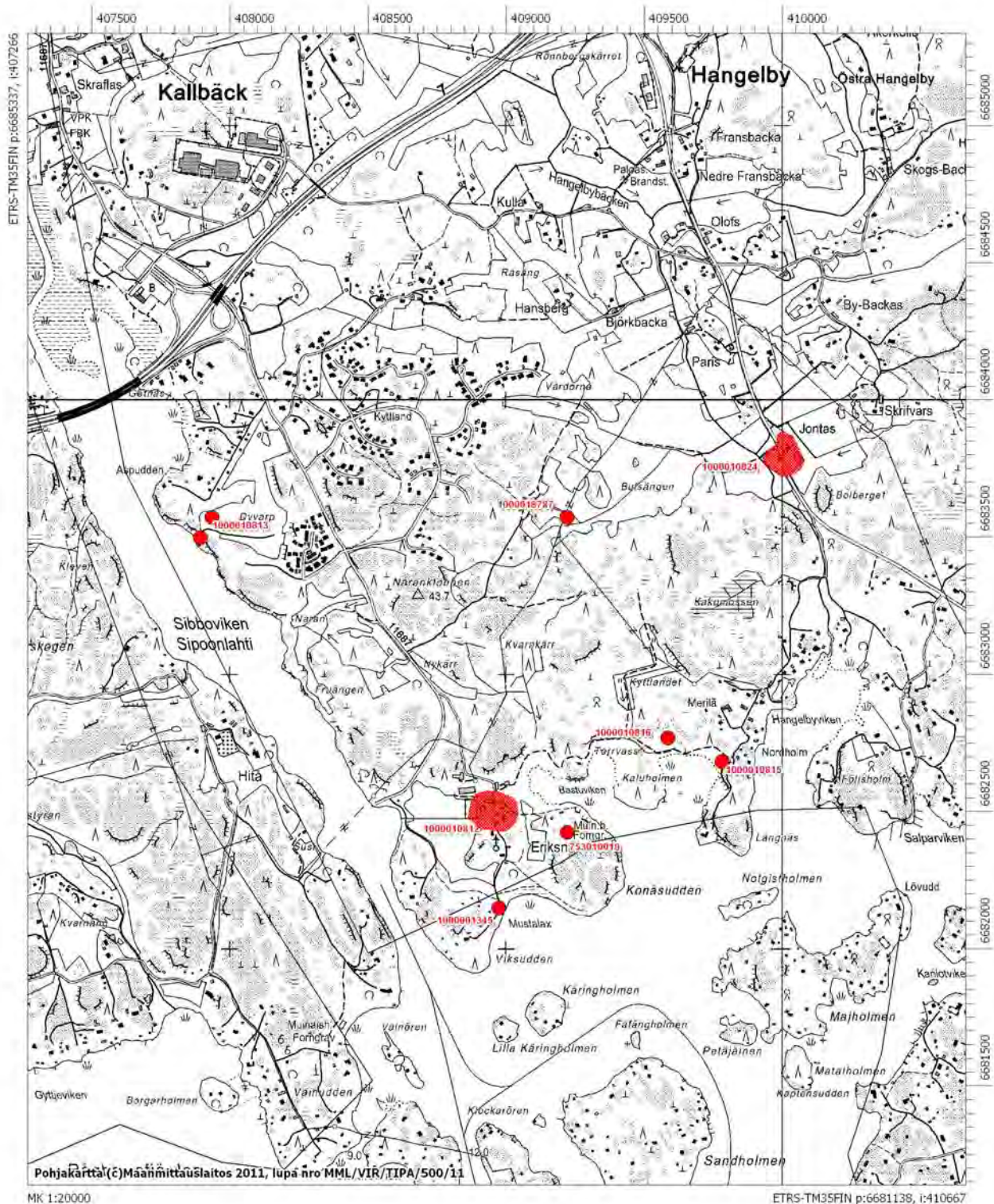
Utifrån det register som förs av Museiverket känner man till sju fornlämningar i planeringsområdet. Dessa presenteras på bilagekartan (2013) till den landskapshistoriska granskningen och landskapsanalysen, samt på plankartan. Den tidigaste fornlämningen är ett stenröse från bronsåldern på den sydvästra kanten av berget på Konäsuden. Gravrösen från bronsåldern har även påträffats på Stenskyberget i södra spetsen av Hitå. De övriga fornlämningarna relaterar till boplatser vid Eriksnäs gård. Gården ligger på en medeltida bytomt och platserna för gårdens tomter är från 1700-talet. Över Buls Åker i Hangelby gjordes en specialinventering i samband med detaljplanarbetet Eriksnäs II sommaren 2013. På en kulle återfanns ett sannolikt åkerröse och sannolikt även stenfoten till en gammal bastu. I omgivningarna kring Buls gård fanns tre gamla husgrunder av sten och en stenvall som härrör från 1800–1900-talen.

En noggrannare inventering av fornlämningarna bör även göras för de andra objekten i anslutning till detaljplaneringen, eftersom de utsätts för en betydande ändring av markanvändningen till följd av planläggningen.

3.4.3 Naturmiljön

Området gränsar i söder och i väster till havet, och söder om ligger skärgården splittrad. Havsviken på den västra sidan, Sibboviken, sträcker sig norrut och ansluter sig till Sibbo ådal. Huvuddraget i landskapsstrukturen utgörs på många ställen av brant sluttande bergs- och moränåsar, mellan vilka det ligger relativt små åkerdalar.

Naturmiljön och dess värden liksom landskapsstrukturen, landskapsbilden och de landskapsmässiga värdena beskrivs närmare i landskapsutredningen och naturinventeringarna som finns som bilaga (Bilaga 3 och bilaga 7).



Kuva 18. Osayleiskaava-alueen merkittävät muinaismuistolailla (295/63) rauhoitetut kiinteät muinaisjännökset 3.11.2011. Lähde: Museovirasto.

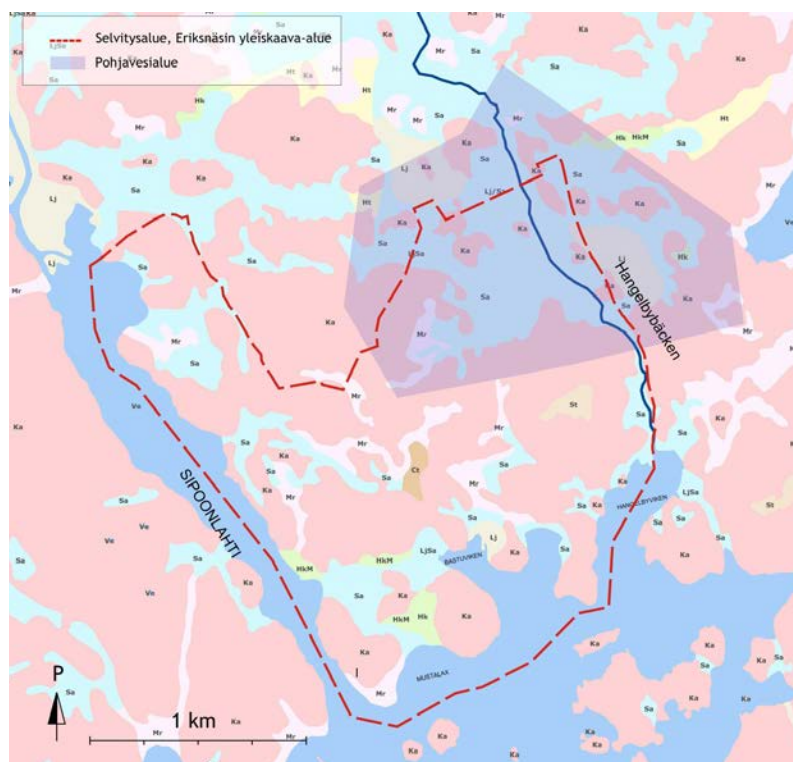
Kohteen 1000018787 tarkkuusinventointi laadittu kesällä 2013.

Bild 18. Betydande fasta fornlämningar fredade enligt lagen om fornminnen (295/63) belägna i delgeneralplaneområdet 3.11.2011. Källa: Museiverket.

Specialinventeringen av objektet 1000018787 har utfärdats under sommaren 2013.

Maa- ja kallioperä sekä topografia

Sipoonlahtea reunustavat kumpareiset kalliomäet, joiden päällä on vain ohut maakerros, joka on useimmiten moreenia. Suunnittelualueella niiden väliin jäävillä matalammilla alueilla maaperä on pääosin savea. Eriksnäsän rantakallioiden reunalla on rinteisiin lajittunut pienimuotoisia hiekkakerroksia. Kaluholmenin länsipuolella ja Bulsängestä alkavilla peltoalueilla savikerroksiin on myös sekoittunut liejua. Pieni liejumuodostuma on myös Kakumossen kohdalla. Suhteellinen maaston korkeusero alueella on enimmillään noin 50 metriä. Korkein kohta sijaitsee Närkeklöbbenillä, jossa kalliobelänteen korkeimmat kohdat nousevat 50 metriin merenpinnan yläpuolella. Muuten selänteen lakialueet kohoavat noin 30 mmpy. Eriksnäsän niemen laaksopainautumat, Dyvarp, Närke ja Eriksnäs, ovat alueen matalimpia kohtia, jotka sijaitsevat noin 10 metriä merenpinnasta.

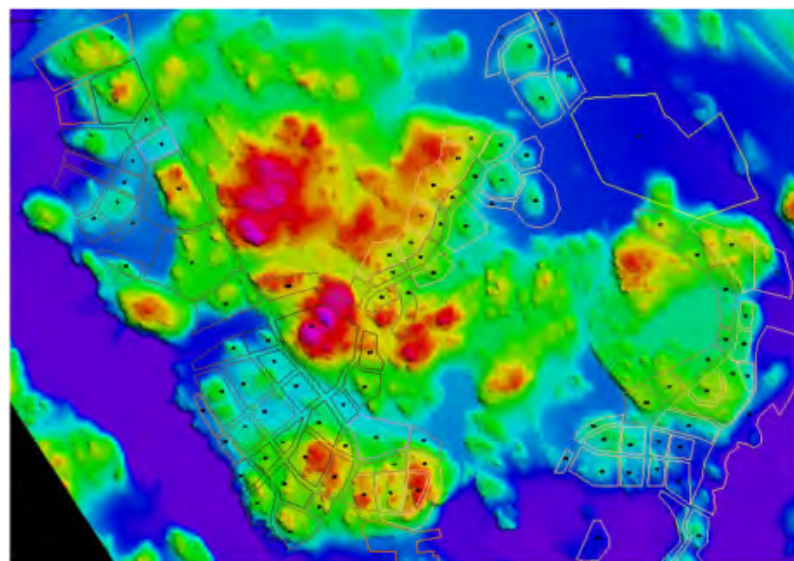


Mark- och berggrund samt topografi

Sibboviken kantas av kuperad, klippig terräng. Backarna är bara beklädda med ett tunt jordskikt, oftast morän. Mellan backarna, i de lägre belägna områdena är jordmånen i huvudsak lera. På kanten av strandklipporna i Eriksnäs har smärre sandskikt ansamlats på sluttningarna. Väster om Kaluholmen och i de åkerområden som börjar vid Bulsängen har även slam blandats med lerskikten. Slambildning i liten omfattning förekommer även vid Kakumossen. Den relativa höjdskillnaden i terrängen är som mest ungefär 50 meter. Den högsta punkten ligger vid Närkeklöbben, där de högsta topparna av klippåsen reser sig 50 meter ovanför havsytan. I övrigt ligger åschrönen på ca 30 m.ö.h. I dalsänkorna Dyvarp, Närke och Eriksnäs finns de lägsta punkterna i området, ca 10 m.ö.h.



Kuva 19. Maaperäkartta ja OYK-rajat
Bild 19. Jordmånskartta och avgränsning av delgeneralplaneområdet.

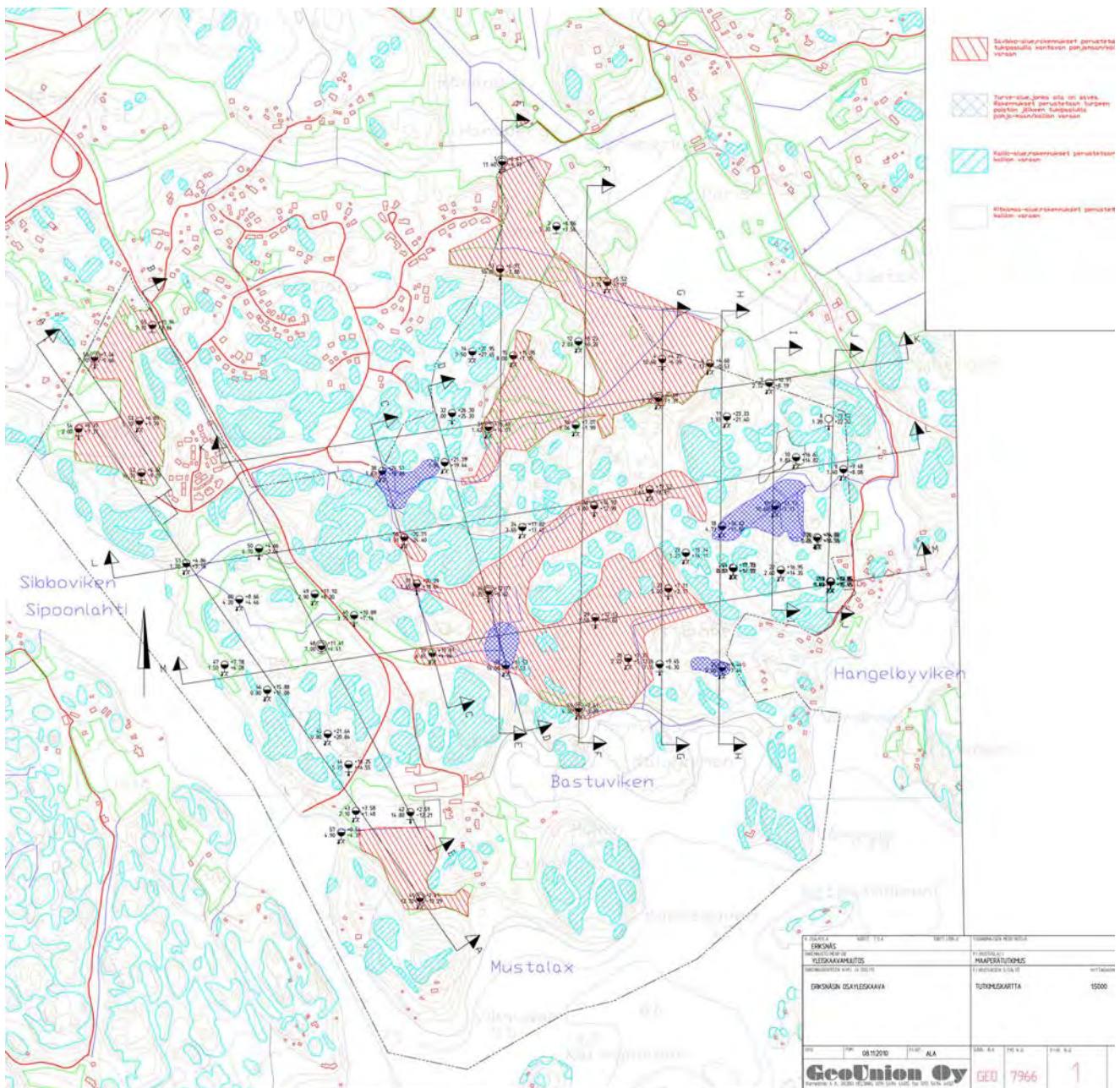


Kuva 20. Alueen topografia Maanmittauslaitoksen laserkeilausaineiston TM35 / N2000 perusteella. Maaston korkeat kohdat ovat punaisia ja matalat sinisiä.

Bild 20. Områdets topografi enligt Lantmäteriverkets laserskannade material TM35 / N2000. De högre punkterna i terrängen är utmärkta med rött och de lägre med blått.

Alueelle on laadittu rakennettavuusselvitys (GeoUnion, 2010). Selvityksessä on todettu, että savikkoalueilla savikerroksen paksuus vaihtelee 1,0 - 10,0 metriin. Saven vesipitoisuus vaihtelee 50 - 120 % ja soistuneilla alueilla savikerroksen yläpuolella olevan turvekerroksen paksuus vaihtelee 1,0 - 4,0 metriin. Savikerroksen alapuolella on paksuudeltaan vaihteleva kerros silttiä, hiekkaa tai moreenia. Tutkimusalueen kirkkamaa-alueet ovat pääasiassa hiekkaa ja moreenia. Maaperä on siltti- ja moreenialueilla kokonaisuudessaan routivaa. Alueella on runsaasti avokallioita, jotka ovat paikoitellen jyrkkäpiirteisiä.

En utredning om byggharheten har sammanställts över området (GeoUnion, 2010). I utredningen konstateras att tjockleken på lerskiktet i de leriga områdena varierar mellan 1,0 och 10,0 meter. Vattenhalten i leran varierar mellan 50 och 120 procent, och i de förumpade områdena är torvskiktet ovanför lerskiktet mellan 1,0 och 4,0 meter tjockt. Nedanför lerskiktet finns ett skikt av silt, sand och morän av varierande tjocklek. Områdena med friktionsjord består i huvudsak av sand och morän. I silt- och moränområdena är jordmånen i sin helhet tjälfarlig. I området finns det rikligt med berg i dagen. Dessa har ställvis branta drag.



Kuva 21. Osayleiskaava-alueen rakennettavuuskartta. (Lähde: GeoUnion Oy, 2010)

Bild 21. Byggbarhetskarta över delgeneralplaneområdet. (Källa: GeoUnion Oy, 2010)

Vesistöt ja vesitalous

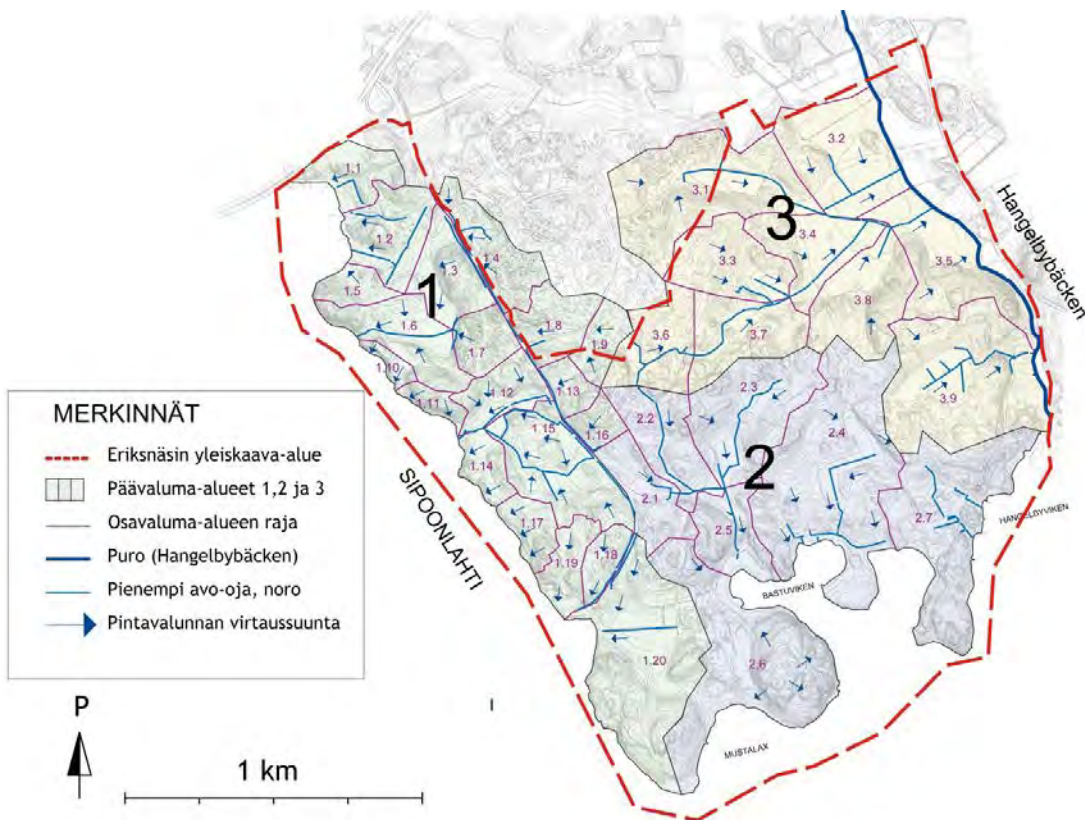
Suunnittelualue sijaitsee Sipoonlahden suulla ja on yhteydessä Suomenlahteen. Suunnittelualue sisältää meren rantaviivaa noin 7 kilometriä. Jyrkkien rantojen ansiosta vain pieni osa osayleiskaava-alueesta sijaitsee mahdollisella tulva-alueella. Alueen itäosassa virtaa Hangelbybäcken useine sivuhaaroineen. Selänteiltä laskee mereen lisäksi pienempiä oja. Alueella on maaston painautumiin muodostuneita kosteikkoja, kuten Nâran, Kvarnkärr ja Kyttlandet.

Selvitysalueella on yksi pohjavesialue, Hangelby (0175309), joka kuuluu vedenhankintaan tärkeisiin pohjavesialueisiin. Sipoon pohjavesien suojelusuunnitelman laatimisen yhteydessä vuonna 2008 alue on luokiteltu uudelleen luokkaan I, mikä tarkoittaa, että pohjavesialueen vedenottamot ovat käytössä tai ottamot toimivat varavedenottamoina vesihuollon erityistilanteita varten. Suojelusuunnitelman mukaan Hangelbyn pohjavesialue on epämääräinen, laajan savikkoalueen ja sitä pirstovien kalliomäkien ja -harjanteiden käsittämä alue. Pintamaalaji on suurimmalta osin savea. Kalliomäkien rinteillä on kärkeäkeisiä moreenikerrostumia. Paremmiin vettä johtavia maakerrostumia tavataan lähinnä kalliomäkien rinteillä ja niillä muodostuva pohjavesi kulkeutuu saven alapuolisiin lajittuneisiin hiekkakerrostumiin. Tutkitun vedenottamon paikalla, maanpinnassa olevan n. 8 metrin savikerroksen alapuolella on noin 5 metriä hiekkaa ja silttiä. Alueella ei nykyisin ole käytössä olevaa pohjavedenottoa.

Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet är beläget vid mynningen av Sibboviken och står i förbindelse till Finska viken. Planeringsområdet omfattar en (havs-)strandlinje på ca 7 kilometer. Tack vare de branta stränderna ligger bara en liten del av detaljplaneområdet i ett potentiellt översvämningsområde. I områdets östra del rinner Hangelbybäcken med sina många biflöden. Därtill rinner det mindre diken ut i havet från åsarna. I området finns det våtmarker som uppkommit i sänkor i terrängen, såsom Nâran, Kvarnkärr och Kyttlandet.

Utredningsområdet har ett grundvattenområde Hangelby (0175309), vilket hör till de för vattenförsörjningen viktigaste grundvattenområdena. När skyddsplanen för grundvattnet i Sibbo utarbetades år 2008 placerades området tillbaka i klass I, vilket betyder att vattentäkterna används eller kan tas i bruk för vattenförsörjningen under en kris. Enligt skyddsprogrammet är grundvattenområdet i Hangelby "ett obestämt grundvattenområde på ett vidsträckt lerområde som splittras av bergskullar och åsar". På ytan är jordmånen till största delen lera. Klippsluttningarna har grovkorniga moränavlagringar. Vattenledande avlagringar finns närmast på bergskullarnas sluttningar och grundvattnet som bildas strömmar i sorterade sandlager under leran. Vid den undersökta vattentäktplatsen, 8 meter under lerskiktet, påträffas ca 5 meter sand och silt. I området finns för närvarande ingen vattentäktverksamhet.

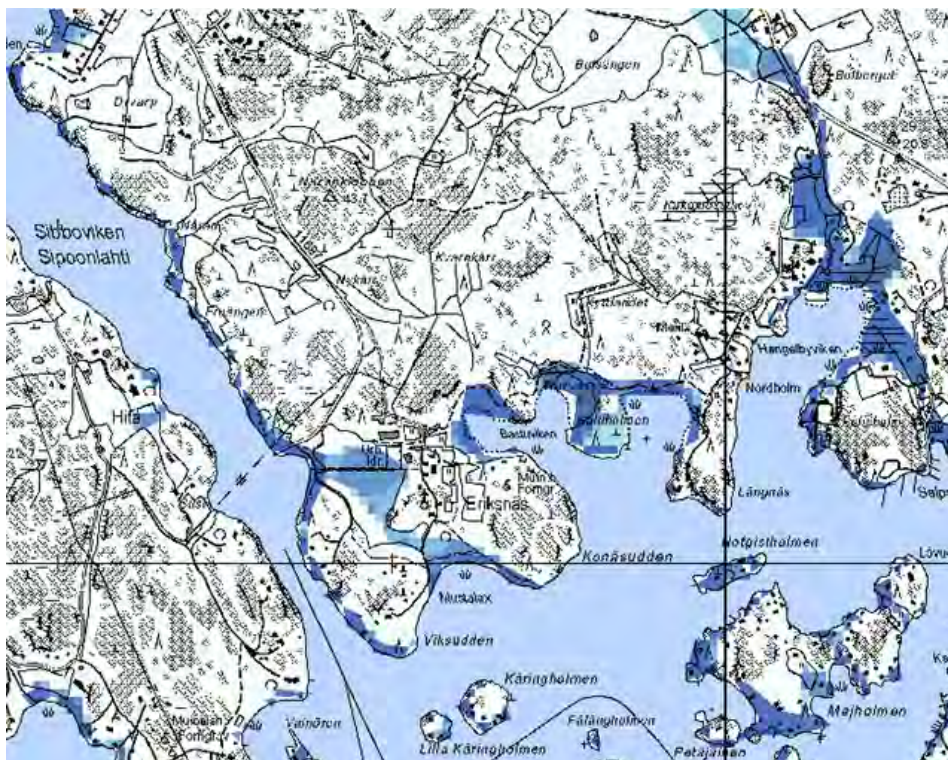


Kuva 22. Eriksnäs osayleiskaava-alueen valuma-alueet ja päävirtausreitit.

Bild 22. Avrinningsområdena och de huvudsakliga strömningsruterna i Eriksnäs delgeneralplaneområdet.

Eriksnäs in tulvavaaraa on tutkittu Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rannikkoalueiden alustavassa tulvariskien arvioinnissa. Eriksnäs in edustalla kerran 100 vuoden aikana saavutettava vedenkorkeus on +2,67 metriä. Osayleiskaava-alueen rakennuksista 2 kappaletta sijaitsee tämän alimman suositeltavan korkeuden alapuolella. Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen mukaan asuinrakennuksen tai muun siihen verrattavan rakennuksen alimman lattiatason on oltava vähintään + 2,6 m. Venevaja, jonka kerrosala on enintään 50 m² voi sijaita myös vesirajassa tai vesialueella. Korkeusasemasta voidaan poiketa arvoltaan vähäisen rakennuksen osalta siten, että alin lattiapinnan korkeustaso on vähintään + 2,0 m (Sipoon kunta 2005).

Översvämningsrisken i Eriksnäs har undersökts i en preliminär bedömning av översvämningsrisken i Nyland och Östra Nylands kustområden. Utanför Eriksnäs når vattenståndet +2,67 meter en gång på 100 år. Av byggnaderna i delgeneralplaneområdet finns två stycken nedanför denna lägsta rekommenderade höjd. Enligt Sibbo kommuns byggnadsordning ska den lägsta golvnivån i ett bostadshus eller därmed jämförbar byggnad vara på minst + 2,6 m. Ett båtskjul som har en våningsyta på högst 50 m² kan även placeras i vattenbrynet eller i ett vattenområde. Om det handlar om en byggnad med ringa värde är det tillåtet att avvika från höjden så att det lägsta golvplanets höjdnivå är minst + 2,0 m (Sibbo kommun 2005).



Kuva 23. Uudenmaan meritulvakartta Eriksnäs in kohdalla. Sinisen eri sävyillä on merkitty tulvariskin suuruus.

Bild 23. Eriksnäs på översvämningskartan för Nylands kustområden. Graden av översvämningsrisk anges med olika nyanser av blått.

Osayleiskaavatyön taustaselvityksenä on laadittu hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (FCG Oy 2012), selostuksen liite 6. Selvityksessä on tutkittu valuma-alueet ja virtausreitit sekä määritelty osayleiskaavatasolla suunnitteluratkaisut, joiden avulla alueen luonnollinen vesitasapaino pystytään säilyttämään. Selvityksen mukaan osayleiskaava-alueen rakentuminen vaikuttaa merkittävästi alueella muodostuvan pintavalunnan määrään. Hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta tulee aloittaa jo tontti- ja korttelitasolla. Hallinnan lähtökohtana voidaan pitää ohjeistusta pidättää hulevesiä 1 m³ jokaista 100 vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Jatkosuunnittelussa asemakaavoituksessa ja rakennusluvissa tulee huomioida osavaluma-aluekohtaiset erityispiirteet ja tarkentaa vaatimuksia. Esimerkiksi säilytettävän luonnonmukaisen noron yläjuoksulla voidaan esittää tiukempaa hulevesien hallintaa. Tonttikohtainen hulevesien hallinta esitetään toteutettavaksi ensisijaisesti minimoimalla läpäisemättömän pinnan määrä viherkatoilla ja erilaisilla läpäisevillä pintamateriaaleilla. Tämä lisäksi voidaan soveltaa viherpainanteita ja – kaistoja sekä sadeputarhoja, joissa hulevesiä

Som bakgrundsutredning för arbetet med delgeneralplanen har en allmän plan för dagvattenhanteringen utarbetats (FCG Oy 2012), bilaga 6. I utredningen har man undersökt tillrinningsområdena och flödesrutterna samt fastställt planeringslösningar som gör att man kan bevara den naturliga vattenbalansen i området. Utredningen visar att byggandet i delgeneralplaneområdet avsevärt påverkar ytavrinningens volym. Den kvantitativa och kvalitativa hanteringen av dagvattnet bör inledas redan på tomt- och kvartersnivå. Som utgångspunkt för hanteringen kan man betrakta anvisningen om att dämna 1 m³ per varje 100 m² ogenomtränglig yta. Vid den fortsatta planeringen – vid detaljplanläggningen och vid byggloven – ska man beakta särdrag hos delavrinningsområdena och precisera kraven. Striktare hantering av dagvattnet kan föreskrivas exempelvis för det övre loppet av den naturliga rännilen. Den tomtbestämda dagvattenhanteringen förslås att ska genomföras så att man i första hand minimerar den ogenomträngliga ytans omfattning med hjälp av gröntak och olika material som släpper igenom vatten. Därtill kan man tillämpa grön-sänkor och-remsor samt regnträdgårdar där dagvattnet

voidaan sekä viivyttää että mahdollisuuksien mukaan myös puhdistaa. Sadeveden kerääminen ja käyttäminen kasteluvetena on myös suositeltavaa.

Yleisillä alueilla tulee suosia luonnonmukaisia, hulevesivirtaamia hidastavia ja puhdistavia järjestelmiä. Hangelbybäckenin alajuoksulla on raportoitu tulvaongelmia. Uoman suuntaan purkavia hulevesiä tulee pidättää keskitetyllä viivytysaltaalla. Keskitetyn altaan viivytystarpeen ilman tontti- ja korttelikohtaisia järjestelmiä arvioitiin olevan noin 1100 m³. Nykyisen Nارانin peltoalueen läpi kulkevaa painannetta voidaan hyödyntää keskusta-alueen hulevesien kuivatusreitteinä. Uoman yhteyteen ehdotetaan myös keskitettyä hulevesien viivyttämistä esimerkiksi viheralueen muotoilulla siten, että harvinaisten sadetapahumien aikana hulevedet padottuvat hetkellisesti uoman reuna-alueille. Näin ehkäistään avouoman loppuosan erodoitumista. Samassa yhteydessä voidaan hulevesien laadullista käsittelyä tehostaa suodatusrakenteella, jolloin tiiviin keskusta-alueen hulevesien laadulliset vaikutukset Sipoonlahden Natura-alueelle jäävät erittäin vähäisiksi. Myös muiden pienempien osavalmu-alueiden hulevesivirtaamia tulisi tasata ennen avouomiin johtamista joko tehostetulla tonttikohtaisella hulevesien hallinnalla tai yleisille alueille sijoitettavavilla hulevesiä viivyttävillä altailla tai painanteilla. Alustavat mitoitus- ja sijoitteluesimerkit on esitetty hulevesiselvityksen liitteessä 2.

Selvitysalueen asemakaavoitusvaiheissa tulee laatia tarkennetut hulevesienhallintajärjestelmien suunnitelmat, jossa huomioidaan asemakaavatasoinen maankäyttö ja täsmentyneet tavoitteet. Suunnitelmalla tarkennetaan yksittäisien hallintamenetelmien sijaintia, mitoitusta ja yksityiskohtia. Yleiskaavan mukaisen maankäytön vaikutukset suunnittelualueen vesitalouteen ja purkuvesitöihin voidaan olettaa jäävän vähäisiksi edellä esitettyjä suuntaviivoja seuraamalla. Sipoonlahden Natura-arvoihin ei hulevesien määrän kasvulla ole näin ollen merkittäviä vaikutuksia.

Ilmasto

Osayleiskaava-alueen ilmasto noudattelee eteläisen rannikkoalueen ilmastoa. Meren vaikutus alueen ilmastoon on kuitenkin suuri. Voimakkailla pinnanmuodoilla on vaikutus alueen mikroilmastoon: Sipoonlahti jyrkkine kalliorantoihin muodostaa tuulensolan, joka suuntautuu vallitsevaan tuulen suuntaan, kaakkoon. Kallioselänteiden suojassa pienilmasto on ympäristöään lämpimämpi.

Pienilmastollisesti kylmiä alueita ovat rinteet, jotka suuntautuvat luoteeseen, pohjoiseen tai koilliseen, koska niillä auringon lämmittävä vaikutus on pienin ja pohjoisesta puhaltavat kylmät tuulet. Maaperältään vettä läpäisevät alueet (esim. moreeni, sora, karkea hietä ja hiekka) ovat myös pienilmastollisesti miellyttäviä. Vettä läpäisemättömät maa-ainekset, kuten turve- ja liejuperäiset ainekset sen sijaan keräävät kosteutta ja kylmää. Avointen viljelysalueiden laidat ovat usein tuulisia ja siten pienilmastollisesti metsäisiä alueita viileämpiä. Alueella on joitain

både kan fördröjas och i mån av möjlighet även renas. Det rekommenderas också att regnvatten samlas in och används för bevattning.

I allmänna områden bör naturliga system som bromsar upp och renar dagvattenflödena gynnas. Översvämningsproblem har rapporterats i det nedre loppet av Hangelbybäcken. Dagvatten som upplöses i fårans riktning bör dämpas upp i en centraliserad fördröjningsbassäng. Behovet av en centraliserad bassäng utan tomt- och kvartersspecifika system uppskattades till ca 1 100 m³. Den sänka som går genom nuvarande åkerområdet Nاران kan utnyttjas för avledning av dagvatten i centrumområdet. I anslutning till fåran föreslås också centraliserad fördröjning av dagvattnet till exempel genom utformningen av grönområdet så att dagvattnet under sällsynt nederbörd tillfälligt avdäms till fårans kanter. På det sättet förhindrar man att ändan av den öppna fåran eroderas. I detta sammanhang kan en högklassig hantering av dagvattnet effektiviseras med hjälp av en filtreringskonstruktion, varefter de kvalitetsmässiga konsekvenserna från dagvattnet i det täta centrumområdet för Natura-området i Sibboviken är mycket små. Även dagvattenflödena från andra mindre delavrinningsområden bör jämnas ut före avledning till öppna fåror antingen genom effektiviserad tomtspecifik hantering av dagvattnet eller fördröjningsbassänger eller-sänkor som placeras i allmänna områden. Preliminära dimensioneringar och exempel på utplacering visas i bilaga 2 till dagvattenutredningen.

Vid detaljplaneringen av utredningsområdet bör man utarbeta mer detaljerade planer för systemen för dagvattenhanteringen, i vilka man beaktar markanvändningen på detaljplanenivå liksom de preciserade målen. I dessa planer preciseras de enskilda hanteringsmetodernas läge, dimensionering och detaljer. Konsekvenserna av markanvändningen enligt generalplanen på planeringsområdets vattenhushållning och recipienter kan antas vara ringa så länge man iakttar de ovan beskrivna riktlinjerna. Därmed har en ökning av volymen på dagvattnet inga betydande konsekvenser för Sibbovikens Natura-värden.

Klimat

Klimatet i delgeneralplaneområdet motsvarar klimatet i den södra kustregionen. Havet har emellertid en stor betydelse för klimatet. De markanta terrängformerna har konsekvenser för mikroklimatet i området. Sibboviken bildar med sina branta klippstränder en "vindravin" som öppnar sig mot sydväst, varifrån det oftast blåser. I skyddet av klippåsarna är mikroklimatet varmare jämfört med omgivningen.

Om man ser till mikroklimatet är de sluttningar som vetter mot nordväst, norr eller nordost kalla eftersom solens värmande effekt är minst där och kalla vindar blåser in norrifrån. Områden där marken släpper igenom vatten (t.ex. morän, grus, grövmo och sand) är behagliga även beträffande mikroklimatet. Jordarter som inte släpper igenom vatten, såsom torv- och slambaserade arter, samlar däremot fukt och kyla. Det blåser ofta på utkanterna av de

kohtia, joissa kylmä ja kostea ilmassa saattaa patoutua maastonmuotojen, tien penkereiden sekä kasvillisuuden takia ja jäädä paikalleen seisomaan. Tällaisilla kylmänilmanjärvillä pienilmasto on kylmä ja kostea.

öppna odlingslandskapen, och därför är dessa svalare än de skogsklädda områdena. På vissa ställen händer det att terrängformer, vägvallar eller vegetationen dämmer upp den kalla och fuktiga luftmassan och gör att den inte rör på sig. Vid kallluftssjöar av den här typen är mikroklimatet kallt och fuktigt.



Kuva 24. Ilmakuva Sipoonlahdelta Fruängenin, Nāranin, Nāranklobbenin ja Eriksnäs I-alueelle päin.
Bild 24. Flygfoto från Sibboviken mot Fruängen, Nāran, Nāranklobben och Eriksnäs I -området.

Maisematila

Osayleiskaava-alueen maisemaa hallitsee Sipoonlahden jyrkkäpiirteinen ja vuonomainen merenlahti. Osayleiskaava-alueen eteläranta puolestaan avautuu sisäsaariston vyöhykkeeseen, jossa saarien lomasta näkyy myös avomeren selkä. Osayleiskaava-alueen itäosa kuuluu Hangelbyn viljelylaaksoon, joka on laaja avoin peltomaisema. Osayleiskaava-alue on pääosin metsäistä selänne- ja lakialuetta. Kallioisilla lakialueilla kasvillisuus on karua ja puusto pääosin mäntyvaltaista. Selänteiden välissä sijaitsevat alavat painanteet on otettu viljelykäyttöön ja laitumiksi. Nämä viljelymaisemat muodostavat maisemaa rikastuttavan, pienipiirteisen avoimien tilojen sarjan.

Eriksnäsän kartanoalueella on vanhoja rakennuksia sekä historiallista puutarha- ja puistomiljöötä, hienoja pellonreunoja, vanhoja kauniisti linjautuvia teitä sekä jalopuumetsiköitä. Kartanon päärakennus puutarhoineen ja puistoineen nousee kokoavaksi elementiksi. Eriksnäsän kartanoalueeseen liittyvät myös alueen merkittävimmät merinäköymät, sekä Sipoonlahdelle että Bastuvikenin ruovikkoalueelle.

Osayleiskaava-alueen itä- ja koillisosaa hallitsevat Kalkkirannantien molemmin puolin avautuvat peltomaisemat. Maisematilan avoimuutta ja näkymiä sulkee jonkin verran Hangelbybäckenin uomanvarsien metsittyminen. Alavasta viljelymaastosta kohoavat karkeammista maalajeista muodostuneet metsäiset kumpareet, joille asutus on alueella perinteisesti sijoittunut. Näille kohdille sijoittuvat myös alueen vanhin rakennuskanta, kuten Paris sekä Jontas/Antaksen historiallinen tontti.

Bolbergetin kohdalla tie sukeltaa kumpareiden väliin ja maisema muuttuu avoimesta suljetuksi. Kalkkirannantiestä Hangelbyvikiiniin asti merelle ja rannan haja-asutusalueelle jatkuu Meriläntie. Tien päätteenä on kallioinen ja kapea Långnäsän niemi, jonka itäpuoli rajautuu Hangelbyn lahteen. Långnäs ja Kaluholmen rajaavat etelärannan matliin ja kaislikkoisiin lahdenpoukamiin. Rantavyöhyke on vanhaa laidunaluetta ja hakamaata, mikä on edelleen tunnistettavissa alueen puustossa ja kasvillisuudessa.

Kaava-alueen pohjoisosa rajautuu Porvoonväylään ja Eriksnäsintiehen. Sipoonlahteen työntyvä Aspudden on maisemallisesti hallitseva ja muodostaa moottoritien vierien laajan poukaman, jonka rannalla ja aivan moottoritien vieressäkin on muutamia asuin- ja lomarakennuksia.

Landskapsrummet

Landskapet i delgeneralplaneområdet domineras av den fjordliknande Sibboviken med sina skarpa drag. Södra stranden öppnar sig återigen mot den inre skärgården där öppet hav ställvis skymtar mellan holmarna. Östra delen hör till åkerdalen i Hangelby, som är ett vidsträckt öppet åkerlandskap. Delgeneralplaneområdet är i huvudsak skogsklädda åsar och krön. På åskrönen är vegetationen karg och trädbeståndet i huvudsak talldominerat. De låglänta sänkorna mellan åsarna används som odlings- och betesmark. Dessa odlingslandskap utgör en landskapsberikande småskalig serie av öppna rum.

Vid Eriksnäs gård finns det gamla byggnader i en historisk trädgårds- och parkmiljö, natursköna åkerkanter, gamla vackert slingrande vägar och ädelträdungar. Huvudbyggnaden stiger med sina trädgårdar och parker fram som ett samlande element. Till gårdsområdet ansluter sig också de mest betydande havsutsikterna i området, både mot Sibboviken och mot vassruggarna vid Bastuviken.

Den östra och nordöstra delen domineras av åkerlandskapet som öppnar sig på båda sidorna av Kalkstrandsvägen. Skogen som håller på att växa upp längs Hangelbybäcken sluter i viss mån det öppna landskapsrummet och vyerna. Skogsklädda kullar som bildats av grövre jordarter stiger fram ur det låglänta odlingslandskapet. Till dessa har bosättningen i området hittills koncentrerats. Här återfinns även det äldsta byggnadsbeståndet i området, såsom Paris och den historiska tomten vid Jontas/Antas.

Vid Bolberget dyker vägen mellan kullarna och landskapet sluter sig. Meriläsvägen går från Kalkstrandsvägen ända till Hangelbyviken och glesbygden vid stranden. Vägen slutar vid den klippiga och smala udden Långnäs, vars östra sida gränsar till Hangelbyviken. Långnäs och Kaluholmen delar in den södra stranden i grunda och vassbevuxna vikar. Strandzonen består av gamla betesmarker och hagar, vilket fortfarande märks i trädbeståndet och vegetationen.

Norra delen av planområdet gränsar till Borgåleden och Eriksnäs vägen. Aspudden, som skjuter ut i Sibboviken, dominerar landskapet tillsammans med den breda viken intill motorvägsbron. På stranden av viken och också strax intill motorvägen finns det några bostads- och fritidsbyggnader.



Kuva 25. Suunnittelualue sijaitsee useiden maisematilojen alueella. Maiseman pohjana on miljardien vuosien ikäinen kallioperä. Kallioperää halkovat lukuisat murroslinjat ja ruhjevyöhykkeet, jotka näkyvät maisemassa pitkinä merenlahtina ja jokilaaksoina sekä selännevyöhykkeinä. Kallioperän rikkonaisuus on parhaiten havaittavissa rannikon saaristovyöhykkeellä ja jokilaaksoissa.

Bild 25. Planeringsområdet är beläget i ett område bestående av flera landskapsrum. Som bas för landskapet är den flera miljarder år gamla berggrunden. Berggrunden genomkorsas av otaliga brytningslinjer och sprickzoner. Dessa framstår i landskapet som långa havsvikar och ådalar samt åsryggar. Den söndriga berggrunden är tydligast märkbar i kustens skärgårdszoner och ådalar.

Kasvillisuus ja eläimistö

Suunnittelualue on luontotyyppiensä puolesta monipuolinen kokonaisuus kallioselänteineen, jalopuulehtoineen, kallioineen, niittyineen ja luhtineen. Sipoonlahden rannan yli kahden kilometrin mittainen rantaviiva on kokonaan lähes rakentamatonta. Koko suunnittelualue on ollut pitkään ihmistoiminnan muokkaamaa, joten luonnontilaista luontoa ei ole alueella. Suunnittelualue on pääosin metsätaloustaloudessa olevaa havupuuvältaista metsää. Voimallinen metsätaloustaloudellisuus on heikentänyt luonnonarvoja. Långnäs, Kytllandet, Kakumossen, Kvarnkärn ja Nånranklobbanin alueilla metsää on harvennettu ja tehty myös avohakkuita.

Rantavyöhyke on monimuotoinen mosaiikki, joka muodostuu jyrkistä kallioseinäistä, pienialaisista rantalehdoista, vanhemmista kangasmetsistä ja loivista kallioikumpareista. Suurimmat luonnonarvot keskittyvät Bastuviken ja Kaluholmenin alueelle, jossa lehtomainen rantametsä vaihtuu rantaluhdiksi ja tarjoaa elinympäristön monille lintulajeille.

Alueen linnustossa huomionarvoisin laji on Kvarnkärnin reunalla pesivä kalasääski. Tekolavalle rakennetussa pesässä pesi kalasääskipari vuonna 2011 ja 2012. Lajin pesät ovat rauhoitettuja ja niiden ympärille on tarpeen jättää säteeltään noin 400 metriä laaja suojavyöhyke. Suojavyöhykkeelle ei tule rakentaa opastettuja polkuja, virkistysalueita tai muita pesämaiden suuntaan ihmisiä houkuttelevia ja ohjaavia reittejä. Alueen linnusto on muilta osin monipuolista, mutta tavanomaista etelärannikolle. Bulsängens peltoalueella havaittuja lajeja ovat mm. pensastasku, pikkulepinkäinen, keltävästäräkki, niittykirvinen ja kiuru. Metsälajistoa ovat mm. pikkusieppo ja kuusitiainen.

Lepakkohavainnot yhteensä neljästä eri lepakkolajista keskittyvät rakennetuille alueille Merilässä ja Apajatien ympäristössä sekä yhteyslaiturin läheisyydessä. Lepakoille sopivia talviilopaikkoja on kalliojyrkänteiden halkeamissa ja louhikoissa. Rannat ovat lepakoiden saalistusalueita.

Maakuntakaavoituksessa on ekologisiksi yhteyksiksi määritetty Sipoonlahden sekä etelärannan suuntaiset viherhayedet.

Alueella ei ole luonnonsuojelulain nojalla perustettuja luonnonsuojelualueita. Muut paikallisesti arvokkaat luontokohteet on selvitetty kaavaselvityksen liitteessä 7 Luontonselvitys, 2010.

Flora och fauna

Planeringsområdet är med hänsyn till naturtyperna en mångsidigt helhet av klippåsar, ädelträlundar, berg, ängar och kärr. Den över två kilometer långa strandlinjen längs Sibboviken är i sin helhet obebyggd. Hela planeringsområdet har länge utsatts för människopåverkan och därför finns det ingen natur i naturligt tillstånd kvar i området. Planeringsområdet utgörs i huvudsak av barrträdsdominerad ekonomiskog. Det kraftiga skogsbruket har försämrat naturvärdena. Skog har gallrats och delvis även kalhuggits i Långnäs, Kytllandet, Kakumossen, Kvarnkärn och Nånranklobban.

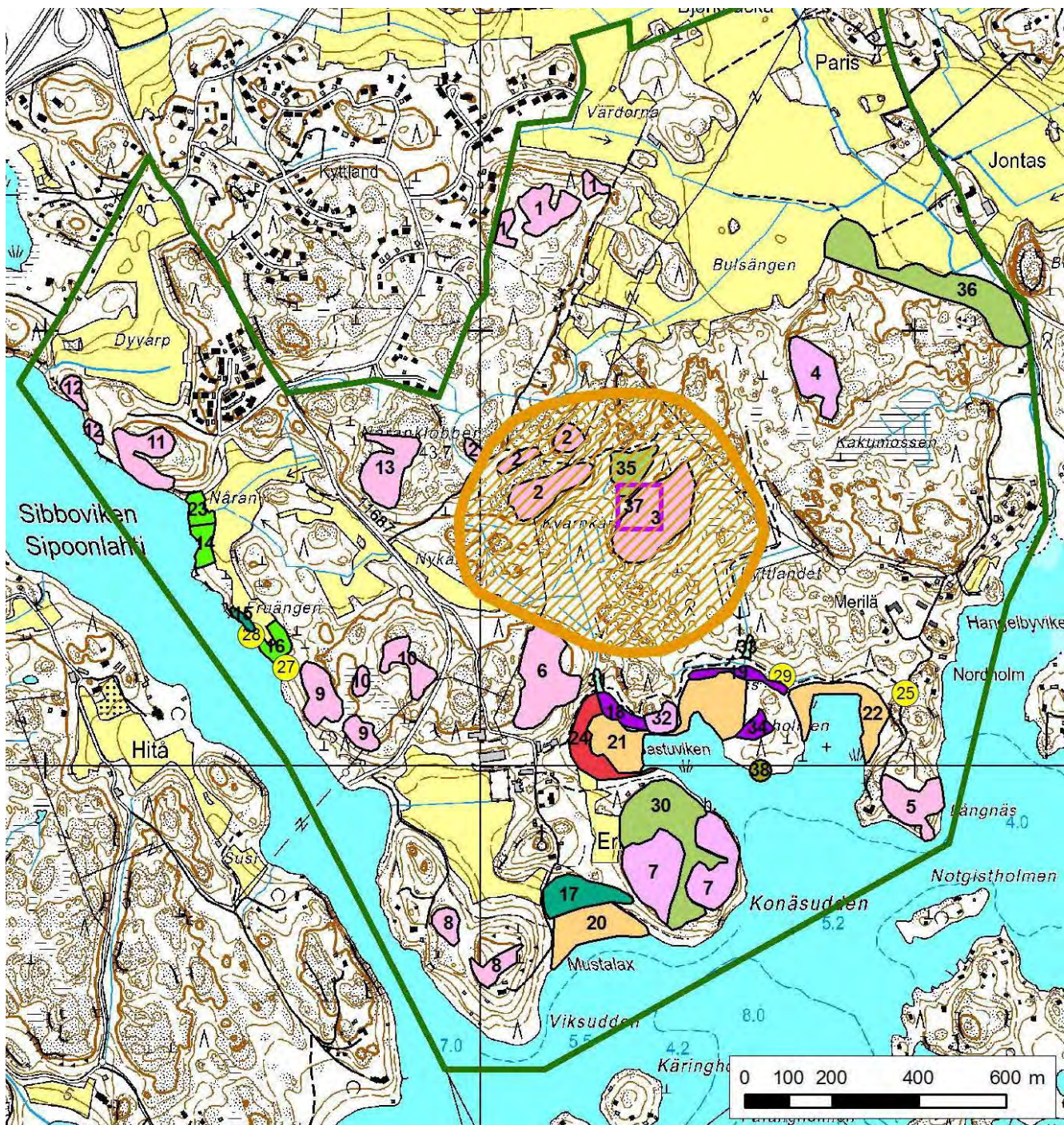
Strandzonen är en mångfacetterad mosaik av branta klippväggar, små strandlundar med rikligt med murkna träd, äldre moskogar och långsluttande berghällar. De viktigaste naturvärdena är koncentrerade till Bastuviken och Kaluholmen där lundartad strandskog övergår till strandkärr och erbjuder en livsmiljö för många fågelarter.

Fiskgjuse häckar i kanten av Kvarnkärn och är den mest beaktansvärda arten när det gäller fågelbeståndet. I ett bo som konstruerats på en plattform häckade ett fiskgjusepar åren 2011 och 2012. Fiskgjusebon är fridlyst och kräver en skyddszon med en radie på ca 400 meter. I skyddszonen bör man inte anlägga skyltade stigar, rekreationsområden eller andra leder som lockar och dirigerar människor i riktning mot bobacken. För övrigt är fågelbeståndet mångsidigt men sedanvanligt för den södra kusten. På åkrarna i Bulsängen har bl.a. buskskvätta, törnskata, gulärta, ängsbiplärka och lärka påträffats. Mindre flugsnappare och svartmes är exempel på arter som påträffats i skogen.

Observationer av sammanlagt fyra olika fladdermusarter har gjorts i de byggda områdena i Merilä och kring Varpvägen samt i närheten av förbindelsebryggan. Klyftorna och gryten i de branta klipporna är lämpliga gömställen för fladdermössen vintertid. Stränderna är fladdermössens jaktmarker.

I landskapsplanen har grönförbindelserna i riktning med Sibboviken och södra stranden anvisats som ekologiska förbindelser.

I området finns inga objekt som skyddas med stöd av naturvårdslagen. De övriga lokalt värdefulla naturobjekten beskrivs i bilaga 7, Luontonselvitys, 2010.



Pohjakartta © Maanmittauslaitos, julkaisulupa nro 792/MML/11
Karttakuva © Faunatica Oy 2012

Selvitysalue

Kohteet 2010

- metsälain erityisen tärkeä elinympäristö (kallio)
- metsälain erit. tärkeä elinymp. ja muu arvokas elinymp. (tervaleppälehto ja -luhta)
- metsälain erit. tärkeä elinymp. ja muu arvokas elinympäristö (rantaluhta ja ruovikko)
- uhanalainen luontotyyppi (rantaniitty)
- metsälain erityisen tärkeä elinympäristö (rehevä lehtolaikku)
- Pistemäiset kohteet
- Kalasääsken suojavyöhyke

Kohteet 2011

- kalasääsken pesä (100 m ruutu)
- luonnonsuojelulain luontotyyppi (jalopuulehto)
- metsälain erityisen tärkeä elinympäristö (kallio)
- muu arvokas elinympäristö (runsaslähöpuust. vanha metsä)
- metsälain erityisen tärkeä elinympäristö (puron lähiympäristö)
- metsälain erit. tärkeä elinymp. ja muu arvokas elinymp. (tervaleppälehto)
- erittäin järeä mänty (halk. 90 cm)

Kuva 26. Eriksnäsän luontotiedot kartalla. Kohteiden arvotus ja kuvaukset löytyvät luontoselvityksestä (Liite 7).

Bild 26. Eriksnäs naturinformation på kartan. Objektens värdering och beskrivning finns i den bifogade naturutredning (Bilaga 7).

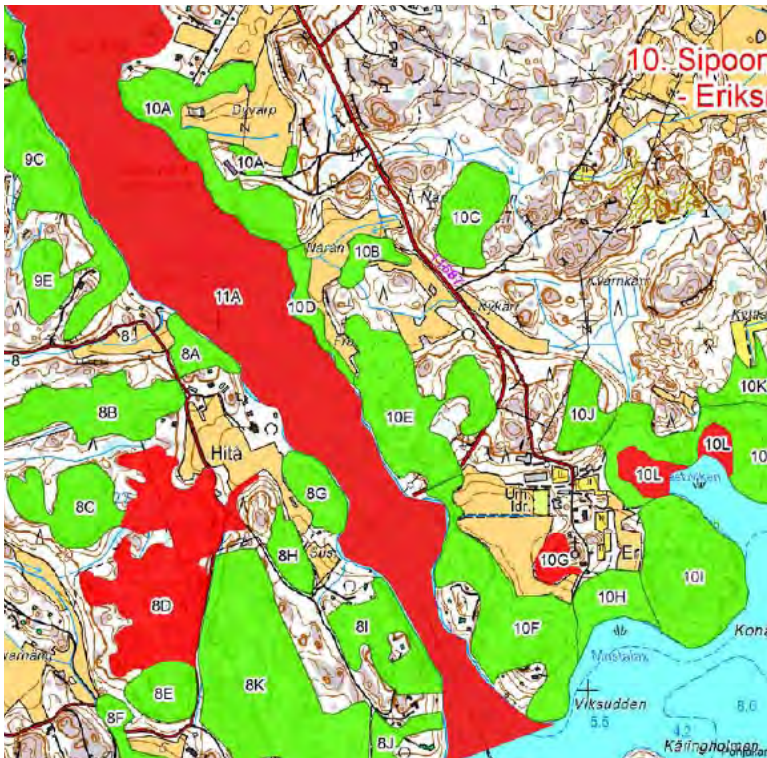
3.4.4 Sipoonlahti

Sipoonjokilaakso on maakuntakaavassa valtakunnallisesti arvokas maisemakokonaisuus (ma/v-alue). Valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY-alue Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema) sijoittuu Porvoonväylän pohjoispuolella eivätkä siten kuulu Eriksnäsinsä osayleiskaava-alueeseen.

Sipoonjoen uoma kuuluu Natura 2000 -verkostoon. Suojelualue rajautuu etelässä Porvoonväylän siltaan, joten vain suojelualan reuna koskettaa Eriksnäsinsä osayleiskaavan suunnittelualuetta.

Sipoonjoen Natura-alue koostuu pääuomasta ja kahdeksasta sivujoesta. Natura-alueeseen kuuluvien osuuskien yhteispituus on noin 69 kilometriä. Sipoonjoen Natura-alue sisältää vain vesialueita ja sen suojelutavoitteet toteutetaan vesilain nojalla. Suomenlahteen laskevassa Sipoonjoessa on luontaisesti lisääntyvä alkuperäinen meritaimenkanta. Suomessa tällaiset kannat on luokiteltu erittäin uhanalaisiksi. Sipoonjoen meritaimenkanta on geneettisesti selvästi eriytynyt muista Suomen kannoista.

Sipoonlahden ympäristö muodostaa Itä-Uudellamaalla luonnon monimuotoisuuden huippualueen. MALU-kohde ovat maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä luonto- tai maisema-alueita. Kohteet eivät välttämättä ole paikallisesti merkittäviä vaan voivat olla hyvinkin tyypillisiä. Eriksnäsinsä osayleiskaava-alueella on 12 MALU-kohdetta merkittyä aluetta, joista kaksi kohdetta täyttää luonnonsuojelulain mukaisen kohteen kriteerit, tässä tapauksessa jalopuumetsikön kriteerit. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu osittain Sipoonlahden avovesialue (MALU-kohde 11A).



3.4.4 Sibboviken

Sibbo ådal som en helhet är ett värdefullt landskap av riksintresse i landskapsplan (ma/v-område). Bygda kulturmiljö av riksintresse (RKY område Den medeltida borgön Sibbesborg och odlingslandskapet i Sibbo ådal) är belägna på norra sidan av Borgåleden och hör därför inte till Eriksnäs delgeneralplaneområde.

Åfåran hör till Natura 2000-nätverket. Skyddsområdet gränsar i söder till Borgåledens bro, och därför är det bara kanten av skyddsområdet som tangerar planeringsområdet för Eriksnäs delgeneralplan.

Natura-området vid Sibbo å består av huvudfåran och åtta bifloder. Den sammanlagda längden på de sträckor som ingår i Natura-området uppgår till ca 69 kilometer. I Natura-området vid Sibbo å ingår bara vattenområden, och därmed ska de skyddsrelaterade målen verkställas med stöd av vattenlagen. I Sibbo å, som rinner ut i Finska viken, lever havsöring som fortplantar sig naturligt. I Finland har bestånd av det här slaget klassificerats som starkt utrotningshotade. Genetiskt sett är havsöringsbeståndet i Sibbo å klart utvecklats separat från de övriga bestånden i Finland.

Miljön kring Sibbo å utgör ett utmärkt exempel på naturens mångfald i Östra Nyland. MALU-objekten är natur- eller landskapsområden av landskaps- eller riksintresse. Objektet har inte nödvändigtvis lokal betydelse utan kan vara mycket typiska för ett område. Eriksnäs delgeneralplaneområde omfattar 12 områden som betecknats som MALU-objekt. Två av dessa uppfyller kriterierna för skyddsobjekt enligt naturvårdslagen, i det här fallet kriterierna för naturliga dungar som till betydande del består av ädla lövträd. Därtill omfattar planområdet delar av det öppna havet i Sibboviken (MALU-objekt 11A).

Kuva 27. Sipoonlahti on yksi Suomen harvoista vuonoista. Sipoonlahti sitä reunustavine rantoineen muodostaa luonnon monimuotoisuuskeskittymän. Alueen merkittävyyttä lisää Hitästä lähtevät ekologiset käytävät kohti Sipoonkorpea sekä Sipoonlahden liittyminen Sipoonjoen Natura-alueeseen. Sipoonlahtea tuleekin käsitellä kokonaisuutena arvioitaessa sen luontoarvoja ja Eriksnäsinsä rakentamisen vaikutusta laajaan kokonaisuuteen. Lähde: Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU), Itä-Uudenmaan liitto, 2010

Bild 27. Sibboviken är en av Finlands få fjordar. Sibboviken tillsammans med dess omkringliggande stränder utgör en koncentration av biologisk mångfald. De ekologiska korridorerna från Hitå mot Sibbo storskog samt Sibbovikens relation till Sibbo ås Naturaområde ökar områdets betydelse. Sibboviken bör behandlas som en helhet vid värderingen av dess naturvärden samt vid värderingen av de konsekvenser som byggandet av Eriksnäs har på den omfattande helheten. Källa: Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU), Östra Nylands förbund, 2010

3.4.5 Nykyinen virkistyskäyttö

Alueella ei nykyisin ole lainkaan julkiseen virkistyskäyttöön varattuja tiloja, alueita tai ulkoilun palvelurakenteita. Alueella saa liikkua jokamiehen oikeudella.

Eriksnäsän kartanolla toimiva ratsastuskeskus on yksityinen hevostalli, jonka toiminta keskittyy ratsastusvalmennukseen. Sipoonlahden rantaviivan suuntaisesti kulkee maastoon tallautuneita polkuja ja kallioilla on muutamia nuotiopohjia. Kulutus on vähäistä, sillä maasto on varsin vaikeakulkuista. Sipoonlahden jyrkillä rantakallioilla kulku on monin paikoin jopa vaarallista. Retkeily on silti tuonut mukanaan pienimuotoista roskaamista maastoon ja eniten roskaantunut alue on yhteyslaiturin viereinen luonnonhiekkaranta. Hiekkarantoja yhteyslaiturin pohjoispuolella ja Mustalaxissa käytetään uimiseen, vaikka rannat eivät ole varsinaisia uimapaikkoja eikä niille ole rakennettu laitureita, uimakoppeja tai muita ulkoilupalvelurakenteita. Rannoilla sijaitsevat omarantaiset huvilat ja loma-asunnot ovat yksityisessä käytössä. Alueella ei ole opastettuja ulkoilureittejä ja monin paikoin metsämaasto on vaikeakulkuista tai lähes läpipääsemätöntä tiheikköä. Metsissä käydään marjastamassa ja sienestämässä jokamiehenoikeudella. Talvella Sipoonlahden jää on pilkkijöiden, koiranulkoiluttajien, hiihtäjien ja moottorikelkkailijoiden suosima ulkoilualue.



3.4.5 Nuvarande rekreatjonsbruk

För närvarande finns det just inga lokaler, områden eller konstruktioner för friluftsliv som skulle vara avsedda för allmänt rekreatjonsbruk. I området är det tillåtet att röra sig med allemansrätten.

Ridcentret vid Eriksnäs gård är ett privat stall vars verksamhet är inriktad på träning i ridning. Längs Sibbovikens strandlinje går stigar som trampats upp i terrängen och på klipporna finns några ställen där man kan göra upp lägereld. Slitaget är obetydligt, eftersom terrängen är svårframkomlig. På de branta klipporna kring Sibboviken är det ställvis till och med farligt att röra sig. Trots detta har naturen i viss mån skräpats ned under utflykter, mest på den naturliga sandstranden bredvid förbindelsebryggan. Sandstränderna norr om förbindelsebryggan och i Mustalax används som simstränder även om de inte är några egentliga badplatser som skulle ha bryggor, omklädningsutrymmen eller andra servicekonstruktioner för friluftsliv. Stugorna och fritidsbostäderna har egen strand och används privat. Det finns inga skyltade friluftsleder i området, och skogsterrängen är på många ställen svårframkomlig eller till och med oframkomlig snårskog. Folk plockar bär och svamp i skogarna med allemansrätten. På vintern är Sibboviken ett populärt mål för pilkfiskare, hundrastare, skidåkare och snöskoterfarare.



Kuvat 28 a-d. Eriksnäsän nykyisiä virkistysmahdollisuuksia. Bilder 28 a-d. De nuvarande rekreatjonsmöjligheterna i Eriksnäs.

Eriksnäsins osayleiskaava-alue sijaitsee Porvoonväylän (vt7) varrella. Uusi Porvoontie (mt170) kulkee noin 2,5 kilometrin päässä suunnittelualueen pohjoispuolella. Uudelta Porvoontieltä ja Porvoonväylältä on liittymät osayleiskaava-alueelle Eriksnäsintielle. Itäosassa liikennettä syöttää alueelle Kalkkirannantie. Suunnittelualueen pääteitä ovat Eriksnäsintie ja Meriläntie sekä asemakaavoitetuilla alueilla kokoojakatuina toimivat Kalasääskentie ja Lintukaari. Meriläntie on tiehoitokunnan ylläpitämä tiealue.

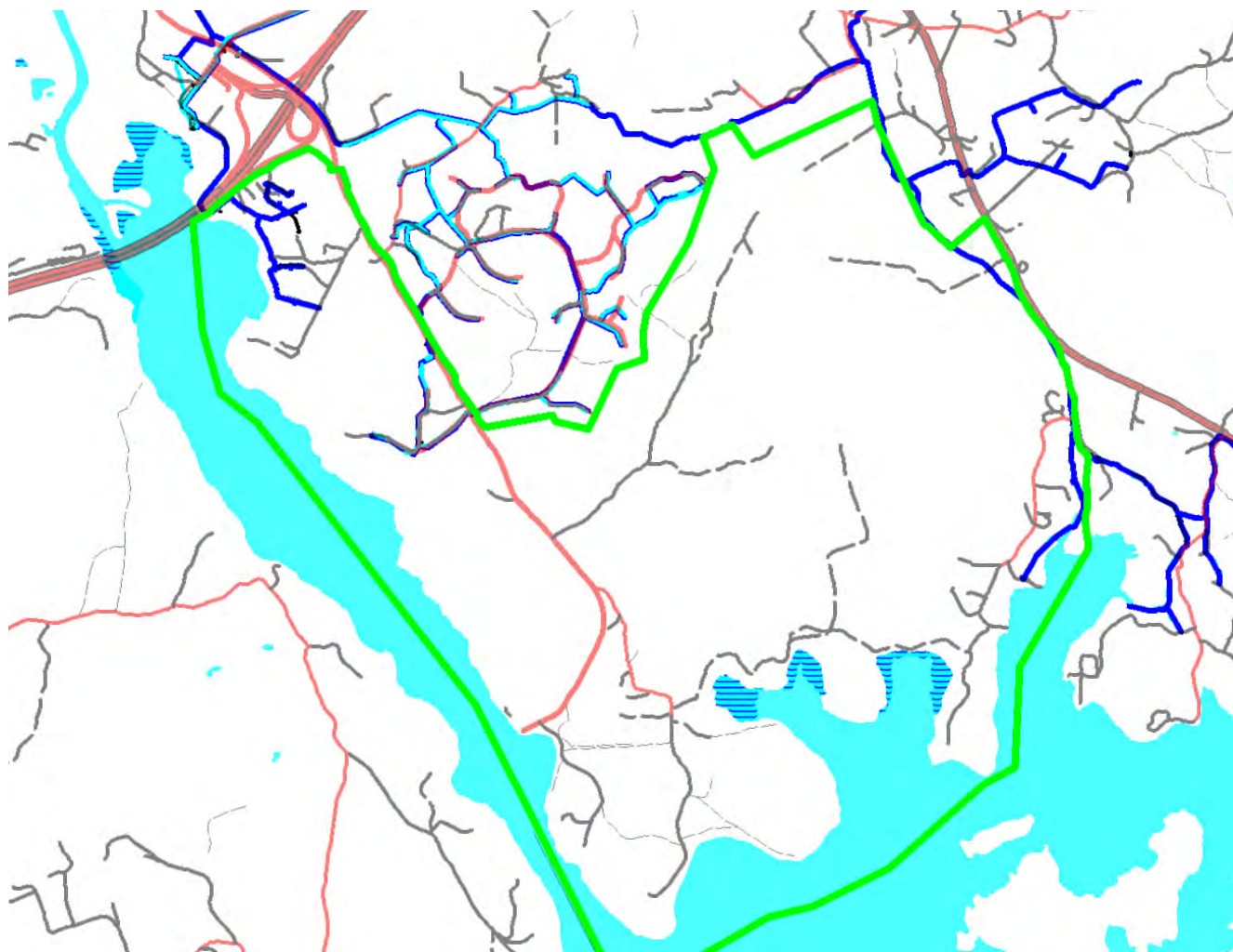
Eriksnäsins vanhin tielinjaus on Eriksnäsintie, joka alkujaan johti kartanolta Söderkullan kartanolle edelleen Nikkilään kirkolle. Vanhempi tielinjaus Eriksnäsins kartanolta Hangelbyn suuntaan kulki rannan suuntaisesti. Uudempi tie Hangelbyn suuntaan on Storängeniin päätyvä tie, joka vielä 1930 jatkui peltojen yli Kalkkirannantielle.

Osayleiskaava-alueella ei ole kevyen liikenteen väyliä. Tällä hetkellä kevyen liikenteen yhteys Eriksnäsins alueelta Söderkullaan (Sipoonlahden koulu) kulkee Stor-Rösvägenin kautta Neiti Miilintien risteyskseen.

Delgeneralplaneområdet Eriksnäs är beläget längs Borgåleden (rv 7). Nya Borgåvägen (lv 170) går på ca 2,5 km avstånd norr om planeringsområdet. Från Nya Borgåvägen och Borgåleden finns det anslutningar till Eriksnäsvägen. I den östra delen matas trafiken in från Kalkstrandsvägen. Eriksnäsvägen och Meriläsvägen samt Fiskgjusevägen och Fågelsvängen, vilka fungerar som matargator i de detaljplanerade områdena, är huvudvägarna i planeringsområdet. Meriläsvägen är ett vägområde som underhålls av väglaget.

Den äldsta vägsträckningen i Eriksnäs är Eriksnäsvägen, som ursprungligen ledde från Eriksnäs gård till Söderkulla gård och vidare till Nickby kyrka. Den äldre vägsträckningen från Eriksnäs gård åt Hangelbyhållet gick i riktning med stranden. Den nyare vägen mot Hangelby är den väg som slutar vid Storängen och som ännu år 1930 fortsatte över åkrarna till Kalkstrandsvägen.

I delgeneralplaneområdet finns inga cykel- och gångbanor. För närvarande går det en lätttrafikförbindelse från Eriksnäs till Söderkulla (Sipoonlahden koulu) från Stor-Rösvägen till korsningen med Fröken Miilis väg.



Kuva 29. Kuvassa punaisella on merkitty alueen päätiet, harmaalla ja harmaalla katkoviivalla sivututiet. Vesi- ja viemäriverkosto on merkitty sinisellä.

Bild 29. På bilden visas huvudvägarna i området med röd linje, och sidovägarna med grå och grå streckad linje. Vatten- och avloppsnätet visas med blått.

Eriksnäs in asemakaavoitetulta alueelta on linja-autoyhteydet Söderkullan kautta Nikkilään, Helsinkiin ja Porvooseen. Nykyinen joukkoliikennepalvelu on hyvin vähäistä ja tarjoaa arkipäivisin välttämättömät yhteydet esimerkiksi koululaisille. Tällä hetkellä Porvoon ja Helsingin välinen Porvoonväylällä kulkeva linja-autoliikenne ei pysähdy Eriksnäs in kohdalla. Pysäkki edellyttäisi moottoritien liittymään läpiajoistaan rakentamista linja-autoille. Söderkullasta puolestaan on runsaampi linja-autovuorotarjonta Porvoon-Helsinki runkoliikenteen ansiosta. Uutta Porvoontietä liikennöidään noin 15–30 minuutin välein Helsingin ja Porvoon välillä. Iltaisin ja viikonloppuisin vuorovälit ovat pidempiä.

Sipoo suuntautuu liikenteellisesti sekä työssäkäynnin että asioinnin osalta voimakkaasti Helsinkiin ja muualle pääkaupunkiseudulle. Suurin osa Sipoon liikenteestä on ulkoista eli kunnan rajan ylittävää. Työmatkaliikenne muihin kuntiin suuntautuu Etelä-Sipoosta voimakkaasti Helsingin kantakaupunkiin ja Itä-Helsinkiin. Yleiskaavan toteuttaminen lisää Sipoon työpaikkaomavaraisuutta, mutta työmatkojen arvioidaan suuntautuvan kuitenkin edelleen pääosin Helsinkiin ja muualle pääkaupunkiseudulle. (FCG 2010, alkuperäinen lähde Sipoon kunta 2008 ja tilastokeskus)

3.4.7 Yhdyskuntateknikka/ Yhdyskuntatekninen huolto

Eriksnäs I asemakaava-alue sekä Meriläntien alue on liitetty vesi- ja viemäriverkkoon. Muutoin suunnittelualueella ei ole kunnallistekniikkaa. Osayleiskaava-alueen toteuttaminen edellyttää uusien vesi- ja viemäriinjojen rakentamista sekä pumppaamoja.

Keravan Energia suunnittelee kaukolämmön rakentamista alueelle. Sen toteuttaminen edellyttää kuitenkin riittävän suurta liittymäärää.

3.4.8 Palvelut

Suunnittelualueella ei ole mitään julkisia tai kaupallisia palveluita. Alueella toimii ainoastaan Eriksnäs in ratsastuskoulu. Alue tukeutuu julkisten ja kaupallisten palveluiden osalta Söderkullan keskusta. Lähimmät palvelut ovat Söderkullassa, jossa sijaitsevat Sipoonlahden ja Söderkullan koulut, päiväkotit, taksiasema, apteekki ja terveysasema. Päiväkotipaikat ovat pääosin Hansaksen päiväkodissa. Tällä hetkellä alueen alaluokkalaiset käyvät koulua Söderkulla Skolcentrumissa ja yläluokat Sipoonlahden koulussa.

Sipoon päivittäistavarakaupat sijoittuivat pääasiassa Nikkilään (kaksi isoa supermarketia, pienmyymälä ja päivittäistavaroiden erikoismyymälä) ja Söderkullaan (kaksi isoa supermarketia ja kaksi pientä valintamyymälää). Näiden lisäksi Boxissa toimi yksi pieni valintamyymälä. Päivittäistavarymyymälöiden lisäksi kaupallisia palveluja täyden-

Från det detaljplanerade området i Eriksnäs finns det bussförbindelser via Söderkulla till Nickby, Helsingfors och Borgå. Dagens kollektivtrafik tillhandahåller service i ringa omfattning och handlar till vardags om nödvändiga förbindelser t.ex. för skolelever. För närvarande stannar busstrafiken längs Borgåleden mellan Borgå och Helsingfors inte alls i Eriksnäs. En hållplats skulle förutsätta att en s.k. genomfartsfil för bussar byggs vid anslutningen till motorvägen. Från Söderkulla går det däremot flera bussturer tack vare stomtrafiken mellan Borgå och Helsingfors. Längs Nya Borgåvägen går det turer med ca 15–30 minuters intervaller mellan Helsingfors och Borgå. På kvällar och veckoslut går turerna mer sällan.

På grund av arbetsplatserna och ärenden att uträtta är trafiken till och från Sibbo kraftigt koncentrerad till Helsingfors och den övriga huvudstadsregionen. Största delen av Sibbotrafiken är extern, dvs. den överskrider kommungränsen. Arbetsplatstrafiken från Södra Sibbo till de övriga kommunerna går framför allt till centrum av Helsingfors och till östra Helsingfors. Genomförandet av generalplanen ökar självförsörjningsgraden hos arbetstillfällena i Sibbo, men man räknar med att arbetsresor alltjämt kommer att företas i huvudsak till Helsingfors och övriga huvudstadsregionen. (FCG 2010, ursprunglig källa Sibbo kommun, 2008 och Statistikcentralen)

3.4.7 Samhällsteknik/Samhällsteknisk försörjning

Delgeneralplaneområdet Eriksnäs I samt området vid Meriläsvägen har anslutits till vatten- och avloppsnätet. För övrigt finns det ingen kommunal teknik i området. Genomförandet av delgeneralplanområdet förutsätter byggande av nya vatten- och avloppslinjer samt pumpstationer.

Kervo Energi planerar att dra fjärrvärme till området. Ett genomförande förutsätter emellertid att tillräckligt många ansluter sig till fjärrvärmenätet.

3.4.8 Service

För närvarande finns det ingen offentlig eller kommersiell service i planeringsområdet. En ridskola driver verksamhet i planeringsområdet (Ratsastuskeskus Eriksnäs). Området stödjer sig på den offentliga och kommersiella servicen i Söderkulla centrum. I Söderkulla finns den närmaste servicen, bl.a. Söderkulla skola, Sipoonlahden koulu, ett daghem, en taxistation, ett apotek och en hälsostation. Daghemplatserna finns främst på daghemmet Hansaksen päiväkotit. För närvarande går elever i åk 1–6 i Söderkulla Skolcentrum och de övre årskurserna i Sipoonlahden koulu.

Dagligvarubutikerna i Sibbo finns närmast i Nickby (två stora stormarknader, en liten butik och en specialaffär för dagligvaror) och i Söderkulla (två stora stormarknader och två små snabbköp). Utöver dessa finns det ett snabbköp i Box. Utöver dagligvarubutikerna kompletteras den kom-

tävät huoltoasemat Boxissa, Nikkilässä ja Söderkullassa. Käytännössä kaupallisia palveluja ja vapaa-ajanpalveluja haetaan laajalta alueelta. Itäkeskus, Vuosaari ja Porvoo kilpailevat paikallisen palvelutarjonnan kanssa laajemmalla valikoimalla ja hyvällä saavutettavuudella. Vuonna 2009 Sipoon vähittäiskaupan ostovoimasta siirtyi kunnan ulkopuolelle päivittäistavara-kaupassa 10 % ja erikoiskaupassa 65 %. Ostovoiman vuodon vähentäminen edellyttäisi vähittäiskaupan tarjonnan lisäämistä ja sitä kautta uuden liiketilan rakentamista.

Nykytilaa ja tavoitteellista kaupan palveluverkkoa ja sen mitoitusta koko kunnan alueelta on kuvattu Sipoon Kaupan palveluverkkoselvitys 2025 - raportissa (FCG Oy, 2010). Sibbesborgin alueen nykytilaa ja tavoitteellista palvelu-, yritys- ja työpaikkarakennetta sekä sen mitoitusta suhteessa väestömäärän kasvusuunnitteisiin kuvataan Sibbesborgin palvelut ja elinkeinot -työpaketin loppuraportissa (WSP Oy 2013, Liite 5).

Söderkullan alueen kaupat ja palveluyritykset ovat pääosin keskittyneet Söderkullan nykyiseen keskustaan ja reunoille. Palvelupisteitä on yli 30 kpl ja niiden käytössä on vajaa 9 000 k-m² liiketilaa. Vaikka kaupat ja palvelut Söderkullassa ovat nykyisellään keskittyneet ottaen huomioon alueen laajaan pinta-alan, ne ovat kuitenkin toisiinsa nähden hajallaan ja teiden erottamina heikosti jalankulkijan tavoitettavissa.

3.4.9 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä asu-
misen näkökulmasta. Alueen merkittävin liikennemelun lähde on Porvoonväylä.

Melu

Tieliikenteen melu on seurausta ajoneuvojen moottori-
äänistä sekä renkaan tien tienpinnan kosketusäänestä. Haitalliseksi meluksi ääni luokitellaan, kun sen määrä ylittää 55 dB(A) päiväsaikaaan.

Suunnittelualueen pohjoisreunalla sijaitsee Porvoonväylä, jolla kulkeva liikenne aiheuttaa meluhaittoja. Porvoonväylän yli 55dB(A):n päivämelu tunkeutuu noin 90 -350 metriä kaava-alueen luoteisosaan. Sipoonlahtea pitkin ääni kantautuu pisimmälle. Melualueella sijaitsee tällä hetkellä useita asuinrakennuksia. Melua syntyy myös Kalkkirannan-
tiellä, mutta se ei suunnittelualueen puolella ylitä 55 dB(A) päivämelua.

Melusta on laadittu ennustekartat vuodelle 2025 sillä oletuksella, että Helsingistä itään ei rakenneta uusia raideliikenteen yhteyksiä. Päivämelun ennustekartassa 55 dB(A) melualue ulottuu 200 -490 m suunnittelualueen luoteisosaan. Ennusteessa Kalkkirannan tien melu ylittää paikoin 55 dB(A) päivämelun ja Meriläntien risteyskohdalla melualue sivuaa suunnittelualueetta.

mersiella servisen av servicestationer i Box, Nickby och Söderkulla. I praktiken anlitas kommersiell service och fritidstjänster inom ett stort område. Östra centrum, Nordsjö och Borgå konkurrerar med det lokala serviceutbudet eftersom de kan erbjuda större sortiment och är lätta att nå för kunderna. När det gäller köpkraften inom detaljhandeln i Sibbo gick 10 % av köpkraften för dagligvaror och 65 % av köpkraften för specialhandeln ut från kommunen år 2009. En minskning av detta läckage i köpkraften skulle förutsätta en ökning av utbudet inom detaljhandeln och därigenom byggande av nya affärslokaler.

Nuläget och det eftersträfvade servisenätet inom handeln och dimensioneringen av den i hela kommunen beskrivs i en rapport som utarbetades av FCG Ab år 2010. Nuläget i Sibbesborg och den eftersträfvade service-, företags- och arbetsplatsstrukturen samt dimensioneringen av den i förhållande till den planerade befolkningstillväxten beskrivs i slutrapporten från arbetspaketet Service och näringar i Sibbesborg (WSP Ab 2013, Bilaga 5).

Butikerna och tjänsteföretagen i Söderkulla är i huvudsak koncentrerade till nuvarande centrum av Söderkulla och utkanterna av centrum. Det finns över 30 st. serviceställen som förfogar över knappt 9 000 vy-m² affärslokaler. Även om utbudet av kommersiell service och annan service i Söderkulla har utvecklats med beaktande av den omfattande arealen, är butikerna och serviceställena spridda i förhållande till varandra och på grund av vägarna som går mellan dem svåra att nå för fotgängare.

3.4.9 Störningar i miljön

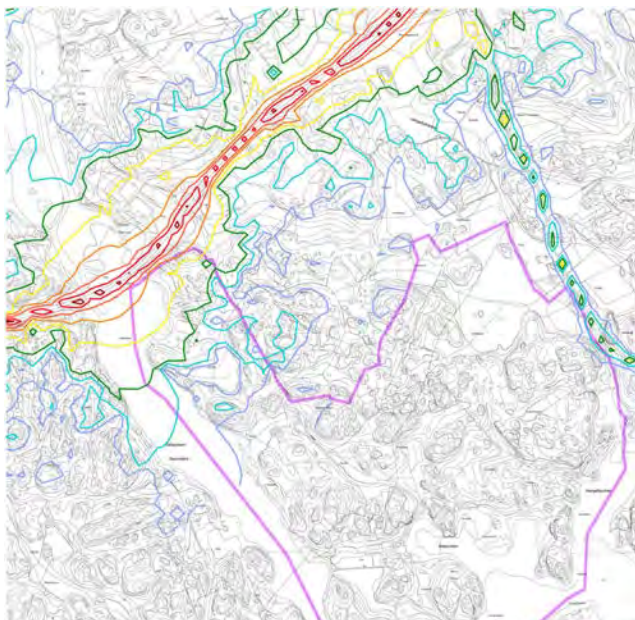
I planeringsområdet finns inga betydande faktorer som skulle inverka störande på framtida boende. Borgåleden är den största bullerkällan.

Buller

Bullret från vägtrafiken är en följd av ljudet från fordonsmotorerna och av att däckerna kommer i beröring med vägytan. Ljudet klassificeras som skadligt buller när det överstiger 55 dB(A) dagtid.

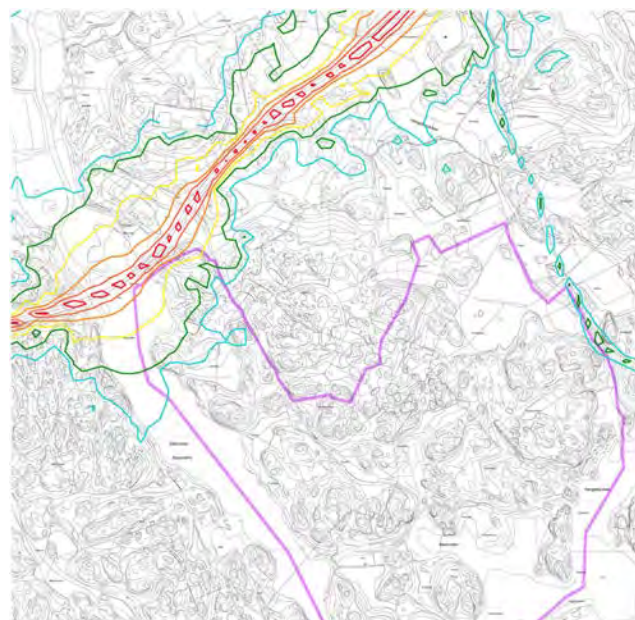
I planeringsområdets norra kant går Borgåleden. Trafiken på denna medför bullerolägenheter. Dagsbuller på mer än 55dB(A) tränger ca 90–350 meter in i planområdets nordvästra del. Utöver Sibboviken bär ljudet längst. I bullerområdet finns det för närvarande flera bostadsbyggnader. Buller uppkommer även på Kalkstrandsvägen, men inom den del som hör till planeringsområdet överskrider inte dagsvärdet på 55 dB(A).

Prognoskartor över bullret har sammanställts för år 2025 under antagandet att inga nya spårtrafikförbindelser byggs från Helsingfors österut. I prognoskartan över dagsbullret sträcker sig bullerområdet med 55 dB(A) 200–490 meter in i planeringsområdets nordvästra del. I prognosen överskrider bullret från Kalkstrandsvägen ställvis dagsgränsen på



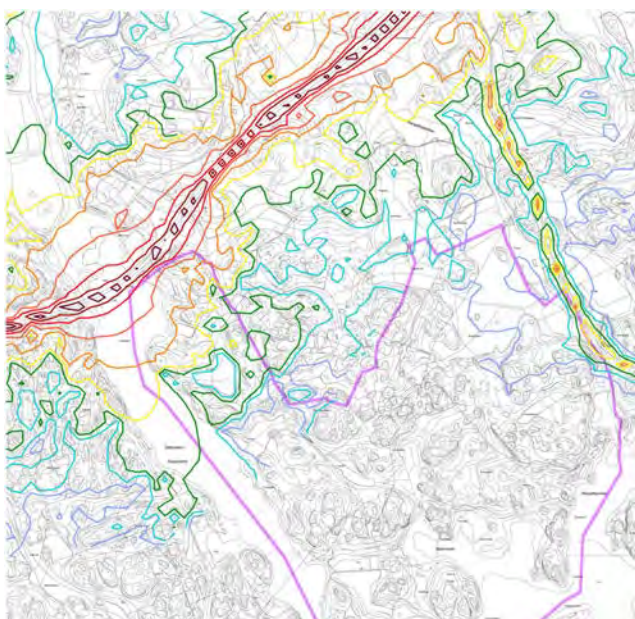
Kuva 30a. Porvoonväylän melu päiväsaikaan. 55 dB(A):n melualueen ulkoraja on merkitty keltaisella ja suunnittelualue violetilla. (Lähde: Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Oy, 2010)

Bild 30a. Bullret från Borgåleden dagtid. Den yttre gränsen för bullerområdet med 55 dB(A) visas med gult och planeringsområdet med violett. (Källa: Bullerutredning om vägtrafiken i Sibbo, WSP Oy, 2010)



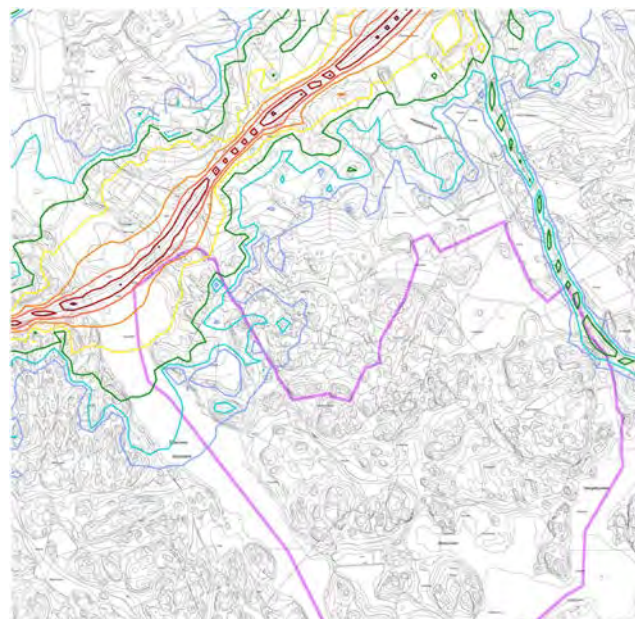
Kuva 30b. Porvoonväylän melu yöaikaan. 55 dB(A):n melualueen ulkoraja on merkitty keltaisella ja suunnittelualue violetilla. (Lähde: Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Oy, 2010)

Bild 30 b. Bullret från Borgåleden nattetid. Den yttre gränsen för bullerområdet med 55 dB(A) visas med gult och planeringsområdet med violett. (Källa: Bullerutredning om vägtrafiken i Sibbo, WSP Oy, 2010)



Kuva 30c. Porvoonväylän meluennuste päiväsaikaan vuonna 2025. 55 dB(A):n melualueen ulkoraja on merkitty keltaisella ja suunnittelualue violetilla. (Lähde: Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Oy, 2010)

Bild 30c. Till vänster det uppskattade bullret från Borgåleden dagtid år 2025. Den yttre gränsen för bullerområdet med 55 dB(A) visas med gult och planeringsområdet med violett. (Källa: Bullerutredning om vägtrafiken i Sibbo, WSP Oy, 2010)



Kuva 30d. Porvoonväylän meluennuste yöaikaan vuonna 2025. 55 dB(A):n melualueen ulkoraja on merkitty keltaisella ja suunnittelualue violetilla. (Lähde: Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Oy, 2010)

Bild 30d. Det uppskattade bullret från Borgåleden nattetid år 2025. Den yttre gränsen för bullerområdet med 55 dB(A) visas med gult och planeringsområdet med violett. (Källa: Bullerutredning om vägtrafiken i Sibbo, WSP Oy, 2010)

Tärinä

Liikenteen aiheuttama tärinä voi olla ongelma alueilla, joissa on pehmeä maaperä niiden teiden läheisyydessä, joilla kulkee raskasta liikennettä. Tärinä on hyvin sijaintikohtainen ja siihen vaikuttaa maaperä, väylien ja rakennusten rakenteet ja perustamistapa. Suunnittelualueen pohjoisreunassa sijaitseva Porvoonväylä aiheuttaa tärinähaittoja, mutta suunnittelualueen maaperä on Porvoonväylän lähellä kitkamaata, joten tärinähaitat on arvioitu niin vähäisiksi, että tärinästä ei ole laadittu selvitystä.

Ilman laatu

Porvoonväylän liikenne synnyttää pienhiukkasia. Sipoossa liikennemäärät ovat kuitenkin sen verran alhaisia, että haitallisten aineiden pitoisuuksien raja-arvojen ylityksiä liikenteestä johtuen tuskin tapahtuu. Ilman laadusta suunnittelualueella ei ole laadittu selvityksiä.

Pilaantuneet maat

Eriksnäsän alueella ei ole Ympäristöhallinnon tietopalvelun eikä Sipoon kunnan yleiskaavan selvitysten mukaan pilaantuneita maita. Sipoon kunnan omistamalla alueella Sipoonlahden rannalla on sijainnut aikaisemmin jäteveden puhdistamo. Alueen maaperän laatu on tutkittava ennen yksityiskohtaisempaa suunnittelua.

3.4.10 Maanomistus

Suurin osa osayleiskaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa. Eriksnäsintie on valtion omistama maantie ja Sipoon kunta omistaa alueen pohjoisosasta Eriksnäsän kylän kiinteistön 753- 404-1-124, jonka pinta-ala on 5,6 hehtaaria sekä kiinteistön 753- 404-1-82 (Söderkulla Reningsverk), jonka pinta-ala on 1,4 hehtaaria. Maanomistussuhteet on esitetty kartalla kuvassa 31.

55 dB(A) och bullerområdet tangerar planeringsområdet vid korsningen med Merilävägen.

Skakning

De skakningar som trafiken orsakar kan utgöra ett problem i områden med mjuk jordmån i närheten av de vägar som tillåter tung trafik. Skakningarna är mycket lokala och beror på jordmånen, konstruktionerna i vägarna och byggnaderna samt grundläggningssättet. Borgåleden i planeringsområdets norra kant medför skakningsolägenheter men i närheten av vägen är jordmånen främst friktionsjord, och därmed har skakningsolägenheterna bedömts vara så obetydliga att ingen separat utredning har gjorts.

Luftens kvalitet

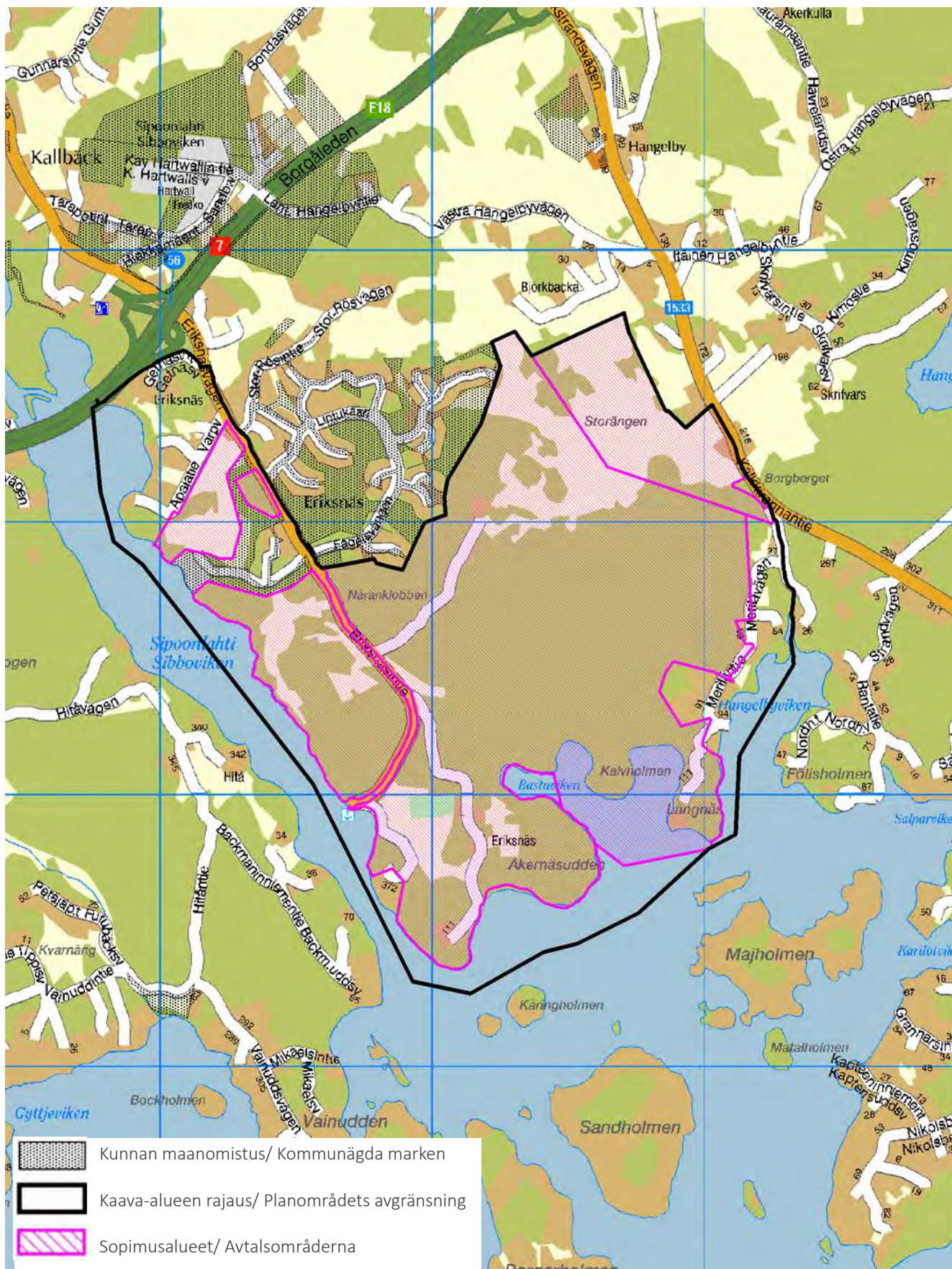
Mikropartiklar uppkommer i trafiken på Borgåleden. I Sibbo är trafikvolymen emellertid så små att en överskridning av gränsvärdena för halterna av skadliga ämnen knappast kommer att ske på grund av trafiken. Inga utredningar har gjorts om luftkvaliteten i planeringsområdet.

Förorenad mark

Varken Miljöförvaltningens informationstjänst eller utredningarna i anslutning till Sibbo kommuns generalplan har några uppgifter om förorenad mark i Eriksnäs. På det område på Sibbovikens strand som ägs av kommunen fanns det tidigare ett reningsverk för avloppsvatten. Kvaliteten på jordmånen i detta område ska undersökas före en mer detaljerad planering.

3.4.10 Markägoförhållanden

Största delen av detaljplanområdet är i privat ägo. Eriksnäsvägen är en landsväg som ägs av staten, och Sibbo kommun äger fastigheten 753- 404-1-124 i Eriksnäs by i norra delen av området, vars areal är 5,6 hektar, samt fastigheten 753- 404-1-82 (Söderkulla Reningsverk), vars areal är 1,4 hektar. Markägoförhållandena visas på kartan i bild 31.



Kuva 31. Suunnittelualueen rajaus kunnan opaskartalla. Kartassa yksi ruutu = 1 km. Kunnan maanomistus ja sopimusalueet kaava-alueella.

Bild 31. Planeringsområdets avgränsning på kommunens guidekarta. På kartan är 1 ruta = 1 km. På bilden visas den kommunägda marken och avtalsområdena i planeringsområdet.

4 Osayleiskaavan tavoitteet

”Yleiskaavoituksen tavoite ei ole vain fyysisesti toimivan tai esteettisesti kauniin rakennetun ympäristön kaavoittaminen, vaan laajemmin rakennusvalvonnan, kaavoituksen, asuntotuotannon, maapolitiikan ja muiden yhdyskuntasuunnittelun keinojen kautta toteuttaa hyvinvointivaltion ihanteita vastaavaa tasapainoista ja laadukasta yhdyskuntarakenteen kehitystä unohtamatta taloudellisia, sosiaalisia, terveydellisiä ja sivistyksellisiä tarpeita.”

Erkki Tuomioja, Yhdyskuntasuunnittelu 2013 vol.51:2

Sipoon kunnan kasvustrategian mukaan Eriksnäsistä suunnitellaan merkittävä uusi asuinalue palveluineen ja työpaikkoineen. Osayleiskaavan avulla pyritään varautumaan metropolialueen laajentumiseen itään päin sekä luomaan edellytykset elinvoimaiselle Sipoolle.

Väestötavoitteena on 11 000- 13 000 asukasta, mikä on riittävä väestöpohja metroaseman käyttäjämääräksi ja tuottaa oman vireän keskuksen kaupallisine ja julkisine palveluineen sekä työpaikkoineen. Keskusta muodostuu rannan ja metroaseman välille. Virkistyskeskus ja sosiaalisen elämän keskus sijoittuu rantaan, joka on keskeisillä alueilla käsitelty kaupunkimaisesti.

Tavoitteena on, että Eriksnäs ei ole tulevaisuudessa irrallinen satelliittikaupunginosa Söderkullasta vaan muodostaa jatkuvan kaupunkirakenteen yhdessä Sibbesborgin keskustan, Porvonväylän varren työpaikka-alueiden ja Söderkullan alakeskuksen kanssa.

Kokonaisrakenteen pääperiaatteena on luoda tiivis korttelirakenne ja katuverkko ja jättää tärkeät luontoalueet rakentamisen ulkopuolelle yhtenäisinä. Eriksnäsien etelärannat jätetään pääosin rakentamisen ulkopuolelle ja niitä kehitetään virkistyskeskukseksi, kulttuurihistorian ja hevostoiminnan näkökulmasta.

Tavoitteena on tehdä Eriksnäsistä ekotehokas kaupunki, jossa tuetaan ympäristövastuullista elämää. Kaupungin yhtenäinen rakenne tekee mahdolliseksi keskitetyn energiatuotannon sekä toimivan joukkoliikenteen.

Eriksnäsien alue on palveluiden ja elinkeinojen näkökulmasta aluksi Söderkullan ja myöhemmin Sibbesborgin alakeskus, jonne sijoittuu kaupalliset ja julkiset peruspalvelut. Lisäksi elinkeinoelämä voi erikoistua palveluihin, jotka liittyvät saaristoon, veneilyyn, virkistykseen ja matkailuun.

4 Målen för delgeneralplanen

”Generalplanering syftar inte enbart till att planlägga en fysiskt fungerande eller estetiskt vacker byggd miljö, utan att genom byggnadstillsyn, planläggning, bostadsproduktion, markpolitik och andra sätt inom samhällsplanering främja en balanserad och förstklassig utveckling av samhällsstrukturen som motsvarar idealen för en välfärdsstat utan att ge avkall på ekonomiska, sociala, hälso- och bildningsmässiga behov.”

Erkki Tuomioja, Yhdyskuntasuunnittelu 2013 vol.51:2

I enlighet med kommunens tillväxtstrategi ska Eriksnäs utvecklas till ett betydande nytt bostadsområde med service och arbetsplatser. Med hjälp av delgeneralplanen strävar man efter att göra förberedelser inför utvidgningen av metropolområdet österut samt skapa förutsättningar för ett livskraftigt Sibbo.

Målet för befolkningstillväxten är 11 000–13 000, vilket är ett tillräckligt befolkningsunderlag för en metrostation. Detta invånarantal är också tillräckligt för ett aktivt centrum med kommersiell och offentlig service och arbetstillfällen. Centrum byggs upp mellan stranden och metrostationen. Centrum för rekreation och socialt liv förläggs till stranden, som behandlats urbant i de centrala avsnitten.

Målet är att Eriksnäs i framtiden inte ska vara en fristående satellitstadsdel av Söderkulla utan utgöra en kontinuerlig stadsstruktur i kombination med Sibbesborgs centrum, arbetsplatsområdena längs Borgåleden och undercentrumet Söderkulla.

Huvudprincipen för den övergripande strukturen är att skapa en tät kvartersstruktur och ett tätt gatunät, och att låta viktiga sammanhängande naturområden stå utanför de områden som byggs. De södra stränderna av Eriksnäs är i huvudsak områden som inte ska byggas, och de utvecklas med hänsyn till rekreation, kulturhistoria och verksamhet med hästar.

Eriksnäs ska göras till en ekoeffektiv stad där man stödjer en livsstil som tar fasta på miljöansvar. Den sammanhängande strukturen i staden bäddar för en centraliserad energiproduktion och en fungerande kollektivtrafik.

Med hänsyn till servicen och näringarna är Eriksnäs till en början ett undercentrum till Söderkulla och senare till Sibbesborg, där kommersiell och offentlig basservice kommer att placeras. Därtill kan näringslivet inrikta sig på tjänster som hänger samman med skärgården, båtliv, rekreation och turism.

4.1 Tavoitteiden muodostaminen

Valtakunnallisten, maakunnallisten ja kunnallisten tavoitteiden lisäksi osayleiskaavalle on määritelty tavoitteita hankeyhteistyösopimuksissa (Eriksnäsän maanomistajaryhmä ja Hangelbyn maanomistajan kaavoitusaloite) sekä vuonna 2009 laaditussa Eriksnäs -visiossa. Hankeyhteistyön ohjausryhmä on täsmentänyt tavoitteita työn kuluessa. Sibbesborgin kestävä yhdyskunnan suunnitteluperaatteet sekä Sibbesborgin osayleiskaavatöiden taustaksi laadittu kehityskuva ja kestävyyskriteerit muodostavat tavoitteet myös Eriksnäsän osayleiskaavalle.

4.1.1 Eriksnäs visio ja laatutavoitteet

Sipoon kunnanhallitus on vuonna 2008 allekirjoittanut sopimuksen hankeyhteistyön käynnistämisestä Eriksnäsän maanomistajien kanssa. Eriksnäsän osayleiskaava päätettiin laatia yhdessä maanomistajaryhmän kanssa. Vuonna 2010 on laadittu osayleiskaavan tavoitteita kuvaava Eriksnäs -visio.

Eriksnäsän aluekehityshankkeen laatutavoitteet ja Eriksnäs -visio on muodostettu yhdessä maanomistajien, kunnan ja kolmen arkkitehtitoimiston kesken. Eriksnäs -vision mukaisesti tavoitteena on, että Eriksnäsistä tulee merellinen pikkukaupunki, joka toteutetaan kontrolloidusti, avoimesti ja yhteisöllisesti. Tavoitteena on rakentaa rannoille, luoda rannoille julkista puisto- ja katutilaa sekä sijoittaa alueelle merellisen virkistysten toimintoja: venesatamia, uimarantoja ja erityisen hieno rantareitti. Näistä muodostuu alueelle yhtenäinen ja vetovoimainen brändi. Väestötavoitteena on ollut 5 000 -12 000 asukasta ja työpaikatavoitteena 1500 työpaikkaa Porvoonväylän eteläpuolella. Eriksnäsän tavoitteista on muodostettu visio mielikuvien kautta. Merellisyys, perinteinen pikkukaupunki, rantakaupunki, kalastajakylä ovat käsitteitä, jotka liitetään Eriksnäsiin, mutta joilla voi kaikilla olla erilainen merkitys. Yleiskaavassa tavoitteita määritellään enemmän määrällisesti ja konkreettisemmin.



4.1 Målbildning

Utöver de riksomfattande, landskapsmässiga och kommunala målen har mål ställts upp för delgeneralplanen i projektsamarbetsavtal (gruppen av markägare i Eriksnäs och planläggningsinitiativet av markägaren i Hangelby) och i Eriksnäsvisionen, som sammanställdes år 2009. Styrgruppen för projektsamarbetet har preciserat målen under arbetets gång. Planeringsprinciperna för ett hållbart samhälle i Sibbesborg och den utvecklingsbild och de hållbarhetskriterier som sammanställdes som bakgrund till arbetet med delgeneralplanen för Sibbesborg utgör mål även för Eriksnäs delgeneralplan.

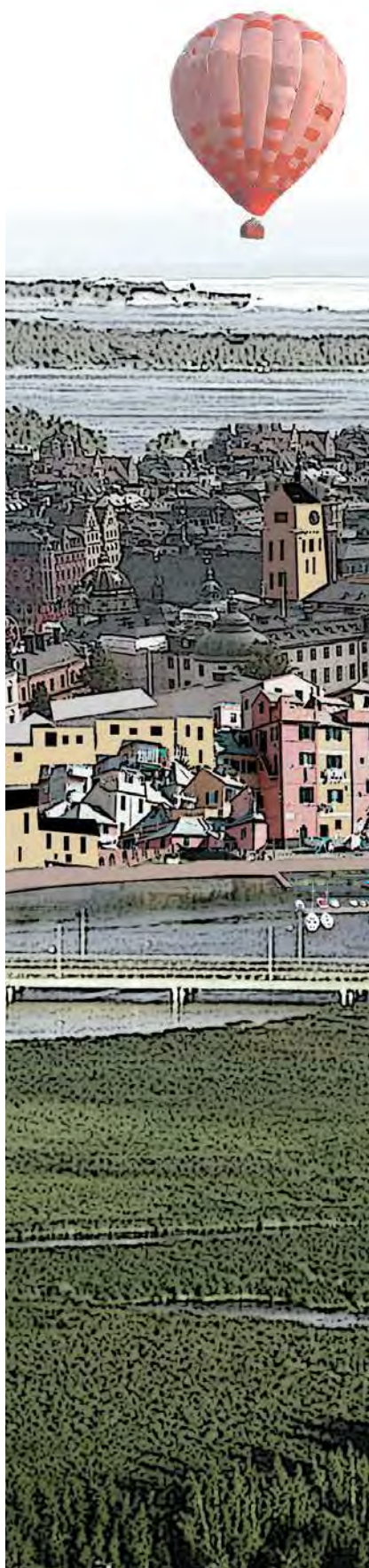
4.1.1 Eriksnäsvisionen och kvalitetsmål

Sibbo kommunstyrelse undertecknade år 2008 ett avtal om att starta ett projektsamarbete med markägarna i Eriksnäs. Kommunen bestämde att utarbeta en delgeneralplan tillsammans med gruppen av markägare. Målen för delgeneralplanen beskrivs i Eriksnäsvisionen, som sammanställdes år 2010.

Kvalitetsmålen för Eriksnäs regionutvecklingsprojekt och Eriksnäsvisionen behandlades som ett samarbete mellan markägarna, kommunen och tre arkitektbyråer. Enligt Eriksnäsvisionen är målet att göra Eriksnäs till en havsnära småstad som byggs upp kontrollerat, öppet och gemensamt. Målet är att bygga på stränderna, anlägga offentliga park- och gaturum på stränderna samt inrätta funktioner för marin rekreation: båthamnar, badstränder och en särskilt fin strandpromenad. Dessa blir till ett enhetligt och attraktivt varumärke för området. Målet för befolkningstillväxten har varit 5 000–12 000 invånare och för arbetsplatserna 1 500 arbetstillfällen söder om Borgåleden. I Eriksnäsvisionen tolkas målen för Eriksnäs via föreställningar. En havsnära, traditionell småstad, en strandstad, en fiskeby är begrepp som associeras med Eriksnäs men som kan ha olika innebörd för olika personer. I generalplanen uttrycks målen mer konkret och med exaktare siffror.



Kuva 32. Yksi Eriksnäsvisionen kuvakokoelmista. Bild 32. Ett av bildkollagen i Eriksnäsvisionen.



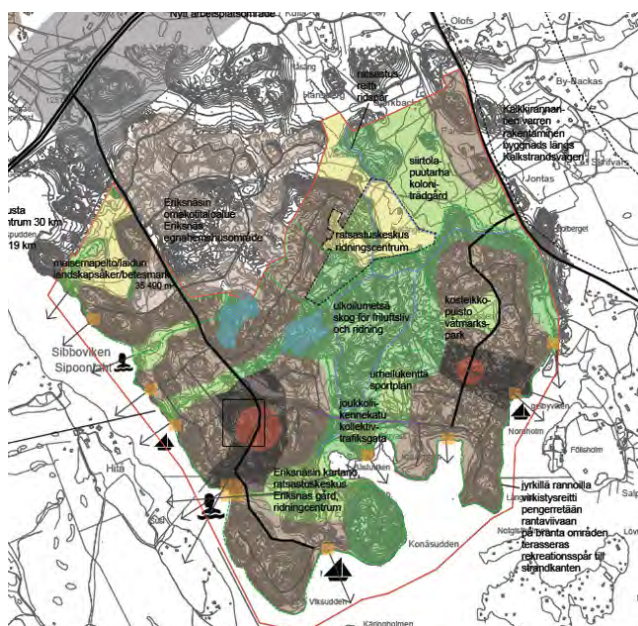
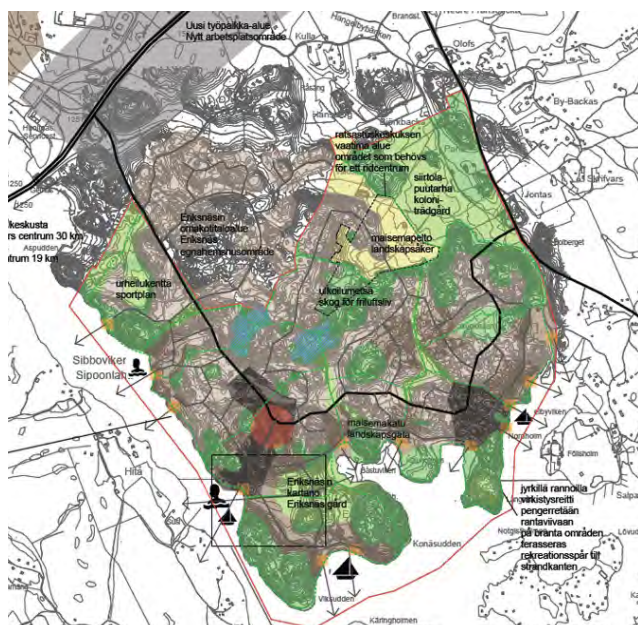
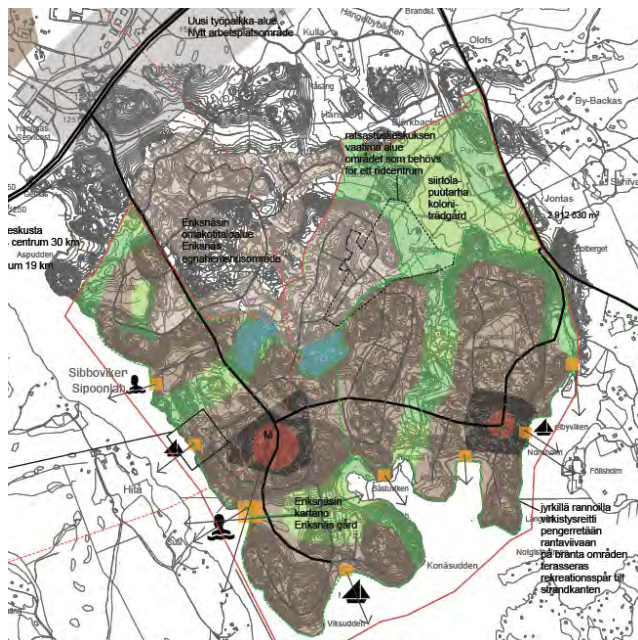
Eriksnäsin aluekehityshankkeen laatutavoitteet

1. **Merellinen pikkukaupunki**
 - a. merellinen, persoonallinen pikkukaupunki Helsinki-Porvoo moottoritien eteläpuolelle
 - b. jatkumo Itämeren rantakaupunkien perinteelle
 - c. sosiaalisesti monirakeinen merenrantakaupunki, jossa on toimiva asukas- ja työpaikkarakennne, joka tarkentuu kaavatyön edetessä
 - d. toiminnoiltaan monipuolinen ja vireä
 - e. asukkaiden ja käyttäjien ääntä kuunnellaan
 - f. monipuolinen asutokanta
 - g. pyritään vastaamaan tulevaisuuden asumisen haasteisiin: aikajänne 10-50-100 vuotta. Katse kaukana tulevaisuudessa
2. **Toteutus kontrolloidusti, avoimesti, yhteisöllisesti**
 - a. suhde Söderkullaan ja metropolialueeseen hallitusti osana metropolin itäpuolen kokonaisuuden kehittämistä
 - b. liikennejärjestelyt osana Helsinki-Porvoo-Söderkulla-Sipoo liikenne- ja kulkukäytävää
 - c. raideliikenteeseen tukeutuva merellinen kaupunki, josta nopea raideliikenneyhteys pääkaupunkiin
 - d. yleiskaava ohjaa toteutusta ja kokonaisuutta
 - e. kehitys laaja-alaisen yhteistyön kautta ja avoimesti
 - f. vuorovaikutteinen valmistelu-, suunnittelu- ja toteutusprosessi: asukkaat ja muut alueella toimijat sekä yhteistyötahot prosessin aktiivisena osapuolena
3. **Meren rannat alueen keuhkot, puistokäytävät sisäosiin alueen suonet**
 - a. rannat pääsääntöisesti merikaupungin asukkaiden ja kuntalaisten käytössä, mutta myös yksityisiä ranta-alueita
 - b. aktiivista ja yhteisöllistä toimintaa aluekeskuksissa, joille meren läheisyys antaa oman mausteensa
 - c. ranta-alueelle tulevat vihervyöhykkeet sitovat meren ja keskialueen luonnon toisiinsa
 - d. toteutetaan suomalaisen rantakaupunkiperinteen mukaisesti; asuminen liittyy rantaan
4. **Brändi**
 - a. myönteisesti erottuva ja uskottava
 - b. näkyvä, yhtenäisenä esillä kaikessa Eriksnäsiin liittyvässä materiaalissa ja toiminnoissa
 - c. sitouttava ja profiloituva
 - d. vetävä
5. **Ympäristövastuullisuus**
 - a. energiatehokkuus ja elinkaarivastuullisuus
 - b. Itämeren puhdistumisen edistämiseen vastuullinen suhtautuminen
 - c. rakentaminen laadullisesti, arkkitehtonisesti ja ekologisesti korkealuok- kaista
 - d. laadukasta, tavoitteellista, kokonaisuutta ja viihtyvyyttä tukevaa
 - e. vireyttä ylläpitävää toimintaa aikaansaava keskusta
 - f. vapaa-ajan toiminnoille annetaan runsaasti mahdollisuuksia
 - g. kartanon rakennuskanta, pihapiiri ja kulttuurimaisema arvonsa mukai- sessa käytössä ja hoidossa

Kvalitetsmål för regionutvecklingsprojektet Eriksnäs

- 1. En havsnära småstad**
 - a. en havsnära, personlig småstad söder om motorvägen mellan Helsingfors och Borgå
 - b. ett kontinuum för traditionen av strandstäderna vid Östersjön
 - c. en stad på havsstranden med flera sociala skikt och en fungerande invånar- och arbetsplatsstruktur som preciseras under planarbetets gång
 - d. mångsidiga och livliga funktioner
 - e. invånarnas och användarnas röst hörs
 - f. mångsidigt bostadsbestånd
 - g. strävan att svara på framtidens utmaningar gällande boendet: tidsramar 10-50-100 år. Blicken långt i framtiden.
- 2. Genomförande under kontrollerade former med beaktande av transparens och samhällstillvändhet.**
 - a. förhållandet till Söderkulla och metropolområdet som ett kontrollerat led i arbetet med att utveckla östra sidan av metropolen
 - b. trafikarrangemangen en del av trafiklösningarna för Helsingfors-Borgå-Söderkulla-Sibbo
 - c. en havsnära stad som stödjer sig på spårtrafiken, snabb spårförbindelse till huvudstaden
 - d. generalplanen styr genomförandet och helheten
 - e. öppen utvecklingsprocess via samarbete på bred front
 - f. interaktiv berednings-, planerings- och genomförandeprocess: invånarna och de övriga aktörerna i området samt samarbetsparterna är aktiva parter i processen
- 3. Stränderna är områdets lungor, parkkorridorerna dess ådror**
 - a. stränderna används i huvudsak av de lokala invånarna och kommuninvånarna, men det finns även privata strandområden
 - b. aktiv och samhällstillvänd verksamhet i stadsdelscentrumen, åt vilka närheten till havet ger en speciell krydda
 - c. grönzonerna i strandområdena binder havet med naturen i områdets mitt
 - d. genomförs enligt traditionell, finländsk stil i strandstäderna; boendet ansluter sig till stranden
- 4. Varumärke**
 - a. skiljer ut sig på ett positivt sätt och är trovärdigt
 - b. framträder synligt och enhetligt i allt material och i alla funktioner som relaterar till Eriksnäs
 - c. engagerande och profilerande
 - d. attraktivt.
- 5. Miljömedvetenhet**
 - a. energieffektivitet och livscykelansvar
 - b. ansvarsfull attityd till att främja renandet av Östersjön
 - c. förstklassigt byggande både ur arkitektonisk och ekologisk synvinkel
 - d. målmedvetet främjande av en förstklassig och trivsamt helhet
 - e. ett centrum med verksamheter som upprätthåller företagsamheten och den andliga spänsten
 - f. rikligt med möjligheter för fritidssysselsättningar
 - g. byggnadsbeståndet, gårdsområdet och kulturlandskapet kring Eriksnäs gård vårdas och används för värdiga ändamål.





4.1.2 Rakennemallit

Alustavia maankäytön rakennemalleja on hahmoteltu hyvin yleispiirteisesti myös vuonna 2010 valmistuneessa selvityksessä. Vaihtoehtoina on tutkittu kolmea mallia "Ranta", "Verkko" ja "Sormet", jotka poikkeavat jonkin verran toisistaan rakentamistehokkuuden ja rakentamisalueiden laajuuden suhteen. Rakennemallien laadinnassa oli mukana ruotsalainen pikkukaupunkisuunnittelijana tunnettu Kjell Forshed. Kokonaisrakentamisen määrä vaihtelee rakennemalleissa noin 400 000 - 700 000 k-m² välillä.

"RANTA"-rakennemalli on vaihtoehtoista tehokkain 14400 asukkaalla. Kaava-alueesta rakennetaan 64%. Kaupungista tulee yhtenäinen, lenkkimäiseen läpikulkutiehen ja Eriksnäsniemen pistotiehen tukeutuva kokonaisuus. Suurin osa rantaviivasta rakennetaan.

"VERKKO"-rakennemalli on vaihtoehtoista kevyin 8 500 asukkaalla. Kaava-alueesta rakennetaan 48%. Rakennemalli on verkkomainen. Rakentaminen tukeutuu lenkkimäiseen läpikulkutiehen ja rantakeskukset yhdistävään maisemakatuun. Kukkulat ja jyrkimmät rinteet on jätetty viheralueiksi. Rakennemalli perustuu Kjell Forshedin luonnokseen.

"SORMET"-rakennemalli noudattaa Sipoon rannikon nauhakyläperiaatetta. Rakennemalli koostuu Eriksnäsintien ja Hangelbyntien varteen tukeutuvista länsi- ja itäosasta sekä niistä erottavasta leveästä viheralueesta. Asukkaita on 12300. Mallissa on mukana kartanon ratsastuskeskus sekä sille pohjoinen laajennus.

Rakennemalleista pyrittiin löytämään liikenteen päästöjä ja energiatehokkuutta sekä hiilijalanjälkeä vertailevalla vaikutustenarvioinnin lähtökohta jatkosuunnittelulle. Gaia Oy laati rakennemalleista vertailun energiatehokkuuden ja hiilijalanjäljen näkökulmasta. Tarkastelu on kohdistunut rakennuksiin, liikenteeseen ja alueelliseen energiantuotantoon. Yllättäen enemmän kerrosalaa sisältäneet rakennemallit tuottivat myös enemmän päästöjä kuin vähemmän kerrosalaa sisältäneet. Destia Oy laati vertailun rakennemallien päästöistä. Autojen voimalähteenä ovat pääasiassa bensiini- ja dieselöljykyttöiset polttomoottorit. Eriksnäsniemen alueelta syntyvien pakokaasujen määrä riippuu muun muassa ajoneuvojen määrästä (ajokilometrit). Tässäkin vertailussa enemmän väestöä sisältäneet mallit tuottivat enemmän ajokilometrejä ja siten enemmän päästöjä.

Kuva 33a. Ranta-rakennemalli 19.11.2010
Bild 33a. Strukturmodellen STRAND 19.11.2010

Kuva 33b. Verko-rakennemalli 19.11.2010
Bild 33b. Strukturmodellen NÄT 19.11.2010

Kuva 33c. Sormet-rakennemalli 19.11.2010
Bild 33c. Strukturmodellen FINGRAR 19.11.2010

4.1.2 Strukturmodeller

Preliminära strukturmodeller för markanvändningen har fastställts i stora drag även i utredningen som blev klar år 2010. Tre modeller har undersökts – STRAND, NÄT och FINGRAR Dessa avviker något från varandra beträffande byggeffektivitet och byggområdenas omfattning. Vid utarbetandet av strukturmodellerna medverkade Kjell Forshed från Sverige, känd som planerare av småstäder. Det totala byggandets omfattning varierar i modellerna mellan 400 000 och 700 000 vy-m².

Strukturmodellen STRAND är det mest effektiva alternativet med 14 400 invånare. Av planområdet bebyggs 64 %. Staden får en sammanhängande utformning som bygger på den slingformade genomfartsvägen och stickvägen till Eriksnäs udde. Största delen av strandlinjen bebyggs.

Strukturmodellen NÄT är det lättaste alternativet med 8 500 invånare. Av planområdet bebyggs 48 %. Strukturmodellen är nätformig. Byggandet stödjer sig på den slingformade genomfartsvägen och en landskapsgata som förenar strandcentren. Kullarna och de brantaste sluttningarna är grönområden. Strukturmodellen baserar på ett utkast av Kjell Forshed.

Strukturmodellen FINGRAR iakttar principen om bandliknande byar längs kusten i Sibbo. Den består av en västlig och en östlig del vid Eriksnäs vägen och Hangelby vägen samt ett brett grönområde mellan dessa. Antalet invånare uppgår till 12 300. Ridcentret vid Eriksnäs gård och en utbyggnad av detta norrut ingår i modellen.

Med hjälp av strukturmodellerna sökte man en utgångspunkt för konsekvensbedömningen under den fortsatta planeringen genom att jämföra trafikutsläppen, energieffektiviteten och de ekologiska fotspåren. Gaia Oy gjorde en jämförelse av strukturmodellerna med hänsyn till energieffektiviteten och de ekologiska fotspåren. Granskningen omfattade byggnaderna, trafiken och den regionala energiproduktionen. Överraskande nog genererade de strukturmodeller som hade större våningsyta också mer utsläpp än de som innehåll mindre våningsyta. Destia Ab gjorde en jämförelse av utsläppen i de olika strukturmodellerna. Bensin- och dieseloljedrivna motorer är de huvudsakliga kraftkällorna för bilar. Mängden avgas som uppkommer i Eriksnäs beror bland annat på antalet fordon (körda kilometer). Även i denna jämförelse gav de modeller som hade en större befolkning upphov till fler körda kilometer och därigenom mer utsläpp.

Kuvat 33 d-f. Rakennemallien korttelirakennetta.
Bilder 33 d-f. Kvartersstrukturen i strukturmodellerna.



4.1.3 Hangelbyn kaavoitusaloite

Hangelbyn siirtolapuutarhahankkeesta on tehty kuntaan kaavoitusaloite. Tavoitteena on toteuttaa alueelle siirtolapuutarha-alue, jossa sijaitsee puutarhapalstoihin liittyvää loma-asumista. Yksityisen maanomistajan aloitteesta toteutettavassa asemakaavahankkeesta tehdään ensimmäisessä vaiheessa asemakaavan käynnistys sopimus. Sopimuksessa määritellään kaavan laadinnan toteutus ja kustannustahot. Kaavan toteutuksesta laaditaan tarpeen mukaan maankäyttösopimus. Asemakaavojen osalta kunta on sopinut, että 60 % rakennusoikeuden arvosta siirtyy kunnallistekniikan, katujen ja palvelujen toteuttamiseen. Kyseessä on kuitenkin vapaa-ajan asutukseen tähtäävä hanke, jolloin sopimusperusteet voivat olla erilaiset.

Alue sijaitsee Kalkkirannantien kupeessa noin 1,8 kilometriä Porvoonväylältä etelään. Söderkullan keskusta-alueelta on matkaa noin 3,5 kilometriä. Alueella on tällä hetkellä voimassa oikeusvaikutteinen haja-asutusalueiden yleiskaava. Haja-asutusalueiden yleiskaavassa kiinteistö kuuluu maa- ja metsätalousalueeseen (M). Sipoon yleiskaavassa 2025 kiinteistö (9:58 Hangelbyn kylä 408) on kyläalueen (AT, merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet) ja haja-asutusalueen (MTH, merkinnällä on maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sallittu) rajalla sijaiten pääosin haja-asutusalueella. Etelästä kiinteistö rajoittuu selvitysalueeseen, jolle on tarkoitus laatia osayleiskaava tai asemakaava eli nyt laadittava Eriksnäs osayleiskaava.

Kiinteistö sijaitsee veden hankintaan sopivalla pohjavesialueella, jolta on myös tutkittu mahdollinen vedenotamon paikka. Alue sijaitsee pääsääntöisesti liejusavialueella. Liejusaven maataloudellinen käyttöarvo on välttämättä hyvä, metsätaloudellinen käyttöarvo huono-tydyttävä ja arvo rakennuspohjana korkeintaan välttävä (lisäkilä 1977).

Siirtolapuutarha ja siihen liittyvä loma-asutus soveltuu alueelle hyvin ja säilyttää kultivoidun maiseman piirteet. Siirtolapuutarha tarjoaa alueen tuleville asukkailla virkistämisen ja lähiruuan viljelyn mahdollisuuden.

4.1.3 Initiativ till planläggning av Hangelby

Ett initiativ om att planlägga en kolonialträdgård i Hangelby har lämnats in till kommunen. Målet är att genomföra en kolonialträdgård med fritidsboende som knyter an till kolonilotterna. Det är en privat markägare som tagit initiativet till planläggningen och i det första skedet ingår kommunen ett avtal med markägaren om att starta planläggningen. I avtalet fastställs processen för utarbetandet av planen och kostnadsfördelningen. Om genomförandet av planen ingår vid behov ett markanvändningsavtal. När det gäller detaljplaner har kommunen fastställt att 60 % av byggrättens värde överförs till byggandet av kommunaltekniken, gatorna och servicen. Då det handlar om ett projekt som siktar på fritidsboende kan avtalsgrunderna avvika från detta.

Området är beläget nära Kalkstrandsvägen ca 1,8 km söderut från Borgåleden. Från Söderkulla centrum är avståndet till området ca 3,5 km. För närvarande gäller en generalplan för glesbygden med rättsverkningar i området. I generalplanen för glesbygdsområdena hör fastigheten till ett jord- och skogsbruksområde (M). I Generalplan för Sibbo 2025 ligger fastigheten (9:58 Hangelby 408) på gränsen mellan ett byområde (AT, med denna beteckning anvisas bosättning samt områden för service och arbetslokaler som bosättningen behöver) och ett glesbygdsområde (MTH, byggande i anslutning till jord- och skogsbruk tillåtet) så, att största delen ligger inom glesbygdsområdet. I söder gränsar fastigheten till ett utredningsområde, för vilket avsikten är att utarbeta en delgeneralplan eller en detaljplan, dvs. delgeneralplanen för Eriksnäs som nu håller på att utarbetas.

Fastigheten ligger på ett grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning och man har även undersökt lämpliga platser för eventuell vattentäkt. Jordmånen i området är i huvudsak gyttjelera. För jordbruket är bruksvärdet av gyttjelera hjälpligt-gott, för skogsbruket är bruksvärdet dåligt-tillfredsställande. Värdet som byggnadsgrund är högst hjälpligt (lisäkilä 1977).

Kolonialträdgården och det relaterade fritidsboendet lämpar sig väl för området och bevarar dragen hos ett kultiverat landskap. Kolonialträdgården ger de kommande invånarna möjlighet till rekreation och odling av närproducerad mat.



Kuva 34. Hangelbyn viljelymaisemaa. Bild 34. Odlingslandskap i Hangelby.

4.1.4 Osayleiskaavaluonnos

Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu ensimmäisen kerran nähtäville 15.9.2010 ja se on asetettu nähtäville päivitettyinä 11.5.2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on määritelty osayleiskaavan suunnittelun tavoitteeksi tutkia Eriksnäsän kasvumahdollisuuksia ja luoda lähtökohdat asemakaavoitukselle. Kaavalla ratkaistaan asuinalueiden, palveluiden ja työpaikkojen sijoittuminen suunnittelualueella. Suunnittelutyössä huomioidaan luonto- ja maisema-arvot sekä virkistystarpeet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatua palautetta on kuvattu tarkemmin osayleiskaavan vastineraportissa (Liite 10).

Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 01.09.-3.10.2011. Osayleiskaavaluonnos ei suoraan perustu mihinkään rakennemalleista ja noudattaa Eriksnäs-visiota ja laatutavoitteita kohtalaisesti. Osayleiskaavaluonnoksessa on täydennetty ja tarkennettu yhdistettyjen ranta- ja verkko-rakennemallien suunnittelulinjauksia. Ennen luonnoksen laatimista valmistuivat myös luontoselvitys, palveluverkko-selvitys ja Etelä-Sipoon liikennevisio, jotka näin saatettiin ottaa suunnittelussa huomioon. Luonnosvaiheessa eri käyttötarkoitukset rajattiin tarkemmin ja teiden linjauksia tarkistettiin. Viheralueet muodostettiin vastaamaan ekologisten käytävien linjauksia. Eri toimintojen väliset kevyen liikenteen yhteydet varmistettiin. Luonnokseen lisättiin vesiasemat ja uimarannat paikoitusalueineen ja osoitettiin ratsastuskeskuksen alue sekä ratsastusreitit.

Osayleiskaavan rajausta muutettiin laajentamalla aluetta luoteeseen ennen luonnoksen laatimista. Alueen laajentaminen tehtiin kunnan aloitteesta. Porvoon moottoritille näkyvää Eriksnäsän osaa pidettiin tärkeänä alueen imagon muodostumiselle.

Kaavaluonnoksen mitoituksella alueelle mahtuu noin 11500 asukasta. Työpaikkojen lukumääräksi arvioitiin noin 800. Rakennusoikeutta osoitettiin yhteensä noin 615 000 k-m². Kaava-alueen aluetehokkuudeksi muodostui 0,17.

Eriksnäsän kaavaluonnoksen mukaisessa maankäytössä viherkäytävien halkoma kaupunki levittäytyi koko niemelle. Ulkoilu- ja virkistysalueet jäivät kapeiksi suikaleiksi irrallisten rakentamisalueiden väliin. Eriksnäs visiossa korostunut merenrantakaupunki ei toteudu, sillä rakentamisella ei ole suhdetta rantaan. Kaavaluonnoksessa julkiset ja yksityiset palvelut sijoitettiin keskustatoimintojen alueille joukkoliikennereitin varrelle, poikkeuksena virkistyspalveluita sata-miin ja kartanoon. Etelä-Sipoon palveluiden painopiste oli tarkoitus säilyttää Söderkullassa.

Kaavaluonnoksessa Eriksnäsän rantoja osoitettiin niin rakentamiseen kuin virkistykseenkin. Viherkäytävät yhdistivät merenrannan alueen sisäosan virkistysalueisiin. Kaavaluonnoksessa lähes kaikki arvokkaat luontokohteet osoitettiin säilytettäväksi.

4.1.4 Utkast till delgeneralplan

Programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt första gången 15.9.2010, och den uppdaterade versionen lades fram 11.5.2011. I programmet för deltagande och bedömning har man som mål för delgeneralplaneringen angett att undersöka tillväxtmöjligheterna i Eriksnäs och skapa utgångspunkter för detaljplaneringen. I planen avgörs placeringen av bostadsområden, service och arbetsplatser i planeringsområdet. I planeringsarbetet beaktas natur- och landskapsvärdena samt behoven av rekreation.

Responsen på programmet för deltagande och bedömning beskrivs närmare i responsrapporten (Bilaga 10).

Utkastet till delgeneralplan var framlagt 1.9–3.10.2011. Utkastet grundar sig inte direkt på någon strukturmodell och iaktar Eriksnäsvisionen och kvalitetsmålen någorlunda. I utkastet till delgeneralplan har planeringslinjerna i kombinationen av strukturmodellerna STRAND och NÄT kompletterats och preciserats. Innan utkastet utarbetades färdigställdes också en naturinventering, en utredning om servicenätet och trafikvisionen för Södra Sibbo, vilka därmed kunde beaktas vid planeringen. De olika användningsändamålen avgränsades mer exakt och vägsträckningarna justerades. Grönområden bildades för att motsvara linjedragningarna för de ekologiska korridorerna. Vidare sätts det fram att det finns cykel- och gångbanor mellan olika funktioner. Till utkastet fogades småbåtshamnar och badstränder med parkeringsplatser och anvisades ett område samt ridstigar för ridcentret.

Delgeneralplanens avgränsning ändrades genom en utvidgning mot nordväst innan planutkastet utarbetades. Utvidgningen av området gjordes på kommunens initiativ. Den del av Eriksnäs som syns mot Borgå motorväg ansågs viktig för uppkomsten av områdets image.

Enligt dimensioneringen i planutkastet kan området ta emot ca 11 500 invånare. Antalet arbetstillfällen uppskattades till ca 800. Sammanlagt ca 615 000 vy-m² byggrätt anvisades. Områdeseffektiviteten i planområdet blev därmed 0,17.

Markanvändningen enligt planutkastet innebär att den av grönkorridorer uppdelade staden breddar sig över hela udden. Frilufts- och rekreationsområden blev kvar som smala remsor mellan fristående byggnadsområden. Närheten till havet, som hade framhållits i Eriksnäsvisionen, blev inte verklighet eftersom byggandet inte hade någon relation till stranden. I planutkastet hade offentlig och privat service placerats i områdena för centrumfunktioner längs kollektivtrafikleden, med undantag för rekreationstjänster till hamnarna och gården. Avsikten var att bevara tyngdpunkten i servicen för Södra Sibbo i Söderkulla.

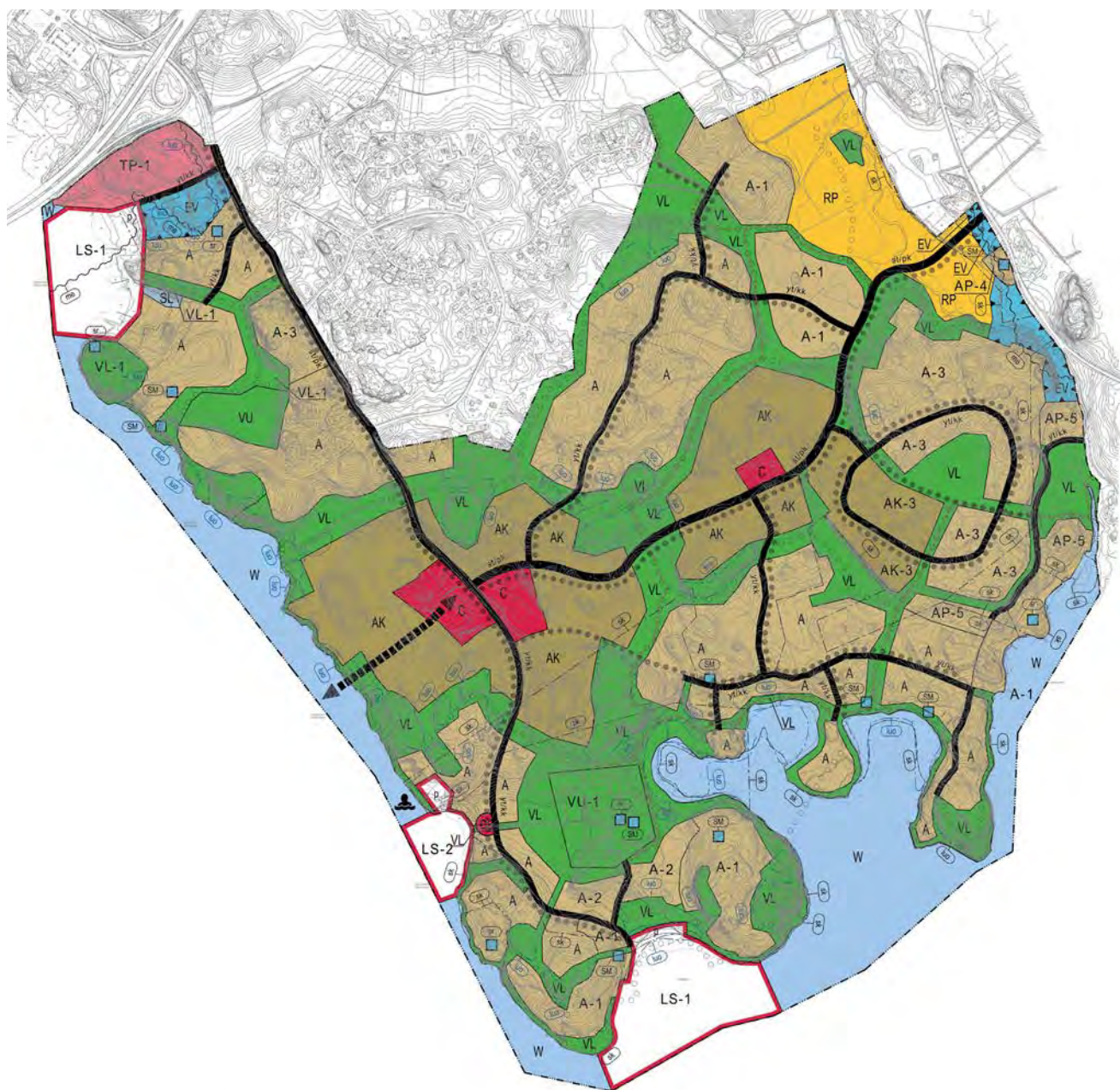
I planutkastet anvisades stränderna i Eriksnäs för såväl byggande som rekreation. Grönskorridorer kopplade havsstranden till rekreationsområdena i de inre delarna. I planutkastet anvisades nästan alla värdefulla naturobjekt i naturligt tillstånd som objekt som ska bevaras.

Kaavaluonnoksen katuverkko on hierarkkinen ja puumainen. Liikenne ohjautuu toisistaan erillisiltä asuinalueilta kokoojakaduille. Tämä liikkumisen logiikka tuottaa lähiöille tyypillisiä pussinperiä. Matkailun ja virkistystoimintojen kannalta tämä on erityisen ongelmallista, sillä tämä rakenne tekee alueista yksityisluonteisia eikä houkuttele kävijöitä ulkopuolelta.

Osayleiskaavaluonnoksen mukainen maankäyttö ei noudata Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteita.

Gatunätet var hierarkiskt och trädliknande. Trafiken dirigerades från slutna bostadsområden till matargatorna. Enligt denna logik uppkommer besvärliga återvändsgränder som är så typiska för förorter. Med hänsyn till turismen och rekreationen är detta särskilt problematiskt eftersom strukturen ger områdena en privat karaktär i stället för att locka besökare utifrån.

Markanvändningen enligt utkastet till delgeneralplan följer inte målen i etapplandskapsplan 2 för Nyland.



Kuva 35. Eriksnäs osayleiskaavaluonnos.
Bild 35. Utkastet till delgeneralplan för Eriksnäs.

4.1.5 Osayleiskaavaluonnoksen jatkokehittäminen

Kaavaluonnoksesta on saatu runsaasti palautetta asukastilaisuuksissa sekä kirjallisina mielipiteinä ja lausuntoina. Saatua palautetta on koottu vastineraporttiin (Liite 10), jossa on myös annettu vastineet osallistumis- ja arviointivaiheen sekä luonnosvaiheen palautteeseen.

Osayleiskaavan luonnoksen nähtävillä olon jälkeen suunnittelun tavoitteet ovat muuttuneet saadun palautteen perusteella. Muita keskeisiä suunnitteluratkaisujen muutoksiin vaikuttaneita tekijöitä ovat olleet maakuntakaavan uudistaminen, Sibbesborgin kestävä yhdyskunnan suunnittelukilpailun lopputulokset, tarkentuneet luonto- ja kulttuuriympäristöselvitykset sekä itämetron esiselvitys.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on osoitettu taajamatoimintojen alue sekä taajamatoimintojen laajenemismäärä, jolla otetaan kantaa toteutusjärjestykseen. Ensin on toteutettava osayleiskaava-alueen pohjoispuoli ja vasta tämän jälkeen laajennettava kaupunkirakennetta etelään. Viherhyteys on osoitettu etelärannan suuntaisesti.

Sibbesborgin suunnittelukilpailun tuloksista on johdettu tavoite jatkaa kaupunkirakennetta yhtenäisenä Porvoonväylän molemmiin puoliin. Eriksnäs aluetta on tarkasteltu yhtenä kaupunkirakenteellisenä kokonaisuutena Sibbesborgin osayleiskaava-alueen kanssa, koska alueet kytkeytyvät toisiinsa rakenteellisesti ja toiminnallisesti. Itämetron esiselvityksessä tutkittiin erilaisia linjausvaihtoehtoja ja niiden generoimia maankäytön malleja. Tarkemmin tutkittiin kolmea linjausvaihtoehtoa, joissa kaikissa oli mahdollisuutena sijoittaa myös Eriksnäsiin metroasema.

Luontoselvityksen tarkistuksen perusteella rakentamisen ulkopuolelle jätettiin arvokkaita luontoalueita, jotka on tavoitteellista säilyttää mahdollisimman yhtenäisinä.

Tarkennetuista suunnitteluperiaatteista ja tavoitteista järjestettiin ylimääräinen asukastilaisuus ja viranomaisneuvottelu. Osayleiskaavaehdotuksen nähtävillä olo aikana tullaan järjestämään kaavanäyttelytyyppinen asukastilaisuus ja työpaja sekä viranomaisneuvottelu.

Luonnosvaiheen jälkeen suunnitelmaa on muutettu vastaamaan uusia tavoitteita. Teknisistä järjestelmistä, liikenteestä ja hulevesien hallinnasta on laadittu tarkennetut suunnitelmat ja selvitykset. Osayleiskaavatyötä on syksyn 2012 jälkeen laadittu Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksessa. Maanomistajaryhmä on osallistunut työn ohjaamiseen.

4.1.5 Fortsatt bearbetning av utkastet till delgeneralplan

Om planutkastet inkom rikligt med respons på invånarmöten och i form av skriftliga anmärkningar och utlåtanden. Responsen har samlats till en responsrapport (Bilaga 10) som även innehåller bemötanden på responsen i deltagande- och bedömningsskedet och i utkastskedet.

Efter att utkastet till delgeneralplan hade varit framlagt har målen för planeringen ändrats med utgångspunkt i responsen. Också revideringen av landskapsplanen, resultaten från planeringstävlingen om ett hållbart samhälle i Sibbesborg, de preciserade natur- och kulturmiljöinventeringarna samt förutredningen om östmetron är faktorer som inverkat på ändringarna i planeringslösningarna.

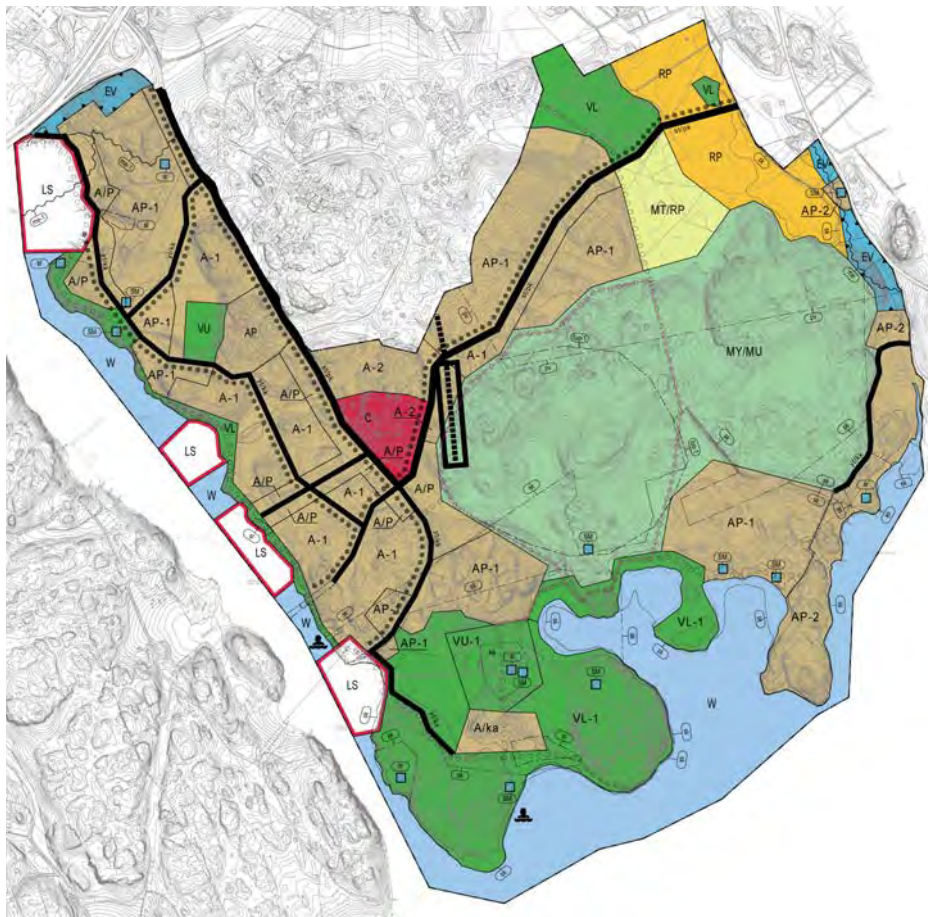
I etapplandskapsplan 2 för Nyland anvisas ett område för tätortsfunktioner och ett utvidgningsområde för tätortsfunktionerna, vilket alltså anger ordningsföljden för genomförandet. Norra sidan av delgeneralplaneområdet ska genomföras först, och först därefter ska stadsstrukturen utvidgas söderut. En grönförbindelse har anvisats i samma riktning som den södra stranden.

Ur resultaten från planeringstävlingen om Sibbesborg har härletts ett mål om att förlänga stadsstrukturen så att den är sammanhängande på bägge sidor av Borgåleden. Eriksnäs har granskats som en urban helhet tillsammans med Sibbesborgs delgeneralplaneområde, eftersom områdena har kopplingar till varandra både vad gäller strukturen och funktionerna. I förutredningen om östmetron granskades olika alternativa bansträckningar och modeller för markanvändningen som dessa genererar. Tre alternativa linjer granskades närmare. I samtliga fanns det möjlighet att placera en metrostation även i Eriksnäs.

Utifrån den preciserade naturinventeringen lämnades värdefulla naturområden utanför de områden som ska bebyggas. Målet är att bevara dessa så sammanhängande och enhetliga som möjligt.

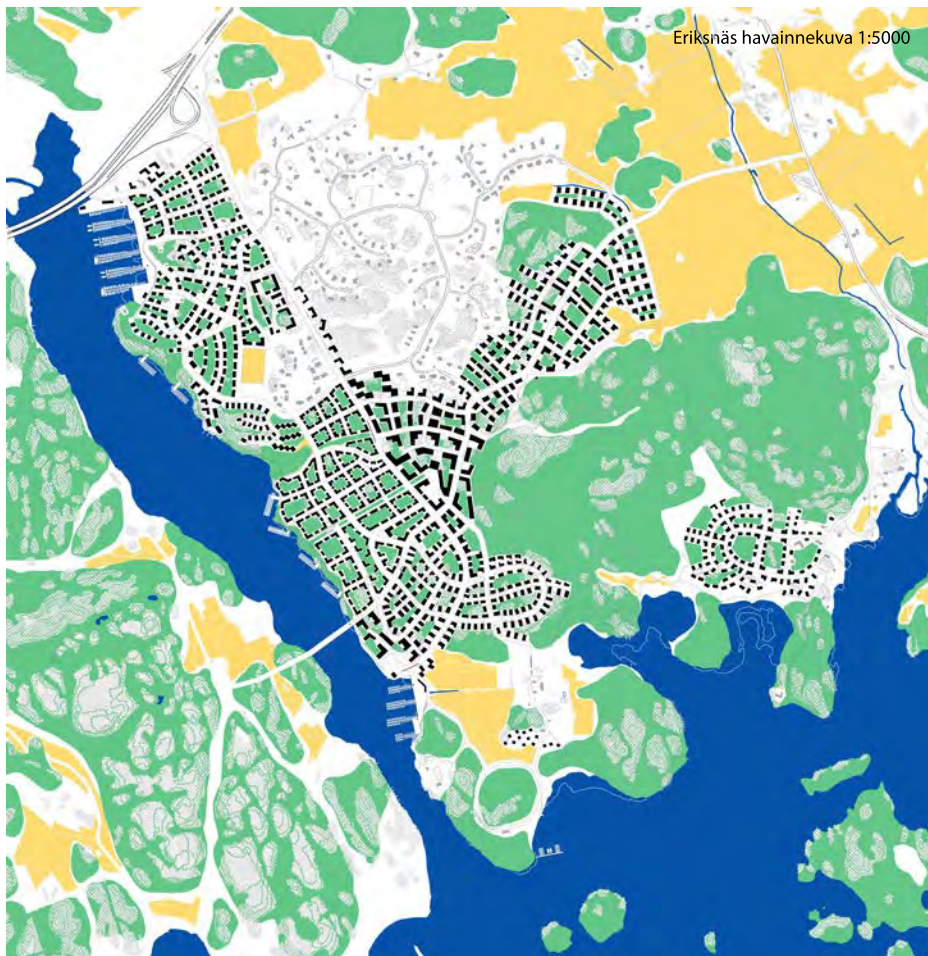
Om de preciserade planeringsprinciperna och målen arrangerades ett extra invånarmöte och ett samråd med myndigheterna. Under planförslagets framläggningstid kommer kommunen att anordna ett invånarmöte i form av en planutställning där man presenterar planerna, en workshop och ett samråd med myndigheterna.

Efter utkastskedet har planen ändrats för att svara mot de nya målen. Preciserade planer och utredningar har utarbetats över de tekniska systemen, trafiken och hanteringen av dagvattnet. Efter hösten 2012 har arbetet med att utarbeta delgeneralplanen utförts av Utvecklings- och planläggningscentralen i Sibbo kommun. Gruppen av markägare har medverkat i styrningen av arbetet.



Kuva 36a. Eriksnäsän osayleiskaavan kehitetty kaavaluonnos esiteltiin viranomaisille Ely-keskuksessa 27.8.2012 ja asukkaille 29.11.2012 palvelutalo Lindassa.

Bild 36a. Det vidareutvecklade delgeneralplaneutkastet för Eriksnäs presenterades för myndigheterna i NTM-centralen 27.8.2012 och för invånarna 29.11.2012 i servicehuset Linda.



Kuva 36b. Eriksnäsän osayleiskaavan kehitetyn kaavaluonnoksen havainnekuva.

Bild 36b. Illustration av det vidareutvecklade delgeneralplaneutkastet för Eriksnäs.

4.2 Kaupunkirakenteellinen kokonaisuus

Alueesta on tarkoitus kehittää merkittävä uusi asuinalue palveluineen ja työpaikkoineen. Eriksnäs -vision mukaisesti tavoitteena on, että Eriksnäsistä tulee merellinen pikukaupunki, joka toteutetaan kontrolloidusti, avoimesti ja yhteisöllisesti.

Kaupunkirakenteen painopiste sijoitetaan rantaan tiiviinä korttelirakenteena. Keskusta muodostuu rannan, pääkatujen risteyksen ja metroaseman välille. Virkistykseen ja sosiaaliseen elämään keskus sijoittuu rantaan, joka on keskeisillä alueilla käsitelty kaupunkimaisesti. Keskustan toiminnot ja palvelut sijoitetaan kaikki rantaan, jolloin veneilyyn ja virkistykseen liittyvät kohokohdat ovat osa keskustaa. Keskustatoimintoja ja virkistyspalveluja keskitetään samoihin kortteleihin, jolloin saadaan synergiaetuja.

Kokonaisrakenteen pääperiaatteena on luoda tiivis korttelirakenne ja katuverkko ja jättää tärkeät luontoalueet rakentamisen ulkopuolelle yhtenäisinä. Tärkeimmät luontoalueet säästävät näin rakentamattomina, kulttuuriympäristöihin uusi rakentaminen ja virkistyskäyttö sovitetaan hienovaraisesti ja vastaavasti rakennetuille alueille muodostuu urbaani tunnelma. Eriksnäsän etelärannat jätetään pääosin rakentamisen ulkopuolelle ja niitä kehitetään virkistykseen ja hevostoiminnan näkökulmasta.

Tavoitteena on rakentaa rannoille, luoda rannoille julkista puisto- ja katutilaa sekä sijoittaa alueelle merellisen virkistykseen toimintoja: venesatamia, uimarantoja ja erityisen hieno rantareitti. Näistä muodostuu alueelle yhtenäinen ja vetovoimainen brändi.

4.3 Asuminen

Väestötavoitteena on 11 000- 13 000 asukasta, mikä on riittävä väestöpohja raidejoukkoliikenteeseen perustavalle joukkoliikennejärjestelmälle ja tuottaa oman vireän keskuksen kaupallisine ja julkisine palveluineen sekä työpaikkoineen. Asuinrakentaminen on laadukasta ja monipuolista, jolloin alueelle voi muodostua myös monipuolinen väestörakenne. Laadukkailla asuinalueilla painotetaan asumismuotojen runsautta. Valtion tukemaa asuntotuotantoa tai vastaavaa sosiaalista asuntotuotantoa on vähintään 20 %.

4.4 Työpaikat

Alueelle on tavoitteellista muodostua erilaisia julkisiin ja kaupallisiin palveluihin liittyviä työpaikkoja noin 1500 kappaletta. Työpaikkarakenteessa painotetaan alueen sijaintia meren, saariston ja virkistysalueiden äärellä. Lisäksi korttelirakenteissa ja asumisessa painotetaan mahdollisuutta pieniin liiketiloihin ja etätyöhön.

4.2 Den stadsstrukturella helheten

Avsikten är att utveckla ett betydande nytt bostadsområde med service och arbetsplatser. Enligt Eriksnäsvisionen är målet att göra Eriksnäs till en havsnära småstad som byggs upp kontrollerat, öppet och gemensamt.

Tyngdpunkten i stadsstrukturen förläggs till de tätaste kvarteren längs stranden. Centrum byggs upp mellan stranden, korsningen av huvudgatorna och metrostationen. Centrum för rekreation och socialt liv förläggs till stranden, som behandlats urbant i de centrala avsnitten. Centrumfunktionerna och servicen placeras i sin helhet till stranden, varvid höjdpunkterna i anslutning till båtliv och rekreation blir en del av centrum. Centrumfunktionerna och rekreationstjänsterna koncentreras till samma kvarter för att uppnå synergifördelar.

Huvudprincipen för den övergripande strukturen är att skapa en tät kvartersstruktur och ett tätt gatunät, och att låta viktiga sammanhängande naturområden stå utanför de områden som byggs. De viktigaste naturområdena besparas därmed från byggande, de nya byggnaderna och rekreationsbruket anpassas diskret till kulturmiljöerna och på samma sätt uppkommer en urban stämning i de byggda områdena. De södra stränderna av Eriksnäs är i huvudsak områden som inte ska byggas, och de utvecklas med hänsyn till rekreation och verksamhet med hästar.

Målet är att bygga på stränderna, anlägga offentliga park- och gaturum på stränderna samt inrätta funktioner för marin rekreation: båthamnar, badstränder och en särskilt fin strandpromenad. Dessa blir till ett enhetligt och attraktivt varumärke för området.

4.3 Boende

Målet för befolkningsmängden är 11 000–13 000, vilket är ett tillräckligt befolkningsunderlag för ett kollektivtrafiksystém som bygger på spårtrafiken. Detta invånarantal är också tillräckligt för ett aktivt centrum med kommersiell och offentlig service och arbetstillfällen. Bostadsbyggandet är högklassigt och mångsidigt, varvid området också kan få en mångsidig befolkningsstruktur. Det rikliga utbudet av olika boendeformer accentueras i de förstklassiga bostadsområdena. Bostadsproduktion med statligt stöd eller motsvarande social bostadsproduktion ska utgöra minst 20 %.

4.4 Arbetstillfällen

Målet är att skapa ca 1 500 arbetstillfällen med anknytning till offentlig och kommersiell service. I arbetsplatsstrukturen poängteras områdets läge invid havet, skärgården och rekreatiomsområdena. I kvartersstrukturerna och i boendet framhävs möjligheten att hålla små affärslokaler och arbeta

Alue rajautuu Sipoon yleiskaava 2025:n mukaisiin Porvoonväylän varteen sijoittuviin työpaikka-alueisiin.

4.5 Palvelut

Eriksnäs in asema kunnan palvelurakenteessa on Söderkullan/Sibbesborgin alakeskus, johon on kuitenkin tarpeellista osoittaa riittävät paikalliset kaupalliset ja julkiset palvelut. Valtaosa palveluista sijoittuu Eriksnäs in keskusta-alueelle Eriksnäsintien ja merenrannan väliin. Veneilyyn, matkailuun ja virkistykseen liittyviä palveluita voi sijaita koko osayleiskaava-alueella. Alueelta varataan julkisten palveluiden tilat alueen sisäisiin tarpeisiin.

4.6 Liikenne

Alueen rakentuminen tukeutuu julkiseen liikenteeseen. Pitkällä tähtäimellä alue tukeutuu metroon ja sitä syöttävään bussiliityntäliikenteeseen, joka palvelee koko osayleiskaava-aluetta hyvin. Tavoitteena on luoda jatkuva katuverkko, jossa liikenne ohjataan useita vaihtoehtoisia reittejä pitkin. Näin vältetään liikennealueiden ylittämistä ja ruuhkat. Sipoonlahden yli Hitäseen johtava silta kytkee Eriksnäs in osaksi muuta rannikkovyöhykettä. Sillan sijainti on määritelty maastossa niin, että sen alikukkorkeus on riittävä purjeveneille. Silta voidaan toteuttaa myös kevyen liikenteen reittinä. Pysäköintijärjestelmä perustuu korttelikohtaiseen rakenteelliseen pysäköintiin ja perinteiseen kadunvarsipysäköintiin sekä alueen toteuttamisen loppuvaiheessa myös laitospysäköintiin. Vesiliikenne on keskeisessä asemassa Eriksnäsissä. Nykyisen yhteyslaiturin paikkaa on tavoitteena kehittää saaristoyhteyksiä palvelevaksi satamaksi, jossa on myös pysäköintipaikkoja.

4.7 Virkistys

Virkistysalueiden tarjonta alueella muodostuu korttelipuistoista, siirtolapuutarha-alueista, yhtenäisestä rantaraitista, kartanoalueesta ja luonnonrannoista. Myöhemmässä vaiheessa siltayhteys Sipoonlahden yli Hitän retkeily- ja luontoalueille täydentää viheralueiden tarjontaa. Eriksnäs in kartanon ympäristö ja alueen etelärannat jätetään pääosin virkistys- ja hevostoiminnan alueeksi. Hevostoiminnan laajentumiselle varataan riittävästi tilaa. Eteläisille rannoille osoitetaan uima- ja kanoja. Pienvenesatamat keskitetään keskustan tuntumaan, jolloin kaikki veneilyyn liittyvä liikenne ja toiminta ja siten myös asiakasvirrat ohjautuvat keskeisille paikoille. Näin luodaan edellytyksiä rantakahviloiden ja -ravintoloiden toiminnalle.

på distans.

Området gränsar till de arbetsplatsområdena längs Borgåleden som har anvisats i Generalplan för Sibbo 2025.

4.5 Service

Eriksnäs ställning i kommunens servicestruktur är ett undercentrum till Söderkulla/Sibbesborg, som dock behöver tillräckligt med lokala kommersiella och offentliga tjänster. Merparten av tjänsterna placeras till centrum av Eriksnäs mellan Eriksnäs vägen och havsstranden. Tjänster som knyter an till båt- och turism och rekreation kan placeras i hela delgeneralplaneområdet. Lokaler för offentlig service reserveras för de interna behoven i området.

4.6 Trafik

Genomförandet av området stödjer sig på kollektivtrafiken. På lång sikt kommer området att stödja sig på metron och på anslutningstrafiken med buss som ger service till hela delgeneralplaneområdet. Målet är att skapa ett kontinuerligt gatunät där trafiken dirigeras längs flera alternativa rutter. På det sättet undviks överdimensionering av och rusning i trafikområdena. Bron över Sibboviken till Hitå kopplar Eriksnäs till den övriga kustzonen. Brons placering har planerats så att den fria höjden är tillräcklig för segelbåtar. Bron kan också genomföras som en cykel- och gångbana. Parkeringsystemet grundar sig på kvartersbestämd parkering i konstruktioner och på traditionell parkering längs gatorna samt i slutfasen av genomförandet även på parkeringshallar. Sjötrafiken har en central ställning i Eriksnäs. Målet är att utveckla den plats förbindelsebryggan står i dag till en hamn för skärgårdsförbindelser där det också finns parkeringsplatser.

4.7 Rekreation

Utbudet av rekreationsområden består av kvartersparker, kolonialträdgårdar, en sammanhängande strandpromenad, Eriksnäs gård och naturliga stränder. I ett senare skede kommer broförbindelsen över Sibboviken till utflykts- och naturområdena i Hitå att komplettera grönområdena. Miljön kring Eriksnäs gård och de södra stränderna i området blir i huvudsak kvar som områden för rekreation och hästverksamhet. Tillräckligt med utrymme reserveras för en utvidgning av hästverksamheten. Till stränderna i söder anvisas badplatser. Småbåtshamnarna koncentreras till centrum, varvid all trafik och verksamhet som knyter an till båtar och därmed också kundströmmarna dirigeras till centrala platser. På det sättet skapas förutsättningar för strandcaféer och restauranger.



Kuva 37. Sibbesborgin kaupunkirakennnevisio Söderkullasta Eriksnäsiin päin. 4.11.2013. WSP Oy.
Bild 37. Vision för stadsstrukturen i Sibbesborg från Söderkulla mot Eriksnäs 4.11.2013. WSP Ab.

4.8 Kaupunkikuva

Kaupunkikuvan muodostamisen lähtökohtana on alueen näkyvä sijainti Sipoonlahden rannalla ja alueen poikkeuksellinen topografia. Rantaan avautuvien katu- ja puistotilojen kautta meren läheisyys välittyy alueen sisäosiin. Tavoitteena on laadukas, monipuolinen ja maaston tuomat mahdollisuudet hyödyntävä kaupunkitila. Julkista katutilaa on paljon ja ympäristö houkuttelee kävelemään ja pyöräilemään myös rakennetuilla alueilla. Rantaan varataan julkista tilaa palveluille, merellisyteen liittyville toiminoille ja maiseman kokemiselle.

4.9 Tekninen ja taloudellinen toteuttamiskelpoisuus

Alue suunnitellaan turvallisesti, terveelliseksi ja yhdyskuntarakenteeltaan taloudelliseksi. Alueen suunnittelussa otetaan huomioon varautuminen kunnallistekniikan ja liikenneverkon kustannuksiin sekä yleisesti yhdyskuntarakentamisen taloudellisuus. Maiseman erityispiirteet edellyttävät rakentamiselta poikkeuksellisia ratkaisuja, joihin varaudutaan myös kustannusten hallinnassa. Teknisen huollon ratkaisujen tulee tukea yhdyskuntarakenteen vähäpäästöisyyttä, omavaraisuutta, joustavuutta ja tehokkuutta. Energia- ja ekotehokkuus ovat läpäisevinä tavoitteina konkreettisten ratkaisujen valinnassa.

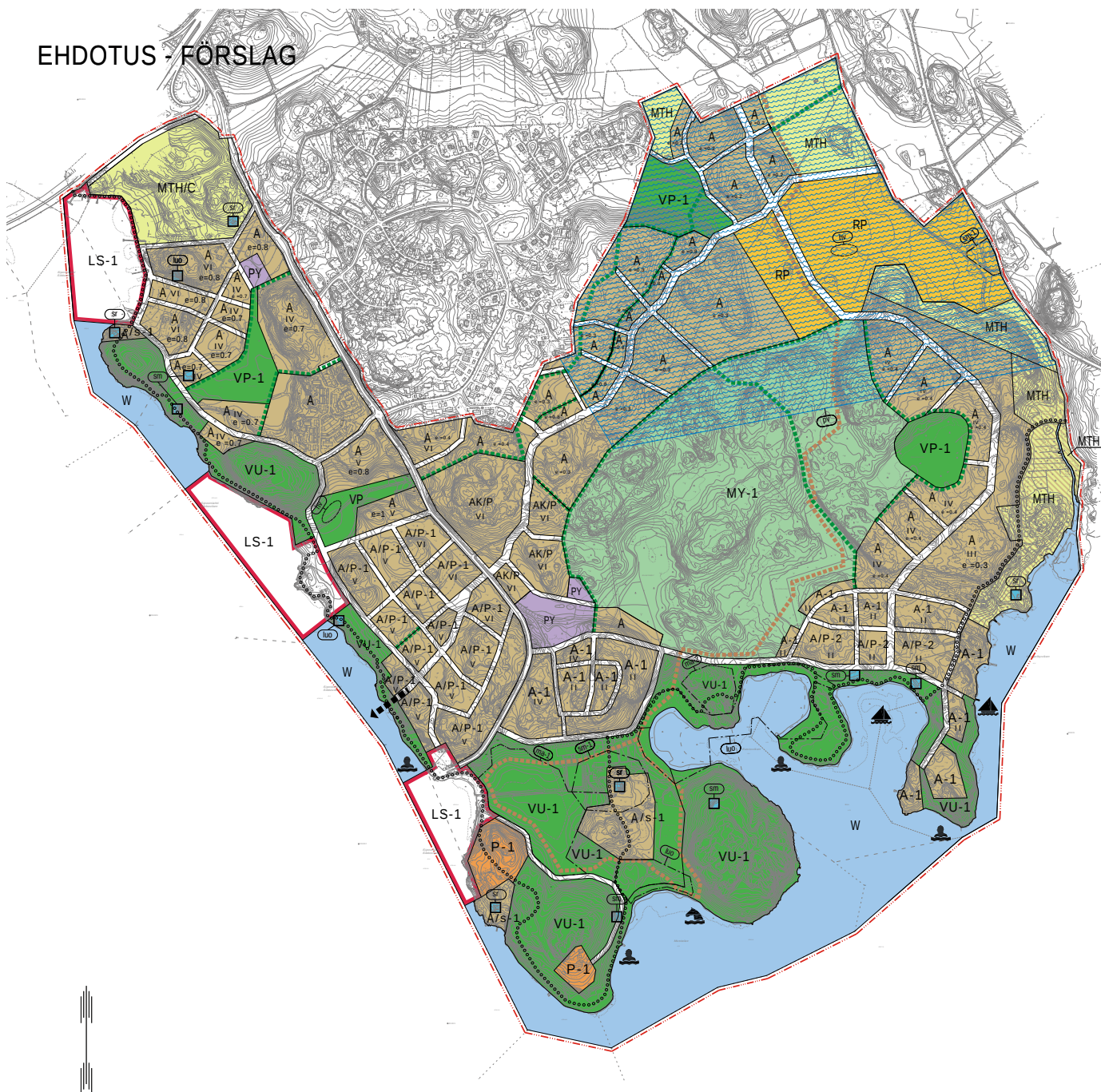
4.8 Stadsbilden

Områdets synliga läge på stranden av Sibboviken och exceptionella topografi är de viktigaste elementen för stadsbilden. Närheten till havet förmedlas till de inre delarna över gatu- och parkrummen som öppnar sig mot stranden. Målet är ett högklassigt, mångsidigt stadsrum som utnyttjar de möjligheter som terrängen erbjuder. Det finns rikligt med offentliga gaturum och miljön lockar människorna att promenera och cykla även i de bebyggda områdena. På stranden reserveras offentliga rum för tjänster, funktioner som knyter an till havet och möjligheter att uppleva landskapet.

4.9 Teknisk och ekonomisk genomförbarhet

Området planeras så att det är säkert, hälsosamt och beträffande samhällsstrukturen ekonomiskt. Vid planeringen av området beaktas kostnaderna för kommunaltekniiken och trafiknätet samt de ekonomiska aspekterna på samhällsbyggande på det allmänna planet. Landskapets särdrag förutsätter exceptionella lösningar av byggandet, och även dessa bör tas i beaktande vid planeringen av kostnaderna. Den tekniska försörjningen bör främja lågutsläppslösningar, självförsörjning, flexibilitet och effektivitet i samhällsstrukturen. Energi- och ekoeffektivitet är genomgående mål vid valet av konkreta lösningar.

EHDOTUS - FÖRSLAG



Kuva 38. Eriksnäs in osayleiskaavalehdotus.
Bild 38. Förslag till delgeneralplan för Eriksnäs.

5. Osayleiskaavaehdotus ja sen perustelut

5.1 Maakuntakaavan ratkaisujen/ rajauksien tarkentaminen osayleiskaavassa

MRL:n mukaisesti maakuntakaavoituksen tulee olla ohjeena yleiskaavoitukselle. Maakuntakaavassa alueiden käyttötarkoitukset on osoitettu yleispiirteisesti. Osayleiskaava perustuu maakuntakaavaa tarkempiin selvityksiin ja suunnitelmiin, joten osayleiskaavan rajaukset ovat maakuntakaavaa yksityiskohtaisempia. Maakuntakaavan suunnittelutasoon verrattuna osayleiskaavan laatimisen otetaan suunnitteluratkaisujen perustaksi uusimmat laaditut selvitykset, inventoinnit ja analyysit. Siten suunnitteluratkaisuja on tarvetta tarkistaa osayleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen yksityiskohtaisemmalla tasolla ja tulkita maakuntakaavan merkintöjä ja määräyksiä niin, että maakuntakaavan tarkoitus voi toteutua kaavoituksen kaikilla tasoilla.

Uudenmaan ELY -keskus toteaa lausunnossaan Eriksnäsän kaavaluonnoksesta, että seudullisesti merkittävät rakentamisalueet sijoittuvat maakuntakaavan MU -alueelle ja valkoiselle alueelle. Uudenmaan ELY -keskuksen mukaan osayleiskaavan luonnosta laadittaessa ei ole otettu huomioon MRL 39 §:n mukaisesti ja osayleiskaavaluonnos on siten maakuntakaavan vastainen.

Eriksnäsän osayleiskaavan laatimisen aikana maakuntakaavaa on uudistettu. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 20.3.2013 ja sen mukaisesti taajamatoimintojen alueet Eriksnäsissä ovat huomattavasti suuremmat verrattuna aikaisempaan Itä-Uudenmaan maakuntakaavaan, johon luonnosvaiheen lausunnossa viitataan. Kaavan valitusten käsittely on kesken eikä kaava siten ole vielä saanut lainvoimaa. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tultua lainvoimaiseksi jää aikaisemman maakuntakaavan viheraluemerkinnät edelleen voimaan eli Eriksnäsän rantavyöhyke on edelleen maakuntakaavoituksessa maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoiluohjaamistarvetta (MU).

Eriksnäsän osayleiskaavan laatimisen kannalta on ongelmallista, että maakuntakaavaa uusitaan teemakohtaisesti. Viheraluemerkintöjen ja taajatoimintojen merkintöjen uudistaminen erillisissä maakuntakaavahankkeissa aiheuttaa epätahtisuuden, jonka tulkitseminen kuntatasolla on vaikeaa. Eri maankäytön muodot kuitenkin muodostavat sen toiminnallisen kokonaisuuden, jota Eriksnäsän osayleiskaavassa suunnitellaan pitkällä aikajänteellä eikä tiiviin kaupunkirakenteen lähimmät virkistysalueet voi pitkällä tähtäimellä olla pääasiassa maa- ja metsätalouskäytössä. Väestön kasvaessa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan osoittamalla tavalla myös viheralueiden virkistyskäytön ohjaamistarve kasvaa valtavasti eivätkä sen vaatimat suunnitteluratkaisut välttämättä sovellu yhteen metsätalouden harjoittamisen kanssa.

5. Förslaget till delgeneralplanen och motiveringar till det

5.1 Precisering av landskapsplanens lösningarna/ avgränsningarna i delgeneralplanen

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen ska landskapsplaneringen styra generalplaneringen. I landskapsplanen anvisas användningsändamålen för olika områden i stora drag. Delgeneralplanen grundar sig på utredningar och planer som är mer detaljerade än landskapsplanen, och därför är avgränsningarna i delgeneralplanen exaktare jämfört med landskapsplanen. Jämfört med planeringsnivån i landskapsplanen tas de senast utarbetade utredningarna, inventeringarna och analyserna som underlag för planeringslösningarna i delgeneralplanen. Därför är det nödvändigt att granska planeringslösningarna på en mer detaljerad nivå vid delgeneralplaneringen och detaljplaneringen, och att tolka beteckningarna och bestämmelserna i generalplanen så att landskapsplanens syfte kan verkställas på alla nivåer av planläggningen.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) konstaterar i sitt utlåtande om planutkastet för Eriksnäs, att regionalt viktiga byggnadsområden finns på ett MU-område och ett vitt område i landskapsplanen. Enligt Närings-, trafik- och miljöcentralen har man vid utarbetandet av utkastet till delgeneralplanen inte beaktat 39 § i MBL och att utkastet därför står i konflikt med landskapsplanen.

Landskapsplanen har reviderats under processen för utarbetandet av en delgeneralplan för Eriksnäs. Etapplandskapsplan 2 för Nyland godkändes i landskapsfullmäktige 20.3.2013 och enligt den är områdena för tätortsfunktioner i Eriksnäs betydligt större jämfört med den tidigare landskapsplanen för Östra Nyland, till vilken hänvisas i utlåtandet under utkastskedet. Behandlingen av besvaren om planen pågår och därför har planen inte ännu vunnit laga kraft. När etapplandskapsplan 2 för Nyland vunnit laga kraft fortsätter grönområdesbeteckningarna i den tidigare landskapsplanen att gälla, dvs. strandzonen i Eriksnäs är i landskapsplanen alltså ett jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU).

Med hänsyn till utarbetandet av delgeneralplanen för Eriksnäs är det problematiskt att landskapsplanen förnyas enligt teman. När grönområdesbeteckningarna och beteckningarna för tätortsfunktioner revideras inom ramen för separata landskapsplanprojekt är dessa delar i otakt, vilket försvårar tolkningen på det kommunala planet. De olika formerna av markanvändningen bildar emellertid den funktionella helhet som planeras i delgeneralplanen för Eriksnäs på lång sikt och de rekreatiomsområden som ligger närmast den täta stadsstrukturen kan inte på lång sikt användas främst för jord- och skogsbruk. Allteftersom befolkningen växer på det sätt som anvisas i etapplandskapsplan

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on osoitettu taajamatoimintojenalueeksi ja taajamatoimintojen laajenemisalueeksi Eriksnäsän keskeiset metsäalueet, joilla osayleiskaavan luontoselvitysten perusteella on tavattu kalasääski pesimässä. Näin ollen osayleiskaavassa kalasääksen reviiri-alue osoitetaan MY -alueeksi.

Maakuntakaavoituksessa Eriksnäsän rantavyöhykkeen MU -merkinnän tavoitteena on turvata rannan käyttö seudullisena virkistysreitteinä. Osayleiskaavan merkinnöillä ja määräyksillä toteutetaan tätä tavoitetta ja edistetään siten maakuntakaavoituksen tavoitteiden toteutumista. MU -merkintä mahdollistaa yleiseen virkistykseen, ulkoiluun ja liikuntaan tarkoitettuihin toiminnot. Koko rantaviiva osoitetaan julkiseen käyttöön ja mahdollistetaan sen saavutettavuus ja esteetön liikkuminen rannan suuntaisesti sekä yhteydet Söderkullan suuntaan ja saaristoon. Maasto Sipoonlahden rannassa on erittäin vaihteleva ja siten rantojen saaminen esteettömästi julkiseen käyttöön vaatii suunnittelua ja erityisiä rakenteita. Näitä maastoon sovitettuja ratkaisuja tullaan tutkimaan tarkemmin viheralue-suunnittelussa.

Eriksnäsän osayleiskaavaehdotuksessa ongelma on ratkaistu maisemallisia lähtökohtia hyödyntäen. Näitä keinoja ovat ulkoilun ohjaaminen rantaraitille, korkeimpien rantakallioiden säilyttäminen viheralueena ja rakennuskorkeuksien sovittaminen maastoon siten, että Sipoonlahden maisematilaa rajaavat kalliojyrkänteet säilyvät maiseman dominanttina. Maisemakuvan ja rannan silhuetin hahmon säilyttäminen edistävät maakuntakaavoituksen tavoitteiden toteutumista. Aluejulkisivu Sipoonlahdelle kuvaa rakentamisen massoitteiden suhdetta rantakallioihin ja rantametsään.

Virkistysalueiden ja viheralueiden kokonaisuutta suunnitellaan koko Sibbesborgin alueella kansainvälisen suunnittelukilpailun tavoitteiden ja tulosten perusteella. Ainutlaatuisen elinympäristön luominen ja alueen ekosysteemipalveluiden hyödyntäminen ovat moniin suunnitteluratkaisuihin heijastuvia periaatteita. Koko Sibbesborgin alueen suunnittelussa pääperiaatteena on, että rakennettaessa tiivistä kaupunkirakennetta, voidaan säätää suuria yhtenäisiä alueita rakentamisen ulkopuolella. Merkittävä kilpailun lopputuloksista johdettu suunnittelu-periaate on säilyttää Hitän kallioselänne ja rannat rakentamattomina. Eriksnäsissä rakentaminen keskittyy hyvien liikenneyhteyksien varrelle siten, että joukko liikenteen järjestäminen kaikkien asukkaiden kannalta houkuttelevasti on mahdollista. Tämä periaate ei kuitenkaan väistämättä johda liikennejärjestelmän yliotteeseen suunnittelussa (Transit oriented development) vaan yhdistettynä maisemallisten seikkojen korostamiseen, muodostuu vaihtelevaa ja kiinnostavaa kaupunkirakennetta. Hienovaraisella tavalla korttelirakenne voi myös näkyä Sipoonlahden maisemaan ja tuoda merellisen virkistykseen osaksi uuden kaupungin tarjoamia mahdollisuuksia. Virkistysalueille sijoittuu toimintaa, joka palvelee kasvavaa väestöä: uimarantoja, venesatamia, rantareittejä, rantapuistoja ym.

2 för Nyland ökar även behovet av att styra rekreativ användningen av grönområdena kraftigt, och de planeringslösningar som detta förutsätter passar inte nödvändigtvis ihop med idkandet av skogsbruk.

I etappplansplan 2 för Nyland har som område för tätortsfunktioner och område för utvidgning av tätortsfunktionerna anvisats centrala skogsområden i Eriksnäs, i vilka man utifrån naturinventeringarna inför delgeneralplanen har påträffat häckande fiskgusar. Därför har ett revir kring fiskguseboet anvisats som MY-område i delgeneralplanen.

I landskapsplaneringen är målet med MU-beteckningen på strandzonen att säkerställa att stranden används som ett regionalt rekreativområde. Detta mål uppnås med hjälp av beteckningarna och bestämmelserna i delgeneralplanen och på samma gång främjas uppfyllandet av målen i landskapsplanen. MU-beteckningen möjliggör funktioner för allmän rekreation, friluftsliv och motion. Hela strandlinjen anvisas för offentligt bruk. Det ska vara enkelt att komma till stranden och man ska kunna röra sig obehindrat i strandens riktning. Därtill ska det finnas förbindelser från stranden i riktning mot Söderkulla och skärgården. Terrängen på Sibbovikens strand är mycket varierande och därför förutsätts planering och speciella konstruktioner för att göra stränderna tillgängliga för offentligheten. Dessa terränganpassade lösningar kommer att undersökas närmare i samband med planeringen av grönområdena.

I förslaget till delgeneralplan för Eriksnäs har problemet lösts genom att man dragit fördel av de landskapsmässiga utgångspunkterna: friluftslivet har styrts till strandpromenaden, de högsta strandklipporna har bevarats som grönområde och höjden på byggnaderna har anpassats till terrängen så att de branta klippor som ramar in landskapsrummet i Sibboviken bevaras som dominerande element. Bevarandet av landskapsbilden och strandens silhuett främjar uppfyllandet av målen i landskapsplaneringen. Områdets fasad mot Sibboviken skildrar dimensioneringen av byggmassorna i förhållande till klipporna och skogen på stranden.

Helheten av rekreativområden och grönområden planeras i hela Sibbesborgsområdet med utgångspunkt i målen för den internationella planeringstävlingen och tävlingsresultaten. Att skapa en unik livsmiljö och att dra fördel av lokala ekosystemtjänster är principer som återspeglas i många planeringslösningar. Huvudprincipen för planeringen av hela Sibbesborg är att man genom att bygga en tät stadsstruktur kan spara stora sammanhängande områden utanför de områden som ska byggas. En betydande planeringsprincip som härletts från tävlingsresultaten är att bevara klippåsen och stränderna i Hitå fria från byggande. I Eriksnäs koncentreras byggandet till områden vid goda trafikförbindelser så att det blir möjligt att göra kollektivtrafiken ett attraktivt alternativ för alla invånare. Denna princip leder dock inte nödvändigtvis till att trafiksystemet får ett övertag vid planeringen (Transit oriented development), utan att trafiksystemet i kombination med de landskapsmässiga värdena bidrar till en omväxlande och intressant stadsstruktur. Kvartersstrukturen kan också på ett diskret sätt synas i landskapet kring Sibboviken och fläta samman

5.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvoston hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
- Helsingin seudun erityiskysymykset
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Seuraavassa on esitetty arvioita siitä, millä tavoin valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet Eriksnäsissä osayleiskaavassa toteutuvat. Arvioissa on otettu huomioon kaavan tavoitteellinen luonne: Osayleiskaavalla on osoitettu alueen yhdyskuntarakenteellinen kokonaisratkaisu ja alueidenkäytön strategiset periaatteet.

Toimiva aluerakenne

Aluerakenteen toimivuuden kannalta Eriksnäsissä osayleiskaavan toteuttamisella voi olla huomattava merkitys. Osayleiskaavan mukainen asutuksen ja palvelujen lisärakentaminen vahvistaa nykyisen Söderkullan taajaman asemaa. Virkistysalueet, uimarannat ja venesatamat ovat myös nykyisten asukkaiden käytössä. Merenranta tulee julkiseen käyttöön ja asukkaiden saavuttavaksi. Alueen toiminnalliset kehittymisedellytykset sekä liittyminen muuhun aluerakenteeseen paranevat selvästi nykyiseen verrattuna. Metron toteuttaminen on myös aluerakenteen toimivuutta edistävä tekijä seudullisesti ja Eriksnäsissä kaupunkirakenne tukeutuu siihen tulevaisuudessa suoraan ja liityntäliikenteen välityksellä.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Osayleiskaavan toteuttaminen edistää eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun tavoitteita, sillä kaava edistää olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä ja siten parantaa myös elinympäristön laatua. Uusien rakentamisalueiden keskittäminen siten, että se voi toimia Söderkullan alakeskuksena ja tulevaisuudessa tukeutua Sibbesborgin keskukseen vähentää liikennetarvetta ja yhdyskuntataloudellisia kustannuksia verrattuna tilanteeseen, jossa vastaava rakentamisen määrä sijoitetaan yhdyskuntarakennetta hajottavasti.

marin rekreation med de övriga möjligheterna den nya staden erbjuder. Rekreatiomsområdena omfattar verksamheter som riktar sig till den växande befolkningen: badstränder, båthamnar, strandpromenader, strandparker m.m.

5.2 Planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen

De av statsrådet godkända riksomfattande målen för områdesanvändningen har grupperats utifrån sakinnehållet enligt följande:

- Fungerande regionstruktur
- Enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön
- Kultur- och naturarv, rekreation i det fria och naturresurser
- Fungerande förbindelsenät och energiförsörjning
- Specialfrågor i Helsingforsregionen
- Helheter av särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer

I det följande presenteras uppskattningar av på vilket sätt de riksomfattande målen för områdesanvändningen uppfylls i delgeneralplanen för Eriksnäs. I uppskattningarna har planens målinriktade karaktär tagits i beaktande: I delgeneralplanen anvisas en övergripande lösning för samhällsstrukturen och strategiska principer för markanvändningen.

Fungerande regionstruktur

Med hänsyn till en fungerande regionstruktur kan genomförandet av delgeneralplanen för Eriksnäs ha en stor betydelse. När området får bosättning enligt delgeneralplanen och serviceutbudet ökar får tätorten Söderkulla en starkare ställning. Rekreatiomsområdena, badstränderna och båthamnarna används också av dem som redan nu bor i området. Havsstranden öppnas för allmänheten och görs tillgänglig för invånarna. De funktionella utvecklingsmöjligheterna och anslutningen till den övriga regionstrukturen förbättras klart jämfört med nuläget. Genomförandet av metron är också en faktor som främjar en fungerande regionstruktur och stadsstrukturen i Eriksnäs stödjer sig på metron i framtiden, både direkt och via anslutningstrafiken.

Enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön

Genomförandet av delgeneralplanen främjar en enhet-

Osayleiskaavan kokonaisratkaisu tähtää näillä periaatteilla siihen, että Eriksnäs in yhdyskuntarakennetta voitaisiin kehittää nykyisiin ominaisuuksiin ja rakennettuun infrastruktuuriin tukeutuen. Tämä luo edellytyksiä paitsi yhdyskuntarakenteen eheytymiselle, myös elinympäristön laadun parantumiselle paikallisten palvelujen säilymisedellytysten kohentumisena sekä yhdyskuntataloudellisesti edullisina ratkaisuin, jolloin resursseja voi säästyä alueiden laadulliseen kehittämiseen. Samalla parannetaan myös mm. joukkoliikenteen kehittämisen mahdollisuuksia.

Kaava tarjoaa monipuolisia mahdollisuuksia erilaisten työpaikkojen ja palvelujen sijoittumiselle sekä merellisyys hyödyntämiselle myös matkailun ja elinkeinoelämän näkökulmasta. Kaavan toteuttaminen edistää elinympäristön viihtyisyyttä myös siten, että sen avulla voidaan laajentaa kuntalaisten virkistätymismahdollisuuksia. Kaavassa on merkittävät laajat virkistystyksen kannalta tärkeät alueet säästetty rakentamiselta sekä osoitettu kattava ulkoilureitiverkosto. Alueen luonnonarvojen selvittäminen ja huomioiminen kaavaratkaisuissa lisää sekin elinympäristön laatua. Sipoon rannikolla on yleisesti erittäin vähän julkista rantaviivaa, mutta Eriksnäsissä pitkä yhtenäinen rantaviiva saadaan kokonaisuudessaan virkistyskäyttöön. Tämä edellyttää reittien ja ulkoilun palvelurakenteiden rakentamista alueelle, jotka puolestaan eivät toteudu ilman merkittävää aluekehitystä.

Sibbesborgin alue ympäristöineen on voimakasta asumis- ja työpaikkatoimintojen kasvualuetta, jossa on tarpeen toisaalta varautua riittävään rakentamismahdollisuuksiin tarjontaan, mutta myös rakentamisen sijoittumisen suunnitelmalliseen ohjaukseen. Kaavaratkaisu ohjaa tehokkaasti sijoittumista ja sisältää joustoa rakentamisen määrällisen sijoittamisen kannalta (uudisrakentamisen tehokkuus/täydentyvien alueiden suunnitteluperiaatteet). Joustoa tulkitaan tarkemman asemakaavoituksen yhteydessä tarkemmin.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Osayleiskaavan toteuttaminen edistää kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä. Toisaalta Sipoonjokilaaksossa voi uusien rakentamisalueiden toteuttaminen heikentää kulttuuriympäristön ja luonnonhistorian arvoja.

Osayleiskaavan avulla edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Kaavassa on osoitettu aiempiin ja kaavan laatimisen yhteydessä laadittuihin selvityksiin perustuen luonnonsuojelun ja arvokkaiden luonnonomaispiirteiden säilymisen kannalta tärkeät alueet sekä annettu niitä koskevia määräyksiä. Kaavassa on tarkennettu seutukaavassa osoitettuja suojelutarpeita lisääntyneen tiedon perusteella. Vastaavasti on voitu luonnon virkistyskäytön edellytyksiä edistää, sillä kaavassa on voitu todeta luonnonarvoista ihmisen toiminnalle asetettavat reunaehdot sekä osoittaa kattava virkistystarkoituksiin soveltuvien

ligare samhällsstruktur och målen för livsmiljöns kvalitet eftersom den främjar utnyttjandet av den befintliga samhällsstrukturen och därigenom också förbättrar livsmiljöns kvalitet. När de nya byggnadsområdena koncentreras så att Eriksnäs kan fungera som undercentrum till Söderkulla och i framtiden stödja sig på Sibbesborgs centrum minskar behovet av trafik och de samhällsekonomiska kostnaderna jämfört med ett läge där byggande i motsvarande omfattning skulle placeras så att det splittrar samhällsstrukturen.

Den övergripande lösningen i delgeneralplanen siktar enligt dessa principer på att samhällsstrukturen i Eriksnäs ska kunna byggas upp på basis av de befintliga egenskaperna och den bebyggda infrastrukturen. Detta skapar förutsättningar förutom för en enhetlig samhällsstruktur även för förbättring av livsmiljöns kvalitet då förutsättningarna att bevara lokal service förbättras och samhällsekonomiskt förmånliga lösningar genomförs, varvid resurser frigörs för den kvalitetsmässiga utvecklingen av områdena. På samma gång förbättras även möjligheterna att utveckla kollektivtrafiken.

Planen erbjuder mångsidiga möjligheter att placera olika arbetsplatser och tjänster samt att utnyttja närheten till havet även för turismen och näringslivet. Genomförandet av planen främjar trivselen i livsmiljön även på det sättet att man med hjälp av planen kan förbättra kommuninvånarnas möjligheter till rekreation. I planen har betydande, vidsträckta områden som är viktiga beträffande rekreativ- möjligheterna besparats från byggande och dessutom har ett heltäckande nätverk av friluftsleder anvisats i planen. Bevarandet och beaktandet av naturvärdena i området höjer vidare kvaliteten på livsmiljön. På kusten i Sibbo finns det på det hela taget mycket lite offentliga stränder, men i Eriksnäs kan den långa sammanhängande strandlinjen i sin helhet tas i bruk för rekreation. Detta förutsätter att man bygger friluftsleder och servicekonstruktioner, vilka i sin tur inte kan verkställas utan betydande utveckling av området.

Sibbesborg med omgivningar är ett kraftigt växande område för bostäder och arbetsplatser där kommunen å ena sidan måste förbereda sig för ett tillräckligt utbud av byggmöjligheter men å andra sidan också bör satsa på en systematisk styrning av byggandets placering. Planlösningen styr effektivt placeringen av byggandet och ger flexibilitet när det gäller placeringen av byggandets omfattning (effektiviteten vid nybyggande/planeringsprinciperna för de områden som kompletteras). Flexibiliteten tolkas närmare i samband med detaljplaneringen.

Kultur- och naturarv, rekreation i det fria och naturresurser

Genomförandet av delgeneralplanen främjar bevarandet av den nationella kulturmiljön och byggnadsarvet. Å andra sidan kan genomförandet av nya byggnadsområden i Sibbo ådal försämrade värdena i kulturmiljön och naturhistorian.

Med hjälp av områdesanvändningen främjas bevarandet

alueiden verkosto niitä ja taajamia yhdistävine reitteineen.

Tärkeät tai vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet on niihin liittyvine määräyksineen osoitettu kaavassa. Alueidenkäyttöraiskaus on suunniteltu siten, etteivät pohjavesien suojelutarpeet ole niiden kanssa ristiriidassa.



Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Toimivien yhteysverkostojen ja energiahuollon valtakunnallisten tavoitteiden kannalta osayleiskaavan toteuttamisella on merkitystä lähinnä siinä mielessä, että se osaltaan turvaa valtakunnallisen tieverkon ja seudullisen rataverkon kehittämisen mahdollisuudet alueella. Liikenneverkon ratkaisussa on otettu

huomioon sekä paikalliset liikkumistarpeet että valtakunnalliset tai seudulliset intressit. Metron jatkaminen itään on yksi Helsingin seudun erityiskysymyksiä, joka on huomioitu kaavan laatimisessa asettamalla riittävät väestö- ja työpaikkamäärätavoitteet.

Helsingin seudun erityiskysymykset

Helsingin seudun erityiskysymysten osalta valtakunnalliset tavoitteet edellyttävät alue- ja yhdyskuntarakenteen kehittämistä olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Osayleiskaavan kokonaisratkaisu on tavoitteiden mukainen, joskin vasta osana Sibbesborgin kaupunkikokonaisuutta. Kaava ehkäisee yhdyskuntarakenteen hajautumista myös siten, että se tarjoaa vaihtoehdon hajarakentamiselle. Kaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota yhtenäisten virkistysaluekokonaisuuksien säilyttämiseen ja kehittämiseen.

Alueidenkäytön tavoitteissa edellytetään, että metroa on mahdollista jatkaa nykyisestä linjastosta länteen ja itään. Eriksnäs osayleiskaava tukee tämän tavoitteen toteuttamista keskittämällä riittävän väestöpohjan metroliiikenteen vaikutuspiirissä olevalle alueelle. Itämetron esiselvityksessä välillä Majvik-Sibbesborg (WSP Finland Oy, 2012) on Eriksnäs osayleiskaavan suunnitelmat huomioitu osana selvityksessä laadittuja vaihtoehtoisia ratalinjauksia ja maankäytön rakennemalleja.

av områden som är värdefulla och känsliga i den levande och den livlösa naturen och säkerställs att deras mångfald bevaras. De områden som är viktiga när det gäller naturskyddet och bevarandet av värdefulla särdrag i naturen har anvisats i planen med utgångspunkt i tidigare utredningar och utredningar som gjorts i samband med utarbetandet av denna plan. Om dessa har också bestämmelser införts i planen. De skyddsbehov som hade anvisats i regionplanen har preciserats utifrån nyare kunskap. På motsvarande sätt har man kunnat främja förutsättningarna för rekreation i naturen eftersom specialvillkor ställts för mänsklig verksamhet med tanke på naturvärdena. Vidare anvisar planen ett nätverk av områden som lämpar sig för rekreationsbruk liksom förbindelser som förenar tätorterna.

Viktiga grundvattenområden och områden som lämpar sig för vattenförsörjning jämte bestämmelser har inkluderats i planen. Områdesanvändningen har lösts så att den inte står i konflikt med behovet av att skydda grundvattnet.

Fungerande förbindelsenät och energiförsörjning

Om man ser till de riksomfattande målen om fungerande förbindelsenät och energiförsörjning har genomförandet av delgeneralplanen betydelse närmast i det avseendet att planen bidrar till att trygga möjligheterna att utveckla det riksomfattande vägnätet och det regionala bannätet i området. I lösningarna för trafiknätet har både lokala behov av att färdas och riksomfattande eller regionala intressen tagits i beaktande. En förlängning av metron österut är en av specialfrågorna i Helsingforsregionen, och denna har tagits i beaktande vid utarbetandet av planen genom att tillräckligt höga mål satts upp för invånarantalet och antalet arbetstillfällen.

Specialfrågor i Helsingforsregionen

När det gäller specialfrågorna i Helsingforsregionen förutsätter de riksomfattande målen att region- och samhällsstrukturen utvecklas med hjälp av den befintliga samhällsstrukturen. Den övergripande lösningen i delgeneralplanen är förenlig med dessa mål, även om den bara är en del av stadshelheten Sibbesborg. Planen förhindrar en splittring av samhällsstrukturen också i det att den erbjuder ett alternativ till glesbyggnad. I planen har särskild uppmärksamhet fästs vid att bevara och utveckla sammanlänkade rekreationsområden.

I målen för områdesanvändningen förutsätts att det ska vara möjligt att förlänga metron både västerut och österut. Eriksnäs delgeneralplan stödjer uppnåendet av detta mål eftersom ett tillräckligt befolkningsunderlag koncentreras till metrotrafikens influensområde. I förutredningen om östmetron för sträckan Majvik-Sibbesborg (WSP Finland Oy, 2012) har planerna i Eriksnäs delgeneralplan beaktats som en del av de alternativa bansträckningarna och strukturmödelerna för markanvändningen som tagits fram i utredningen.

Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Osayleiskaava-alue ei kuulu valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa määriteltyihin luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityisiin aluekokonaisuuksiin.

5.3 Yleisperustelu kaavaratkaisulle

Osayleiskaavaehdotus on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma ja osoittaa alueen pääkäyttötarkoitukset ja rakentamisen kerrosalat. Osayleiskaavan tarkkuustaso on valittu siten, että kaava ohjaa tarkoituksenmukaisesti yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Toteuttamisen kannalta keskeisiä asioita on tutkittu jo osayleiskaavatasolla, jotta ne pystytään huomioimaan kokonaisuuden kannalta tarkemmassa suunnittelussa ja osa-alueiden asemakaavoituksessa. Alueen poikkeuksellinen topografia muun muassa on edellyttänyt tavallista tarkempaa katuverkon suunnittelua. Osayleiskaavassa on osoitettu toteuttamiskokonaisuudet ja arvioitu alueen toteutumisen aikataulu. Muutosprosessi on pitkä ja eri osa-alueiden sisältö voi muuntua tietyissä rajoissa vallitsevia tarpeita vastaavaksi.

Osayleiskaava-alue on keskeinen osa Sibbesborgin uutta kaupunkikokonaisuutta ja siksi se toteuttaa tiiviin kaupunkirakenteen muotoa jo ennen kuin Sibbesborgin keskustaluetta on toteutettu. Muutos Sipoon kunnalle tyypilliseen rakentamistapaan on huomattava. Tämän muutoksen pääsuunta on väljästä, yksipuolisesta ja hyvin henkilöautoriippuvaisesta rakenteesta kohti tiivistä ja joukkoliikenteeseen tukeutuvaa pikkukaupunkia. Pääkadut on suunniteltu bussireiteiksi ja asutus sijoittuu kävelyetäisyydelle pysäkeistä, jolloin joukkoliikenne palvelee hyvin lähes kaikkia alueen asukkaita. Bussi joukkoliikennemuotona on joustava ja skaalautuu helposti alueen toteuttamisen eri vaiheisiin.

Sijainti Sipoonlahden rannalla antaa suunnittelulle lähtökohdat. Rajautuminen mereen lisää alueen houkuttelevuutta asumisen, työpaikkojen ja palveluiden sijoittumisen näkökulmasta. Alueen rakentaminen tuo rakentamiselta vapaat merenrannat myös Söderkullan asukkaiden käyttöön.

Rakentaminen on tuotu rannassa alueille, joilla sen on ole-va harkittua ja laadukasta. Sipoonlahden maisematilassa Eriksnäsniemi muodostaa vastaparin Hitån jyrkkäpiirteille kalliorannoille. Sipoonlahden maisema on dra- maattinen ja jylhä. Pienipiirteinen, kaupunkikuvaltaan rikas ja eloisa kaupunkirakenne korostaa maisematilan luonnetta avaten siihen uusia näkymiä. Eriksnäsniemen eteläranta puolestaan kuuluu sisäsaariston vyöhykkeeseen, jolle huvilamainen asutus on tyypillistä ja rakentaminen sulautuu luonnon ympäristöön.

Osayleiskaavan maankäyttö tarjoaa hyvin erilaisia asuin- ympäristöjä. Keskusta-alueella on varauksia tehokkaille kerrostalokortteleille, rannassa tiiviimmille ja matalammil-

Helheter av särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer

Delgeneralplaneområdet hör inte till de helheter som har särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer.

5.3 Allmän motivering av planlösningen

Förslaget till delgeneralplan är en plan över markanvändningen i stora drag som anvisar de huvudsakliga användningsändamålen och våningsytorna för byggandet. Nivån på exaktheten har valts så att planen på ett ändamålsenligt sätt styr den mer detaljerade planeringen. De frågor som är viktiga för genomförandet har undersökts redan på delgeneralplanenivå för att de ska kunna tas i beaktande som en helhet i den mer detaljerade planeringen och i detaljplanläggningen av delområdena. Exempelvis har områdets exceptionella topografi förutsatt en noggrannare planering av gatunätet. Delgeneralplanen visar hur de olika delarna ska genomföras och ger en uppskattning av tidtabellen för genomförandet. Förändringsprocessen är lång och innehållet i olika delområden kan justeras inom vissa gränser för att motsvara rådande förhållanden.

Delgeneralplaneområdet är en central del av den nya stadshelheten Sibbesborg och därför iakttas en tät stadsstruktur redan innan centrum av Sibbesborg har genomförts. Skillnaden jämfört med det för Sibbo typiska byggsättet är betydande. Ändringen går i huvudsak från en rymlig, ensidig och starkt personbilsberoende struktur mot en tät småstad som stödjer sig på kollektivtrafiken. Huvudgatorna har planerats för bussturer och bosättningen förlagts på promenadavstånd från hållplatserna, varvid kollektivtrafiken ger bra service åt nästan alla invånare i området. Buss- trafiken är en flexibel form av kollektivtrafik som enkelt kan dimensioneras efter de olika faserna av genomförandet.

Läget på stranden av Sibboviken utgör utgångspunkterna för planeringen. Havet gör området mer attraktivt för boende, arbetsplatser och service. Byggandet av området gör att fria havsstränder uppkommer även för invånarna i Söderkulla.

Byggandet har planerats till sådana delar av stranden där det ska vara övervägt och förstklassigt. I landskapsrummet kring Sibboviken utgör Eriksnäs udde ett komplement till de skarpa dragen hos klipporna på Hitåsidan. Landskapet vid Sibboviken är dramatiskt och storslaget. En småskalig stadsstruktur med en rik och levande stadsbild framhäver landskapsrummets karaktär och öppnar nya vyer i det. Eriksnäs södra strand hör däremot till den inre skärgårdszonen som präglas av villalikhande boende och där byggan- det smälter in i naturmiljön.

Markanvändningen i delgeneralplanen erbjuder mycket varierande boendemiljöer. I centrumområdet finns reserveringar för effektiva våningshuskvarter, på stranden återigen reserveringar för tätare och lägre kvarter. Merilä är i sin

le kortteille. Merilän alue on kokonaan pientalovaltainen ja liittyy Hangelbyn rannan kyläasutukseen. Porvoonväylän vieressä on varaus toimitilarakentamiselle, joka liittyy Sibbesborgin keskusta-alueeseen.

Kaupunkimaisuutta on liikenteellisesti korostettu luomalla tiheä katuverkko, joka on jatkuva ja välttää umpikujien muodostumista. Pääkatujen varrella rakentaminen on tehokasta ja niiden varrelle pyritään varaamaan liiketiloja katutasoon. Korttelikatuja reunustaa molemmin puolin rakennukset.

helhet småhusdominerat och ansluter sig till bybosättningen på stranden i Hangelby. Intill Borgåleden finns en reservering för byggande av kontorslokaler, vilken ansluter sig till Sibbesborgs centrumområde.

När det gäller trafiken har den urbana karaktären framhävts genom att man skapat ett kontinuerligt gatunät där man undvikit återvändsgränder. Bygandet längs huvudgatorna är effektivt och längs dessa strävar man efter att reservera affärslokaler i gatuplanet. Kvartersgatorna kantas av byggnader på bägge sidorna.



Kuva 39. Eriksnäsän osayleiskaavalehdotuksen havainnekuva.

Bild 39. Illustration av Eriksnäs delgeneralplaneförslag.

5.4 Kokonaisrakenne ja –mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 361 ha. Asukkaiden lukumääräksi arvioidaan noin 10 000 ja työpaikkojen lukumääräksi 1000. Rakennusoikeus on yhteensä noin 640 000 k-m². Rakennusoikeus jakautuu asumisen, työpaikkojen ja palvelujen kesken alla olevan taulukon mukaisesti. Rakennusoikeutta voidaan pitää vain arviona ja se tarkentuu asemakaavoituksessa. Osayleiskaavaehdotuksen aluehokkuus on 0,16. Väestömitoituksessa asumisväljyytenä pidetään 50 kerrosneliometriä/ asukas kerrostaloissa ja 75 kerrosneliometriä/ asukas pientaloissa.

Osayleiskaava-alueella nykyinen asutus keskittyy Porvoonväylän läheisyyteen sekä Merilän ranta-alueelle. Osayleiskaavaehdotuksessa uutta korttelirakennetta ohjataan Sipoonlahden ja Eriksnäsintien väliselle rantavyöhykkeelle, Eriksnäs I asemakaava-alueen eteläpuolelle sekä Merilän alueelle. Olemassa olevia rakentamisalueita on tarkoitus tiivistää.

Eriksnäsintien rantakaupunki on mitoitettu tiiviiksi, mutta se liittyy välittömästi laajoihin ulkoilalueisiin. Alueen keskusta muodostuu parhaiten saavutettavalle paikalle pääkatujen risteyksen ja rannan välille. Keskeisin alue erottuu selkeästi tehokkaampana rakentamisena ja keskustaan sijoittuvat alueen tärkeimmät julkiset ja kaupalliset palvelut. Uusi rakentaminen sijoittuu myös joukkoliikenteen reiteinä toimivien pääkatujen varrelle, joten lähes kaikki uusi asutus enintään 400 metrin, suurin osa alle 300 metrin etäisyydellä bussipysäkeistä.

Taulukko 1. Osayleiskaavan aluevarausten pinta-ala- ja jakautumatiedot.

Tabell 1. Arealerna i delgeneralplanens markreservationer och deras fördelning.

	m ²	ha	%	ek	~k-m ²
A	712252	71,2	20	0,2-0,8	318000
A-1	126171	12,6	4	0,2-0,4	38000
A/P-1	144992	14,5	4	0,8-1,0	130000 Liiketiljoja ym. 20%
A/P-2	32643	3,3	1	0,3-0,5	11000 Liiketiljoja ym. 20%
AK/P	78394	7,8	2	0,9-1,5	95000 Liike-tiljoja ym. 20 %
P-1	26688	2,7	1		26400
PY	24624	2,5	1		14600
VU-1	476104	47,6	13		
VP-1	104921	10,5	3		
RP	159327	15,9	4		8000
LS-1	171251	17,1	5		
MTH	100460	10	3		
MTH	74796	7,4	2		8000 Merilän kylä
MTH/C	81911	8,2	2		
MY	486589	48,7	13		
W	521976	52,2	14		
Katualue	288015	28,7	8		
Yht.	3 611 114	360,9	100		553000 k-m ² asumista 88000 k-m ² palveluita ja liiketiljoja 8000 k-m ² loma-asumista

5.4 Övergripande struktur och dimensionering

Planområdets areal omfattar ca 361 ha. Antalet invånare uppskattas till ca 10 000 och antalet arbetstillfällen till 1000. Byggrätten uppgår sammanlagt till ca 640 000 vy-m². Byggrätten fördelas på boende, arbetsplatser och service enligt tabellen nedan. Byggrätten ska endast betraktas som en uppskattning och den kommer att preciseras vid detaljplaneringen. I förslaget till delgeneralplan är områdeseffektiviteten 0,16. Vid dimensioneringen av befolkningen är boenderymligheten 50 vy-m²/invånare i flervåningshus och 75 vy-m²/invånare i småhus.

I delgeneralplaneområdet är bosättningen idag koncentrerad till områdena nära Borgåleden och till strandområdet i Merilä. I förslaget till delgeneralplan styrs den nya kvartersstrukturen till strandzonen mellan Sibboviken och Eriksnäs vägen, till södra sidan av detaljplaneområdet Eriksnäs I och till Merilä området. Avsikten är att förtäta de befintliga byggnadsområdena.

Eriksnäs strandstad har dimensionerats tät, men den ansluter sig omedelbart till vidsträckt friluftsområden. Centrum uppkommer på den plats som kan nås bäst mellan korsningen av huvudgatorna och stranden. Det mest centrala området framträder tydligt som ett mer effektivt byggande och i centrum placeras även den viktigaste offentliga och kommersiella servicen. Nybyggande förläggs även till områdena längs de huvudgator där kollektivtrafiken går, och därför kommer nästan hela den nya bosättningen att vara på högst 400 meters avstånd, största delen på under 300 meters avstånd från en busshållplats.

5.5 Rakennettu ympäristö

5.5.1 Keskustatoimintojen alueet ja palvelut

Kaavan tavoitteena on luoda alueelle yksi selkeä keskusta, joka ulottuu pääkatujen risteyksestä Sipoonlahden rantaan. Tälle alueelle on tarkoitus keskittää pääosa suunnittelualueen asukkaita palvelevista kaupallisista päivittäispalveluista. Erikoiskauppaa ja muita kaupallisia palveluita voi sijoittua myös venesatamien ja muiden virkistyspalveluiden yhteyteen. Eriksnäsän osayleiskaava-alueen keskusta on Söderkullan ja tulevaisuudessa Sibbesborgin kaupunkikokonaisuuden alakeskus. Eriksnäsän keskusta-alueella ei siis merkitä osayleiskaavassa keskustatoimintojen alue -merkinnällä (C) vaan keskusta sijoittuu kerrostalotalaiselle asuntoalueelle ja palveluiden sekä hallinnon alueelle (AK/P) sekä ruutukaavalla toteutettavalle asuntoalueelle sekä palveluiden alueelle (A/P-1 ja A/P-2). Keskusta-alueen kortteleissa asuminen, liiketilat ja muut toiminnot integroidaan keskenään. Liiketilöiden luonne voi olla monenlainen, mutta olennaista on, että kortteleissa toiminnot sekoittuvat. Pääkäyttötarkoitus on asuminen ja pienet liike-, toimisto- ja työtilat sijoittuvat kortteleihin kyynnästä riippuen.

5.5 Den byggda miljön

5.5.1. Områden för centrumfunktioner och service

Målet för planen är att för området skapa ett klart och tydligt centrum som sträcker sig från korsningen av huvudgatorna till Sibbovikens strand. Hit koncentreras merparten av den kommersiella servicen för invånarna i planeringsområdet. Specialhandel och övrig kommersiell service kan också placeras i anslutning till båthamnar och andra rekreationstjänster. Centrum för Eriksnäs delgeneralplaneområde är ett undercentrum till Söderkulla och i framtiden till det urbana Sibbesborg. I delgeneralplanen har Eriksnäs centrumområde alltså inte beteckningen för centrumfunktioner (C), utan centrum ligger i ett våningshusdominerat bostadsområde och ett område för service och förvaltning (AK/P), ett bostadsområde som ska genomföras enligt en rutnätsplan och ett område för service (A/P-1 och A/P-2). Boende, affärslokaler och övriga funktioner integreras med varandra i kvarteren i centrumområdet. Affärslokalernas karaktär kan variera, men väsentligt är att funktionerna i kvarteren blandas upp. Det huvudsakliga ändamålet är boende, och små affärs-, kontors- och arbetslokaler placeras ut beroende på efterfrågan.



Kuva 40. Miljövisiö Eriksnäsän keskusta-alueelta. Lähde: Saara Kantele, diplomityö, 2013.

Bild 40. Miljövision från centrumområde i Eriksnäs. Källa: Saara Kantele, diplomarbete, 2013.

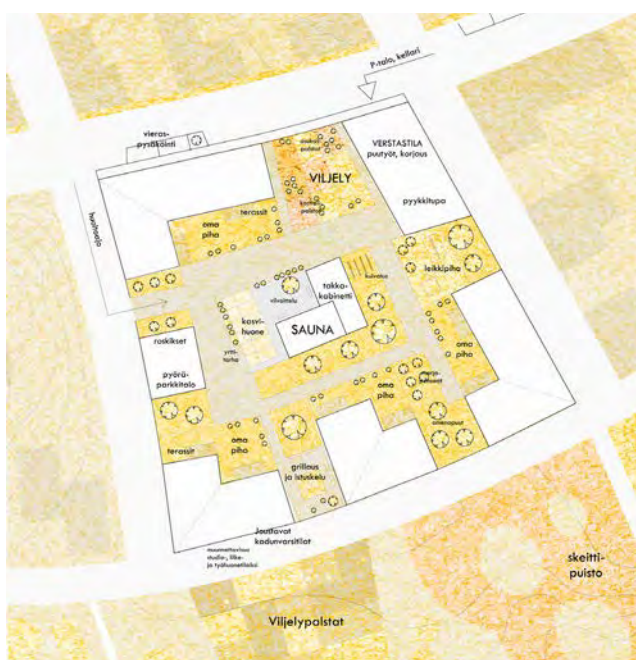


Kuvat 41 ja 42. Keskusta-alueen (AK/P) korttelitehokkuus on 0,9-1,5.

Bilder 41 ja 42. Effektivitetstal et för centrumområde (AK/P) är 0,9-1,5



Kuva 42./ Bild 42



Kerrostalovaltainen asuntoalue ja palveluiden sekä hallinnon alue (AK/P) sijoittuu pääkatujen, Eriksnäsintien ja Isonniityntien risteysalueelle. Kerrostalojen ylimmistä kerroksista on merinäköala. Rakentamisen tehokkuus on suuri ja keskusta-alueelle sijoittuu väestöllinen painopiste, mikä muodostaa riittävää asiakaspohjaa lähipalveluille.

Ruutukaavalla toteutettavalla asunto- sekä palveluiden alueella (A/P-1 ja A/P-2) tavoitellaan perinteistä pikkukaupungin miljöötä, joka muodostaa rannan venesatama-alueen kanssa sopusuhtaisen kokonaisuuden. Meren rantaan laskevat katulinjat tuovat merellisyyden sisämaahan saakka. Rakennukset reunustavat katutiloja tiiviinä massana ja kortteleiden sisäosat ovat puutarhoja. Kaupunkimaisuutta koskeva tavoite perustee asuntojen ja toimitilojen määrätietoista integrointia horisontaalisesti, jolloin asuinrakennukset ja toimitilarakennukset ovat vierekkäin saman pihapiirin äärellä tai rajaseinän erottamina. Luonnokseen sisältyy myös vertikaalista liittämistä, jolloin toimitilat ja asunnot ovat päällekkäin, asunnot ylemmissä kerroksissa.

Pääperiaatteena on mitoittaa lähipalvelut kuten peruskoulut ja lasten päiväkodit pysyvän tarpeen mukaan niin, että alueelle rakennettavat julkiset palvelut luovat hyvinvoinnin perustan alueen asukkaille. Ohimenevään lasten määrän huippuun pitää varautua erityisjärjestelyin ja lähi-alueiden palvelukapasiteettia hyväksi käyttäen. Julkisten palveluiden tilojen tulee olla monikäyttöisiä ja joustavia.

Sibbesborgin keskusta-alueen laajenemiseen Porvoonväylän eteläpuolella varaudutaan Eriksnäsins osayleiskaavaehdotuksessa merkitsemällä moottoritien melualue haja-asutusalueeksi, joka muutetaan keskustatoimintojen alueeksi, kun alueen liikennöinti voidaan toteuttaa raidejoukkoliikenteeseen tukeutuen. Merkintä haja-asutusalue/ keskustatoimintojenalue (MTH/C) mahdollistaa nykyisen asutuksen säilymisen, korjaamisen ja vähäisen laajentamisen ja pitkällä aikavälillä alueen muuttumisen keskustatoimintojen alueeksi.



Kuva 43a-b. Sisäpiha ruutukaavalla toteutettavalla asunto- sekä palveluiden alueella (A/P) Lähde: Saara Kantele, diplomityö, 2013.

Bild 43a-b. Innärgård i området för bostäder och service som genomförs enligt en rutnätsplan (A/P) . Källa: Saara Kantele, diplomarbete, 2013.

Bostadsområdet dominerat av flervåningshus samt området för service och förvaltning (AK/P) ligger i korsningen mellan huvudgatorna, Eriksnäs vägen och Storängsvägen. De högsta våningarna i våningshusen har havsutsikt. Byggeffektiviteten är hög och den befolkningsmässiga tyngdpunkten placeras i centrumområdet, vilket gör att det finns ett tillräckligt kundunderlag för närservicen.

Med området för bostäder och service som genomförs enligt en rutnätsplan (A/P-1 och A/P-2) eftersträvas en traditionell småstadsmiljö som tillsammans med båt- hamnsområdet vid stranden utgör en harmonisk helhet. De gatulinjer som går ner till havsstranden gör att även inlandet får en stänk av havet. Byggnaderna kantar gaturummen som en tät massa och de inre delarna av kvarteren är trädgårdar. Målet om att accentuera den urbana karaktären är motiveringen till den målmedvetna horisontala integreringen av bostäder och verksamhetslokaler, som innebär att bostadshus och byggnader med affärs- och kontorslokaler placeras bredvid varandra i samma gårdsområde eller åtskilda av en gränsvägg. I utkastet ingick även vertikala anslutningar, varvid affärs- och kontorslokaler och bostäder placeras ovanför varandra så att bostäderna kommer i högre våningar.

Huvudprincipen är att dimensionera närservicen, såsom grundskolor och daghem, enligt det permanenta behovet så att den offentliga service som byggs upp i området skapar en välfärdgrund för invånarna. Förberedelser bör göras med tanke på att situationen när antalet barn är som störst är övergående. Detta kan göras med specialarrangemang och med utnyttjande av servicekapaciteten i närområdena. Lokalerna för offentliga tjänster ska vara mångsidiga och flexibla.

Förberedelser för utvidgningen av Sibbesborgs centrumområde till södra sidan av Borgåleden görs genom att man i förslaget till delgeneralplan för Eriksnäs betecknar bulleområdet kring motorvägen som ett glesbygdsområde, vilket ändras till område för centrumfunktioner när trafiken till och från området kan genomföras med stöd av spår- bunden kollektivtrafik. Beteckningen glesbygdsområde/ område för centrumfunktioner (MTH/C) gör det möjligt att bevara, reparera och i viss mån bygga ut de befintliga bostadsbyggnaderna och på lång sikt ändra området till ett område för centrumfunktioner.



Kuva 44/ Bild 44



Kuva 45a./ Bild 45a.



Kuva 45b./ Bild 45b.



Kuvat 44, 45 a/b ja 46. Ruutukaavalla toteutettavalla asu- sekä palveluiden alueella A/P-1 korttelitehokkuus on 0,8-1,0 ja A/P-2 0,3-0,5.

Bilder 44, 45a/b och 46 Effektivitetstalet i området för bostäder och service som genomförs enligt en rutnätsplan är följande: A/P-1 är 0,8-1,0 och A/P-2 är 0,3-0,5

5.5.2 Asuntoalueet

Osayleiskaavassa on osoitettu kaikkiaan noin 117 ha erilaisia asumiselle osoitettuja alueita. Tästä erityyppisiä pientalovaltaisia alueita on noin 77 ha ja tiiviimpiä kaupunki alueita 40 ha. Lisäksi Hangelbyn siirtolapuutarha-alueella kaava-alueen länsiosassa on yhteensä noin 16 ha osoitettu loma-asuntorakentamisen alueiksi. Kaavamerkinnot mahdollistavat suuren kirjon erilaisia asuintalotyyppejä. Kaava-alue sisältää erilaisia asumisen muotoja omalla tontilla sijaitsevista erillistaloista korkeisiin kerrostaloihin. Kortteleissa voidaan yhdistää asumista, työtiloja ja liiketiloja. Kaikkiin A-pääkäyttötarkoituksen kortteleihin voi sijoittaa työ- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta liiketoimintaa esim. leipomo, lasten päivahoito, pyöräkorjaamo, pienyritykset.

Asuntoalueiden väljyyttä on ohjattu osoittamalla korttelialueille enimmäiskerroskorkeus sekä tehokkuusluku. Korttelitehokkuus (e) tarkoittaa kerrosalan suhdetta korttelin pinta-alaan. Roomalainen numero osoittaa korttelin tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Kortteleiden tarkempi suunnittelu kuuluu asemakaavoituksen vaiheeseen.

Osayleiskaavan asuntoalue (A) mahdollistaa useiden erilaisten talotyyppien rakentamisen samaan kortteliin. Asuntotyypeiltään monipuolisia kortteleita saadaan yhdistämällä kerrostalorakentamiseen esimerkiksi kaupunkihuviloita (townhouse). Samoihin kortteleihin on tavoitteellista yhdistää erilaisia asuntojen toteutus- ja hallintamuotoja. Ryhmärakentaminen on käyttökelpoinen menetelmä

Huvila-alue (A-1) on tarkoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi, jolla tontit ovat pieneköjä ja rakentaminen sopeutuu maaston muotoihin. Talotyyppinä voivat olla pienkerrostalot, kaupunkihuvilat, rivitalot, kytketyt omakotitalot tai omakotitalot omalla tontillaan. Huvila-alueella tavoitellaan monimuotoista ja kiinnostavaa, viihtyisää kaupunkitilaa, jossa rakennukset ovat erilaisia. Tämän tavoitteen saavuttamiseksi jokaisella tontilla tulisi olla eri rakennuttaja. Esikuvana huvila-alueelle on Munkkiniemenrannan asuntoalue.

Haja-asutusalueeksi (MTH) on merkitty Hangelbyn viljelylaakson ja rannan alueet, joilla on jo väljää kylämaista asutusta. Haja-asutusalueella maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin. Olemassa olevat rakennetut kiinteistöt on erotettu rakentamisalueeksi (ruskea raidoitus), joka on luonteeltaan nykyisellään säilyvä alue. Olemassa olevien rakennusten ja rakennuskannan vähäinen laajentaminen ja täydennysrakentaminen sallitaan. Asemakaavaa laadittaessa on varmistettava alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemakuvallisten arvojen säilyminen.

5.5.2 Bostadsområden

I delgeneralplanen har sammanlagt ca 117 anvisats för olika slags boende. Områden dominerade av småhus utgör ca 77 ha och tätare stadsområden 40 ha. Därtill har sammanlagt ca 16 ha anvisats för fritidsboende i anslutning till kolonialträdgården i Hangelby i den västra delen av planområdet. Planbeteckningarna möjliggör ett mycket omväxlande utbud av hustyper för boende. Planområdet omfattar olika boendeformer från fristående hus på egna tomter till höga flervåningshus. Boende, arbetslokaler och affärslokaler kan kombineras i kvarteren. I samtliga kvarter med det huvudsakliga användningsändamålet A kan arbets- och kontorslokaler placeras liksom affärsverksamhet som inte orsakar störningar för omgivningen, t.ex. bageri, dagvård för barn, cykelverkstad och andra små företag.

Boenderymligheten har styrts genom att högsta antalet våningar och ett effektivitetstal har fastställts för kvartersområdena. Kvarterseffektiviteten (e) avser våningarytans förhållande till kvarterets areal. Den romerska siffran anger högsta tillåtna våningstalet i kvarteret eller i en del av kvarteret. En mer detaljerad planering av kvarteren hör till detaljplaneringsskedet.

Delgeneralplanens bostadsområde (A) gör det möjligt att bygga flera olika slags hustyper i samma kvarter. Kvarter som är mångsidiga beträffande bostadstypen fås genom att man kombinerar flervåningshus t.ex. med stadsvillor (townhouse). I samma kvarter eftersträvas en sammansättning av olika former av bostadsbyggande och olika besittningsformer av bostäderna. Gruppbyggande är en tillämplig metod.

Villaområdet (A-1) är avsett som ett område dominerat av småhus där tomterna är relativt små och byggandet anpassas till terrängformerna. Hustyperna kan vara småvåningshus, stadsvillor, radhus, kopplade egnahemshus eller egnahemshus på egna tomter. I villaområdet eftersträvas ett mångformigt, intressant och trivsamt stadsrum med olika slags byggnader. För att detta mål ska uppnås borde varje tomt ha en egen byggherre. Villaområdet på Munksnäs strand tjänar som förebild.

Odlingsdalen i Hangelby och de områden på stranden som redan har en gles, byliknande bebyggelse, har betecknats som **glesbygdsområde (MTH)**. I glesbygdsområdet är det tillåtet att uppföra byggnader som knyter an till jord- och skogsbruk. Vården och nyttjandet av skogarna grundar sig på bestämmelserna i skogslagen. Befintliga byggda fastigheter har separerats till ett byggnadsområde (bruna linjer) som är ett område som ska bevaras till sin karaktär. Det är tillåtet att i ringa utsträckning bygga ut och kompletteringsbygga de befintliga byggnaderna och byggnadsbeståndet. När detaljplanen utarbetas ska bevarandet av områdets kulturhistoriska värden och värden med hänsyn till landskapsbildens bevaras.



*Kuvat 47a-e. Asuinalueet ovat luonteeltaan erilaisia.
Bilder 47a-e. Bostadsområdena har olika karaktärer.*



5.5.3 Katualueet

”Katutila on tarkoitettu viihtymiseen, ei pelkästään liikennejärjestelmän tarpeisiin.”

Osmo Soininvaara, Suomen Kuvalehti 50/2013.

Eriksnäsän osayleiskaavatyön keskeisenä tavoitteena on liikenteen ja katutilojen osalta luoda edellytykset alueen kulkutapajakauman kehittymiseen niin, että kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen osuus kasvaa henkilöautoliikenteeseen nähden. Kaavassa osoitettu katuverkko koostuu pääkaduista ja korttelikaduista. Kevyen liikenteen verkoston osoittaminen kaavassa on tärkeää sekä paikallisesti että seudullisesti toimivan kevyen liikenteen verkoston luomiseksi. Eriksnäsän ranta on seudullisestikin merkittävä virkistysyhteys ja maakuntakaavan viheryhteystarve sisältää tarpeen seudulliselle kevyen liikenteen verkostolle.

Osayleiskaavaehdotuksen mukainen katuverkko on pääosin uutta, mutta tukeutuu nykyiseen tiestöön eli kaduksi muutettavaan Eriksnäsintiehen, Kalkkirannantiehen ja Porvoonväylään. Osayleiskaavaehdotuksen kadut muodostavat jatkuvan katuverkon. Alueelle on suunniteltu sekä Sipoonlahden että merenrannan suuntaiset rantakadut. Pääkaduille varataan tilaa 18... 20 m ja korttelikaduille 10...15 m sekä pihakaduille 8...12 m. Kaavakartassa on esitetty pää- ja korttelikadut sekä tärkeimmät pienemmät kadut.

Katuverkon suunnittelussa on hyödynnetty alueen historiallisia piirteitä ja linjattu katuyhteyksiä, kuten kulureitit ovat historiallisten karttojen mukaan sijainneet. Katuverkon sovittaminen maastoon onkin osayleiskaavan liikennesuunnitelman lähtökohta. Katuverkon linjauksia ja tasauksia on tutkittu huolellisesti teknisten selvitysten yhteydessä ja siksi linjaukset on myös esitetty kaavakartassa tarkasti. Yleisesti voidaan todeta, että suunnittelualue on hyvin jyrkkäpiirteistä ja katujen tasauksissa joudutaan käyttämään usein maksimipituuskaitevevuuksia mistä huolimatta kaduille tulee paljon leikkauksia ja pengerryksiä. Toisaalta joudutaan paikoitellen käyttämään myös minimipituuskaitevevuuksia pengerkorkeuksien rajoittamiseksi. Katujen alustavat tasaukset on suunniteltu siten, että leikkaus- ja pengerryksistä tulisi mahdollisimman vähän, mutta sivukaitevat maastonkohdat ovat haasteellisia katualueiden leveyksien ja rakennuskustannuksien minimoimiseksi. Katujen tarkka sijainti täsmentyy asemakaavoitusvaiheessa, jolloin laaditaan katusuunnitelmat.

5.5.3 Gatuområden

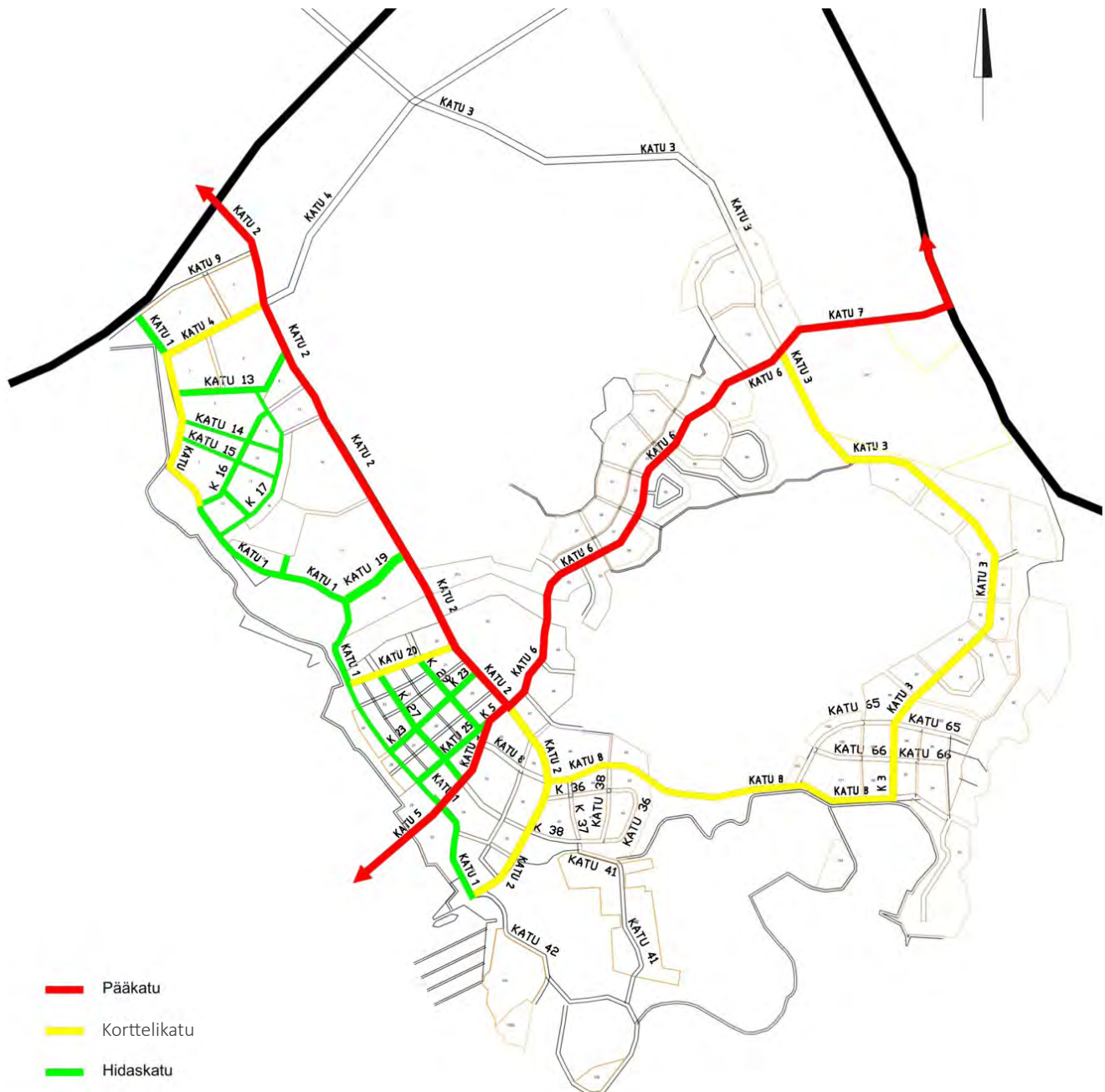
”Gaturummet är avsett att trivas i, inte endast för trafiksystemets behov.”

Osmo Soininvaara, Suomen Kuvalehti 50/2013.

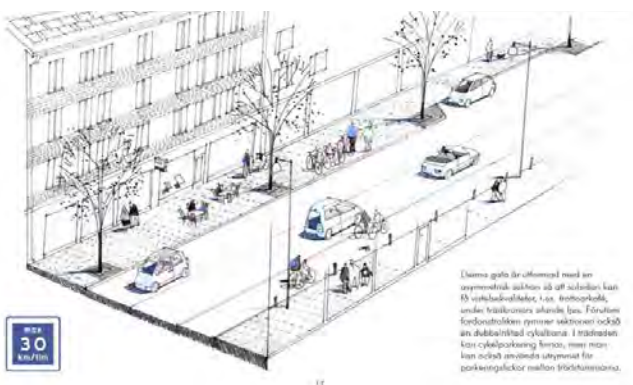
Ett centralt mål för utarbetandet av delgeneralplanen för Eriksnäs är att med hänsyn till trafiken och gaturummen skapa förutsättningar för en utveckling av fördelningen av färdvägarna så att andelen resor som företas till fots, med cykel eller kollektivtrafik ökar i förhållande till personbilstrafiken. Det gatunät som anvisats i planen består av huvudgator och kvartersgator. För att det ska uppkomma ett nätverk av lätttrafikleder som fungerar både lokalt och regionalt är det viktigt att cykel- och gångbanor anvisas i planen. Eriksnäs strand är även regionalt sett en betydande rekreativ förbindelse och grönförbindelsebehovet i landskapsplanen inkluderar ett behov av ett nätverk för regional lätt trafik.

Gatunätet i förslaget till delgeneralplan är i huvudsak nytt, men det stödjer sig på de nuvarande vägnätet, dvs. på Eriksnäsvägen (som ändras till gata), Kalkstrandsvägen och Borgåleden. I förslaget till delgeneralplan bildar gatorna ett sammanhängande gatunät. Strandgator har planerats både i riktning med Sibboviken och med havsstranden. För huvudgatorna reserveras utrymme på 18... 20 m, för kvartersgatorna 10...15 m och för gårdsgatorna 8...12 m. Huvud- och kvartersgatorna samt de viktigaste mindre gatorna presenteras i plankartan.

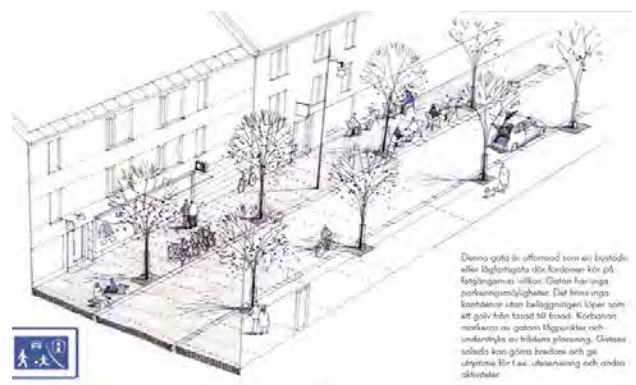
Vid planeringen av gatunätet har man tagit fasta på områdets historiska drag och valt sådana vägsträckningar för gatuförbindelserna som följer färdlederna på historiska kartor. Att anpassa gatunätet till terrängen är en utgångspunkt för trafikplaneringen i delgeneralplanen. Vägsträckningarna och utjämningarna i gatunätet har undersökts noggrant i samband med tekniska utredningar och därför har vägsträckningarna också lagts fram exakt på plankartan. Generellt sett kan man konstatera att planeringsområdet har mycket skarpa drag och att man vid utjämningen av gatorna ofta blir tvungen att tillämpa maximalt tillåtna längdlutningar, och att gatorna trots detta kommer att byggas med mycket skärningar och vallar. Å andra sidan blir man ställvis tvungen att även tillämpa minimilängdlutningar i syfte att begränsa vallhöjderna. De preliminära utjämningarna av gatorna har planerats så att de kräver lite skärnings- och invallningsarbete som möjligt, men de sidlutande ställena i terrängen är svårhanterliga när det gäller att minimera bredden på och byggkostnaderna för gatuområdena. Gatornas exakta läge preciseras i detaljplaneringsskedet när gatuplaner utarbetas.



Kuva 48. Osayleiskaavaehdotuksen mukainen katuverkko. Ramboll Oy, 2013.
Bild 48. Gatunätet i förslaget till delgeneralplan. Ramboll Ab, 2013.



Kuva 49a. Pääkadun katutila.
Bild 49a. Gaturum vid huvudgator.



Kuva 49b. Korttelikadun katutila.
Bild 49b. Gaturum vid gårdgator/ kvartersgator.

Lähde/Källa: http://www.trafikverket.se/PageFiles/56347/gatutyper_en_exempelsamling.pdf

5.5.4 Puistot ja virkistysreitit

Osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu viher- ja virkistys-alueita yhteensä 133 hehtaaria. Viheralueverkosto sisältää sekä rakennettuja puistoja ja ranta-alueita että luonnon-tilaisempia metsiä ja rantoja. Viheralueverkostoa kokoava ajatus on sujuva kulkuyhteys koko kaava-alueen rantoja pitkin.

Korttelirakenteeseen liittyvät puistot, aukiot ja muut julkiset ulkotilat ovat toiminnallisia. Ne ovat tehokkaassa käytössä ja niillä on suuri virkistysarvo, mikä toisaalta vaatii puistoalueilta monikäyttöisyyttä, kestävyyttä ja elämyksellisyyttä. Rantaraitti ja varrelle sijoittuvat julkiset ulkotilat ovat paikka virkistykselle, ulkoilulle, kaupunkikulttuurille, leikille, merellisille toiminnoille ja liikunnalle.

Eriksnäsins ratsastuskeskus lisää virkistysmahdollisuuksia ja vahvistaa alueen luonnetta. Ratsastusreitit sijaitsevat yksityisellä maalla ja ovat polkuja metsässä. Osayleiskaavassa osoitetaan ratsastusreitit ohjeellisesti sekä uimapaikka hevosille. Ratsastustoiminnan jatkuminen ja laajentuminen kartanon alueella mahdollistetaan kaavassa.

Osayleiskaavassa on osoitettu tiiviisti korttelialueisiin liittyvät puistot merkinnällä korkeatasoinen lähivirkistysalue/ Puisto (VP-1). Näille puistoalueille voidaan sijoittaa leik-

5.5.4 Parker och rekreationsleder

I delgeneralplanförslaget har anvisats sammanlagt 133 hektar grön och rekreationsområden. Nätverket av grönområden omfattar såväl byggda parker och strandområden som skogar och stränder i ett mer naturligt tillstånd. Nätverket av grönområden bygger på tanken att det ska finnas smidiga förbindelser längs stränderna i hela planområdet.

De parker, torg och andra offentliga uterum som ansluter till kvartersstrukturen förses med funktioner. De används effektivt och har ett stort rekreationsvärde, vilket å andra sidan förutsätter att parkområdena kan användas på många sätt, att de är hållbara och att de erbjuder på upplevelser. Strandpromenaden och de offentliga uterum som finns längs denna erbjuder möjligheter till rekreation, friluftsliv, stadskultur, lek, marina verksamheter och motion.

Ridcentrumet ger ytterligare möjligheter till rekreation och stärker områdets karaktär. Ridstigarna går i de privatägda skogarna. I delgeneralplanen anvisas riktgivande ridstigar liksom en badplats för hästar. Planen gör det möjligt att fortsätta och utvidga ridverksamheten vid Eriksnäs gård.

I delgeneralplanen har parker som ansluter tätt till kvartersområdena anvisats med beteckningen högklassigt område för närrekreation/park (VP-1). I dessa parkområden är det tillåtet att anlägga lekparkar, dagvattenbassänger och våtmarker, idka småskalig stadsodling och anordna andra för städer typiska rekreationsfunktioner.



Kuva 50./Bild 50. Saara Kantele, diplomityö/ diplomarbete, 2013.

kipuistoja, hulevesialtaita ja kosteikkoja, pienimuotoista kaupunkiviljelyä ja muita kaupungille ominaisia virkistystoimintoja.

Seudullinen kevyen liikenteen yhteystarve ja paikalliset kevyen liikenteen yhteystarpeet on esitetty osayleiskaavakartassa. Yhteys kokoaa yhden reitin varrelle alueen kohokohdat: Sipoonlahden vuonomaiseman, Eriksnäs kartanoalueen, etelärannan ruovikkoiset merenlahdekkeet ja kallioiset niemekkeet sekä Hangelbyn viljelylaakson päätteeksi sijoittuvan Merilän kylän. Seudullinen reitti yhteystarve seurailee rantoja ja sen loppuosa kaava-alueen kaakkoisreunassa on Meriläntie. Meriläntie on osoitettu kevyen liikenteen väyläksi. Tie säilyy yksityistienä ja toimii ajoyhteytenä Hangelbynlahden rannalla sijaitseville kiinteistöille.

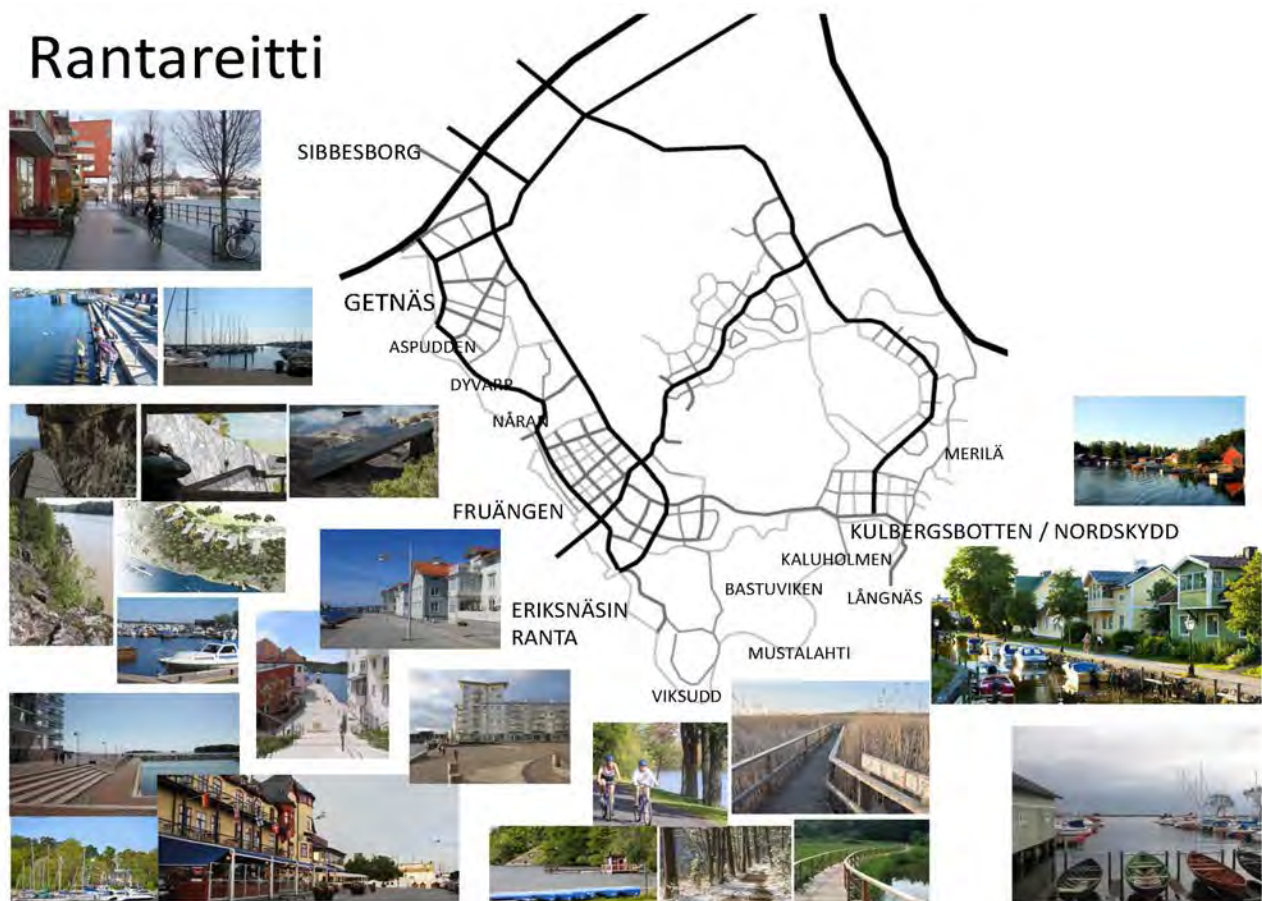
Kaava-alueen etelärannat on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU-1). Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Behovet av en förbindelse för den regionala lätta trafiken och behov av förbindelser för den lokala lätta trafiken visas på delgeneralplanekartan. Förbindelsen samlar områdets höjdpunkter till en farled: fjordlandskapet i Sibboviken, gårdsområdet i Eriksnäs, de vassbevuxna vikarna och klip-piga uddarna på södra stranden och byn Merilä som är en avslutning på odlingsdalen i Hangelby. Det regionala förbindelsebehovet följer stränderna och avslutas med Merilävägen i planområdets sydöstra kant. Merilävägen har anvisats som cykel- och gångbana. Vägen fortsätter att vara en privat väg och fungerar som körförbindelse till fastigheterna på stranden av Hangelbyviken.

De södra stränderna i planområdet har betecknats som område för idrotts- och rekreationsanläggningar (VU-1). I området är det tillåtet att uppföra byggnader och konstruktioner som tjänar idrotts-, rekreations- och fritidsfunktioner.

Badplatserna har anvisats på planförslagskartan (inalles fyra stycken). I anslutning till badstränderna är det tillåtet att placera bryggor, kiosker, omklädningsrum, bastur, mat-tättställen och lekplatser.

Rantareitti



Kuva 51. Eriksnäs osayleiskaavaehdotuksessa on osoitettu kaava-alueen rantoja myötäilevä rantareitti, joka voi luonteeltaan vaihdella alueen eri osissa. Liite x. Eriksnäs osayleiskaava - Katureferenssejä.

Bild 51. En strandpromenad längs med planområdets stränder har anvisats i delgeneralplaneförslaget för Eriksnäs. Strandpromenadens karaktär kan variera i de olika delarna av området.

Uimapaikat on osoitettu kaavaehdotuskartalla ja niitä on kaikkiaan neljä kappaletta. Uimarantojen yhteyteen voi sijoittaa laitureita, kioskeja, pukuhuoneita, saunoja, matonpesupaikkoja ja leikkipaikkoja.

Hangelbyn peltoalue on osoitettu siirtolapuutarha- tai palstaviljelyalueeksi (RP). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota kevyt- ja joukkoliikenneyhteyksiin sekä vesihuollon järjestämiseen ja välttää laajojen pysäköintikenttien rakentamista. Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa erityisesti huomioon alueen maisemahistoriallisesti merkittävä luonne sekä asema yhdyskuntarakenteessa.

5.5.5 Hulevesien hallinta

Viheralueille sijoitetut hulevesien käsittelyyn, keräämiseen ja viivytämiseen varatut alueet on merkitty kaavakarttaan. Sijainnit perustuvat hulevesien hallinnan yleissuunnitelmaan (FCG Oy 2012, Liite 6).

Koko kaava-alueella hulevesien hallinnan lähtökohtana on ehkäistä hulevesien muodostumista ja niihin kohdistuvaa laatuhaittaa sekä pyrkiä säilyttämään veden kiertokulku mahdollisimman luonnollisena. Hallinnan keskeinen periaate on suosia hulevesien johtamista avouomissa, näkyvisä ja mahdollisimman luonnonmukaisissa järjestelmissä, joilla hidastetaan, viivytetään ja tasataan hulevesivirtaamia. Järjestelmillä pyritään samalla hulevesien hallittuun tulvimiseen, joka auttaa pienentämään rakennettujen alueiden tulvariskejä. Tavoitteena on lisäksi hyödyntää hulevedet rakennetun ympäristön maisemallisessa suunnittelussa ja ylläpitää luonnollisten norojen tilaa ja veden laatua. Uimarantojen ja muun virkistyskäytön kannalta on hulevesien esteettinen ja hygieeninen laatu turvattava.

Åkerområdet i Hangelby har anvisats som kolonialträdgårds- eller koloniallottsområde (RP). Området är avsett att detaljplaneras. Vid planeringen av området ska särskild uppmärksamhet fästas vid cykel- och gångbanor och på kollektivtrafikförbindelser samt vid anordnandet av vattenförsörjningen. Byggnad av stora parkeringsfält ska undvikas. Vid planeringen och användningen av området bör särskild vikt fästas vid områdets landskapshistoriskt betydande karaktär och ställning i samhällsstrukturen.

5.5.5 Hantering av dagvatten

Områden som reserverats på grönområdena för behandling, insamling och fördröjning av dagvattnet har märkts ut på plankartan. Placeringen av dessa områden grundar sig på den allmänna planen för hantering av dagvatten (FCG Ab 2012, Bilaga 6).

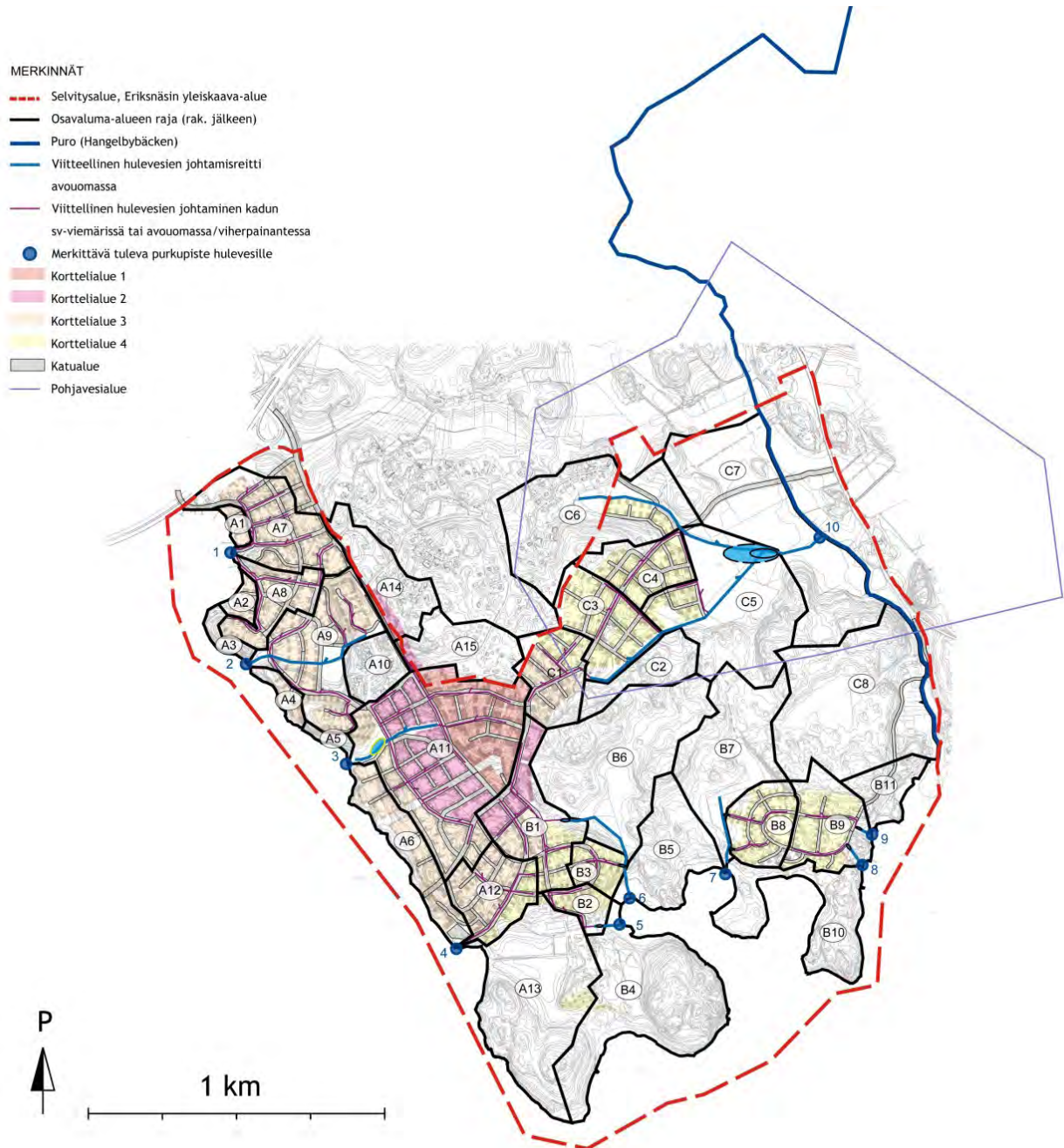
I hela planområdet är utgångspunkten för hanteringen av dagvattnet att förhindra att dagvatten bildas och utsätts för kvalitetsolägenheter samt att sträva efter att bevara vattnets naturliga kretslopp så naturligt som möjligt. En viktig princip för hanteringen är att gynna avledning av dagvattnet i öppna fåror, i synliga system som är i så naturligt tillstånd som möjligt och som bromsar upp, fördröjer och jämnar ut dagvattenflödena. Genom systemen eftersträvas på samma gång en kontrollerad översvämning av regn- och smältvatten, vilket bidrar till att minska översvämningsriskerna i de bebyggda områdena. Vidare är ett mål att utnyttja dagvattnet vid den landskapsmässiga planeringen av den byggda miljön och att upprätthålla de naturliga rännlarnas status och vattenkvalitet. Med hänsyn till badstränderna och det övriga rekreatjonsbruket bör en estetisk och hygienisk kvalitet på dagvattnet säkerställas.



Kuvat 52 a-b. Hulevesien hallintaa kortteleissa.
Bilder 52 a-b Hanteringen av dagsvatten inom kvarteren.

Tontti- ja korttelitasolla tärkein hulevesien hallintakeino on huleveden syntymisen vähentäminen, mutta hulevesien laajamittainen imeyttämien ei selvitysalueen kallioisesta ja savisesta maaperästä johtuen ole mahdollista kaikilla korttelialueilla. Jatkosuunnittelussa tulee siis varmistaa riittävä tilavaraus yleisille alueille esitettyjen hulevesien hallintajärjestelmille.

På tomt- och kvartersnivå är det viktigaste sättet att hantera dagvattnet att minska uppkomsten av dagvatten, men på grund av den klippiga och leriga jordmånen i utredningsområdet är omfattande infiltration inte möjligt i alla kvartersområden. Vid den fortsatta planeringen bör alltså en tillräckligt stor reservering göras för de föreslagna systemen för hantering av dagvattnet.



Kuva 53. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelma (FCG Oy 2012)
Bild 53. Planen för hantering av dagvatten (FCG Ab 2012)

5.5.6 Suojelukohteet

Kaavaehdotuskarttaan on merkitty muinaismuistokohteet, jotka ovat Muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä ja joiden kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta/kohdetta koskevista toimenpiteistä ja maankäyttösuunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Suojeltavat rakennukset on merkitty kaavaehdotuskarttaan. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaat rakennukset, joiden purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Kohteita koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaavaehdotuskarttaan on merkitty myös historialliset kylätontit. Niiden alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Eriksnäs kartanoalue sekä Aspuddenin ja Viksuddenin huvi- lat ovat osoitettu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaat pihapiirit tai muut merkittävät rakennetun ympäristön kokonaisuudet. Alueen arvokas rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudis- ja korjausrakentaminen rakentamistavaltaan ja mittakaavaltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Alueen rakentamista tai muuta maankäyttöä koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Alueen pääkäyttötarkoitus ei ole suojeltu. Kartanoaluetta voidaan siis jatkossakin käyttää asumiseen, hevostoimintaan tai muiden elinkeinojen harjoittamiseen, palveluiden tarjoamiseen ja virkistyskäyttöön.

Kartanoalueeseen kuuluva laidun on merkitty avoimena säilytettäväksi alueen osaksi.

5.5.6 Skyddsobjekt

I planförslagskartan visas fornlämningsobjekt. Dessa är fasta fornlämningar som fredats enligt lagen om fornminnen (295/63). De får inte utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttagas eller på annat sätt rubbas. Om åtgärder och markanvändningsplaner som gäller området/ett objekt ska förhandlas med Museiverket.

Byggnader som ska skyddas har angivits på planförslagskartan. Denna beteckning har byggnader som är värdefulla på riksnivå eller landskapsnivå och vars rivning har förbjudits med stöd av 41 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Reparations- och ändringsarbeten samt annat kompletteringsbyggande på byggnaden ska utföras så att de byggnads- och kulturhistoriska värdena bevaras. Om planer som gäller dessa objekt ska utlåtande begäras av museimyndigheten.

Vidare visar planförslagskartan även historiska bytomter. I dessa områden finns fasta fornlämningar som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/63). Om byggprojekt och större grävarbeten i dessa områden ska förhandlas med Museiverket.

Eriksnäs gårdsområde samt villorna Aspudden och Viksudden har anvisats som område där miljön bevaras (/s). Med denna beteckning har gårdsområden som är värdefulla på riksnivå eller landskapsnivå och andra betydande helheter i den byggda miljön anvisats. Områdets värdefulla byggnadsbestånd och miljö bör bevaras. Vid byggandet ska områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktär beaktas så att ny- och reparationsbyggande beträffande byggsättet och skalan ansluter till det befintliga byggnadsbeståndet och till miljön. Om planer som gäller byggandet eller annan markanvändning i området ska utlåtande begäras av museimyndigheten. Områdets huvudanvändningsändamål har inte skyddats. Området vid Eriksnäs gård kan alltså även i fortsättningen användas för boende, hästverksamhet eller idkande av andra näringar, tillhandahållande av tjänster och rekreationsbruk.

Betesmarken som hör till gården har betecknats som del av området som ska bevaras öppet.

5.5.7 Merkinnät usealle maankäytölle

Osayleiskaavamerkinnoissä on useita merkintöjä kahdelle maankäytölle. Ne osoittavat tavoitteen toimintojen integrointiin tai vaihtoehtoiseen maankäyttöön. Ensin mainittu maankäyttö on ensisijainen ja se voi myös olla ainoana maankäyttömuotona. Päällekkäistä merkintää käytetään myös osoittamaan toteuttamisen vaiheistusta.

5.5.7 Beteckningar för flera olika former av markanvändning

Bland beteckningarna i delgeneralplanen finns flera beteckningar som anger två former av markanvändning. Dessa hänvisar till integrering av funktioner eller alternativ markanvändning. Den markanvändning som nämns först är den primära och kanske också den enda formen av markanvändning. Överlappande beteckning används också för att ange genomförande i etapper.



Kuva 54. Eriksnäs on osa tulevaa Sibbesborgin kaupunkikokonaisuutta. Eriksnäsin osayleiskaava-alueen pohjoisosassa on Sipoon yleiskaava 2025:n mukaista haja-asutusalueetta (MTH), Sibbesborgin metron rakentamisen myötä alue muuttuu keskustatoimintojen alueeksi (C). Osa-alueen toteutumisen tavoiteajoitus on vuosille 2030-2045. Havainnekuva Porvoonväylältä Eriksnäsiin. WSP Oy, 2013.

Bild 54. Eriksnäs är en del av den kommande stadshelheten Sibbesborg. Bullerområdet kring motorvägen i norra delen av Eriksnäs delgeneralplaneområde är anvisat som ett glesbygdsområde (MTH) enligt Generalplan för Sibbo 2025. Området förändras till ett område för centrumfunktioner i och med genomförandet av metroförbindelsen till Sibbesborg. Genomförandet av delområdet siktar på åren 2030-2045. Illustration från Borgoleden till Eriksnäs (WSP Ab, 2013).

5.6 Liikennejärjestelmä

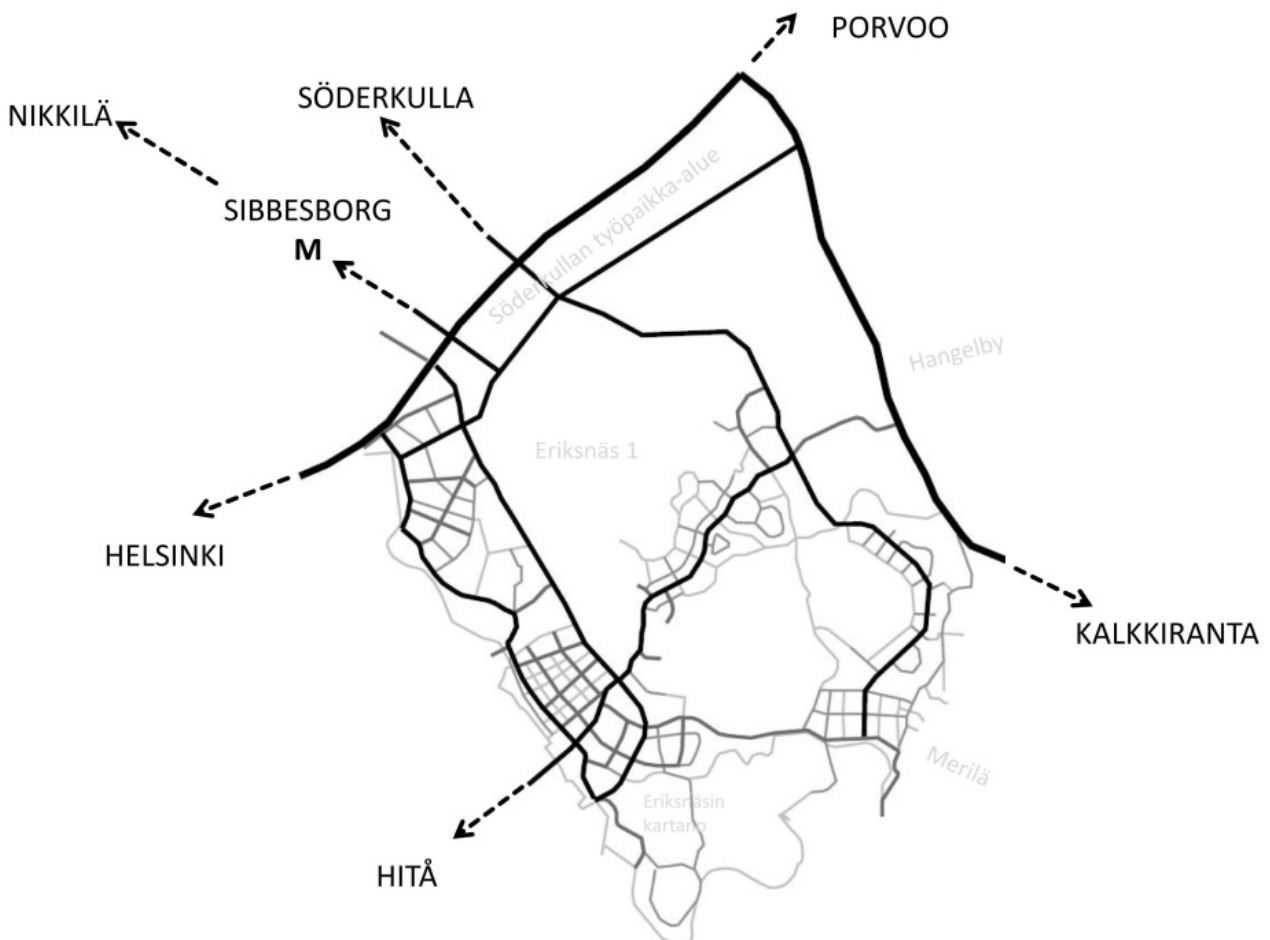
"Ennen kaikkea, liikennettä ei koskaan tule käsitellä erillisenä asiana. Se tulee aina kytkeä osaksi muita kysymyksiä kaupungissa, kaupungin toiminnalliseen työnjakoon ja siihen, miten tämä rajaa elämän monia ulottuvuuksia erilleen. Yhdessä paikassa työskennellään, toisessa asutaan, kolmas on ostoksilla käymiselle, neljäs oppimiseen ja viides vapaa-aikaan. Se miten meidän tila kaupungissa on järjestetty erottaa ihmiset kuin työnjako tehdastyössä. Se leikkaa henkilön viipaleiksi. Se silppuaa aikamme ja elämämme erillisiin osiin niin, että jokaisella elämän alueella olemme passiivisia kuluttajia markkinavaimien armoilla ja niin ettei päähämme pälkähdäkään, että työn, kulttuurin, viestinnän, ilon, perustarpeiden tyydyttämisen ja henkilökohtaisen elämän voisi ja pitäisi olla yksi ja sama asia: yhtenäinen elämä, jota yhteisön sosiaalinen rakenne ylläpitää."

André Gorz, Le Sauvage 1973

5.6 Trafiksystemet

"Framför allt bör trafiken aldrig behandlas som en fristående fråga. Trafiken bör alltid kopplas till de övriga förhållandena i staden, till stadens funktionella arbetsfördelning och till frågan om hur den begränsar och skiljer åt livets olika dimensioner. På ett ställe arbetar man, på ett andra bor man, på ett tredje gör man sina inköp, på ett fjärde lär man sig och på ett femte tillbringar man sin fritid. Hur vårt rum i staden har anordnats skiljer människorna från varandra på samma sätt som arbetsfördelningen i en fabrik. Den skär människan i skivor. Den styckar vår tid och våra liv i delar så att vi på varje delområde av livet är passiva konsumenter som drivs av marknadskrafterna så att vi inte ens kommer att tänka på att arbete, kultur, kommunikation, glädje, tillfredsställelse av de grundläggande behoven och det privata livet kunde och borde vara en och samma sak: ett enhetligt liv som upprätthålls av den sociala strukturen i gemenskapen."

André Gorz, Le Sauvage 1973



Kuva 55. Liikenneverkon yhdistyminen kaava-alueen ulkopuolelle.
Bild 55. Trafiksystemets integration till områdena utanför planområdet.

Osayleiskaavaehdotuksen liikenteellinen perusratkaisu on tiheä katuverkko, joka luo jatkuvaa kaupunkitilaa ja yhdistää alueen useaan eri suuntaan. Tavoitteena on purkaa ajoneuvoliikenne alueelta usealle reitille, jolloin ruuhkia ei muodostu ja liikenne on sujuvaa ja turvallista. Eriksnäs liikenneverkko on tulevaisuudessa osa laajempaa seudullista kokonaisuutta, siksi kaavaehdotuksessa on osoitettu yhteystarpeita kaava-alueen ulkopuolelle: siltayhteys Siiponlahden yli Hitåseen, ajoneuvoliikenteen yhteys Kalkkirannantielle ja rantakatu yhteys Söderkullan suuntaan. Eriksnäs liikennejärjestelmän suunnitellaan yhdistyvän pitkällä aikavälillä Sibbesborgin keskustan liikennejärjestelmään. Pääkatuyhteyksissä huomioidaan suunniteltu metroaseman sijainti Porvoonväylän pohjoispuolella, josta muodostuu eri liikennemuotojen yhteinen solmukohta.

Eriksnäs on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn alue, jossa suurin osa asukkaista voi käyttää päivittäisessä arkielämässään joukkoliikennettä. Tiivis aluerakenne ja hyvin suunniteltu liikennejärjestelmä kannustaa kestävien kulkumuotojen hyödyntämiseen kaikessa arjen liikkumisessa. Eri kulkumuotojen tasa-arvoinen suunnittelu lisää turvallista liikennekäyttämistä.

5.6.1 Ajoneuvoliikenne

Osayleiskaava-alueen pääkatuja ovat Eriksnäsintie, Isonniityntie sekä rantakatu Merilään. Pääkadut on mitoitettu linja-autoliikenteellä liikennöitäviksi. Eriksnäsintie yhdistää kaava-alueen Söderkullan ja eritasoliittymän välityksellä Porvoonväylälle (vt 7) ja sitä kautta Helsingin ja Porvoon suuntaan. Itään suuntautuva liikenne kulkee pääkatuyhteyden kautta Kalkkirannantielle ja Porvoonväylälle. Alueen länsireunaan on suunniteltu laadukkaat rantaraitit sekä kevyelle liikenteelle että autoliikenteelle.

5.6.2 Joukkoliikenne

Eriksnäs alueesta tavoitellaan uutta itsenäisesti toimivaa kunnan osa-alueita (Sibbesborgin alakeskus), jonka rakentuminen tukeutuu julkiseen liikenteeseen. Nykytilanteessa Eriksnäs alueella palvelevat linjat 830, 959, 958 ja 951, jotka liikkuvat tyypillisesti vain muutaman kerran päivässä. Osa linjoista kiertää Kalkkirannantien kautta. Nykyinen joukkoliikennepalvelu on hyvin vähäistä ja tarjoaa korkeintaan vähemmän peruspalvelutasoa. Tulevaisuudessa palvelutasoa voidaan parantaa maankäytön lisääntyessä. HSL:n linjastosuunnitelmassa on esitetty Eriksnäs palvelutason parantamista väestömäärän kasvaessa. Linjastosuunnitelmassa on esitetty Eriksnäsistä suora yhteys Söderkullan, josta on hyvät yhteydet Nikkilään ja Helsingin suuntaan. Suunniteltu linja tarjoaa nykytilanteeseen nähden paremmat työmatka-, koulu-, asiointi- ja vapaa-ajan yhteyksiä. Lähtöjen määrä sekä arkipäivisin että viikonloppuisin kasvaa selvästi nykytilanteesta.

Den grundläggande trafiklösningen i förslaget till delgeneralplan är ett tätt gatunät som skapar en kontinuerligt stadsrum och kopplar området åt flera olika håll. Målet är att fördela fordonstrafiken från området på flera alternativa rutter, varvid det inte uppkommer någon rusning utan trafiken är smidig och säker. I framtiden är trafiknätet i Eriksnäs en del av en större regional helhet, och därför har förbindelsebehov till områden utanför planområdet anvisats i planförslaget: en broförbindelse över Sibboviken till Hitå, en förbindelse för fordonstrafiken till Kalkstrandsvägen och en strandgata i riktning mot Söderkulla. Planen på lång sikt är att trafiksystemet i Eriksnäs sammanflätas med trafiksystemet i Sibbesborgs centrum. I huvudgatu förbindelserna beaktas den planerade metrostationens läge på norra sidan av Borgåleden, vilken kommer att bli en knutpunkt för flera olika trafikformer.

I Eriksnäs kan största delen av invånarna anlita kollektivtrafiken, cykla eller promenera för att utföra sina vardagliga göromål. Den täta områdesstrukturen och det välplanerade trafiksystemet uppmuntrar människorna att välja hållbara färdmedel till vardags. En jämlik planering av de olika färdmedlen ökar säkerheten i trafikbeteendet.

5.6.1 Fordonstrafiken

Eriksnäsvägen, Storängsvägen och strandgatan till Merilä är huvudgatorna i delgeneralplaneområdet. Huvudgatorna har dimensionerats för busstrafik. Eriksnäsvägen kopplar planområdet till Söderkulla och via en planskild korsning till Borgåleden (rv 7) och därifrån vidare i riktning mot Helsingfors och Borgå. Trafiken österut går via en huvudgata till Kalkstrandsvägen och Borgåleden. I områdets västra kant har förstklassiga strandleder planerats både för den lätta trafiken och för biltrafiken.

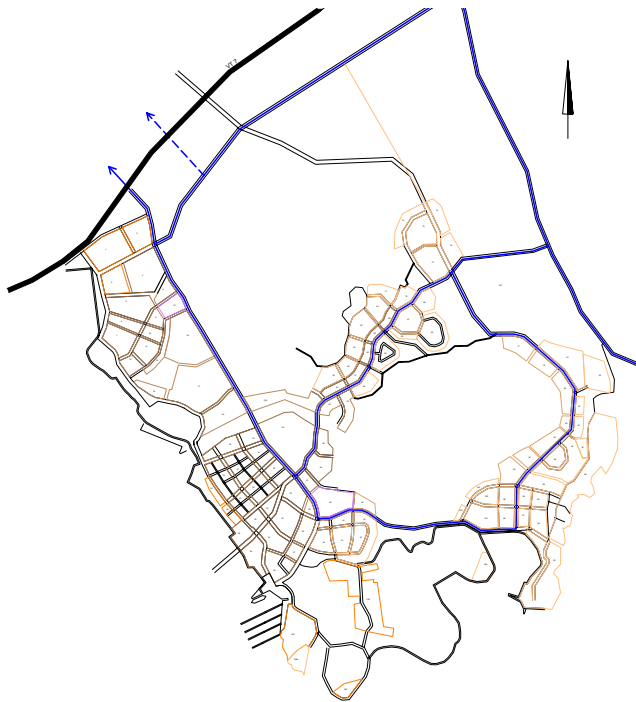
5.6.2 Kollektivtrafik

Eriksnäs blir ett nytt självständigt fungerande delområde av kommunen (undercentrum till Sibbesborg), vars byggande stödjer sig på kollektivtrafiken. I nuläget ges Eriksnäs service av linjerna 830, 959, 958 och 951, som vanligtvis bara har några turer om dagen. En del turer går via Kalkstrandsvägen. Idag tillhandahåller kollektivtrafik service i mycket ringa omfattning som högst motsvarar en hjälplig grundservicenivå. I framtiden kan servicenivån höjas allteftersom markanvändningen ökar. I HRT:s linjenätsplan har man föreslagit att servicenivån ska förbättras i Eriksnäs när befolkningen ökar. I linjenätsplanen presenteras en direkt förbindelse från Eriksnäs till Söderkulla, varifrån det går goda förbindelser till Nickby och i riktning mot Helsingfors. Den planerade linjen erbjuder jämfört med nuläget bättre förbindelser för arbetsresor, skolresor, resor för att uträtta ärenden och resor på fritiden. Antalet avgångar såväl vardagar som veckoslut ökar klart jämfört med nuläget.

Trafiknätet i den delgeneralplan som nu tagits fram möjliggör ett fungerande kollektivtrafiksystem och en bra service-

Kehitetyn osayleiskaavan liikenneverkko mahdollistaa toimivan joukkoliikennejärjestelmän ja hyvän palvelutason. Liikenneverkko mahdollistaa sujuvat ja nopeat liityntäliikenneyhteydet Söderkullaan. Pitkällä tähtäimellä joukkoliikenteen runkona toimii metro Sibbesborgiin ja syöttöliikenne Eriksnäsistä Sibbesborgiin. Tavoitteena on, että kesävien liikkumismuotojen kuten joukkoliikenne, pyöräily ja kävely suhteellinen osuus kasvaa.

Suunnitelman mukaiset linja-autojen pääreitit kulkevat alueen pää- ja kokoojakatuja pitkin Söderkullaan, valtatie 7 ja Kalkkirannantielle. Alueen pääkadut ja kokoojaketut on mitoitettu linja-autoliikenteellä liikennöitäviksi. Rantakatua ei ole suunniteltu joukkoliikenneyhteydeksi. Alueen joukkoliikennereitit ja bussipysäkkien paikkoja tullaan tarkentamaan myöhemmin HSL:n joukkoliikennesuunnittelun yhteydessä.



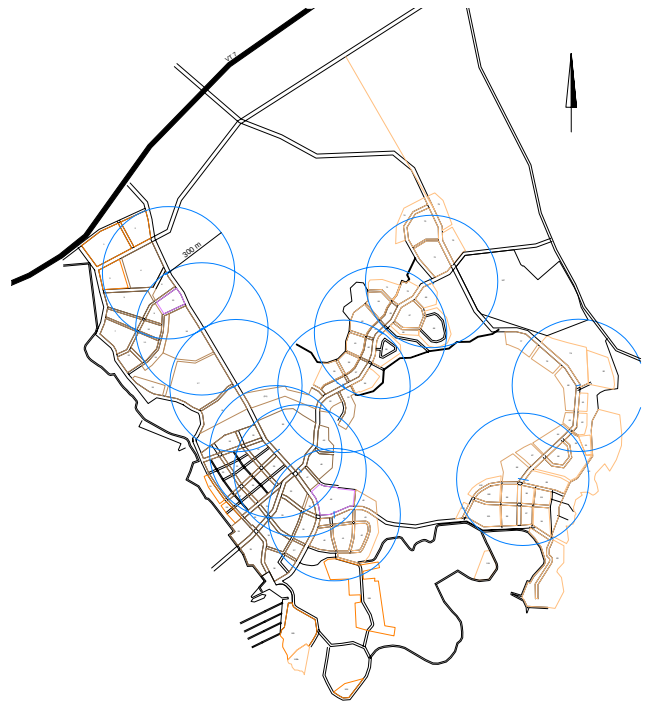
Kuva 56. Eriksnäsän osayleiskaavaehdotuksen mukaiset bussiyhteydet, Ramboll Oy, 2013.
Bild 56. Bussförbindelser delgeneralplaneförslaget för Eriksnäs., Ramboll Ab, 2013.

5.6.3 Jalankulku ja pyöräily

Kevyen liikenteen väylät muodostavat autoliikenteestä erotetun verkoston, joka yhdistää tärkeimmät toiminnot toisiinsa sekä yhdistää Eriksnäsän alueen naapurialueisiin, mm. Söderkullaan. Kevyen liikenteen yhteydet mahdollistavat nopeat sisäiset yhteydet alueen palveluille sekä sujuvat yhteydet Söderkullaan. Pääreittien varrelle on suunniteltu erilliset kevyen liikenteen väylät, joilla on erotettu pyöräliikenne ja kävelyliikenne toisistaan. Lisäksi pääkatujen varsille on suunniteltu kevyen liikenteen väylät kadun molemmille puolille. Alueelle suunniteltu kevyen liikenteen rantareitti soveltuu ulkoilukäyttöön myös alueen ulkopuolisille asukkaille.

nivå. Trafiknätet erbjuder smidiga och snabba anslutningsförbindelser till Söderkulla. På lång sikt kommer metron till Sibbesborg och matartrafiken från Eriksnäs till Sibbesborg att utgöra stommen för kollektivtrafiken. Målet är att öka den relativa andelen av hållbara färd sätt, såsom anlitande av kollektivtrafiken och att färdas till fots och med cykel.

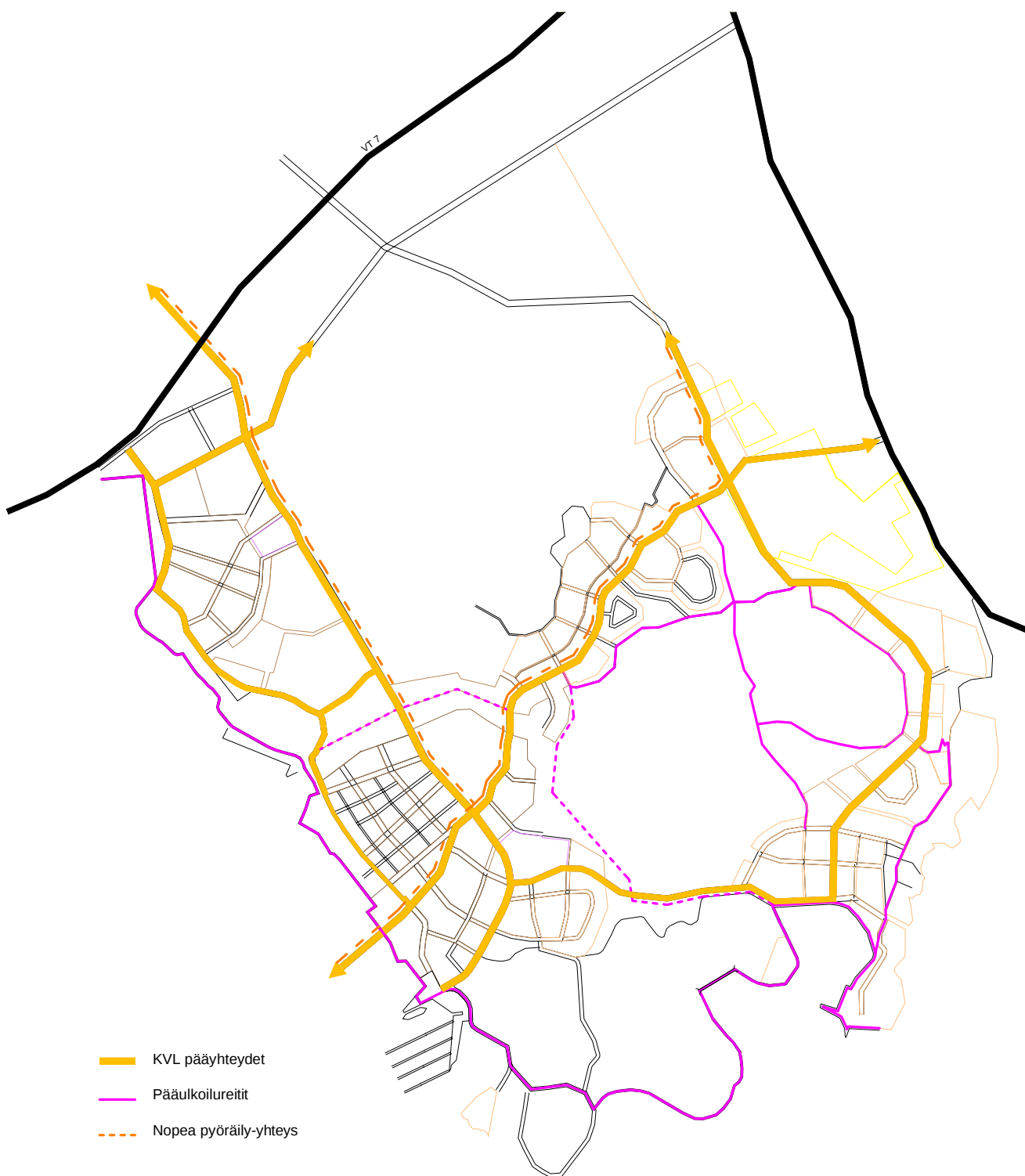
I linjenätsplanen går huvudrutterna för bussarna längs områdets huvud- och matargator till Söderkulla, till riksväg 7 och till Kalkstrandsvägen. Huvudgatorna och matargatorna har dimensionerats för busstrafik. Strandgatan har inte planerats som en förbindelse för kollektivtrafiken. Rutterna för kollektivtrafiken och placeringen av busshållplatserna kommer att preciseras senare i samband med HRT:s kollektivtrafikplanering.



Kuva 57. Eriksnäsän osayleiskaavaehdotuksen mukaiset bussipysäkit, Ramboll Oy, 2013.
Bild 57. Busshållplatserna delgeneralplaneförslaget för Eriksnäs., Ramboll Ab, 2013.

5.6.3 Fotgängar- och cykeltrafik

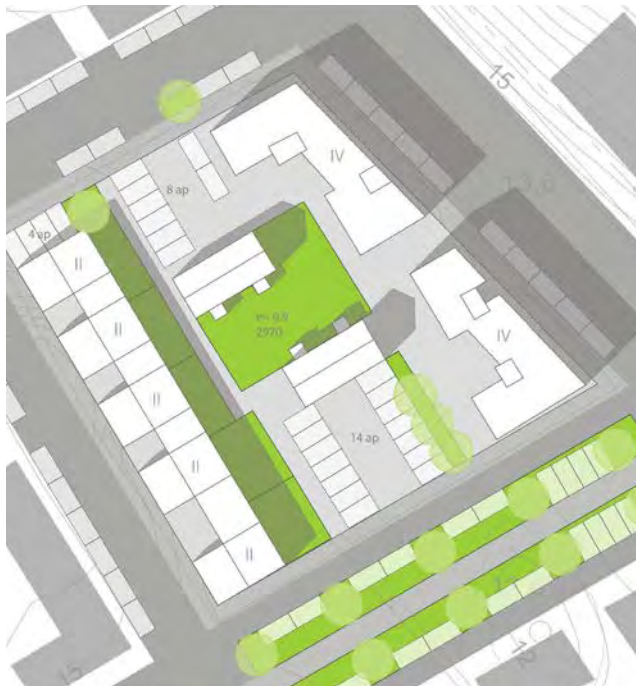
Cykel- och gångbanorna utgör ett eget nätverk separat från biltrafiken. Nätverket samlar de viktigaste funktionerna och kopplar Eriksnäs till grannorterna, bl.a. Söderkulla. Cykel- och gångbanorna möjliggör snabba interna förbindelser till den lokala servicen liksom smidiga förbindelser till Söderkulla. Längs huvudfärdlederna har man planerat separata färdleder för den lätta trafiken. På dessa har man skilt åt cykeltrafiken från fotgängartrafiken. Vidare har cykel- och gångbanor planerats längs båda sidorna av huvudgatorna. Strandpromenaden, som är avsedd för den lätta trafiken, är en friluftsled även för personer som bor utanför området.



Kuva 58. Eriksnäsän osayleiskaavaehdotuksen mukaiset kevyenliikenteen reitit, Ramboll Oy, 2013.
 Bild 58. Cykel- och gångbanorna delgeneralplaneförslaget för Eriksnäs., Ramboll Ab, 2013.

5.6.4 Pysäköinti

Pysäköinti järjestetään perinteisenä kadunvarsipysäköintinä ja korttelialueilla rakenteellisenä pysäköintinä. Alueen toteuttamisen loppuvaiheessa myös erillinen laitospysäköinti tulee kysymykseen. Pysäköinnin ohjaamisessa on keskeistä määrittää enimmäismäärä, joka on hyväksyttävää sijoittaa maan pinnalle siten, että lähiympäristön viihtyisyys ei kärsi. Maan alle sijoitettavan pysäköinnin määrää ei ole tarvetta rajoittaa millään tavoin.



Kuva 59. Pysäköintitutkielma keskusta-alueella.
Bild 59. Exempel på ordnandet av parkeringen i centrumområdet.



Kuva 60. Pysäköintitutkielma huvilakortteli.
Bild 60. Exempel på ordnandet av parkeringen i villaområdet.

5.6.4 Parkering

Parkeringen arrangeras som traditionell parkering längs gatan och som parkering i konstruktioner inom kvartersområdena. I den sista fasen av områdets genomförande kan även en separat parkeringshall komma i fråga. Vid styrningen av parkeringen är det viktigt att fastställa den maximala omfattning som kan accepteras för placering på marknivå utan att trivseln i näromgivningen blir lidande. Hur stor del av parkeringen som kan placeras under marken behöver inte begränsas på något sätt.



Kuvat 61 a-c. Esimerkkejä pysäköinnin järjestämisestä.
Bilder 61a-c. Exempel på ordnandet av parkeringen.

5.6.5 Vesiliikenne ja venesatamat

Alueelle on tarkoitus rakentaa venesatamat Sipoonlahden rannalle ja Långnäsniemen ympärille palvelemaan huviveneilyä, vesibussiliikennettä sekä mahdollisesti myös kalastusalusliikennettä. Siltayhteys Eriksnäsniemen ja Hitän välillä suunnitellaan niin, että alikulkukorkeus on yli 20 metriä eikä silta näin rajoita purjeveneiden liikennöintiä Sipoonlahdella. Sipoonlahden keskellä kulkeva väylä on syvyydeltään n. 10 metriä. Pienvenesatamien rakentaminen edellyttää monin paikoin ruoppaamista. Satamien toteutettavuutta ja tilantarvetta tutkitaan tarkemmin asemakaavoitusvaiheessa.

Venesatamien yhteyteen saa sijoittaa veneilyä palvelevia kaupallisia toimintoja, erikoistavarakauppaa, ravintoloita, kahviloita ja baareja. Talvisäilytykselle ei varata tilaa pienvenesatamissa, sillä ne liittyvät suoraan kaupunkirakenteeseen. Talvisäilytykselle varataan tiloja Porvoonväylän vieressä sijaitsevilta yritys- ja teollisuusalueilta, jotka kuuluvat Sibbesborgin kaava-alueeseen. Vesijoukkoliikenteen laajentaminen ja palvelutason parantaminen Sipoonlahtessa on tavoitteellista. Eriksnäsniemen venesatama-alueet toimivat vesiliikennereittien laitureina. Pysäköinnille varataan tilaa mahdollisuuksien mukaan rannasta ja rantakatuja varrelta.

Venesatamia ja venevalkamia (LS) on osoitettu sekä Sipoonlahden rannalle että Kaluholmenin rantaan Långnäsniemelle. Venesatamien alueelle voi sijoittaa pienimuotoisesti kaupallisia palveluja ja erikoiskauppaa sekä kelluvia asuntoja.

Kuva 62. Haukilahden venesatama on esimerkki viihtyisästä pienvenesatamasta.

Bild 62. Gäddviks båthamn är ett exempel på en trivsamt småbåtshamn.

Kuva 63. Pienvenesatama. Lähde: Saara Kantele, diplomityö, 2013.

Bild 63. Småbåtshamn. Källa: Saara Kantele, diplomarbete, 2013.

Kuva 64. Asuinalue ja venepaikkoja Etelä-Ruotsissa.

Bild 64. Bostadsområde och båtplatser i Södra Sverige.



5.6.5 Sjötrafik och båthamnar

Avsikten är att bygga båthamnar på Sibbovikens strand och i Långnäs för fritidsbåtar, vattenbussar och eventuellt även för fiskebåtar. Broförbindelsen mellan Eriksnäs och Hitå planeras så att den fria höjden är över 20 meter. Då hindrar den inte att segelbåtar trafikerar i Sibboviken. Den farled som går mitt i Sibboviken är ca. 10 meter djup. Bygandet av småbåtshamnar förutsätter muddring på många ställen. Möjligheterna att genomföra hamnarna och behovet av utrymme granskas närmare i detaljplaneskedet.

I anslutning till båthamnarna är det tillåtet att placera kommersiella funktioner som tjänar båtfarare, såsom specialbutiker, restauranger, caféer och barer. För vinterförvaring reserveras inget utrymme i småbåtshamnarna, eftersom de ansluter direkt till stadsstrukturen. För vinterförvaring av båtar reserveras utrymmen i företags- och industriområdena intill Borgåleden, vilka ingår i Sibbesborgs planområde. Att utvidga kollektivtrafiken till sjöss och förbättra servicenivån i Sibbo skärgård är viktiga mål. Båthamnsområdena i Eriksnäs erbjuder kajer för sjötrafiken. För parkering reserveras utrymme i mån av möjlighet på stranden och längs strandgatorna.

Hamnområden (LS) har anvisats både till stranden av Sibboviken och till stranden av Kaluholmen i Långnäs. I dessa områden är det tillåtet att placera kommersiell service i liten skala, specialbutiker samt flytande bostäder.



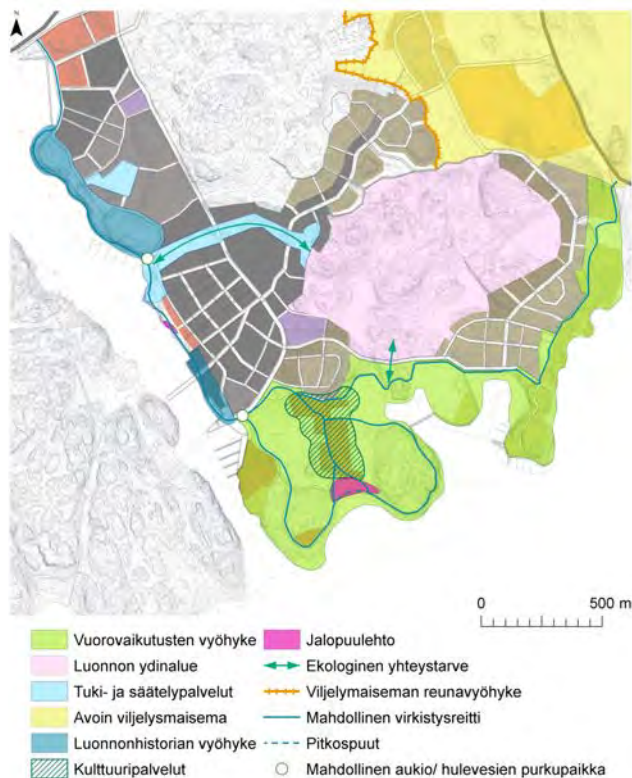
5.7 Viheraluerakenne/ Ekosysteempalvelut

Sipoon kunnan yleiskaavoituksen yleisenä tavoitteena on keskittää kaupunkirakentaminen tiiviiksi kokonaisuuksiksi, jolloin pysytään jättämään laajoja yhtenäisiä luontoalueita rakentamisen ulkopuolelle. Eriksnäs merkitys viheralueverkostossa liittyy vahvasti sen merellisyyteen. Merellisen virkistysmahdollisuudet hyödynnetään eri tavoin ja pitkä rakentamiselta vapaa rantaviiva annetaan julkiseen käyttöön. Osa rantaviivasta on rakennettua kaupunkirakentaa ja osa jää luonnonmukaiseksi rannaksi.

Osayleiskaava-alueen keskiosa jää yhtenäiseksi luontoalueeksi, jolla metsäluonto- ja lajisto säilyy. Silta-yhteys Hitän puolelle laajentaa toteutuessaan ulkoilun ja retkeilyn mahdollisuuksia sekä virkistysyhteyksiä rannikon suuntaisesti.

Säilytettävät luontoalueet on osoitettu kaavaehdotuskartassa alueen osaksi, jolla sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kohde tai alue (luo). Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen luontoarvoja.

Kaava-alueen keskiosan metsä on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueen käyttö tulee suunnitella siten, ettei vaaranneta alueella elävän kalasäaskan säilymisedellytyksiä. Jotta sääksi ei häiriintyisi, alueen keskelle ei osoiteta kulkureittejä tai virkistystoimintoja. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muita näihin verrattavia toimenpiteitä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.



5.7 Grönområdesstrukturen/Ekosystemtjänster

Ett allmänt mål för generalplaneringen i Sibbo kommun är att koncentrera stadsbyggandet till tät helhet varvid vidsträckt, sammanhängande naturområden kan lämnas utanför de områden som ska byggas. Eriksnäs betydelse i nätverket av grönområden hänger nära samman med havet. Möjligheterna till marin rekreation utnyttjas på många sätt och den långa, fria strandlinjen erbjuder för offentligt bruk. En del av strandlinjen är bebyggd stadsstrand och en del blir kvar i naturligt tillstånd.

Mittersta delen av delgeneralplaneområdet blir kvar som ett sammanhängande naturområde där skogsnaturen och -arterna bevaras. När broförbindelsen genomförs till Hitåsida ger detta ännu fler möjligheter till friluftsliv och utflykter och rekreationsförbindelser i riktning med kusten.

De naturområden eller objekterna som ska bevaras har i planförslagskartan anvisats som del av område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo). I området är det inte tillåtet att utföra sådana åtgärder som kan äventyra områdets naturvärden.

Skogen i den mittersta delen av planområdet har anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY). Användningen av området bör planeras så att den inte äventyrar förutsättningarna för de i området häckande fiskgusarna. För att fiskgusarna inte ska störas får inga farleder eller rekreationsfunktioner anvisas i mitten av området. Jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd i enlighet med 128 § MBL.

I planförslagskartan har angivits ett för vattenförsörjningen viktigt grundvattenområde (pv). Byggandet i området begränsas av 8 § i miljöskyddslagen om förbud mot förorening av grundvatten. Vid byggnadsprojekt och andra projekt ska även 3 kap. 2 § i vattenlagen beaktas. Området är av särskilt stor vikt med hänsyn till vattenförsörjningen och bevarandet av vattnets kvalitet. I området tillåts ingen sådan verksamhet och inget sådant byggande som kan äventyra jordmånens kvalitet eller grundvattnets kvalitet och kvantitet. I de nya detaljplaneområdena, där markanvändningen ändras avsevärt, bör grundvattenförhållandena vid behov utredas mer ingående och tas i beaktande vid planeringen av byggandet. Det är förbjudet att bygga jordvärmesystem.

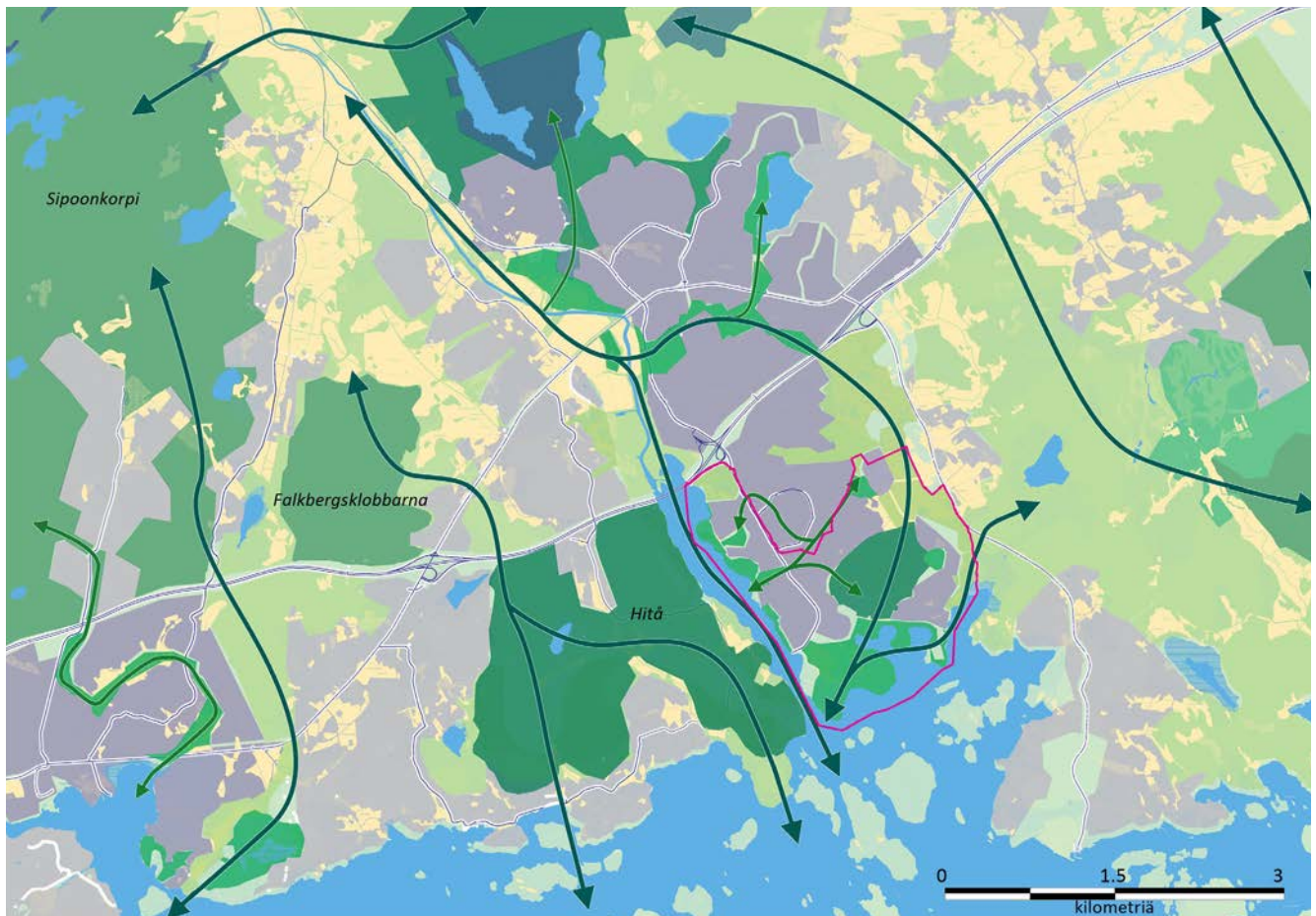
Kuva 65. Ekosysteempalveluiden tuotantoalueet. Ramboll Oy, 2013.

Bild 65. Produktionsområden för ekosystemtjänster. Ramboll Ab, 2013.

Kaavaehdotuskarttaan on merkitty alueella sijaitseva vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue (pv). Alueen rakentamista rajoittavat ympäristönsuojelulain 8 §:n pohjaveden pilaamiskielto. Lisäksi alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on huomioitava vesilain 3 luvun 2 §. Alue on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Uusilla asemakaava-alueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa. Maalämpöjärjestelmien rakentaminen on kielletty.

Kaava-alueita ympäröivät merialueet on osoitettu vesialueeksi (W). Kaava-alueen pohjoisreunassa on huomioitava vaikutukset Sipoonjoen Natura 2000 -alueeseen. Vesialueisiin kohdistuvilla toimenpiteillä ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa niille luontoarvoille, joiden suojelemiseksi alue on liitetty osaksi Natura 2000 -verkostoa. Rakentamisen aikaista kiintoaineksen ja ravinteiden päätymistä Sipoonlahteen tulee vähentää poistamalla ravinteita ja kiintoaineita hulevesistä suotopadoilla, laskeutusaltailla, kosteikoilla tai näiden yhdistelmillä.

De havsområden som omger planområdet har anvisats som vattenområden (W). Vid den norra delen av planområdet ska konsekvenserna för Natura 2000-området vid Sibbo å beaktas. Åtgärder som riktar sig till vattenområdena får inte förorsaka betydande skador på de naturvärden för vilkas skyddande området har anslutits till Natura 2000-nätverket. Under byggnadstiden ska avledningen av sediment och näringsämnen till Sibboviken minimeras genom att man avlägsnar näringsämnen och sediment från dagvattnet med hjälp av infiltrationsdammar, sedimenteringsbassänger, våtmarker eller kombinationer av dessa.



Kuva 66. Suunnitelma seudullisista ja paikallisista ekokäytävistä Etelä-Sipoossa. (Eriksnäs osayleiskaava-alue rajattu punaisella)
Bild 66. En plan gällande de regionala och lokala ekokorridorerna i Södra Sibbo. (Delgeneralplaneområdet Eriksnäs har avgränsats med röd linje.)

5.8 Elinkeinot ja palvelut

Kaava-alueella julkiset ja yksityiset palvelut sijoitetaan pääasiassa keskustatoimintojen alueille joukkoliikennereitin varrelle. Poikkeuksena rantakahvilat ja -ravintolat voidaan sijoittaa rantatoreille ja uimarantojen yhteyteen sekä veneilyyn liittyviä palveluita ja erikoiskauppaa pienvenesatamiin ja ratsastustoimintaan liittyviä palveluita ja erikoiskauppaa Eriksnäsän kartanon alueelle. Kaikille rakentamisalueille on mahdollista sijoittaa liiketilaa, toimitilaa ja työtilaa alueen pääkäyttötarkoituksen ohella. Keskustatoimintojen alueille voidaan rakentaa korkeintaan 27 800 k-m², jota voidaan pitää palvelurakentamisen ylärajana. Useat palvelut voidaan kuitenkin toteuttaa vain katutasoon.

Etelä-Sipoon palveluiden painopiste on tarkoitus säilyttää Söderkullassa. Koko kunnan kasvustrategian toteuttamiseksi tulee Eriksnäsän alueella kaavallisesti varautua yhteen 650 oppilaan kouluun, joka toimii monitoimikouksena sekä kahteen 126 päivähoitopaikan päivähoitoyksikköön. Nämä varaukset palvelevat aikanaan Eriksnäsissä suurempaa palvelualueutta. Asemakaavoituksessa on osoitettava alueelle rakennusten lisäksi alueet liikunta- ja nuorisopalveluiden järjestämiseksi. Asuinrakentaminen ei kuitenkaan tapahdu kerralla, vaan alueelle tehtävän toteutusohjelman mukaisesti.

Kaavaratkaisussa on esitetty kaksi julkisten palveluiden ja hallinnon aluevarausta (PY). Eteläisempi aluevaraus on tarkoitettu päiväkodin ja ala-asteen koulun tontiksi. Pohjoisempi aluevaraus on tarkoitettu päiväkodin tontiksi. Näiden lisäksi Eriksnäs I asemakaava-alueella on julkisten palveluiden korttelialue, jolle ei ole vielä toteutettu päiväkotia aluevarauksen mukaisesti.

5.8 Näringar och service

I planområdet förläggs den offentliga och privata servicen främst till områden för centrumfunktioner längs kollektivtrafikleden. Ett undantag till detta utgörs av strandcaféer och restauranger som kan placeras på strandtorgen och i anslutning till badstränderna samt tjänster och specialhandel med anknytning till båtliv i småbåtshamnarna och tjänster och specialhandel med anknytning till ridning i områdena kring Eriksnäs gård. I samtliga områden som ska bebyggas är det tillåtet att placera affärslokaler, kontorslokaler och arbetsutrymmen vid sidan av områdets huvudsakliga användningsändamål. I områdena för centrumfunktioner är det tillåtet att uppföra högs 27 800 vy-m², vilket kan betraktas som en övre gräns för servicebyggandet. De flesta serviceverksamheterna kan bara drivas i gatuplan.

Avsikten är att bevara tyngdpunkten i servicen för Södra Sibbo i Söderkulla. För verkställandet av hela kommunens tillväxtstrategi bör planläggningen av Eriksnäsområdet skapa beredskap för en skola med 650 elever och två daghemsenheter med 126 dagvårdsplatser. Skolan ska också fungera som ett allaktivitetscenter. Dessa reserveringar kommer i framtiden att betjäna ett område som är större än bara Eriksnäs. I detaljplanläggningen ska förutom byggnader anvisas områden där man kan anordna motions- och ungdomstjänster. Bostadsbyggandet sker emellertid inte på en gång utan enligt ett genomförandeprogram för området.

I planlösningen föreslås två områdesreserveringar för offentlig service och förvaltning (PY). Den södra områdesreserveringen är avsedd som en tomt för ett daghem och en skola för årskurserna 1–6. Den norra områdesreserveringen är avsedd som en tomt för ett daghem. Utöver dessa har detaljplaneområdet Eriksnäs I ett kvartersområde för offentlig service där inget daghem ännu har genomförts enligt områdesreserveringen.

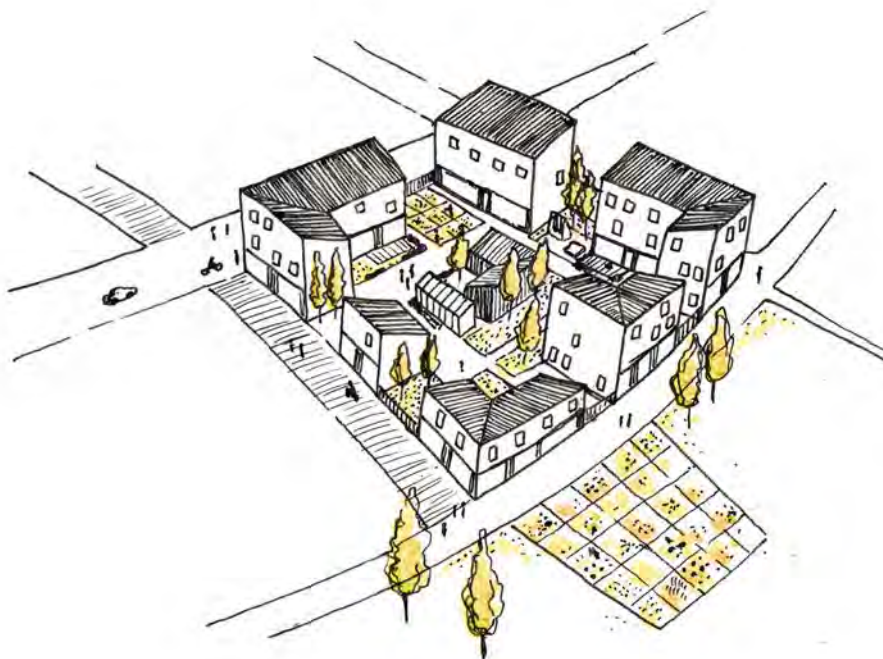
Eriksnäs																						
Alueen asuntotuotanto (kerrosala) vuosittain ja yhteensä																						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Yhteensä	
Omakotitalo	3000	3000	3000	3000	1000				1000	1000	3000		2000	2000	2000	2000						26000
Rivitalo		6000	6000	6000	6000	4500	4500	4500	4500	4500		2000	2000	2000	2000							54500
Kerrostalo 2-3 kerros.						4500	4500	4500	4500	13000	8500	2000	2000	2000	5800	3800	3800	3800	3800	3800		70300
Kerrostalo >3 kerros		9000	9000	9000	9000	5000	5000	5000	5000	5000					5000	5000	5000	5000	5000	5000		91000
Kerrosala yhteensä	3000	18000	18000	18000	16000	14000	14000	14000	15000	23500	11500	6000	6000	6000	14800	8800	8800	8800	8800	8800		241800
0 - 15 -vuotiaiden lukumäärä vuosina 2010 - 2029																						
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
0 - 6 -vuotiaat	16	57	101	150	189	227	266	304	342	388	415	425	430	441	453	440	427	419	415	411		
7 - 12 -vuotiaat	8	35	64	96	124	148	175	201	229	262	287	307	322	339	351	351	353	350	348	346		
13 - 15 -vuotiaat	1	9	17	27	37	50	66	86	109	142	169	190	211	230	250	261	266	270	268	267		
yli 15 -vuotiaat	36	360	683	993	1275	1525	1788	2053	2314	2704	2881	2975	3072	3173	3401	3527	3636	3767	3907	4051		
Asukkaita yhteensä	62	462	865	1266	1625	1951	2296	2643	2994	3496	3752	3897	4035	4183	4455	4579	4683	4806	4938	5075		
(päivähoidossa)	11	40	71	105	132	159	186	213	239	271	291	297	301	309	317	308	299	293	290	288		
Anna päivähoito %	70	2010 © T. Halme																				

Taulukko 2. Taulukossa on esitetty arvio Eriksnäs osayleiskaavan mahdollistaman asuntorakentamisen toteutumisesta ja tämän asuntorakentamisen synnyttämästä palvelutarpeesta päiväkotia - ja koulupaikkojen suhteen (0-15 vuotiaat vuosina 2015-2034).

Tabell 2. I tabellen visas en uppskanning av det servicebehov visavi daghems- och skolplatser (0-15-åringar under perioden 2015-2034) som delgeneralplanen för Eriksnäs förutsätter och det där reserverade bostadsbyggandet möjliggör.

Kuva 67. Ruutukortteli Eriksnäs
keskusta-alueelta. Lähde: Saara
Kantele, diplomityö, 2013.

Bild 67. Rutkvarter från
centrumområde i Eriksnäs. Källa: Saara
Kantele, diplomarbete, 2013.



Päiväkoteja, palvelutaloja yms. pienempiä julkisen palvelun yksiköitä on mahdollista sijoittaa myös osayleiskaavan mukaisille A -alueille. Näin pyritään siihen, että lähipalvelut löytyisivät mahdollisimman läheltä asuinalueita.

Palveluiden alueeksi (P) on merkitty kaksi korttelialuetta Eriksnäsniemen kärjessä. Näille alueille voidaan toteuttaa matkailuun ja virkistykseen liittyviä palveluita, kuten hotelli, kasino, ravintola tai kahvila ja näihin liittyviä rakenteita rantaan, kuten venelaitureita, uimalaitureita, paviljonkeja ja terasseja ynnä muuta. Toimintojen luonne tulee olla julkinen ja kaikille avoin.

5.9 Erityispiirteet, kaupunkimaisema

Kaavaehdotuksen yleisillä määräyksillä asetetaan vaatimuksia jatkosuunnittelussa noudatettaville kaupunkikonaisuuden kannalta tärkeille suunnitteluperiaatteille. Yleisiä määräyksiä käytetään silloin, kun kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä ei saada riittävää ohjausvaikutusta alueen toteuttamista varten.

Eriksnäsniemen yksityiskohtaisessa kaavoituksessa huolehditaan siitä, että julkisen kaupunkielämän, yritysten, ravintomusliikkeiden ym. tarpeisiin suunnitellaan riittävän kattava ja pienimittainen, luonteeltaan urbaani katuverkosto. Pienyritysten toimintamahdollisuudet otetaan huomioon asemakaavoituksessa ja liikennesuunnittelussa.

Daghem, servicehus och liknande mindre enheter inom den offentliga servicen kan även placeras i A-områdena i delgeneralplanen. På det sättet finns närservicen så nära bostadsområdena som möjligt.

Som områden för service (P) har två kvartersområden anvisats på udden av Eriksnäs. Här kan man inrätta tjänster för turism och rekreation, såsom hotell, casino, restaurang eller café och relaterade konstruktioner på stranden, såsom båtbroar, badbroar, paviljonger, terrasser osv. Funktionernas karaktär ska vara offentlig och öppen för alla.

5.9 Särdrag, stadslandskapet

I de allmänna bestämmelserna i planförslaget ställs krav på de planeringsprinciper som är viktiga för den urbana helheten vid den fortsatta planeringen. De allmänna bestämmelserna tillämpas i situationer där planbeteckningarna och bestämmelserna inte har tillräcklig styrande effekt för genomförandet av ett område.

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

6. Osayleiskaavan toteuttamisen vaikutukset

Vuonna 2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä on säädetty yleiskaavan sisältövaatimukset otettavaksi huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus edellyttävät. Osittain MRL:n sisältövaatimusten toteutumista voidaan arvioida myös kaavan vaikutusten perusteella.

Eriksnäsän osayleiskaava on luonteeltaan strateginen yhdyskuntarakenteen kehitystä ohjaava kaava. Kaavan ohjaustarkkuus on tarkoitettu ohjaamaan alueiden asemakaavoitusta ja muuta tarkempaa suunnittelua sekä toteutusta. Eriksnäsän osayleiskaavan tyyppisen suunnitelman vaikutusten arvioinnissa on otettava huomioon suunnitelman luonne; kaava on yleispiirteinen ja se toteutuu pääosin muiden yksityiskohtaisempien suunnitelmien kautta. Tämä aiheuttaa arviointiin paikoittaista epävarmuutta ja oletuksia, joiden pitävyys on seurannan yhteydessä todennettava.

Hankeyhteistyö tuo oman erityispiirteensä kaavan laatimiseen ja toteuttamiseen. Jotta toteuttamisjärjestystä ja toteuttamiskustannuksia pystyttäisiin arvioimaan ja suunnittelemaan sekä maanomistajaosapuolta että kuntaa tyydyttävällä tavalla, täytyy osayleiskaavan olla tarkka.

Osayleiskaavan laatimisen tavoitteena on ollut ohjata uutta kaupunkirakennetta siten, että yhdyskuntarakenne toimii ja kehittyy suotuisalla tavalla myös laajempana kokonaisuutena. Sibbesborgin suunnittelun tavoitteet ovat ohjanneet myös Eriksnäsän suunnitteluprosessia. Tiiviillä kaupunkirakenteella pyritään estämään yhdyskuntarakenteen hajoaminen ja sen monet negatiiviset vaikutukset kuntatalouteen, luontoon, maisemaan, ihmisten elämään ja liikkumistottumuksiin. Suunnitteluratkaisuissa on jouduttu arvottamaan tiettyjä asioita eri mittakaavatasoilla ja päädytty ratkaisuihin, jotka palvelevat suuremman kokonaisuuden toteutumista toivotulla tavalla. Toisinaan nämä ratkaisut ovat olleet ristiriidassa paikallisten arvojen kanssa. Suunnitteluratkaisut on kuitenkin tehty tietoisina päätöksinä, sillä kaavan selvityksissä ja tarkasteluissa suunnittelualueesta on koottu tarvittava tieto suunnitteluratkaisujen pohjaksi. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa mm. paikallisesti merkittävien luontoarvojen huomioiminen on mahdollista.

Vaikutusarviot pohjautuvat kaavan selvityksiin ja tarkasteluihin, alueelta aikaisemmin tehtyihin ympäristöselvityksiin, suunnittelutyön aikana tehtyihin täydennyksiin, Eriksnäs II asemakaavan aineistoon, eri yhteyksissä eri sidosryhmiltä saatuun tietoon sekä kaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen.

6. Konsekvenser av delgeneralplanens genomförande

Enligt markanvändnings- och bygglagen, som trädde i kraft år 2000, ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhälls-ekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna, av planen och av undersökta alternativ utredas i nödvändig omfattning när en plan utarbetas. I 39 § MBL stadgas om kraven på generalplanens innehåll. De ska tas i beaktande i den utsträckning som styrmålet för generalplanen och generalplanens noggrannhet förutsätter. Utfallet av innehållskraven i MBL kan även bedömas utifrån planens konsekvenser.

Delgeneralplanen för Eriksnäs är en strategisk plan som styr samhällsstrukturens utveckling. Planens noggrannhet är avsedd att styra detaljplaneringen av områdena och den övriga mer detaljerade planeringen samt genomförandet. Vid bedömningen av konsekvenserna av en plan som delgeneralplanen för Eriksnäs bör man beakta planens karaktär; den har utarbetats i stora drag och kommer i huvudsak att genomföras via andra, mer detaljerade planer. Detta gör att konsekvensbedömningen ställvis förknippas med osäkerheter och antaganden. Uppföljningen av planen kommer att visa hur dessa antaganden utfallit.

Projektsamarbetet medför särskilda villkor för utarbetandet och genomförandet av planen. För att ordningsföljden och kostnaderna för genomförandet ska kunna uppskattas och planeras på ett sätt som tillfredsställer såväl markägarna och kommunen, måste delgeneralplanen utarbetas med en viss exakthet.

Målet med utarbetandet av delgeneralplanen har varit att styra den nya stadsstrukturen så att samhällsstrukturen fungerar och utvecklas på ett gynnsamt sätt även när man ser till en större helhet. Målen för planeringen av Sibbesborg har även styrt planeringsprocessen i Eriksnäs. Genom den täta stadsstrukturen strävar man efter att förhindra en splittring av samhällsstrukturen och många negativa konsekvenser som detta skulle ha för kommun-ekonomin, naturen, landskapet, människornas liv och hur de färdas. I planeringslösningarna har man varit tvungen att värdera vissa frågor enligt olika skalor och kommit fram till lösningar som gör att en större helhet kan genomföras på önskat sätt. I vissa fall har dessa lösningar stått i konflikt med lokala värden. Besluten om planeringslösningarna har dock tagits medvetet då den information som behövs för planeringslösningarna har samlats i utredningarna och granskningarna om planeringsområdet. I den mer detaljerade planeringen blir det möjligt att t.ex. beakta naturvärden av lokal betydelse.

Konsekvensbedömningarna grundar sig på de utredningar och granskningar som gjorts inför planen, tidigare gjorda miljöutredningar, kompletteringar som gjorts under planeringsarbetet, materialet för detaljplanen Eriksnäs II, information som intressegrupperna lämnat i olika sammanhang samt responsen som gavs på planutkastet.

Vaikutukset luonnonympäristöön, ekosysteemeihin, kunnallistekniikan järjestämiseen ja liikenteeseen on laadittu Ramboll Oy:n kanssa konsulttityönä (Liite 11). Ekotehokkuuden arvioinnissa on käytetty VTT:ssä kehitettyä laskentatyökalua, jolla voidaan arvioida yhdyskuntarakentamisen kasvihuonekaasupäästöjä. Muut vaikutukset on arvioitu kaavan laatijan toimesta asiantuntija-arviona. Arviot vaikutuksista ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön on arvioitu kaavan valmistelun aikana saadun palautteen perusteella kaavan laatijan tekemänä asiantuntija-arviona.

Vaikutuksen suuruuteen vaikuttavat sen maantieteellinen laajuus, voimakkuus ja ajallinen kesto sekä mahdollinen kumuloituvuus, todennäköisyys ja palautuvuus. Vaikutuskohteen herkkyydellä tarkoitetaan tarkasteltavan ympäristön kykyä vastaanottaa tarkastelun kohteena olevaa vaikutusta. Vaikutuskohteen herkkyyden arvioinnissa huomioitiin aluetta koskeva lainsäädäntö sekä alueen arvot ja merkitys paikallisille asukkaille tai muille alueen käyttäjille. Vaikutusten merkittävyyttä arvioitiin siten, että kunkin vaikutuksen kohdalla tarkasteltiin vaikutusten suuruutta ja vaikutuskohteen herkkyyttä vaikutuksen suhteen.

Konsekvenserna för naturmiljön, ekosystemen, anordnandet av kommunalteknik och trafiken har utarbetats som ett konsultarbete tillsammans med Ramboll Ab (Bilaga 11). Vid bedömningen av ekoeffektiviteten användes ett kalkyleringsverktyg som utvecklats på VTT för bedömning av växthusgasutsläpp av samhällsbyggande. De övriga konsekvenserna har bedömts som ett expertutlåtande av planförfattaren. Konsekvenserna för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö har bedömts utifrån den respons som gavs i beredningsskedet som ett expertutlåtande av planförfattaren.

Vidden av en konsekvens påverkas av konsekvensens geografiska omfattning, styrka och tidsmässiga varaktighet samt eventuell risk för att konsekvensen ackumuleras, sannolikheten för att konsekvensen inträffar och möjligheterna till återställande. Med konsekvensobjektets känslighet avses omgivningens förmåga att ta emot den konsekvens som är föremål för bedömningen. Vid bedömningen av konsekvensobjektets känslighet beaktades den lagstiftning som gäller för området samt områdets värden och betydelse för lokala invånare och andra personer som använder området. Konsekvensernas betydelse bedömdes så att konsekvensernas omfattning och konsekvensobjektets känslighet granskades separat för varje konsekvens.

	Asukkaita	Alueen kasvi- huonekaasu- päästöt kg/henkilö/vuosi	Energiatarve per henkilö kWh/hlö,a	Energiatarve per kerrosala kWh/m ²
Eriksnäs I asema- kaavoitettu alue = nykyinen rakentaminen	n. 600	6591	28 220	273
Kaavaluonnos + nykyinen rakentaminen	11 500 asukasta 800 työpaikkaa	3115	13 568	240
Kaavaehdotus + nykyinen rakentaminen	10 300 asukasta 1000 työpaikkaa	2935	13 216	223

Taulukko 3. Alueen energiankulutuksen ja –tuotannon sekä päästöjen arvioinnissa (KURKE (Kunnallisen rakentamisen kestävä energiaratkaisut, toteutustavat ja ohjaus –hanke) verrattiin kaavaehdotusta alueen nykytilaan ja kaavaluonnokseen.

Tabell 3. Vid värderingen av områdets energiförbrukning och -produktion samt utsläpp jämfördes planförslaget med området i dagsläge samt planutkastet.

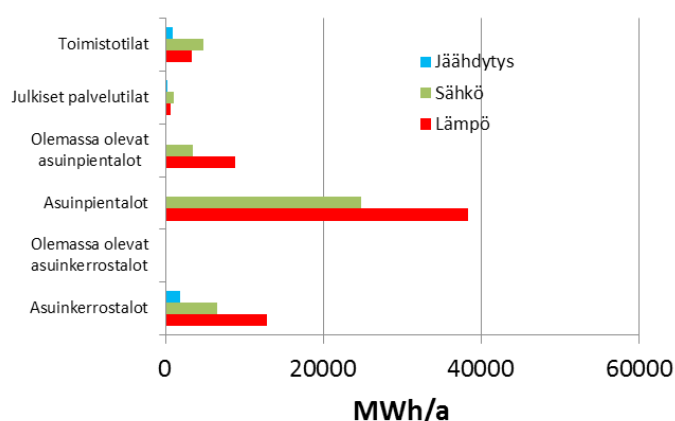
6.1 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Eriksnäsän osayleiskaavaehdotusta on kehitetty eteenpäin kaavan luonnosvaiheesta. Tavoitteena on ollut mitattavasti parantaa suunnitellun maankäytön ekotehokkuutta. Kaavaehdotuksen mukaisen maankäytön kasvihuonekaasupäästöt vuodessa asukasta kohden ovat 72% kaavaluonnoksen mukaisista päästöistä.

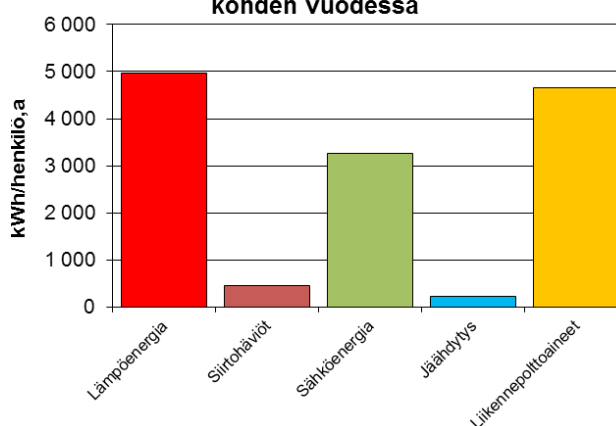
6.1 Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen

Förslaget till delgeneralplan för Eriksnäs har utvecklats vidare från planens utkastskede. Målet har varit att avsevärt förbättra ekoeffektiviteten i den planerade markanvändningen. Utsläppen av växthusgaser från markanvändningen enligt planförslaget per år och per invånare uppgår till 72 % av utsläppen i planutkastet.

Rakennustyyppikohtainen energiankulutus yhteensä

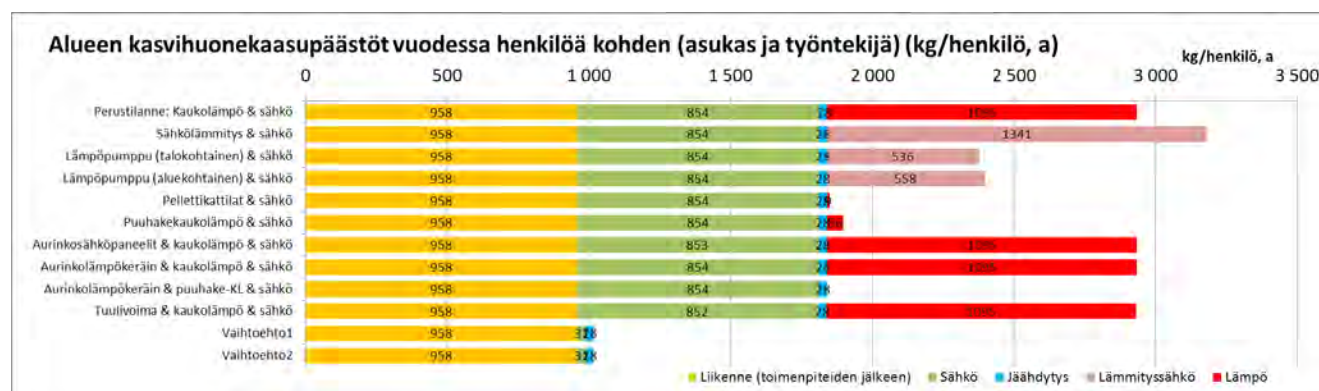


Energiantarve henkilöä kohden vuodessa



Kuvat 68 a ja b. Kaavaehdotuksen mukaisen maankäytön rakennustyyppikohtainen energiankulutus ja energiantarve asukasta kohden. (VTT, KURKE)

Bilder 68 a och b. Energianvändning i olika hustyp och energiefterfrågan per capita i den planerade markanvändningen. (VTT, KURKE)



Kuva 68 c. Suunnitellun alueen kasvihuonepäästöt asukasta kohden eri energiamuodoilla. (VTT, KURKE)

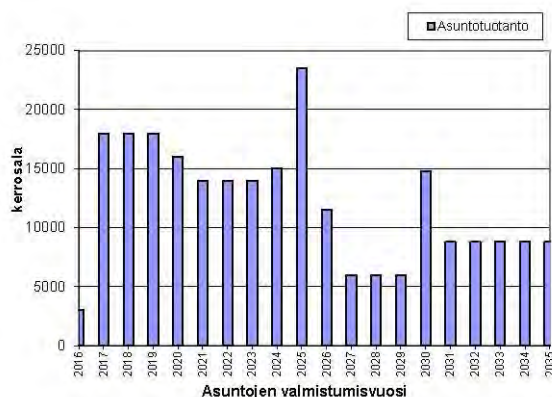
Bild 68c. Växthusgaser per capita med olika energiformer i det planerade område. (VTT, KURKE)

6.2 Sosiaaliset ja asuntopoliittiset vaikutukset

Kaava selkeyttää maankäytön ja rakentamisen ohjausta, jolloin hyvä elinympäristön laatu voidaan paremmin kaavalla turvata. Asukkaiden ja työpaikkojen määrä kasvaa alueella merkittävästi. Edellytykset joukko- ja kevyen liikenteen sekä palveluiden tason kasvattamiselle ja määrän lisäämiselle paranevat.

Lisääntyvän liikenteen aiheuttama melutasojen kohoaminen lisää niiden jo rakennettujen asuinalueiden kuormitusta, jotka sijaitsevat melualueilla. Meluntorjunta on keskeinen tavoite yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Porvoonväylän siltarakenteiden uusiminen ei kuulu tähän kaavahankkeeseen, mutta se parantaisi merkittävästi tavalla elinympäristön laatua myös Eriksnäsän alueella.

Kaavan toteuttamisella on merkittäviä positiivisia vaikutuksia elinympäristön laatuun kokonaisuutena. Kaupunkirakentaminen tarjoaa mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja, joita alueella ei nykyisin ole. Monipuolisuus asumisen vaihtoehtoissa toteutuu erilaisten asumisen typologioiden kautta. On sekä kerrostaloja että väljää pientaloasutusta ja kylämäistä miljöötä.

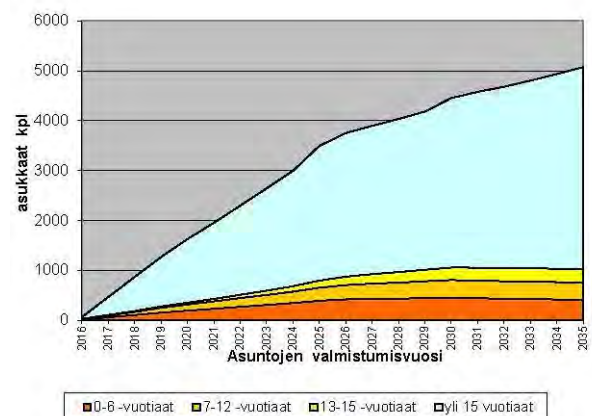


6.2 Sociala och bostadspolitiska konsekvenser

Planen klarlägger styrningen av markanvändningen och byggandet. Med hjälp av planen är det lättare att säkerställa att livsmiljön får en bra kvalitet. Antalet invånare och arbetstillfällen kommer att öka betydligt i området. Förutsättningarna för att höja nivån på och omfattningen av kollektivtrafiken, den lätta trafiken och servicenivån förbättras.

När bullernivån stiger av ökningen i trafiken ökar även belastningen på de redan byggda bostadsområdena som faller inom bullerområdet. Bullerbekämpningen är därmed ett centralt mål för den mer detaljerade planeringen. Att förnya Borgåledens brokonstruktioner hör inte till detta planprojekt, men det skulle ha en betydande effekt även för kvaliteten på livsmiljön i Eriksnäsområdet.

Genomförandet av planen har på det hela taget positiva konsekvenser för livsmiljöns kvalitet. Stadsbyggandet erbjuder möjligheter och alternativ som för närvarande saknas i området. Mångsidiga boendalternativ uppnås genom olika typologier för boendet. Det finns såväl flervåningshus som rymligt småhusboende och byliknande miljöer.



Kuvat 69 a ja b. Asuntotuotanto ja väestörakenne alueella 2016-2035.

Bilder 69 a och b. Bostadsproduktion och befolkningsstruktur i området 2016-2035.

6.3 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan ja kulttuuriympäristöön

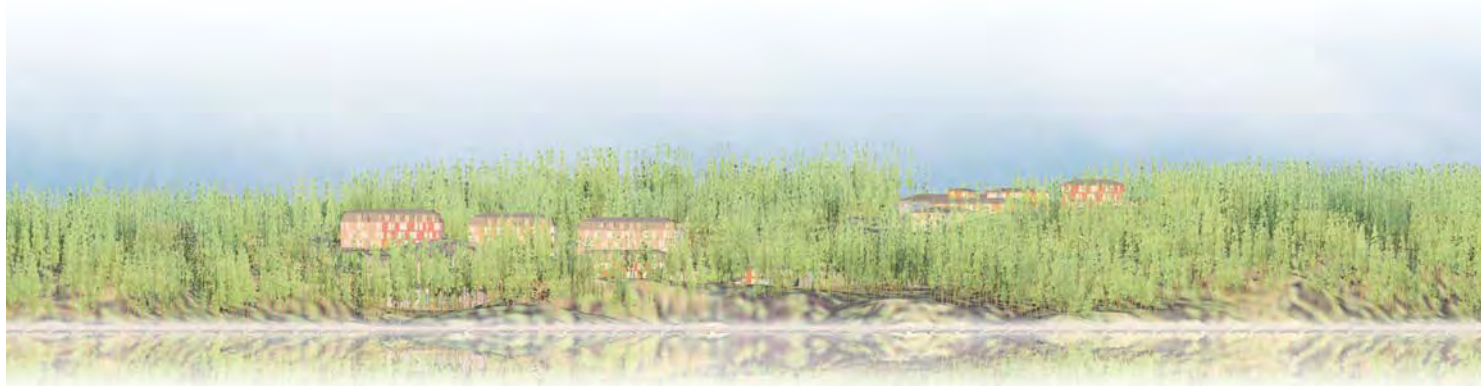
Maisemaa on tarkasteltu lähinnä visuaalisen kokonaisuuden kannalta. Maisemaan kohdistuvat vaikutukset voivat olla pienipiirteisiä tai laaja-alaisia. Vaikutukset saattavat ilmetä joko välittömästi tai alueeseen kohdistuvan toimenpiteen loputtua vasta pitkän ajan kuluttua. Maisemaan kohdistuvat vaikutukset ovat kiinteästi yhteydessä luonnonympäristöön ja rakennettuun ympäristöön kohdistuviin tekijöihin.

Kulttuuriympäristössä on luonnollista, että ihmistoiminta eri aikakausina jättää omat jälkensä jatkuvasti kehittyvään ja muuttuvaan kokonaisuuteen. Tämän tulee kuitenkin tapahtua perinteisiä ja olevia arvoja kunnioittaen. Osayleiskaavan merkinnät ja määräykset, jotka koskevat maisema-alueita sekä kulttuurihistoriallisia ympäristöjä antavat selkeät reunaehdot olevien arvojen huomioon ottavalle suunnittelulle ja toteuttamiselle. Osayleiskaavassa erityistä sovittamista on Sipoonlahden maisemakokonaisuuden arvojen kanssa. Muilta osin kaavan laatimisessa ei ole jouduttu ristiriitaisiin tilanteisiin kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta keskeisten arvojen vaalimisen kanssa.

6.3 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet och kulturmiljön

Landskapet har granskats främst med hänsyn till den visuella helheten. Konsekvenserna för landskapet kan vara småskaliga eller vida. Konsekvenserna kan komma till uttryck antingen direkt eller först efter en lång tid när de åtgärder som vidtas i området har slutförts. Konsekvenserna för landskapet hänger nära samman med de faktorer som gäller naturmiljön och den byggda miljön.

För kulturmiljön är det naturligt att mänsklig verksamhet under olika tidsperioder lämnar egna spår i en miljö som ständigt utvecklas och förändras. Detta bör emellertid ske med respekt för traditionen och befintliga värden. De beteckningar och bestämmelser i delgeneralplanen som gäller landskapsområden och kulturhistoriska miljöer ger tydliga specialvillkor för hur befintliga värden ska tas i beaktande vid planeringen och genomförandet. I delgeneralplanen krävs särskild anpassning till de värden som finns i Sibboviken med omgivning. Till övriga delar har utarbetandet av planen inte medfört konflikter med värnandet om de värden som är viktiga för kulturmiljön eller landskapet.



Kuva 70. Rakennusten suhde rantaan ja näkyminen Sipoonlahden maisematilaan. Ote Sibbesborgin alueleikkauksesta Sipoonlahdelta itään päin. WSP Oy, 2013.

Bild 70. Byggnadernas förhållande till stranden och synbarhet till landskapsrummet i Sibboviken. Ett utdrag ur Sibbesborgs områdessektion österut från Sibboviken. WSP Ab, 2013.

6.4 Vaikutukset luontoon ja virkistys-alueisiin

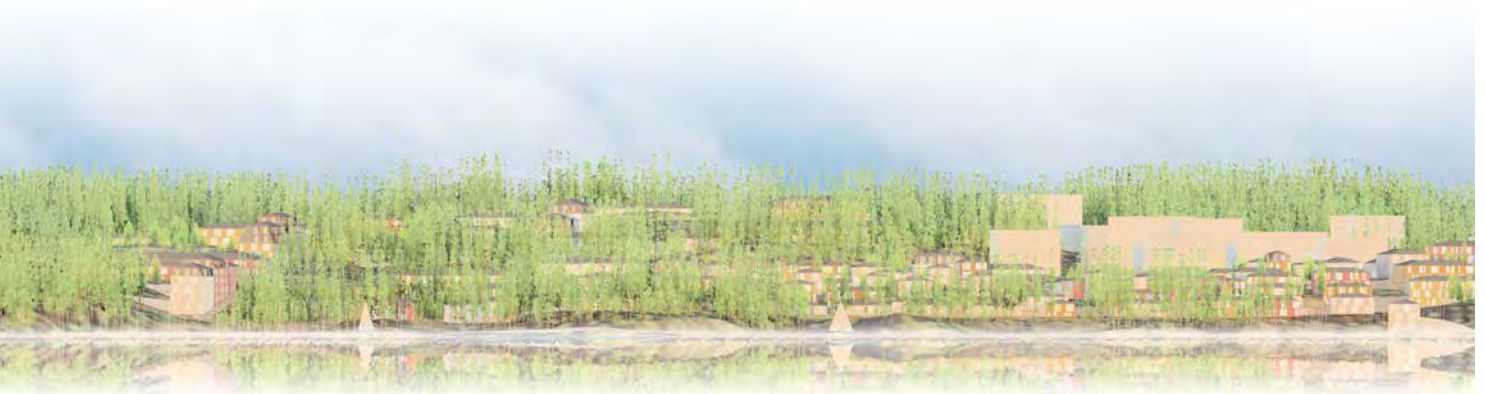
Kaavaehdotuksen mukaisen kaupunkirakenteen toteutumisesta aiheutuu paikallisia vaikutuksia luontoon, kun ennen luonnontilaisen kaltaisia elinympäristöjä muutetaan rakennetuiksi asuinalueiksi. Suunnittelun maankäytön merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat Sipoonlahden itärannan rantavyöhykkeeseen. Rannan kuluminen (eroosio) lisääntyy rakentamisen ja rannan virkistyskäytön lisääntyessä. Rakentamisen alla jää myös muutamia metsäläkihteitä (lähinnä kalliota). Bastuvikenin rannan, merkittävät luontokohteet on kuitenkin jätetty suunnitelmassa rakentamisen ulkopuolelle. Alueelle jää rakentamisen ulkopuolelle laajoja yhtenäisiä metsäalueita ja alueen eteläosan rannan laajat osin kulttuurivaikutteisikin luontoarvokokonaisuudet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Alueen maankäytön suunnittelussa on tehty selväpiirteisiä valintoja: rakentaminen keskittyy tiiviinä kokonaisuutena Eriksnäsintien varrelle ja vastaavasti viljely- ja luontoalueita säilytetään rakentamattomina.

Katuverkko ja rakentaminen pirstovat väistämättä alueen luontoa, ja katkovat ja kaventavat nykyisiä ekologisia yhteyksiä. Maankäyttöluonnoksessa on kuitenkin pääosin turvattu alueen tärkeimmät ekologiset yhteydet. Luonnon arvoalueet, tavalliset viheralueet ja niiden väliset viher yhteydet muodostavat verkoston, jossa eliöt pystyvät liikkumaan ja levittäytymään. Osin yhteydet ovat kapeita ja katkeilevia kulkuväylien kohdalla. Kapeatkin yhteydet ovat tarpeellisia. Tarkemmassa suunnitteluvaiheessa tulee varmistaa, että kapeimmatkin yhteydet ovat puustoltaan mahdollisimman yhtenäisiä ja leveitä. Metsäisten yhteyksien lisäksi suunnittelussa tulee huomioida purovarsien,

6.4 Konsekvenser för naturen och rekreati-onsområdena

Genomförandet av den stadsstruktur som läggs fram i planförslaget medför lokala konsekvenser för naturen, eftersom livsmiljöer som tidigare var i ett naturliknande tillstånd ändras till bebyggda bostadsområden. De största konsekvenserna av den planerade markanvändningen riktar sig till strandzonen på östra stranden av Sibboviken. Slitaget på stranden (erosionen) ökar när byggandet och rekreati-onsbruket ökar. Byggandet kommer också att täcka några objekt enligt skogslagen (närmast klippor). De mest betydande naturobjekten på stranden av Bastuviken ligger emellertid utanför de områden som ska byggas enligt planen. Vidare blir vidsträckt, sammanhängande skogsområden utanför byggnadsområdena, liksom de delvis kulturpåverkade klustren av naturvärden på stranden i områdets södra del. Vid planeringen av markanvändningen har klara och tydliga val träffats: byggandet koncentreras till en tät helhet längs Eriksnäsvägen och på motsvarande sätt bevaras odlings- och naturområden fria från byggande.

Gatunätet och byggandet splittrar oundvikligen naturen i området och de nuvarande ekologiska förbindelserna bryts och blir smalare. I utkastet till markanvändning har dock de viktigaste ekologiska förbindelserna tryggats. De områden som har naturvärden, de vanliga grönområdena och grönförbindelserna mellan dessa bildar ett nätverk där djur och organismer kan röra och sprida sig. Förbindelserna är ställvis smala och bryts vid korsande vägar. Men även smala förbindelser är nödvändiga. Vid den mer detaljerade planeringen bör man säkerställa att även de smala förbindelserna med hänsyn till trädbeståndet är så sammanhängande och breda som möjligt. Förutom förbindelserna i skogarna



niittyjen ja rannan puuston muodostamat yhteydet ja sini-viherverkosto kokonaisuutena.

Eriksnäs in laajat yhtenäiset luontoalueet tuottavat monipuolisesti ekosysteemipalveluja. Alueen metsiin on sitoutunut paljon ilmakehän hiiltä. Myös metsän läpäisevä maaperä puhdistaa sadevettä ja muodostaa pohjavettä. Nämä biologiset toiminnot ovat avainasemassa, kun Siipoon kunta pyrkii lieventämään ilmastomuutosta ja vähentämään sen kielteisiä vaikutuksia. Metsät myös sitovat ilman pienhiukkasia ja muita epäpuhtauksia. Kasvillisuus ja vaihtelevat maastonmuodot luovat alueelle tuulisuuden ja lämpötilan vaihteluiden osalta suotuisan pienilmaston.

Kaavaehdotuksen toteutuminen parantaa monien ekosysteemipalveluiden laatua, hyödynnettävyyttä ja saavutettavuutta. Maankäyttösuunnitelmassa esimerkiksi jätetään ekologisesti merkittävimpiä alueita ja niiden muodostamia kokonaisuuksia rakentamisen ulkopuolelle sekä ohjataan virkistyskäyttöä sille parhaiten soveltuville, helppokulkusille ja kulutusta parhaiten sietäville alueilla. Merelle avautuvat näkymät, metsäpolut sekä Eriksnäs in kartanoympäristössä säilyneet kulttuurihistorialliset piirteet luovat alueelle ihanteelliset olosuhteet virkistytymiselle ja ulkoilulle.

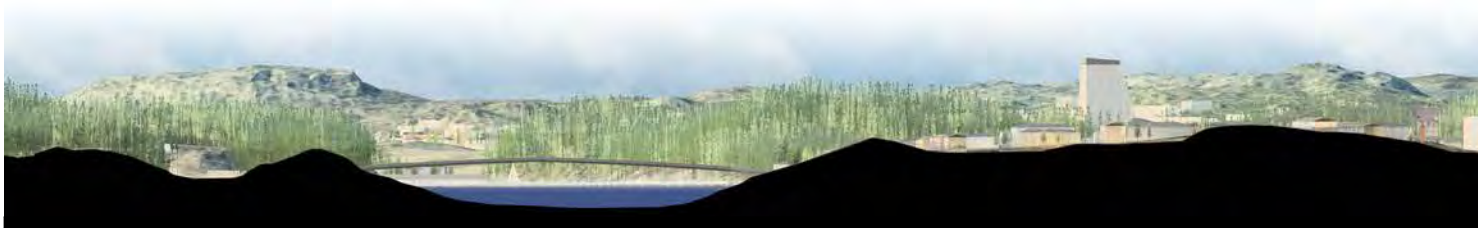
Alueen rakentaminen ei uhkaa lain mukaan suojeltuja kohteita. Alueen toteutumisen myötä häviää alueelta muutamia metsälain mukaisia kohteita, mutta tärkeimmät luontoarvot on huomioitu kaavassa. Ranta-alueiden tarkempi huomioiminen on tärkeää kevyenliikenteen ja vesihuollon suunnitelmien yhteydessä.

bör man vid planeringen ta fasta på de förbindelser som utgörs av trädbeståndet längs bäckarna, på ängarna och på stranden och av det blågröna nätverket.

De vidsträckta sammanhängande naturområdena i Eriksnäs genererar mångsidiga ekosystemtjänster. Skogarna i området binder mycket kol från atmosfären. Jordmånen i skogen släpper igenom och renar regnvatten som blir till grundvatten. Dessa biologiska funktioner är i nyckelställning när Sibbo kommun strävar efter att dämpa klimatförändringen och minska de negativa konsekvenserna av den. Skogarna binder också partiklar och andra orenheter i luften. Vegetationen och de omväxlande terrängformerna skyddar mot vind och temperaturväxlingar och skapar ett gynnsamt mikroklimat.

Genomförandet av planförslaget förbättrar många ekosystemtjänsters kvalitet, användbarhet och åtkomst. Enligt markanvändningsplanen faller de ekologiskt mest betydande områdena och de helheter som dessa utgör utanför byggnadsområdena, och rekreationsbruket styrs till områden som lämpar sig bäst för detta: områden som är lätta att nå och som bäst tål slitage. Vyerna mot havet, skogstigarna och de kulturhistoriska drag som bevarats på Eriksnäs gård med omgivningarna erbjuder ideala förhållanden för rekreation och friluftsliv.

Byggandet av området äventyrar inga objekt som skyddats i lag. När området genomförs försvinner några objekt enligt skogslagen, men de viktigaste naturvärdena har beaktats i planen. Det är viktigt att strandområdena behandlas mer ingående i samband med planerna för den lätta trafiken och vattenförsörjningen.



Kuva 71. Rakennusten korkeuksien suhde maastoon. Alueleikkaus, WSP Oy, 2013.

Bild 71. Förhållandet mellan höjderna av byggnaderna i terrängen. WSP Ab, 2013.

6.5 Vaikutukset Sipoonjoen Natura 2000 -alueeseen

Sipoonjoen Natura-alueeseen kuuluu ainoastaan vesialueita. Tavoitteena on säilyttää veden ja pohjan laatu sellaisina, etteivät luontotyyppien ja eliölajien suojeluarvot vaarannu. Erityistä huomiota on kiinnitettävä uhanalaisen meritaimenen alkuperäiskannan elinympäristöjen suojeleluun. Kaavassa osoitetulla maankäytöllä ei ole todennäköisesti merkittäviä vaikutuksia niihin luonnonarvoihin, joiden perusteella alue on sisällytetty Natura 2000 -ohjelmaan.

Sipoonjoen Natura-alueelle mahdollisesti aiheutuvat vaikutukset voidaan jakaa rakentamisen aikaisiin ja käytön aikaisiin vaikutuksiin. Sipoonjoen Natura-alueen suojeluarvojen kannalta tärkeimmät riskitekijät ovat rantarakentamisen aiheuttama veteen kulkeutuva kiintoaines ja ravinnekuormitus sekä mahdolliset sijoitettavien rakenteiden suorat vaikutukset.

Eriksnäsän osayleiskaava luonnoksessa rantarakentamista on osoitettu aivan Natura-alueen eteläreunaan, Sipoonlahden rantaan joen suuaukon lähelle. Koska kaava-alue sijaitsee kuitenkin Natura-alueen alajuoksulla, mahdolliset vaikutukset eivät ulotu kovin kauas joen yläjuoksulle. Merkittävimmät rakentamisen aikaiset vaikutukset liittyvät maansiirtotöihin ja mahdollisiin louhintatöihin. Maanmuokkauksen yhteydessä kiintoainesta ja ravinteita vapautuu ja ne voivat kulkeutua hulevesien mukana Sipoonlahteen. Tärkein lievennyskeino on ehkäistä rakentamistoimien aikana vapautuvan kiintoaineksen ja ravinteiden päätyminen Sipoonlahteen. Kiintoainesta voidaan pyrkiä poistamaan hulevesistä suotopadoilla, laskeutusalttaila, kosteikoilla tai näiden yhdistelmillä. Ravinnekuormaa poistaa parhaiten kasvillisuus. Mikäli nämä lieventämistoimet voidaan toteuttaa, ei kaavalla arvioida olevan sellaisia merkittäviä ja todennäköisiä vaikutuksia Sipoonjoen niihin luontoarvoihin, joilla se on liitetty osaksi Natura 2000-verkosta, että erillinen Natura-arviointi arvioitaisiin tarpeelliseksi.

6.5 Konsekvenser för Natura 2000-området vid Sibbo å

Sibbo ås Natura-område omfattar endast vattenområden. Målet är att bevara vattnets och bottenens kvalitet så att naturvärdenas och arternas skyddsvärden inte äventyras. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid skyddandet av livsmiljöerna för ursprungsstammen av havsöring. Den markanvändning som anvisats i planen torde inte ha några betydande konsekvenser för de naturvärden som legat till grund för inkluderingen av området i Natura 2000-programmet.

De konsekvenser som eventuellt uppkommer för Natura-området vid Sibbo å kan indelas i konsekvenser under och efter byggnadstiden. De viktigaste riskfaktorerna med hänsyn till skyddsvärdena i Sibbo ås Natura-område är den belastningen av sediment och näringsämnen som byggandet på stranden medför för vattnet och de direkta konsekvenserna av konstruktioner som eventuellt placeras i vattnet.

I utkastet till delgeneralplan för Eriksnäs har strandbyggande anvisats direkt i den södra kanten av Natura-området, på stranden av Sibboviken nära åmynningen. Eftersom planområdet ligger vid det nedre loppet av Natura-området, kommer eventuella konsekvenser inte att sträcka sig särskilt långt mot åns övre lopp. De mest betydande konsekvenserna under byggnadstiden hänger samman med schaktningsarbeten och eventuella sprängningar. När marken bearbetas frigörs sediment och näringsämnen som kan följa med dagvattnet till Sibboviken. Den viktigaste lindringen är att förhindra att det sediment och de näringsämnen som frigörs vid byggåtgärderna kommer ut i Sibboviken. Med hjälp av infiltreringsdammar, sedimenteringsbassänger, våtmarker eller kombinationer av dessa kan man sträva efter att avlägsna sediment från dagvattnet. Vegetation är det bästa sättet att minska näringsbelastningen. Om dessa åtgärder kan vidtas bedöms planen inte ha sådana betydande och sannolika konsekvenser för de naturvärden i Sibbo å som gjorde att ån anslöts till Natura 2000-nätverket att det skulle bli nödvändigt med en separat Natura-bedömning.



SIBBESBORGIN KAUPUNKIRAKENNELUONNOS
Alueleikkaus Eriksnäsistä

WSP Finland Oy 23.09.2013



6.6 Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen

Eriksnäsinsä osayleiskaava-alue on nykytilanteessa pääosin metsää ja peltoaluetta. Hulevedet kulkeutuvat pääasiassa pintavirtauksina avouomia pitkin. Alue on pinnan muodoilta vaihtelevaa ja hulevesiä viivästyy nykytilanteessa painannesäilönnöissä. Aluetta rakennettaessa pinnat tasaantuvat ja tulevat enemmän vettä läpäisemättömiksi. Hulevesivirtaamat tulevat kasvamaan ja äärevöitymään. Vesitaseen muuttumista maankäytön muuttuessa voidaan lieventää tasaamalla hulevesiä niiden syntypaikoilla. Rakentamisen aikana hulevesien mukana kulkeutuu helposti tavallista enemmän kiintoainetta mereen, ellei rakentamisen aikaisia hulevesiä käsitellä asianmukaisesti. Eroosiota ja hulevesien laatua voidaan parantaa hulevesien hallintatoimenpiteillä.

Mikäli hulevesien hallintasuunnitelma toteutetaan käytännössä, eli huolehditaan hulevesivirtaamien tasaamisesta, eroosiosuojauksista, hulevesien laadun säilyttämisestä ja tulvareiteistä, voidaan maankäytön muutoksen aiheuttamat vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen arvioida kohtuullisiksi.

6.7 Vaikutukset teknisen huollon järjestelmiin

Alueen ekotehokkuuteen vaikuttavat pääasiassa rakentamisen tiiviys, rakennusten energiantuotantotapa ja energiatehokkuus sekä liikenteen toimivuus. Selvitysalueelle suunnitellut toiminnot aiheuttavat liikennemäärien ja rakentamisen myötä alueen energiankulutusten voimakasta kasvua. Alueen liikennemäärien ja energiankulutuksen kasvu on pysyvää ja jatkuu alueen valmistumiseen saakka lisäten alueen kasvihuonepäästöjä paikallisella ja kunnallisella tasolla. Sipoon Eriksnäsinsä osayleiskaava-alueen rakentamisen vaiheistus alueittain ja eri rakentamisen energiatehokkuusmääräysten vaikutusjaksoilla on esitetty teknisten selvitysten loppuraportissa.

Rakentamisen energiantuotantoon on tässä suunnittelu- vaiheessa kiinnitetty huomioita energiantuotannon suuntaviivojen hakemiseen ja potentiaalisten energiantuotantomuotojen etsimiseen heijastaen alueen rakentamisen vaiheistukseen ja kulloinkin voimassa oleviin rakentamisen energiatehokkuusmääräyksiin. Uudet ja kehittyvät energiateknologiat on myös hyvä pitää mielessä alueen energiantuotannon kannalta, sillä alueen rakentamisen on arvioitu ulottuvan vuodelle 2040. Energiahuollon osalta tulee kiinnittää huomiota tiiviiseen kaupunkirakentamiseen varsinkin alue- ja kaukolämmön käytön yhteydessä. Maa- ja merilämmön hyödynnettävyyttä tulisi tutkia tarkemmin selvitysalueella sekä mahdollisia aluevarauksia tulisi hahmotella jo aikaisessa vaiheessa. Uusiin energiamääräyksiin olisi myös varauduttava sallimalla kaavassa tonttikohtainen aurinkolämmön ja -sähkön sekä tuulienergian hyödyntäminen. Myöskään pelletti- ja hake-energian

6.6 Konsekvenser för vattendragen och vattenhushållningen

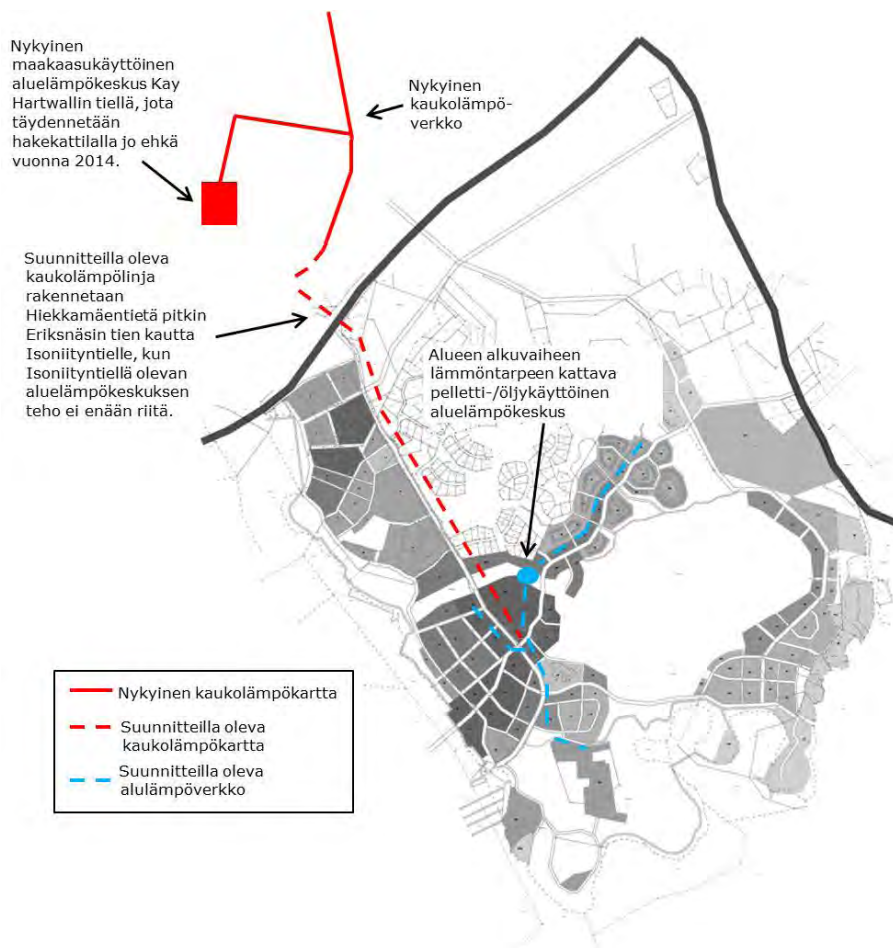
I nuläget består Eriksnäs delgeneralplaneområde i huvudsak av skog och åkermark. Dagvattnet strömmar i huvudsak längs öppna fåror. Beträffande ytformerna är området omväxlande och i nuläget fördröjs dagvattnet genom depressionsförvaring. När området byggs jämnas ytorna ut och släpper inte längre igenom lika mycket vatten. Dagvattenflödena kommer att öka och gå från den ena ytterligheten till den andra. De förändringar i vattenbalansen som följer av den nya markanvändningen kan lindras genom att man jämnar ut dagvattnet vid uppkomstplatserna. Under byggnadstiden händer det lätt att mer sediment följer med dagvattnet ut i havet än vanligt, ifall dagvattnet inte behandlas på tillbörligt sätt under byggnadstiden. Erosionen och kvaliteten på dagvattnet kan påverkas med åtgärder för att kontrollera dagvattnet.

Om planen för hanteringen av dagvattnet genomförs i praktiken, dvs. man ser till att dagvattenflödena jämnas ut, vidtar skyddsåtgärder mot erosion, bevarar kvaliteten på dagvattenkvaliteten och översvämningsrutterna, kan den förändrade markanvändningens konsekvenser för vattendragen och vattenhushållningen bedömas som rimliga.

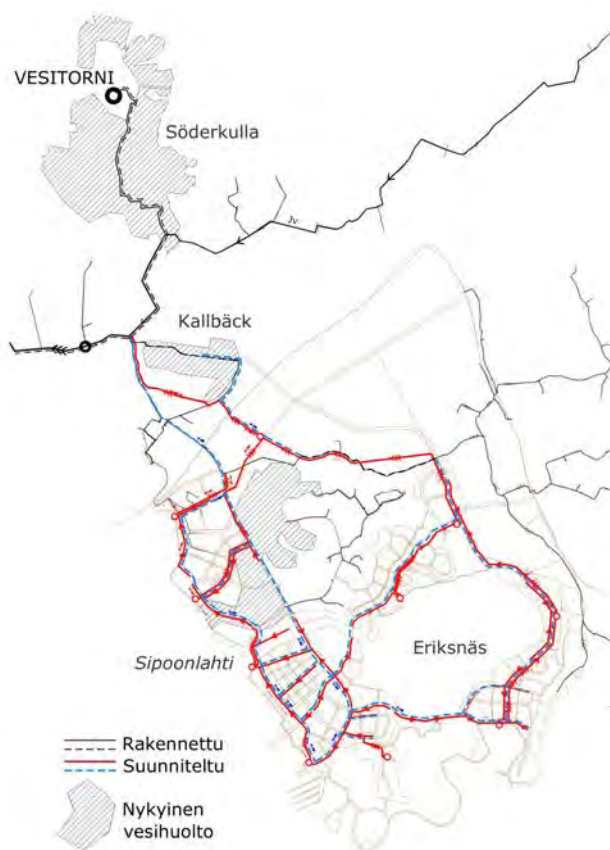
6.7 Konsekvenser för systemen för den tekniska försörjningen

Ekoeffektiviteten i området påverkas främst av hur tätt man bygger, på vilket sätt energi produceras i byggnaderna och hur energieffektiva byggnaderna är samt hur trafiken fungerar. De funktioner som planerats i utredningsområdet gör att energiförbrukningen i området stiger kraftigt i och med att trafikvolymerna och byggandet ökar. Ökningen i trafikvolymerna och energiförbrukningen är permanent och den kommer att fortsätta ända tills området är färdigt byggt. Utsläppen av växthusgaser ökar både på det lokala och kommunala planet. Indelningen av det etappvisa genomförandet av Eriksnäs delgeneralplan, per område och per period med olika gällande bestämmelser om energieffektivitet i byggandet, presenteras i slutrapporten om de tekniska utredningarna.

I det här planeringsskedet har fokus legat på att söka riktlinjer för energiproduktionen och potentiella former av energiproduktion med beaktande av att området byggs i faser och av de vid var tidpunkt gällande bestämmelserna om energieffektivitet i byggandet. Nya energitekniker och energitekniker under utveckling bör beaktas med hänsyn till energiproduktionen eftersom byggandet av området uppskattningsvis kommer att sträcka sig till år 2040. När det gäller energiförsörjningen bör uppmärksamhet fästas vid den täta stadsstrukturen särskilt i samband med förbrukningen av regional värme och fjärrvärme. Möjligheterna att utnyttja jord- och havsvärme borde undersökas närmare i utredningsområdet och eventuella områdesreserveringar skisseras upp i ett tidigt skede. Förberedelser för komman-



Kuva 72a. Nykyinen kaukolämpöverkko ja siihen liittyvä aluelämpökeskus sekä suunnitteilla oleva kaukolämpölinja ja erillinen aluelämpökeskus



Kuva 72b. Vedenjakelun ja jätevesien johtamisen runkolinjojen toteutusperiaatteet

Alueen teknistaloudellista toteutusta on tutkittu Katujen, liikennejärjestelmän, rakennettavuuden, massatasapainon, vesihuollon, energihuollon, jätehuollon sekä rakentamisen vaiheistuksen osalta. Liite 4: Ramboll Oy:n laatimassa Sipoon Eriksnäs osayleiskaavan tekniset selvitykset ja suunnittelu

Bild 72a. Det befintliga fjärrvärmenätet och områdesvärmecentralen som tillhör det samt den planerade fjärrvärmelinjen och den separata fjärrvärmecentralen

Bild 72b. Stamledningarnas genomförandeprinciper för vattenförsörjning och bortledning av avloppsvatten

Områdets tekniskekonomiska genomförande har undersökts i avseende på gator, trafiksystem, byggbarhet, massabalans, vattenförsörjning, energiförsörjning, avfallshantering samt etappvist byggande. Bilaga 4: Tekniska utredningar och teknisk planering av delgeneralplanen för Eriksnäs i Sibbo (Ramboll Ab)

käytön mahdollisuutta ei kannata sulkea pois selvitys-alueen harvemmin rakennetuille pien- ja rivitaloalueilla. Pientuulivoiman potentiaali olisi hyvä selvittää. Olisi myös mietittävä aurinko- ja tuulienergian kohdalla kaupunkikuvalliset vaikutukset. Erityisesti aurinkolämmön ja -sähkön hyödyntämisessä tulee kyseeseen rakennusten korkeudet, sijoitukset ja suuntaukset, jotta saataisiin suurin energiantuotto. Alueen rakentuessa pitkälle tulevaisuuteen, olisi myös seurattava kehittyvien ja uusien energiamuotojen potentiaalia seuraavissa suunnitteluvaiheissa sekä myöhemmin alueen rakentamisen edetessä. Alueen energiankäyttöä ei pidä sitoa kaavassa ainoastaan yhteen ja tiettyyn energiamuotoon eikä se tulevien rakentamisen energiatehokkuusmäärausten perusteella ole edes mahdollista. Kaavan tulisi siis olla pääosin joustava käytettävän energiamuodon osalta.

Vesihuollon osalta tulee kiinnittää huomiota viemäroinnin ja katujen tasauksen yhteensovittamiseen, jolloin jätevesipumppaamoiden määrä voidaan pitää mahdollisimman vähäisenä. Vedenjakelun turvaaminen kahta vaihtoehtoista reittiä pitkin tulee ottaa huomioon ja varmistua mitoitustarkasteluin rakennusalueista, joille tarvitaan mahdollinen kiinteistökohtainen paineenkorotus.

Rakennettavuuden ja massatalouden tarkentaminen mallintamalla mahdollistaa maa- ja pohjarakentamisen kannalta hyvien ratkaisuvaihtoehtojen löytämisen. Tontti-kohtaisesta massatarkastelusta saatavien massamäärien lisäksi voidaan mallin avulla tarkastella alueen yleistä toiminnallisuutta, esteettömyyden toteutumista, maisemavaikutuksia sekä havainnollistaa pintavesien valuntaa ennen rakentamista ja rakentamisen jälkeen. Massatalouden tarkastelussa voidaan ottaa huomioon alueen rakennusaikataulu siten, että alkuvaiheen rakentamisessa syntyvät ylijäämämaat voidaan hyödyntää mahdollisimman hyvin myöhemmissä rakennusvaiheissa.

Jatkosuunnittelua varten tarvitaan tahtotilaa alueen jätehuollon kokonaisratkaisusta sekä päätös valittavasta jätehuoltojärjestelmästä. Mikäli alueen jätehuollon järjestämisessä päädytään keskitettyyn ratkaisuun, tulee alueen tontinluovutusehtoihin kirjata selkeästi velvollisuus liittyä alueella järjestetyn jätehuollon piiriin. Lisäksi jätehuollon toteuttamiseksi tarvitaan alueittain tarkempaa suunnittelua keräyspisteiden sijoittelusta ja visuaalisesta ilmeestä.

de energibestämmelser bör också göras genom att i planen tillåta tomtbestämda system för utnyttjande av solvärme och-el samt vindenergi. Möjligheten att använda pellett- och flisenergi bör inte heller uteslutas i de små- och radhusområden av utredningsområdet som byggs glesare. Potentialen hos små vindkraftverk borde utredas. När det gäller sol- och vindenergi bör man även ta upp konsekvenserna för stadsbilden till prövning. Särskilt när det gäller utnyttjande av solvärme och-el är byggnadernas höjd, placering och riktning viktiga för att få största möjliga energiavkastning. Eftersom området kommer att byggas upp under en lång tid framöver bör man i de följande planeringsfaserna och även under genomförandefasen följa upp potentialen hos nya energiformer och energiformer under utveckling. Energiförbrukningen i området bör inte bindas till en viss energiform. Med beaktande av de kommande bestämmelserna om energieffektivitet i byggandet vore detta inte ens möjligt. Planen borde alltså i huvudsak vara flexibel beträffande vilka energiformer som används.

När det gäller vattenförsörjningen bör uppmärksamhet fästas vid anpassningen av avloppssystemet till de utjämnade gatorna, varvid antalet pumpstationer för avloppsvattnet kan fastställas så lågt som möjligt. Säkerställandet av vattendistributionen längs två alternativa rutter bör tas i beaktande. Dimensioneringsgranskning bör utföras i de byggnadsområden där det eventuellt blir aktuellt med fastighetsbestämd tryckhöjning.

När byggbarheten och massanvändningen preciseras med hjälp av modeller blir det möjligt att hitta bra lösningsalternativ för jord- och grundbyggandet. Förutom den massaåtgång som fås vid en tomtspecifik granskning kan man med hjälp av modellen kontrollera att området på det hela taget fungerar, att tillgänglighet uppfylls, vilka konsekvenser byggandet har för landskapet samt skapa en bild av ytvattensflödena före och efter byggandet. Vid granskningen av massaåtgången kan man beakta byggnadstidtabellen för området så att de överskottsmassor som uppkommer vid byggandet under den första fasen kan utnyttjas i så hög utsträckning som möjligt i de senare byggfaserna.

För den fortsatta planeringen behövs en målbild om den övergripande lösningen för avfallshantering och ett beslut om hurdant system som ska väljas för avfallshantering. Om man för anordnandet av avfallshantering väljer en centraliserad lösning ska skyldigheten att ansluta sig till den i området anordnade avfallshantering uttryckas klart och tydligt i villkoren för överlåtelse av tomt. För genomförandet av avfallshantering behövs dessutom områdesvis mer ingående planering om placeringen av insamlingsställena och deras visuella framtoning.

6.8 Vaikutukset liikenteeseen

Eriksnäs osayleiskaava-alue on nykytilanteessa pääosin metsää eikä Eriksnäsintielle ole nykytilanteessa juurikaan liikennettä alueen eteläosassa. Liikenne-ennusteiden mukaan alueelle suunnitellut toiminnot aiheuttavat liikennemäärien voimakasta kasvua alueella. Liikennemäärien kasvu on pysyvää ja jatkuu alueen valmistumiseen saakka. Liikennemäärien kasvu kohdistuu pääosin Eriksnäsintielle aina Söderkullaan asti, Kalkkirannantielle sekä Porvoonväylälle ja sitä kautta Helsingin ja Porvoon suuntaan. Alueelle suunniteltu palvelurakenne lisää todennäköisesti liikennettä muilta alueilta Eriksnäs alueelle päin lisäten kasvihuonepäästöjä. Osayleiskaava-alueelle laadittu liikenne-ennuste ja liikenteen toimivuustarkastelut on tarkemmin kuvattu liitteessä 10.

Toisaalta Eriksnäs ja koko Sibbesborgin suunnittelun tavoitteena on omavaraisuuden lisääminen palveluiden ja työpaikkojen osalta siten, että liikkumistarvetta voitaisiin suuressa mittakaavassa vähentää. Alueen liikenneverkko mahdollistaa tulevaisuudessa hyvät sisäiset joukkoliikennereitit ja -yhteydet vähentäen yksityisautoilun tarvetta. Yksityisautoilun vähentämiseksi ei silti riitä se, että tarjotaan sujuvampaa ja mukavampaa joukkoliikennettä vaan ihmisten on pystyttävä elämään, työskentelemään ja asioimaan ihmisen kokoisissa kaupungeissa, joissa he nauttivat matkastaan töistä kotiin kävellessä tai pyöräillen.

Eriksnäs osayleiskaavaehdotuksen mukaisen liikenneverkon toimivuus on hyvä ja alueella ei ole ruuhkia ennustetilanteessa vuonna 2035. Alueiden sisäiset liikenneverkot mahdollistavat tulevaisuudessa hyvät joukkoliikennereitit ja laadukkaat kevyen liikenteen yhteydet. Liikenneturvallisuus on huomioitu katuverkon jäsentelyllä ja maankäytön sijoittelulla. Eriksnäsintien varrelle suunniteltu kevyen liikenteen väylä on todettu tarpeelliseksi Sipoon liikenneturvallisuussuunnitelmassa.

Liikennemäärän kasvu aiheuttaa jonkin verran lisäliikennettä lähialueen kokoojakaduille. Alueen liikenneverkko mahdollistaa tulevaisuudessa hyvät sisäiset joukkoliikennereitit ja hyvät joukkoliikenteen yhteydet esimerkiksi Söderkullaan. Kevyen liikenteen yhteydet mahdollistavat nopeat sisäiset yhteydet alueen palveluille sekä sujuvat yhteydet Söderkullaan. Alueelle suunniteltu kevyen liikenteen rantareitti soveltuu ulkoilukäyttöön myös alueen ulkopuoleisille asukkaille.

Katujen osalta voidaan todeta, että asemakaavavaiheessa tulee muistaa ja huolehtia, että katuverkkoa käsitellään koko aluetta palvelevana tiheänä ja jatkuvana verkkona, sillä koko aluetta koskevat liikenteen toimivuustarkastelut ja herkkyytarkastelut perustuvat tähän osayleiskaavassa määritellyyn verkkoon. Katulinjauksia ja tasauksia tulee tarkastella rakentamisjärjestyksen mukaisina alueellisina kokonaisuuksina rakennuskustannusten minimoimiseksi. Katuverkon suunnittelussa tulee pitäytyä kuitenkin periaatteissa, että hulevesien tulvareititys onnistuu ajoradoinla tasausten puolesta ja että katuverkko, johon liikenteen toiminnallinen tarkastelu perustuu, on jatkuva. Hyvä katu-

6.8 Konsekvenser för trafiken

Eriksnäs delgeneralplanområde består i nuläget i huvudsak av skog och i södra delen av området har Eriksnäsvägen ingen nämnvärd trafik. Enligt trafikprognoserna kommer de funktioner som planerats i området att medföra en kraftig ökning av trafikvolymerna. Ökningen i trafikvolymerna är permanent och den kommer att fortsätta ända tills området har byggts klart. Ökningen i trafikvolymerna berör främst Eriksnäsvägen ända fram till Söderkulla, Kalkstrandsvägen samt Borgåleden och därigenom trafiken åt Helsingfors- och Borgåhåll. Den servicestruktur som planerats för området torde öka trafiken från andra områden till Eriksnäs, vilket ökar utsläppen av växthusgaser. En trafikprognos för delgeneralplaneområdet och granskningar av trafikens funktion beskrivs närmare i bilaga 10.

Å andra sidan är målet med planeringen av Eriksnäs och hela Sibbesborg att höja självförsörjningsgraden beträffande service och arbetstillfällen så att behovet av att färdas minskar avsevärt. Trafiknätet i området möjliggör goda interna kollektivtrafikrutter och -förbindelser i framtiden, vilket minskar behovet av privatbilism. Men privatbilismen minskar inte enbart av att en smidigare och bekvämare kollektivtrafik, utan människorna måste kunna leva, arbeta och uträtta ärenden i människoanpassade städer där de kan njuta av färden till och från arbetet till fots eller med cykel.

Det trafiknät som lagts fram i förslaget till delgeneralplan för Eriksnäs fungerar bra och ingen rusning uppkommer i området fram till prognosåret 2035. De interna trafiknäten erbjuder i framtiden bra kollektivtrafikrutter och förstklassiga förbindelser för den lätta trafiken. Trafiksäkerheten har beaktats i disponeringen av gatunätet och placeringen av markanvändningen. I Sibbo kommuns trafiksäkerhetsplan har den cykel- och gångbana som planerats längs Eriksnäsvägen konstaterats vara nödvändig.

Ökningen i trafikvolymen medför något mer trafik även för matargatorna i närområdet. Trafiknätet i området baddar för bra interna kollektivtrafikleder och -förbindelser i framtiden, t.ex. till Söderkulla. Cykel- och gångbanorna möjliggör snabba interna förbindelser till den lokala servicen liksom smidiga förbindelser till Söderkulla. Strandpromenaden, som är avsedd för den lätta trafiken, är en friluftsled även för personer som bor utanför området.

Med hänsyn till gatorna kan fastslås att det i detaljplane-ringsskedet är viktigt att komma ihåg och se till att gatunätet behandlas som ett tätt och kontinuerligt nätverk som tjänar hela området, eftersom de granskningar av trafikens funktion och känslighetsgranskningarna av hela området grundar sig på det nät som definierats i denna delgeneralplan. Gatulinjerna och utjämningarna bör granskas som regionala helheter i enlighet med ordningsföljden för byggandet för att byggnadskostnaderna ska kunna minimeras. Vid planeringen av gatunätet bör man dock hålla fast vid principerna om att körbanorna med hänsyn till utjämningarna kan ha översvämningsrutter för dagvattnet, och att det gatunät som granskningen av trafikens funktion grun-

tilan suunnittelu nähdään kiinteänä osana lähiympäristösuunnittelua ja kaupunkitilaa muodostavia ratkaisuja.

6.9 Ympäristöhäiriöiden lieventäminen

Laskentatulosten perusteella osayleiskaava-alueen melutaso ylittää ennustetilanteessa ohjearvon mukaisen tason 5 dB:llä n. 300 metrin etäisyydelle Porvoonväylästä ilman meluntorjuntaa. Tämän vuoksi meluntorjuntatoimenpiteet ovat suositeltavia. Porvoonväylän eteläpuolelle rakennetaan vähintään tien tasausviivasta +3 metriä korkea meluaita, jonka pituus on n. 1,2 km. Mikäli väylän viereen suunniteltavien rakennusten meluestevaikutusta käytetään hyväksi piha-alueiden suojauksessa, voidaan meluaidan sijaan rakentaa tien tasausviivasta + 1.5 metriä korkea melukaide. Tämä tulee kuitenkin varmistaa tarkemmillä melulaskennoilla sen jälkeen, kun rakennusten sijainnit ja korkeudet on määritetty.

Sipoon kunnan omistamalla alueella Sipoonlahden rannassa on toiminut aikaisemmin jäteveden puhdistamo. Alueen maaperästä tulee tehdä tarkemmat selvitykset asemakaavoituksen yhteydessä.

6.10 Vaikutukset elinkeinoihin ja palveluihin

Eriksnäs kuuluu tulevaisuudessa Sibbesborgin kaupunkikonaisuuteen, jota suunnitellaan työpaikkaomavaraiseksi kaupunkikeskukseksi. Tavoitteena on, että alueelta olisi saatavissa pikkukaupungin palvelut ja ne olisivat saavutettavissa kävelytäisyydellä mahdollisimman monelle asukkaalle. Eriksnäsin osayleiskaavaehdotuksen mukainen kaupunkirakenne tukee tavoitetta luomalla riittävän asukas- ja asiakaspohjan lähipalveluille sekä sijoittamalla pääosan palveluista alueen keskelle helposti saavutettavaksi eri liikumismuodoilla.

Työpaikkaomavaraisuus on erittäin haastava tavoite saavuttaa. Tarkemmassa suunnittelussa voidaan konkretisoida edellytyksiä liiketiloille, etätöille sekä muille elinkeinojen mahdollisuuksille. Työpaikkaomavaraisuus ei silti tarkoita, että yksittäisen asukkaat koti ja työpaikka sijaitisivat samalla alueella. Olennaista on luoda mahdollisuuksia pienyrittäjille, joille tarjoutuu uusia erikoistumisen näkymiä kuluttajakunnan kasvaessa ja mahdollisuuksia alueen profiloimiseen mm. veneilyn ja matkailun alueena.

Sekä julkisten että kaupallisten palveluiden tuottaminen tiiviissä ja monipuolisessa kaupunkirakenteessa on kustannustehokasta. Helposti saavutettavat ja laadukkaat lähipalvelut lisäävät myös asuinalueiden vetovoimaisuutta. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota tilojen joustavuuteen ja mukautumiskykyyn erilaisten tarpeiden tyydyttämisessä. Tämä on keskeistä väestön demografian

dar sig på är kontinuerligt. En bra planering av gaturummet ses som en del av planeringen av närmiljön och de lösningar som skapar stadsrummet.

6.9 Minskning av störningarna i miljön

Beräkningsresultat har visat att bullernivån i delgeneralplaneområdet i prognosläget kommer att överskrida riktvärdet 5 dB på ca 300 meters avstånd från Borgåleden. Därför rekommenderas åtgärder för bullerbekämpning. På södra sidan av Borgåleden byggs ett bullerskydd som är minst +3 meter högt från vägens profilinje. Bullerskyddet är 1,2 km långt. Om de byggnader som planeras intill Borgåleden skyddar gårdsområdena, kan man i stället för bullerskyddet bygga ett lägre bullerstaket på +1,5 m höjd från profilinjen. Detta bör dock säkerställas med hjälp av mer exakta bullerkalkyler efter att byggnadernas lägen och höjder har fastställts.

På det område på Sibbovikens strand som ägs av kommunen fanns det tidigare ett reningsverk för avloppsvatten. I samband med detaljplaneringen bör närmare undersökningar av jordmånen göras.

6.10 Konsekvenser för näringarna och servicen

I framtiden hör Eriksnäs till den urbana helheten Sibbesborg, som planeras som ett stadscentrum som är självförsörjande på arbetstillfällen. Målet är att området ska erbjuda tjänster som är typiska för en småstad och att de ska finnas på promenadavstånd för så många invånare som möjligt. Den stadsstruktur som läggs fram i förslaget till delgeneralplan för Eriksnäs stödjer detta mål genom att den skapar ett tillräckligt befolknings- och kundunderlag för närservicen och merparten av servicen förläggs till mitten av området där den enkelt kan nås med olika färdmedel.

Självförsörjning i fråga om arbetstillfällen är en stor utmaning. I den mer detaljerade planeringen konkretiseras förutsättningarna för affärslokaler, distansarbete och övriga näringar. Självförsörjning i fråga om arbetstillfällen betyder inte ändå att enskilda invånares hem och arbetsplats skulle finnas inom samma område. Väsentligt är att skapa möjligheter för småföretagare, som erbjuds nya utsikter för specialisering allteftersom antalet konsumenter ökar och möjligheter att profilera sig t.ex. inom båtbranschen eller turismen.

Att både offentlig och kommersiell service produceras i en tät och mångsidig stadsstruktur leder till kostnadseffektivitet. Lättillgänglig och förstklassig närservice gör också bostadsområdena mer attraktiva. Vid den fortsatta planeringen bör uppmärksamhet fästas vid flexibla och modifierbara

muuttuessa. Kaupallisten palveluiden osalta jatkosuunnittelussa tulee keskittyä siihen, mitä erityistä ja elämyksellistä Eriksnäs voi tarjota, jotta alue profiloituu positiivisesti ja alueelle saadaan houkutelua asiakaskuntaa alueen ulkopuolelta, esimerkiksi veneilijöitä, saariston asukkaita, loma-asukkaita, päivämatkailijoita ynnä muita mahdollisia kohderyhmiä. Erikoiskaupan ja lähiruuan toimialojen kannalta Eriksnäsin sijainti pääkaupunkiseudulla on siinä määrin syrjäinen, että alueelta haetaan vain erityisen vetovoimaisia palveluja ja alueen sisäinen ostovoima ei riitä ylläpitämään kaupallisia toimijoita peruslähikauppaa lukuun ottamatta.

6.11 Osayleiskaavan vaikutukset talouteen

Taloudellisia vaikutuksia täytyy tarkastella eri toimijoiden näkökulmasta. Koko aluerakentamishankkeen lähtökohdana on, että alueen toteuttaminen on kunnalle kustannusneutraali ja maanomistajille kannattava hanke. Muita taloudellisia näkökulmia ovat vaikutukset paikallisten yrittäjien ja toimijoiden toimeentuloon.

Osayleiskaavan toteuttamisella on ilmeisiä vaikutuksia kuntatalouteen, sillä uusi väestö tuottaa kunnalle verotuloja ja toisaalta edellyttää kunnalta palveluiden järjestämistä.

Maanomistajaryhmän osuutena alueen infran ja palvelurakentamisen toteuttaminen, joiden kustannukset kateetaan maanmyyntituloilla.

Vaikutukset elinkeinoelämään ovat positiivisia. Kasvava väestömäärä muodostaa kysyntää palveluille ja uuden kaupunkirakentamisen tuloksena syntyy paikkoja, tiloja ja mahdollisuuksia elinkeinojen harjoittamiseen.

lokaler som tillgodoser växande behov. Detta är viktigt när befolkningens demografi förändras. Med hänsyn till den kommersiella servicen bör fokus i den fortsatta planeringen ligga på de specialiteter och upplevelser Eriksnäs har att erbjuda för att området ska profilera sig på ett positivt sätt och locka nya invånare utifrån, t.ex. båtfarare, invånare i skärgården, fritidsboende, dagsturister och andra potentiella målgrupper. Med tanke på branscherna specialhandel och närproducerad mat är Eriksnäs läge i huvudstadsregionen såpass avlägset att servicen måste vara extremt attraktiv för locka kunder längre bort ifrån. Områdets interna köpkraft räcker inte till för att upprätthålla kommersiella aktörer med undantag för basnäbutiker.

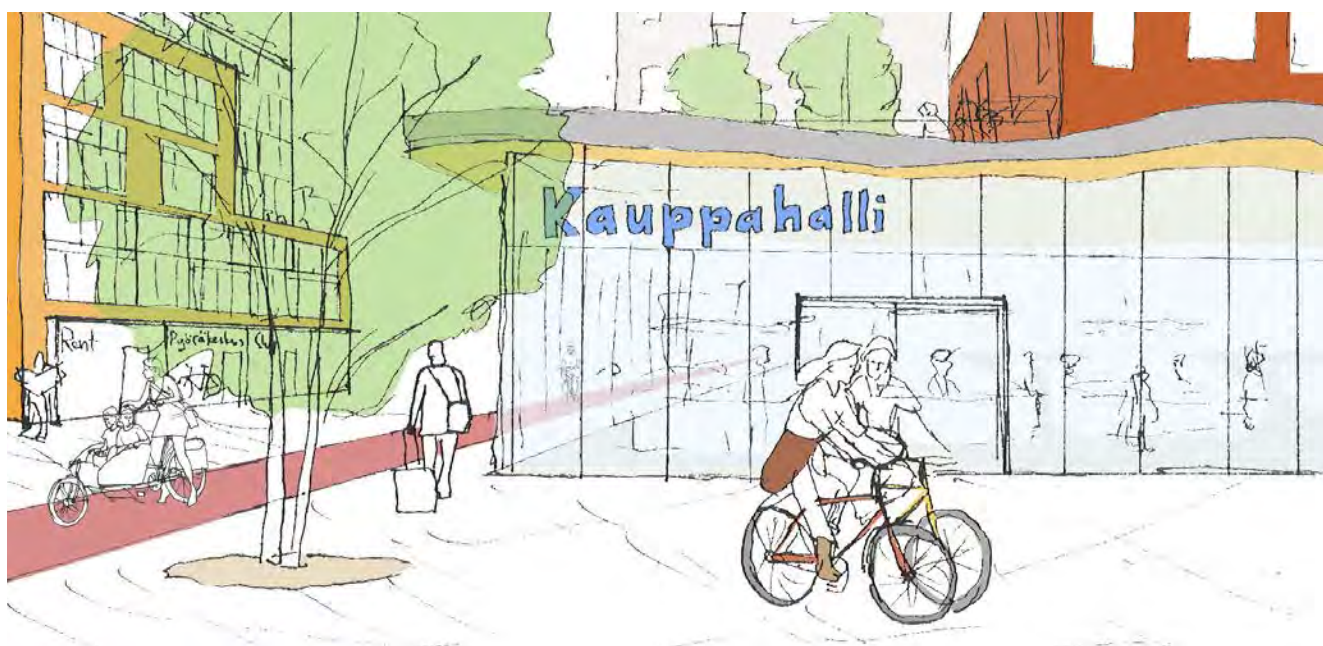
6.11 Delgeneralplanens konsekvenser för ekonomin

De ekonomiska konsekvenserna bör granskas ur olika aktörers synvinkel. Utgångspunkten för hela projektet med att bygga området är att genomförandet av området ska vara kostnadsneutralt för kommunen och lönsamt för markägarna. Konsekvenserna för de lokala företagens och aktörernas utkomst är en annan ekonomisk aspekt.

Genomförandet av delgeneralplanen har uppenbara konsekvenser för kommunekonomin i och med att den nya befolkningen ger kommunen skatteinkomster men på samma gång förutsätter att kommunen anordnar service.

Markägarna ansvarar för att genomföra infrastruktur- och servicebygget, vars kostnader täcks med intäkter från markförsäljningen.

Konsekvenserna för näringslivet är positiva. Den växande befolkningen medför en efterfrågan på service och i och med den nya stadsstrukturen uppkommer platser, lokaler och möjligheter att idka näringsverksamhet.



6.12 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset

Eriksnäsän osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana, mittakaavassa 1:5000. Sen tärkeimpänä oikeusvaikutuksena on ohjata asemakaavojen laatimista ja muuttamista.

Yleiskaavan oikeusvaikutukset muuhun suunnitteluun ja viranomaistoimintaan

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta (MRL 42.1 §). Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista. (MRL 42.2 §) Velvoite koskee niin valtion kuin kunnan viranomaisia, joilla on alueiden käyttöön liittyviä suunnittelu- tai toteuttamistehtäviä. Esimerkiksi maantielain mukaista yleissuunnitelmaa tai tiesuunnitelmaa ei saa hyväksyä vastoin oikeusvaikutteista kaavaa. Ulkoilulain mukaan ulkoilureittitoimitus voidaan pitää, vaikka ulkoilureittisuunnitelmaa ei ole tehty, jos ulkoilureitti on otettu mukaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kaavaan. Eriksnäsän osayleiskaavassa ulkoilureitit on suunniteltu sillä tarkkuudella, että kaavaan merkittyjen reittien pohjalta voidaan tarvittaessa pitää ulkoilureittitoimitus.

Rakentamis- ja toimenpiderajoitukset

Oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueella ei saa myöntää lupaa esimerkiksi rakennuksen rakentamiseen, jos se vaikeuttaa yleiskaavan toteuttamista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai, milloin alue on katsottava varatuksi muun julkisyhteisön tarkoituksiin, tämä lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta. Haittaa arvosteltaessa ei oteta huomioon omistussuhteissa yleiskaavan hyväksymisen jälkeen tapahtuneita muutoksia, ellei niitä ole tehty yleiskaavan toteuttamista varten.

Virkistysalueilla on kaavamääräyksessä ehdoton rakentamisrajoitus: alueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia (MRL 43.2 §). Rakentamisrajoitus ei kuitenkaan koske virkistystä palvelevien ja kaavamerkintöjen mukaisten rakennusten ja rakenteiden rakentamista.

Virkistys-, suojaviher-, MY-, MA- ja luonnonarvoalueilla on kaavamääräyksessä toimenpiderajoite: maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista, siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty. Maisematyölupaa haetaan Sipoon kunnalta. Lupaa ei tarvita yleis- tai asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus-

6.12 Delgeneralplanens rättsverkningar

Delgeneralplanen för Eriksnäs utarbetas som en generalplan med rättsverkningar i skalan 1:5 000. Planens viktigaste rättsverkning är att styra utarbetandet och ändringar av detaljplaner.

Generalplanens rättsverkningar för annan planering och för myndigheternas verksamhet

Generalplanen tjänar till ledning när detaljplanen utarbetas och ändras samt när åtgärder annars vidtas för att reglera områdesanvändningen. Generalplanen ersätter en tidigare godkänd generalplan för samma område, om inte något annat bestäms i planen. På ett detaljplaneområde gäller generalplanen inte, utom i fråga om verkan när detaljplanen ändras (42 § 1 mom. MBL). När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta sådana åtgärder, ska de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen. (42 § 2 mom. MBL). Skyldigheten gäller såväl statliga som kommunala myndigheter som har planerings- eller genomförandeuppgifter med anknytning till områdesanvändning. En utredningsplan eller en vägplan enligt landsvägslagen, till exempel, får inte godkännas i strid med en plan med rättsverkningar. Enligt lagen om friluftsliv kan en friluftsledsförrättning hållas även om ingen plan för friluftsled har uppgjorts, om friluftsleden har inkluderats i en plan som är förenlig med markanvändnings- och bygglagen. I delgeneralplanen för Eriksnäs har friluftslederna planerats med sådan exakthet att man utifrån de leder som markerats i planen skulle kunna hålla en friluftsledsförrättning.

Bygginnskränkningar och åtgärdsbegränsningar

I ett område som har en delgeneralplan med rättsverkningar får tillstånd att uppföra t.ex. en byggnad inte beviljas så att genomförandet av generalplanen försvåras. Tillstånd ska dock beviljas, om förvägande av tillstånd på grund av generalplanen skulle orsaka sökanden betydande olägenhet och kommunen eller, när området måste anses vara avsatt för något annat offentligt samfund, detta inte löser in området eller betalar skälig ersättning för olägenheten. När olägenheten bedöms beaktas inte ändringar som inträffat i ägandeförhållandena efter det att generalplanen godkänts, om de inte har gjorts för genomförande av generalplanen.

För rekreationsområdena innehåller planbestämmelsen en ovillkorlig bygginnskränkning: nya byggnader får inte uppföras i området (43 § 2 mom. MBL). Bygginnskränkningen gäller emellertid inte uppförande av byggnader och konstruktioner som tjänar rekreationsändamål och som är förenliga med planbeteckningarna.

I planen ingår en bestämmelse om åtgärdsbegränsning i rekreations-, skyddsgrön-, MY-, MA-områden och områden med naturvärden: jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som

tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Myös vesialueita (W) koskee MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, jonka mukaisesti kaivamis-, täyttämis-, ruoppaus- tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista.



Oikeusvaikutteisen yleiskaavan merkitys asemakaavavalituksessa

MRL 188 §:n 5 momentin mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan hallinto-oikeuden päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla siltä osin kuin alueen pääasiallinen maankäyttö on ratkaistu lainvoiman saaneessa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Edellä olevaa ei kuitenkaan sovelleta ranta-asemakaavoihin. Säännöksellä pyritään vaikuttamaan siihen, e jos tietty kysymys on ratkaistu jo oikeusvaikutteisessa kaavassa, sitä asiaa ei tule kyseenalaistaa toista kertaa toisella kaavatasolla tai lupa-asiaassa. Säännöksen soveltamisen laajuus riippuu luonnollisesti siitä, kuinka yksityiskohtaisesta yleiskaavasta on kyse. Siten esimerkiksi yleiskaavassa yleispiirteisenä osoitettu asuntoaluevaraus ei ole ratkaissut kysymystä, miten ja mihin alueen sisäiset kadut, puistot tai lähipalvelut sijoitetaan, vaan ne ratkaistaan vasta asemakaavan yhteydessä. Sen sijaan alueen pääasiallinen käyttötarkoitus on ratkaistu yleiskaavassa.

Yleiskaavaan perustuva lunastuslupa

Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten (MRL 99.1 §). Asianomainen ministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita (MRL 99.2 §).

förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd, såsom föreskrivs i 128 § MBL. Ansökan om tillstånd för miljöåtgärder ska riktas till Sibbo kommun. Tillstånd behövs inte för arbeten som är nödvändiga för att genomföra general- eller detaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov eller åtgärdstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar. Åtgärdsbegränsningen i 128 § MBL gäller även vattenområden (W); schaktnings-, fyllnings-, muddringsarbete eller någon annan härmed jämförbar åtgärd får inte vidtas utan tillstånd.

Betydelsen av en generalplan med rättsverkningar i besvär över detaljplan

I ett beslut av förvaltningsdomstolen som gäller en detaljplan inom området för en generalplan med rättsverkningar och genom vilket besvär har lämnats utan prövning eller det överklagade myndighetsbeslutet inte har blivit ändrat till den del som besvären gäller får ändring sökas genom besvär endast om högsta förvaltningsdomstolen beviljar besvärstillstånd (188 § 5 mom. MBL). Ovan nämnda gäller dock inte stranddetaljplaner. Bestämmelsen vill visa att om en viss fråga har avgjorts tidigare i en plan med rättsverkningar, ska ärendet inte ifrågasättas en andra gång på en annan plannivå eller i en annan tillståndsfråga. I vilken omfattning bestämmelsen tillämpas beror naturligtvis på hur pass detaljerad generalplan det handlar om. En reservering för ett bostadsområde som har anvisats i stora drag i generalplanen har inte avgjort frågan om hur och var områdets interna gator, parker och närservis ska placeras, utan dessa frågor avgörs först i samband med detaljplanen. Däremot har områdets huvudsakliga användningsändamål fastställts i generalplanen.

Inlösningstillstånd med stöd av generalplan

Vederbörande ministerium kan, när det allmänna behovet så kräver, bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som behövs för samhällsbyggande och därtill hörande regleringar eller för kommunens planmässiga utveckling i övrigt (99 § 1 mom. MBL). Vederbörande ministerium kan dessutom bevilja kommunen tillstånd att lösa in ett område som i generalplanen har anvisats som trafikled, för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande och som behövs för kommunens planliga samhällsutveckling, samt ett område som är avsett för en inrättning för kommunen eller samkommunen eller för deras övriga behov. I ett område som inlöses för bostadsbyggande eller för samhällsbyggande som ansluter sig till bostadsbyggande kan även ingå ett rekreations- och skyddsområde (99 § 2 mom. MBL).



7. Osayleiskaavan toteutus

7.1 Toteuttaminen

Eriksnäs osayleiskaava-alue on tarkoitettu asemakaavoittamaan ja toteuttaa vaiheittain. Asemakaavojen laatimista ajoittamalla voidaan vaikuttaa siihen, missä järjestyksessä ja aikataulussa alueet alkavat toteutua. Maankäyttösovimukset solmitaan asemakaavakohtaisesti hankeyhteysovimuksen periaatteiden mukaisesti. Periaatteiden mukaisesti maanomistaja vastaa alueen sisäisen infrastruktuurin ja palvelurakentamisen toteuttamisesta sekä osallistuu ulkoisiin kustannuksiin niiltä osin kuin ne palvelevat suunnittelualueita. Maanomistaja rahoittaa rakentamisen maanmyynnistä saatavilla tuloilla.

Kunnan ja maanomistajaryhmän kesken on sovittu, että osayleiskaavaprosessin yhteydessä laaditaan alueelle toteuttamishjelma, joka sisältää mm. alueen toteuttamisen laatuvaatimukset, aikataulut ja rahoitusuunnitelman. Tämä toteutusjärjestys toimii toteutus suunnittelun pohjana.

7.2 Vaiheittain rakentaminen, toteuttamiskokonaisuudet

Ensimmäinen osayleiskaava-alueen asemakaava (Eriksnäs II) on jo kaavaehdotusvaiheessa. Lähtökohtana toteutusjärjestykselle on, että tämä alue toteutuu ensimmäisenä ja palvelurakentaminen asemakaava-alueen eteläosassa kuuluu samaan toteutusvaiheeseen.

Osayleiskaavan vahvistamisen jälkeen alueen toteuttaminen voi edetä useammalla eri tavalla. Jokaiseen toteutettavaan kokonaisuuteen kuuluu tiettyjä kynnysinvestointeja. Kynnysinvestoinneilla tarkoitetaan infrastruktuurin ja palvelurakentamisen kokonaisuuksia, jotka täytyy toteuttaa samalla kuin alueen rakentaminen alkaa.

Osayleiskaavan liitteenä (Liite 4) esitetään toteuttamiskokonaisuudet, jotka muodostuvat asemakaavoitettavista aluekokonaisuuksista sekä niihin liittyvistä infrastruktuurin ja palvelurakentamisen hankkeista. Näiden toteuttamiskokonaisuuksien toteutusjärjestyksestä esitetään eri vaihtoehtoja. Toteuttamisjärjestyksessä esitetyt toteuttamiskokonaisuudet ovat määritelty sitovasti, mutta niiden keskinäinen toteutusjärjestys ja -aikataulu eivät ole sitovia.

Rakentamisen vaiheistukseen vaikuttaa, mm. kysyntä, kynnysinvestoinnit, maan myyntiarvo, maamassatarkastelu, joukkoliikenteen järjestämisen vaiheistus, palvelurakentamisen vaiheistus alueen houkuttelevuuden näkökulmasta ja hulevesien hallinnan toiminta sekä liikenteen toimivuus jokaisessa toteuttamisen vaiheessa. Alueen vesihuollon kannalta on tärkeää toteuttaa ainakin osa keskusta-alueesta mahdollisimman aikaisessa vaiheessa.

7. Genomförandet av delgeneralplanen

7.1 Genomförande

Eriksnäs delgeneralplaneområde ska detaljplanläggas och genomföras i etapper. Genom schemaläggningen av detaljplanerna kan man påverka ordningsföljden och tidtabellen för genomförandet av områdena. Markanvändningsavtal sluts separat för varje detaljplan i enlighet med principerna i projektsamarbetsavtalet. Enligt dessa principer ansvarar markägaren för genomförandet av den interna infrastrukturen i området samt deltar i de externa kostnaderna till den del de tjänar planeringsområdet. Markägaren finansierar byggandet med intäkterna från försäljningen av mark.

Kommunen och gruppen av markägare har kommit överens om att en genomförandeplan sammanställs för området i samband med delgeneralplanprocessen, i vilken ingår bl.a. kvalitetskrav på genomförandet, tidtabeller och en finansieringsplan. Denna ordningsföljd för genomförandet utgör stommen i genomförandeplanen.

7.2 Byggnad i etapper, helheter för genomförandet

Den första detaljplanen i delgeneralplaneområdet, Eriksnäs II, har redan nått planförslagsskedet. Ordningsföljden för genomförandet utgår från att detta område ska byggas först och att servicebyggandet i detaljplaneområdets södra del hör till samma genomförandefas.

Efter att delgeneralplanen har fastställts kan genomförandet av området fortskrida på flera olika sätt. Varje helhet som ska genomföras förknippas med vissa tröskelinvesteringar. Med tröskelinvesteringar avses helheter av infrastruktur och servicebyggande som måste genomföras på samma gång som byggandet i området börjar.

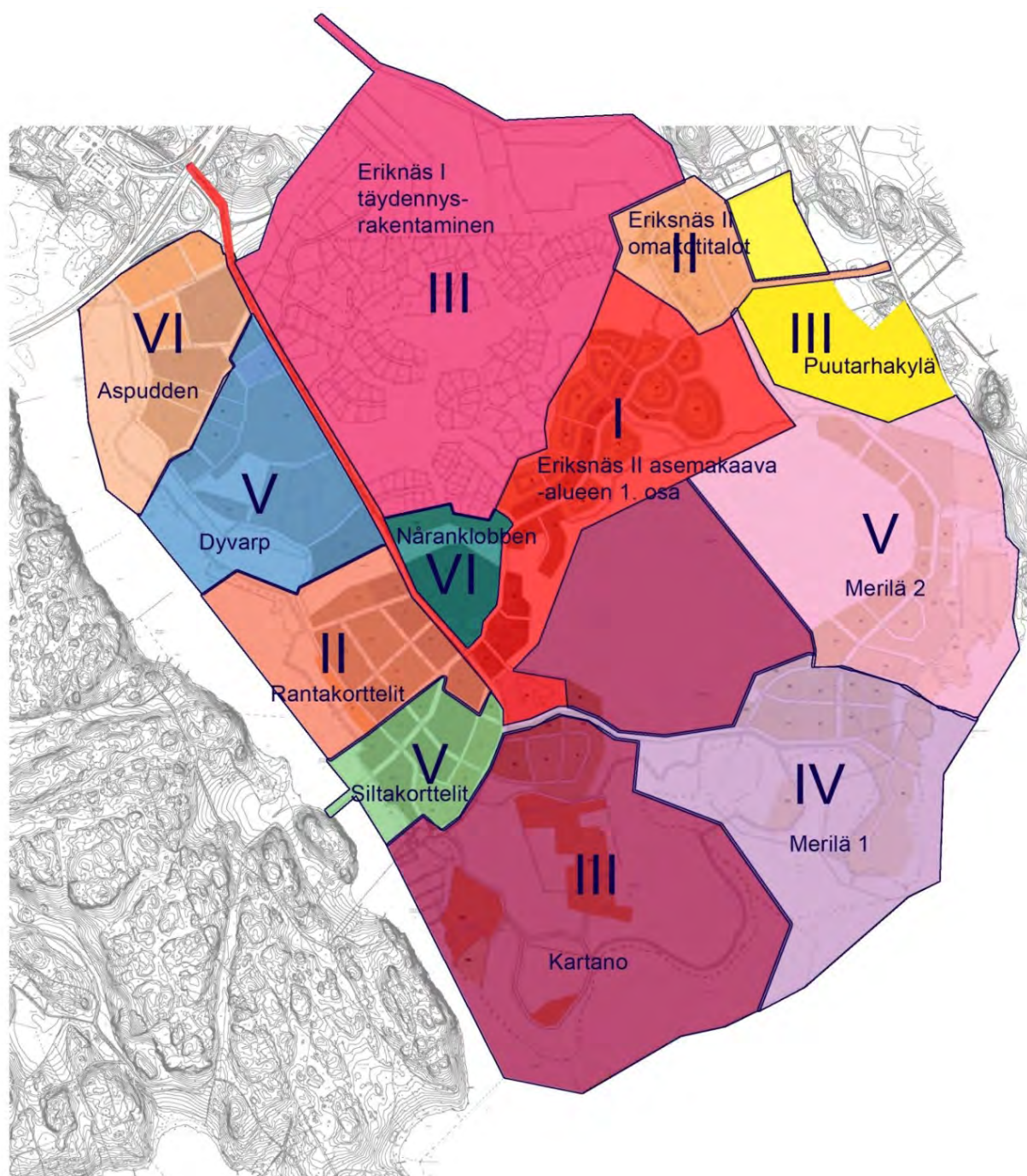
I en bilaga (Bilaga 4) till delgeneralplanen presenteras de helheter inom det etappvisa genomförandet som utgörs av områden som ska detaljplanläggas och av projekt för infrastruktur och servicebyggande i anslutning till dessa. Det finns olika alternativ till ordningsföljden för genomförandet av nämnda helheter. De helheter som lagts fram i planen för genomförandet har fastställts på ett bindande sätt, men däremot är varken ordningsföljden eller tidtabellen för den bindande.

Byggnadens indelning i faser påverkas bl.a. av efterfrågan, tröskelinvesteringarna, markens försäljningsvärde, granskningen av jordmassorna, fasindelningen av kollektivtrafikens genomförande, fasindelningen av servicebyggandet med hänsyn till områdets dragningskraft och trafikens

Alueen toteuttamisen vaiheistus on esitetty kuvassa 73. Periaatteena on, että ensimmäisenä toteutetaan keskustan kaikkein tiiveimmät alueet. Näin joukkoliikenne voidaan ulottaa ensimmäisissä vaiheissa toteutetuille alueille.

funktioner i varje fas av genomförandet. Med hänsyn till vattenförsörjningen är det viktigt att genomföra åtminstone en del av centrumområdet i ett så tidigt skede som möjligt.

Fasindelningen av områdets genomförande illustreras på bild 73. Principen är att de allra tätaste områdena i centrum ska genomföras först. På det sättet kan kollektivtrafiken i den första fasen utvidgas till de genomförda områdena.



Kuva 73. Alueen toteuttamisen vaiheistus
Bild 73. Fasindelningen av områdets genomförande.

	toteuttamis- kokonaisuus	toteu- tusvaihe	aikataulu	kynnysinvestoinnit	k-m ²	asu- kas- määrä	muuta huomioita
	Eriksnäs II asemakaava- alueen 1. osa	I	2014-2020	Eriksnäsintien rakentaminen kaduksi Päiväkoti ja ala-asteen koulu palvelukortteliin	86 000	1 200	Eriksnäsintien parannukset on tehtävä ennen kuin mikään ra- kentaminen alkaa alueella. Kevyen liikenteen reitti kuuluu tien paran- tamiseen.
	Rantakort- telit	II	2016-2025	Pienvenesatama Osa rantaraittia	86 000	1 500	
	Eriksnäs II omakotitalot	II	2018-2025	Katuyhteys Kalkkirannanti- elle	12 000	170	Katuyhteys ulottuu osayleiskaava-alu- een ulkopuolelle.
	Puutarhakylä	III	2018-2025	Pienvenesatama Uimaranta Virkistysreitit Osa rantaraittia	8 000 (max.150 puutarham- ökkiä + toi- mintaa pal- velevat tilat)	loma- asutus	Hulevesien hallin- nan edellyttämät toimenpiteet to- teutettava
	Kartano	III	2018-2025	Katuyhteys Porvoon-väylän ylittävälle sil- lalle	47 000	670	
	Eriksnäs I täy- dennys-ra- kentaminen	III	2022-2030	Katuyhteys Eriksnäsintielle Osa rantaraittia	?	?	Kaavan mukaisen palvelurakenteen toteuttaminen
	Merilä 1	IV	2020-2030	Katuyhteys/ uusi pää-katu Isonniityntien kautta Kalkki- rannan-tielle	26 000	370	
	Merilä 2	V		Katuyhteys/ uusi pää-katu Isonniityntien kautta Kalkki- rannan-tielle	49 000	700	Nykyinen Meri- lääntie kevyen lii- kenteen väyläksi, jolla tontille ajo on sallittu
	Dyvarp	V	2022-2030	Osa rantaraittia Pilaantuneiden maiden puh- distaminen Toinen päiväkoti	98 000	1 920	
	Siltakorttelit	VI	2030-2045	Osa rantaraittia Siltayhteys Hitän puolelle	116 000	1 400	Vaikutukset osay- leis-kaava-alueen ulkopuo- lelle
	Aspudden	VI	2030-2045	Melusuojaus Venesatama	130 000	1 100 ja työ- paikat	Maanomistus on pirstaleinen. Tar- kempi Natura-ar- viointi venesata- masta on tarpeen asemakaavan yh- teydessä.
	Nåranklob- ben	VI	2030-2045	Maanalainen pysäköinti tai metroaseman varaus	70 000	1 000	

8. Osallistuminen ja vuorovaikutus

8.1 Viranomaisyhteistyö

Osayleiskaavaprojektin alussa ja lopussa pidetään lakisääteiset viranomaisneuvottelut. Niitä täydennetään työneuvotteluilla hyvissä ajoin ennen lausuntopyyntöjä.

Aloitustaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 10.12.2010. Viranomaisten työkokouksia on pidetty 23.5.2011, 14.12.2011, 27.8.2012 ja 13.2.2014. Eriksnäsän suunnitelua on käsitelty myös Sibbesborgin osayleiskaavaan liittyvissä työkokouksissa ja muissa kaavan valmisteluun liittyvissä tilaisuuksissa.

8.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtävälle ensimmäisen kerran 15.9.2010 ja siitä on pyydetty lausunnot viranomaistahoilta. OAS on asetettu päivitetty nähtävälle 11.5.2011. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin muuttuneiden suunnitteluperiaatteiden ja suunnittelun lähtökohtien mukaan ja päivitetty versio asetettiin nähtävälle 18.2.2013.

8. Deltagande och växelverkan

8.1 Samarbete med myndigheterna

I början och i slutet av delgeneralplaneprojektet hålls de lagstadgade samråden med myndigheterna. Dessa kompletteras med arbetsförhandlingar i god tid innan utlåtanden begärs.

Myndigheternas samråd i begynnelseskedet hölls 10.12.2010 och arbetsförhandlingar med myndigheterna i utkastskedet hölls 23.5.2011, 14.12.2011, 27.8.2012 och 13.2.2014. Planeringen av Eriksnäs har även behandlats på arbetsmöten och andra evenemang i anslutning till beredningen av delgeneralplanen för Sibbesborg.

8.2 Program för deltagande och bedömning

Programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt första gången 15.9.2010 och utlåtanden om det begärdes av myndigheterna. Det uppdaterade PDB lades fram 11.5.2011. Efter framläggandet av planutkastet uppdaterades programmet för deltagande och bedömning utifrån de ändrade planeringsprinciperna och utgångspunkterna för planeringen och den uppdaterade versionen lades fram 18.2.2013.



9. Jatkosuunnittelu

Alueen toteuttamiseen tähtäävän suunnittelun on tarkoitus jatkaa jo osayleiskaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Alueen toteutussuunnitteluun kuuluu toteutusjärjestyksen tarkempi suunnittelu ja siihen liittyvä kustannuslaskenta. Viheralueiden ja rantareitin sekä virkistyspalveluiden tarkempi suunnittelu koko alueelta kuuluu myös seuraaviin työvaiheisiin. Alueen nimistön suunnittelu voidaan tehdä pääpiirteissään osayleiskaavaehdotuksen pohjalta.

Alueen toteuttamiseen tähtäävä suunnittelu on jo käynnissä Eriksnäs II asemakaavan osalta. Seuraavien asemakaavaprosessien käynnistäminen on mahdollista hyväksytyn osayleiskaavaehdotuksen pohjalta.

9. Den fortsatta planeringen

Planeringen inför genomförandet av området kommer att fortsätta redan under den tid förslaget till delgeneralplan är framlagt. Till genomförandeplaneringen hör en mer exakt planering av ordningsföljden för genomförandet med relaterad kostnadskalkylering. I de följande arbetsskedena ingår även en närmare planering av grönområdena, strandpromenaden och rekreationstjänsterna i hela området. Planeringen av namnbeståndet kan göras i stora drag utifrån förslaget till delgeneralplan.

Planering som siktar på genomförande pågår redan beträffande detaljplanen Eriksnäs II. De följande detaljplanprocesserna kan starta med utgångspunkt i det godkända förslaget till delgeneralplan.



Kuva 74. Eriksnäs II -asemakaavaehdotuksen illustraatio.
Bild 74. Illustration av detaljplaneförslaget Eriksnäs II.

10. Tiivistelmä

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon kunnan rannikolla, Söderkullan ja Porvoonväylän (vt 7) eteläpuolella. Eriksnäsin niemi on laaja rakentamaton alue yhdyskuntarakenteellisesti keskeisellä paikalla. Suunnittelualueen pinta-ala on 361 hehtaaria. Suunnittelualue rajautuu mereen, Eriksnäsin ensimmäiseen asemakaava-alueeseen ja idässä Kalkkirannantiehen.

Eriksnäsin uusi kaupunkirakenne on osa tulevaa Sibbesborgin yhdyskuntarakennetta. Liikenteellisesti ja kaupunkirakenteellisesti alue liittyy Sibbesborgin keskeisiin alueisiin. Eriksnäsiin tavoitellaan monipuolista kaupunkia, jossa asuminen, työpaikat, katuverkko, virkistysalueet ja luonto limittyvät toisiinsa. Tiivis yhdyskuntarakenne tukeutuu julkiseen liikenteeseen. Pitkällä tähtäimellä Eriksnäsin alue tukeutuu myös Sibbesborgin keskustaan ulottuvaan metroluonteeseen. Eriksnäsin joukkoliikenteen kannalta bussiliityntäliikenne Sibbesborgin metron pääteasemalle on joustava, nopea, edullinen ja koko aluetta hyvin palveleva ratkaisu.

Väestötavoitteena on 11 000- 13 000 asukasta, mikä tuottaa oman vireän keskuksen kaupallisine ja julkisine palveluineen sekä työpaikkoineen ja mahdollistaa joukkoliikenteen kustannustehokkaan järjestämisen. Kaavan tavoitteena on luoda alueelle yksi selkeä keskusta, joka ulottuu pääkatujen risteyksestä Sipoonlahden rantaan.

Maisemaltaan ja maastoltaan alue on poikkeuksellisen vaihtelevaa kalliojyrkänteineen ja viljeltyine laaksoineen. Sipoonlahdelle avautuu rantakallioiden laelta komeita maisemia. Tiiviin korttelirakenteen sovittaminen herkkään maisemaan on vaativa tehtävä. Tavoitteena on korostaa rakentamisella vahvaa maisemaa, ei häivyttää rakentamista näkymättömiin. Kaupunki kasvaa kallioilta. Eriksnäsin on paljon rakentamatonta rantaa, mikä on Sipoossa harvinaisuus. Alueen suunnittelu on tavoitteena mahdollistaa rantojen monipuolinen julkinen käyttö ja rantaan rajautuva kaupunkirakenne.

Osayleiskaavaehdotuksen liikenteellinen perusratkaisu on tiheä katuverkko, joka yhdistää alueen useaan eri suuntaan. Tärkeimmät tieyhteydet ovat Eriksnäsentie sekä poikittainen uusi katuyhteys Hitåsta Kalkkirannantielle, joka edellyttää siltaa Sipoonlahden yli. Porvoonväylä (vt 7) toimii yhteytenä Helsingin ja Porvoon suuntiin. Joukkoliikenne järjestetään alkuvaiheessa laajentamalla bussireittejä ja tihentämällä vuoroväliä. Asukasmäärän kasvu aiheuttaa tehokkaasti järjestetystä joukkoliikenteestä huolimatta paljon henkilöautoliikennettä. Alueelle on tarkoitus rakentaa venesatamat Sipoonlahden rannalle ja Långnäsin niemen ympärille palvelemaan huviveneilyä, vesibussiliikennettä sekä mahdollisesti myös kalastusalusliikennettä.

Toteutusohjelmassa kuvataan asemakaavoitettavat alueet ja niiden laatimisjärjestys. Ensimmäinen asemakaavoitettava alue on Eriksnäs II. Seuraavana asemakaavoitetaan keskeiset ranta-alueet. Viimeiseksi todennäköisesti jää kerrostalokortteleiden alue ja Sibbesborgin keskustaan liittyvä keskustatoimintojen alue.

Maiseman erityispiirteet edellyttävät rakentamiselta poikkeuksellisia ratkaisuja, joihin varaudutaan myös kustannusten hallinnassa. Teknisen huollon ratkaisujen tulee tukea yhdyskuntarakenteen vähäpäästöisyyttä, omavaraisuutta, joustavuutta ja tehokkuutta. Energia- ja ekotehokkuus ovat läpäisevinä tavoitteina konkreettisten ratkaisujen valinnassa.

Ekotehokkuus toteutuu Eriksnäsin kompaktina kaupunkirakenteena, hyvinä joukkoliikennedyhteyksinä, energiatehokkaana rakentamisena, tiheänä katuverkkona, joka kannustaa liikkumaan pyöräillen ja kävellen.

Osayleiskaavaehdotus asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään lausunnot ja mielipiteet. Kaavaehdotusta tarkistetaan saadun palautteen ja lisäselvitysten perusteella.

10. Sammandrag

Planeringsområdet ligger på kusten i Sibbo kommun, söder om Söderkulla och Borgåleden (riksväg 7). Eriksnäs är ett vidsträckt obebyggt område och har ett centralt läge om man ser till samhällsstrukturen. Planeringsområdet omfattar totalt ca 361 hektar. Planeringsområdet gränsar till havet, detaljplaneområdet Eriksnäs I och i öster till Kalkstrandsvägen.

Den nya stadsstrukturen i Eriksnäs är en del av framtida Sibbesborg. Med hänsyn till trafiken och stadsstrukturen ansluter området till de centrala delarna av Sibbesborg. I Eriksnäs eftersträvas en mångsidig stad där boende, arbetsplatser, gatunätet, rekreationsområden och naturen sammanfaller. Den täta samhällsstrukturen stödjer sig på kollektivtrafiken. På lång sikt kommer Eriksnäsområdet att även stödja sig på metrotrafiken, som går ända till Sibbesborgs centrum. Med hänsyn till kollektivtrafiken i Eriksnäs är anslutningstrafik med buss till metrons ändstation i Sibbesborg en flexibel, snabb och förmånlig lösning som tjänar hela området.

Målet för befolkningen är 11 000–13 000 invånare, vilket är tillräckligt för att bilda ett eget aktivt centrum med kommersiell och offentlig service och arbetstillfällen. Med detta befolkningsunderlag kan kollektivtrafiken anordnas kostnadseffektivt. Målet för planen är att för området skapa ett klart och tydligt centrum som sträcker sig från korsningen av huvudgatorna till Sibbovikens strand.

Med hänsyn till landskapet och terrängen är området exceptionellt omväxlande med branta klippor och odlade dalar. Från toppen av strandklipporna öppnar sig ståtliga vyer mot Sibboviken. Att anpassa den täta kvartersstrukturen till det känsliga landskapet är en krävande uppgift. Målet är att genom byggandet framhäva det starka landskapet, inte att tona ner byggnaderna så att de blir osynliga. Staden växer fram ur klipporna. I Eriksnäs finns det rikligt med obebyggd strand, vilket är sällsynt i Sibbo. Vid planeringen av området är ett mål att möjliggöra mångsidig, offentlig användning av stränderna och en stadsstruktur som gränsar till stranden.

Den grundläggande trafiklösningen i förslaget till delgeneralplan är ett tätt gatunät som kopplar området åt flera olika håll. De viktigaste vägförbindelserna är Eriksnäsvägen och den tvärgående nya gatuförbindelsen från Hitå till Kalkstrandsvägen, vilken förutsätter en bro över Sibboviken. Borgåleden (rv 7) fungerar som förbindelse i riktning mot Helsingfors och Borgå. Till en början anordnas kollektivtrafiken så att man utvidgar busstrafiken och ökar antalet turer. Ökningen i antalet invånare kommer att medföra omfattande personbilstrafik trots en välorganiserad kollektivtrafik. Avsikten är att bygga båthamnar på Sibbovikens strand och i Långnäs för fritidsbåtar, vattenbussar och eventuellt även för fiskebåtar.

De områden som ska detaljplaneras och ordningsföljden för utarbetandet av detaljplanerna behandlas i genomförandeprogrammet. Eriksnäs II är det första området som ska detaljplaneras. Därefter följer de centrala strandområdena. Som det nu ser ut detaljplaneras området för våningshuskvarter och området för centrumfunktioner i Sibbesborgs centrum till sist.

Landskapets särdrag förutsätter exceptionella lösningar av byggandet, och även dessa bör tas i beaktande vid planeringen av kostnaderna. Den tekniska försörjningen bör främja lågutsläppslösningar, självförsörjning, flexibilitet och effektivitet i samhällsstrukturen. Energi- och ekoeffektivitet är genomgående mål vid valet av konkreta lösningar.

I Eriksnäs kommer ekoeffektiviteten till uttryck i den kompakta stadsstrukturen, de goda kollektivtrafikförbindelserna, det energieffektiva byggandet och i det täta gatunätet som uppmuntrar människorna att röra sig till fots och med cykel.

Förslaget till delgeneralplan läggs fram och utlåtanden och åsikter begärs om det. Planförslaget kommer att justeras utifrån responsen och tilläggsutredningarna.

11. Selvitykset ja lähteet

- Sipoon kunnan yleiskaava 2025 ja kasvustrategia
- Uudenmaan 2 vaihemaakuntakaava uudenmaanliitto.fi
- Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rannikkoalueiden alustava tulvariskien arviointi. Raportti 31004-13090. Uudenmaan ELY-keskus. FCG Oy. 2010.
- Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-alueetöryhmän mietintö II. Ympäristöministeriö. Helsinki 1993
- Eriksnäs osayleiskaava-alueen luontoselvitys, Faunatica Oy, 2010 ja 2012.
- Luontoselvitys Sipoon Eriksnäs osayleiskaava-alueelle, täydennys, 2011.
- Sipoon kunta - kaupan palveluverkkoselvitys, FCG, 2010.
- 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, Museovirasto/RHO, 2007.
- 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.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006.
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Jaako Pöyry Infra – Maa ja Vesi, 2002.
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella, Seija Väre, YS-konsultit, 2002.
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU). Itä-Uudenmaan liitto, 2010
- Sipoon kaupallinen palveluverkkoselvitys 2025, FCG, 2010.
- Eriksnäs I:n asemakaava, Sipoon kunta, 2001 .
- Rakennettavuusselvitys, GeoUnion Oy, 2010.
- Etelä-Sipoon liikennevisio, Strafica Oy, 2011.
- Sipoon Eriksnäs osayleiskaava-alueen liikennemelutasot ja ehdotus meluntorjunnaksi, WSP Oy, 2010 ja 2011.
- Sibbesborgin kehityskuva. WSP Oy, Sipoon kunta 2012.
- Eriksnäs maisemaselvitys, Eriksson Arkkitehdit Oy, 2010.
- Eriksnäs maisemaselvityksen täydennys, Sipoon kunta, 2011.
- Sipoon järjestämistapaselvitys, palvelutason määrittäminen ja linjastosuunnitelma, HSL, 2013.
- Sipoon kunnan pohjavesien suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan Seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus. 2008
- Hulevesienhallinnan yleissuunnitelma, FCG Oy, 2012.
- Sibbesborgin palvelut ja elinkeinot -työpakettin loppuraportti. WSP Oy, 2013.
- Diplomityö, Aalto yliopisto. Kaupunkitila ja vuorovaikeus, Eriksnäs aluesuunnitelma ja toiminnallinen visio. Saara Kantele, 2013.
- Sipoon Eriksnäs osayleiskaavan tekniset selvitykset ja suunnittelu. Ramboll Oy 2013
- Sipoon Eriksnäs osayleiskaava - Vaikutusten arviointi, Ramboll Oy, 2013.
- Sipoon Eriksnäs osayleiskaava: Sipoonjoen Natura-tarveharkinta, Ramboll Oy, 2013.
- Kulttuurimaisemaselvitys, maisemahistoriallinen tarkastelu ja maisema-analyysi, Sipoon kunta, 2013

11. Utredningar och källor

- Generalplan för Sibbo 2025 och tillväxtstrategi
- Etappplansplan 2 för Nyland, www.uudenmaan-liitto.fi
- Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan rannikkoalueiden alustava tulvariskien arviointi. Raportti 31004-13090. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, FCG Ab. 2010.
- Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-aluejärjestelmän mietintö II. Miljöministeriet. Helsingfors 1993
- Eriksnäsins osayleiskaava-alueen luontoselvitys, Faunatic Oy, 2010 och 2012.
- Luontoselvitys Sipoon Eriksnäsins osayleiskaava-alueelle, täydennys, 2011.
- Sipoon kunta- kaupan palveluverkkoselvitys, FCG, 2010.
- Saariston ja rannikon osayleiskaava, luontoarvot FCG Planeko Oy (del av området), 2008.
- Saariston ja rannikon osayleiskaava, yhteenveto maisemallisista arvoista yleiskaavoitusta varten FCG Planeko Oy (del av området), 2008.
- Yhteenveto Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava-alueen kulttuurihistoriallisista arvoista, Tmi Lauri Putkonen (del av området), 2008.
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, Museiverket/RHO, 2007.
- Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit, Museiverket, 2007.
- Sipoon yleiskaavan luontoselvitykset, ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006.
- Sipoon lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon group, 2006.
- 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 (MALU). Itä-Uudenmaan liitto, 2010
- Sipoon kaupallinen palveluverkkoselvitys 2025, FCG, 2010.
- Detaljplan Eriksnäs I, Sibbo kommun, 2001 .
- Rakennettavuusselvitys, GeoUnion Oy, 2010.
- Etelä-Sipoon liikennevisio, Strafica Oy, 2011.
- Sipoon Eriksnäsins osayleiskaava-alueen liikennemelutasot ja ehdotus meluntorjunnaksi, WSP Oy, 2010 ja 2011.
- Utvecklingsbild för Sibbesborg WSP Oy, Sibbo kommun 2012.
- Eriksnäsins maisemaselvitys, Eriksson Arkitekterna Ab, 2010.
- Eriksnäsins maisemaselvityksen täydennys, Sibbo kommun , 2011.
- Sipoon järjestämistapaselvitys, palvelutason määrittäminen ja linjastosuunnitelma, HSL, 2013.
- Sipoon kunnan pohjavesien suojelusuunnitelma. Sibbo kommun, Samkommunen för Tusbynejdens vattenverk, Nylands miljöcentral. 2008
- Sibbesborgin palvelut ja elinkeinot-työpakettin lopuraportti. WSP Oy, 2013.
- Diplomarbete, Aalto-universitetet Kaupunkitila ja vuorovaikutus, Eriksnäsins aluesuunnitelma ja toiminnallinen visio. Saara Kantele, 2013.
- Sipoon Eriksnäsins osayleiskaavan tekniset selvitykset ja suunnittelu. Ramboll Oy 2013
- Sipoon Eriksnäsins osayleiskaava- Vaikutusten arviointi, Ramboll Oy, 2013.
- Sipoon Eriksnäsins osayleiskaava: Sipoonjoen Natura-tarveharkinta, Ramboll Oy, 2013.
- Kulttuurimaisemaselvitys, maisemahistoriallinen tarkastelu ja maisema-analyysi, Sipoon kunta, 2013

12. Selostuksen liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Program för deltagande och bedömning

Liite 3. Kulttuurimaisemaselvitys, maisemahistoriallinen tarkastelu ja maisema-analyysi

Liite 4. Tekniset selvitykset

Liite 5. Sibbesborgin palvelut ja elinkeinot -työpakettin loppuraportti

Liite 6. Hulevesien hallinnan suunnitelma

Liite 7. Sipoon Eriksnäsän osayleiskaava-alueen luontoselvitykset vuosina 2010-2012

Liite 8. Natura-arvioinnin tarveharkinta

Liite 9. Katureferenssejä - tutkielma

Liite 10. Vastineraportti

Liite 11. Vaikutustenarviointi

Liite 12. Kaavakartta

Liite 13. Kaavamerkinnät ja -määräykset

12. Bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (på finska)

Bilaga 2. Program för deltagande och bedömning (på svenska)

Bilaga 3. Kulttuurimaisemaselvitys, maisemahistoriallinen tarkastelu ja maisema-analyysi (på finska)

Bilaga 4. Tekniset selvitykset (på finska)

Bilaga 5. Slutrapporten från arbetspaketet Service och näringar i Sibbesborg (på finska)

Bilaga 6. Hulevesien hallinnan suunnitelma (på finska)

Bilaga 7. Sipoon Eriksnäsän osayleiskaava-alueen luontoselvitykset vuosina 2010-2012 (på finska)

Bilaga 8. Natura-arvioinnin tarveharkinta (på finska)

Bilaga 9. Katureferenssejä - tutkielma (på finska)

Bilaga 10. Vastineraportti (på finska/svenska)

Bilaga 11. Vaikutustenarviointi (på finska)

Bilaga 12. Plankarta

Bilaga 13. Beteckningar och bestämmelser (på finska/svenska)





*Kuvalähde/ Bildkälla Saara Kantele,
diplomityö/ diplomarbete, 2013.*

