

G21 Immersbyn osayleiskaava G21 Delgeneralplan för Immersby

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Programmet för deltagande och bedömning*



6.6.2012, 5.9.2013, 20.5.2015

**Kaavatyö vireille ja OAS
Planarbetet anhängigt och PDB**

Kuulutus/Kungörelse 6.6.2012



**Kaavan valmisteluvaihe
Planens beredningskede**

*Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen 18.9.2013
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningmaterialet läggs fram (62 §)*



**Kaavaehdotus
Planförslaget**

*Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen 20.5.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen
Kaavaehdotus nähtävillä/Planförslaget läggs fram (65 §)*



**Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin
Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar**

*Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen*



**Kaavan hyväksyminen
Godkännande av planen**

Valtuusto/Fullmäktige

Kaavan laatijat - Planens beredare

Sipoon kunta, Kehittämis- ja kaavoituskeskus
Sibbo kommun, Utvecklings- och
planläggningscentralen
Matti Kanerva
Kaavoituspäälikkö Planläggningschef
Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Projektipäälikkö Projektchef Petri Tuormala
Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA, YKS-415

Yhteystiedot raportin lopussa.
Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa osayleiskaavan laadintaan sekä miten osayleiskaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan Kuntalassa, Iso Kylätie 18, Nikkilä ja kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.sipoo.fi/yleiskaavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Program för deltagande och bedömning

Bestämmelsen om utarbetande av ett program för deltagande och bedömning ingår i 63 § i markanvändnings- och bygglagen. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som fastslår principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan som ska följas i planberedningen samt metoderna för bedömning av planens konsekvenser. Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av delgeneralplanen samt hur planens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras huvuddragen i planläggningsarbetets syften, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

Programmet för deltagande och bedömning finns under hela planläggningsprocessen framlagt i Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby och kan också läsas på kommunens Internetsidor under adressen www.sibbo.fi/generalplaner. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planläggningsarbetet gång.

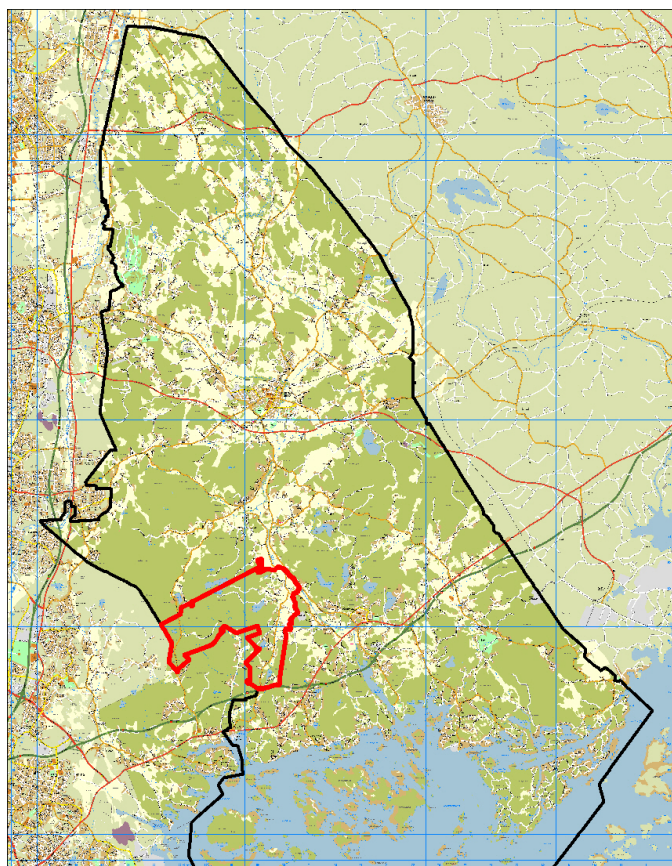


Suunnittelualue

Suunnittelualue, Immersbyn kylätaajaman alue sekä osia Hindsbyn ja Östersundomin kylistä, sijaitsee Lounais-Sipoossa Porvoonväylän (E18) pohjoispuolella noin 7 km Nikkilän taajamasta etelään. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 1270 ha ja alueella on noin 330 kiinteistöä.

Suunnittelualueen länsipuolella ovat Helsingin ja Vantaan kaupungit, luoteis- ja pohjoispuolella sijaitsee Sipoonkorpi sekä itäpuolella Sipoonjoki ja Söderkulla.

Suunnittelualueen länsiosiin ulottuu luonnoltaan monimuotoinen Sipoonkorven alue. Suunnittelualueella on myös melko runsaasti kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueen asutus on keskittynyt pääasiassa Immersbyntien ympäristöön mihin keskittyy myös vesijohtoverkosto. Alueella ei ole julkisia palveluita.



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen alustava raja on esitetty kartalla punaisella viivalla. © Sipoo kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

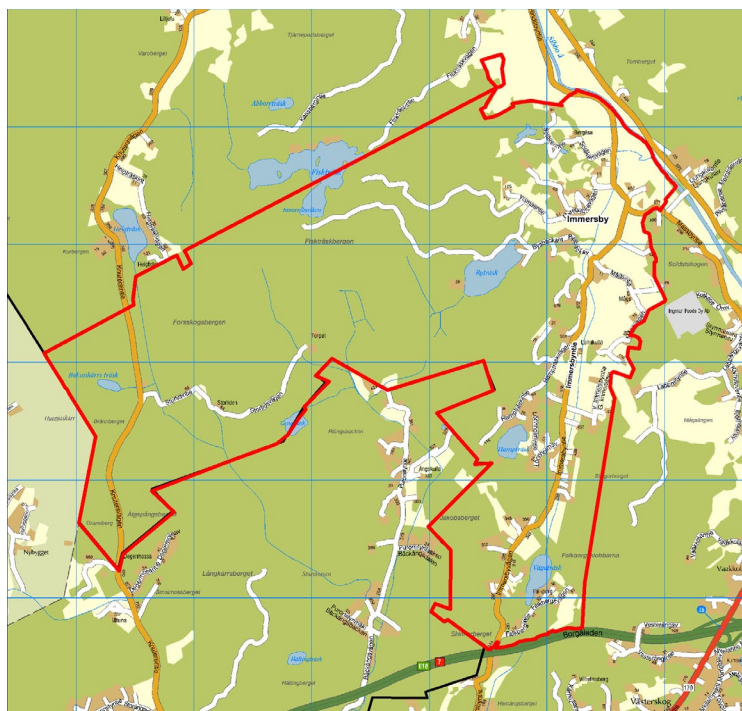
Planområdets läge på kommunens guidekarta. Den preliminära avgränsningen av planområdet markeras med en röd linje. © Sibbo kommuns mättnings- och fastighetsenhet.

Planområde

Planområdet, Immersby bytätort och delar av Hindsby och Östersundom ligger i sydvästra Sibbo norr om Borgåleden (E18) cirka 7 kilometer söder om Nickby centrum. Planområdets totala areal är cirka 1270 ha och cirka 330 fastigheter finns på området.

Väster om planområdet ligger städerna Helsingfors och Vanda, på nordvästra och norra sidan ligger Sibbo Storskog och öster om området Sibbo å och Söderkulla.

Det mångskiftande området Sibbo Storskog sträcker sig till planområdets västra delar. Det finns också rätt omfattande kulturhistoriska värden i planområdet. Bosättningen i området är huvudsakligen koncentrerad till omgivningarna vid Immersbyvägen där också vattenledningsnätet är koncentrerat. Området har ingen offentlig service.



Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä määritellään yleiskaavan sisältövaatimukset. Yleiskaavan tavoitteena on ohjata yleispiirteisesti maankäyttöä ja yhdyskuntarakenteen kehitystä. Yleiskaava ohjaa alueen asemakaavojen laatimista.

MRL 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon.

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

Suunnittelun tavoitteet

Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää kyläaluetta ja ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja ympäristön kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa rakennetta. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavatyössä laaditaan kantatilaselvitys ja kiinteistökohtainen laskelma rakennusoikeudesta.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavoituksessa otetaan huomioon alueen erityispiirteet ja suojelukohteet ja kyläaluetta on tarkoitus kehittää osoittamalla uudisrakentamista maiseman ja ympäristön kannalta soveltuviin paikkoihin olemassa olevaa rakennetta täydentäen.

Sipoon yleiskaavassa 2025 esitetyn mitoitustavoitteen mukaisesti asemakaava-alueiden ulkopuolisille alueille sijoittuu yhteensä noin 4000 asukkaan väestömäärän lisäys, joista kyliin 3000 ja haja-asutusalueille 1000 asukasta vuoteen 2025 mennessä.

Definition av planläggningsarbetet och dess mål

I 39 § i markanvändnings- och bygglagen definieras kraven på innehållet i en generalplan. Syftet med en generalplan är att den i allmänna drag ska styra markanvändningen och utvecklingen av samhällsstrukturen. Generalplanen styr utarbetandet av detaljplaner i området.

Krav på generalplanens innehåll, MBL 39 §

Enligt 39 § i markanvändnings- och bygglagen ska vid utarbetandet av en generalplan beaktas:

- att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomiskt och ekologiskt hållbar
- att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas
- att behov i anslutning till boendet och tillgången till service tillgodoses
- att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin
- att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö
- att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv
- att miljöolägenheterna minskas
- att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas
- att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation

När en generalplan utarbetas ska landskapsplanen beaktas.

Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter.

Mål för planläggningen

Målet för delgeneralplanen är att utveckla byområdet och att styra markanvändningen så, att nybyggnation anvisas på lämpliga platser i landskapet och miljön och att den kompletterar den befintliga samhällsstrukturen. Delgeneralplanen som utarbetas har rättsverkan. Vid delgeneralplanearbetet görs en stomlägenhetsutredning och fastighetsspecifika kalkyler av byggrätten.

Utgångspunkter för planläggningen

Vid planläggningen beaktas områdets särdrag och skyddsobjekt och syftet är att anvisa nybyggnation på platser som är lämpliga med tanke på landskapet och miljön och som kompletterar den befintliga samhällsstrukturen.

Enligt målet för dimensioneringen i Generalplanen för Sibbo 2025 kommer befolkningsökningen totalt vara cirka

Ympäristössä on vireillä mm. Östersundomin osayleiskaavahanke ja Sibbeborg - kestävä yhdyskunnan kilpailun pohjalta tehtävän osayleiskaavan valmistelu.

Kylätaajaman alueella Immersbyntien varrella on yleinen vesijohtoverkosto.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan valtion viranomaisen toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä osayleiskaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

Toimiva aluerakenne:

- Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.
- Alueidenkäytöllä edistetään kaupunkien ja maaseudun vuorovaikutusta sekä kyläverkoston kehittämistä.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

- Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä.
- Maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonarvot:

- Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisen vaihtelun luonteen säilyttämistä.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto:

- Liikennejärjestelmiä suunnitellaan ja kehitetään kokonaisuuksina, jotka käsittävät eri liikennemuodot ja palvelevat sekä asutusta että elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Helsingin seudun erityiskysymykset:

- Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajakenttämistä.
- Alueidenkäytön suunnittelulla tuetaan olemassa olevaa kyläverkostoa ohjaamalla rakentamista kylien yhteyteen.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvat, riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.

4000 invånare utanför detaljplaneområdena, av vilka 3000 invånare i byarna och 1000 i glesbygden fram till år 2025.

I omgivningen har bland annat Östersundom delgeneralplaneprojekt anhängiggjorts och Sibbesborg – beredning av en delgeneralplan som baserar sig på en planeringstävling med temat hållbart samhälle.

Allmänt vattenförsörjningsnät finns i bytätorten och längs Immersbyvägen.

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändning utgör en del av markanvändnings- och bygglagens system för styrning av områdesanvändningen. Enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen (MBL) ska vid planering på landskapsnivå och annan planering av områdesanvändning de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas så att möjligheterna att uppnå dem främjas. Denna delgeneralplan styrs särskilt av följande mål för den riksomfattande områdesanvändningen:

En fungerande områdesstruktur:

- Utvecklingen av områdesstrukturen och områdesanvändningen baserar sig främst på områdenas egna styrkor och läge.
- Genom områdesanvändningen främjas samspelet mellan stad och landsbygd samt utvecklingen av bynät.

En sammanhållen samhällsstruktur och kvaliteten i livsmiljön:

- Genom områdesanvändningen främjas den ekologiska, ekonomiska, sociala och kulturella hållbarheten i samhällena och livsmiljöerna.
- I planeringen på landskapsnivå och generalplaneringen ska en mera sammanhållen samhällsstruktur främjas och åtgärder som leder till en mera sammanhållen samhällsstruktur presenteras.

Kultur- och naturarv, rekreatjonsbruk och naturvärden:

- Bevarandet av det nationella kultur- och byggnadsarvet samt av dessas lokala särprägel främjas genom områdesanvändningen.

Fungerande kontaktnät och energiförsörjning:

- Trafiksystemen planeras och utvecklas som helheter som omfattar olika trafikformer och betjäna både befolkningen och verksamhetsförutsättningarna för näringslivet.

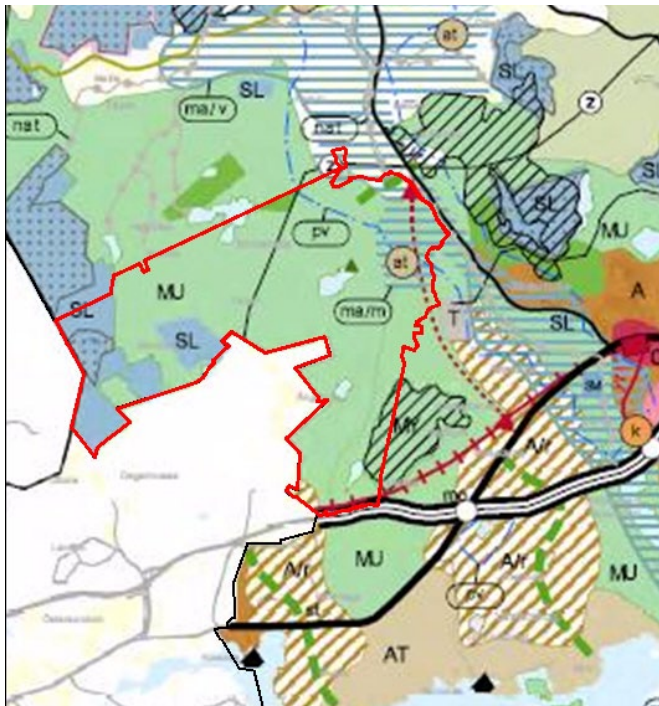
Specialfrågor i Helsingforsregionen:

- Utspritt byggande utanför den befintliga samhällsstrukturen ska förebyggas genom områdesanvändningen.
- Det befintliga bynätet stöds via områdesplaneringen genom att styra byggandet till byarna.
- Vid planeringen av områdesanvändning ska, för att tillgodose befolkningens behov av rekreation, lämpliga, tillräckligt stora och attraktiva överkommunala områden tryggas liksom kontinuiteten i de grönområden som förenar dem.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualueella on pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Maakuntavaltuusto hyväksyi 20.3.2013 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan.



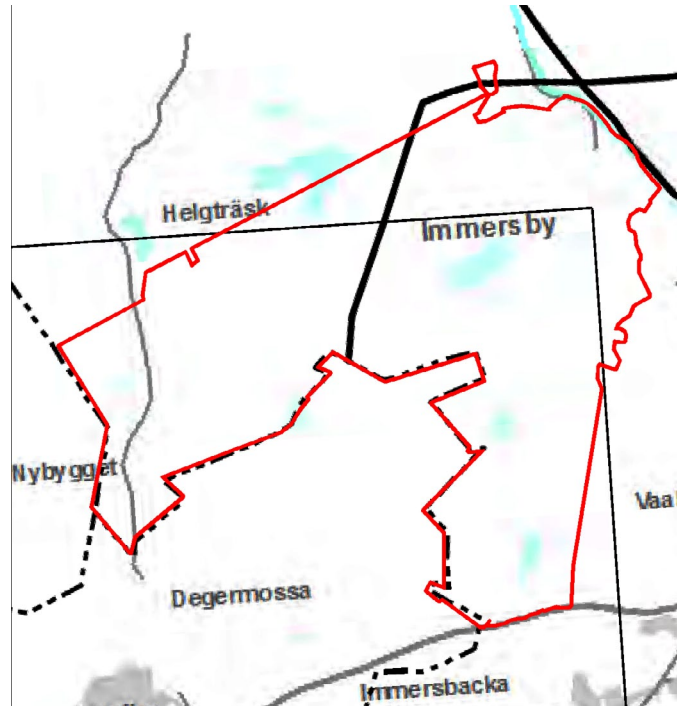
Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010). Kaava-alueen alustava raja on esitetty kartalla punaisella viivalla.

Utdrag ur Landskapsplanen för Östra Nyland (MM 15.2.2010). Den preliminära avgränsningen av planområdet markeras med en röd linje.

Landskapsplan

I Landskapsplanen för Östra Nyland som fastställdes av miljöministeriet 15.2.2010 är Immersby delgeneralplaneområde huvudsakligen jord- och skogsbruksdominerat område, med särskilt behov av styrning av rekreationsanvändningen (MU).

Landskapsfullmäktige godkände 20 mars 2013 etapplandskapsplanen 2 för Nyland.



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta. Immersbyn kaava-alueen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla.

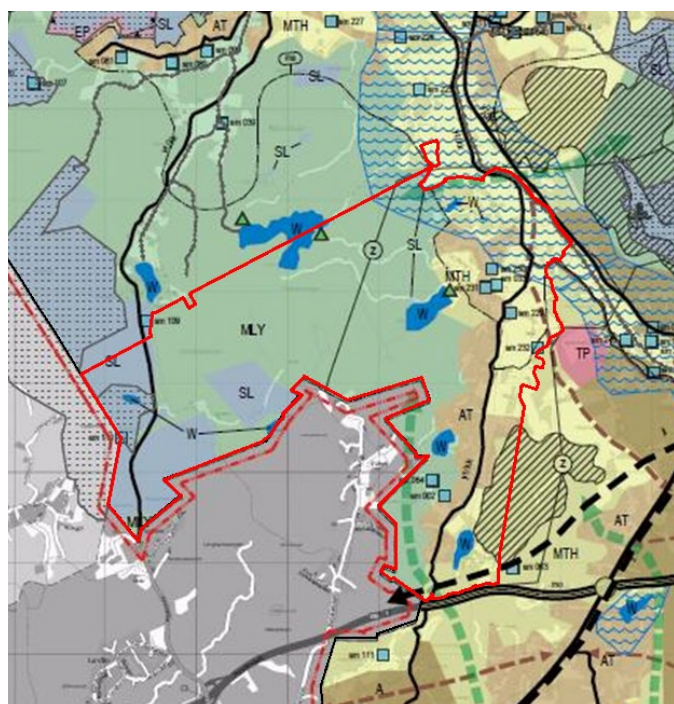
Utdrag ur Etapplandskapsplanen 2 för Nyland. Avgränsningen av Immersby planområdet markeras med en röd linje.

Yleiskaava

Immersbyn osayleiskaavan laadinnan pohjana toimii kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymä Sipoon Yleiskaava 2025. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi kaikki valitukset päätöksellään 23.12.2011 ja Sipoon yleiskaava 2025 sai lainvoiman.

Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on merkitty suurelta osin laajojen yhtenäisten metsäalueiden alueeksi (MLY), kyläalueeksi (AT) sekä haja-asutusalueeksi (MTH). Alueella on lisäksi luonnonsuojelualueita (SL) ja vesialueita (W). Alueella sijaitsee useita inventoituja muinaismuistokohteita ja Sipoonjokeen liittyvää maisemallisesti arvokasta aluetta (ma) sekä osa arvokasta geologista muodostelmaa.

Immersbyn osayleiskaavan ympäristössä laaditaan Östersundomin, Sibbesborgin ja Eriksnäs osayleiskaavoja.



Suunnittelualan rajausta Sipoon yleiskaava 2025:lla. Kaava-alueen alustava rajausta on esitetty kartalla punaisella viivalla.

Avgränsningen av planområdet i Generalplanen för Sibbo 2025. Den preliminära avgränsningen av planområdet markeras med en röd linje.

Generalplan

Grunden för utarbetandet av delgeneralplanen för Immersby utgörs av Generalplan för Sibbo 2025 som godkändes av kommunfullmäktige 15.12.2008. Högsta förvaltningsdomstolen förkastade alla besvär med sitt beslut 23.12.2011 och Generalplanen för Sibbo 2025 vann laga kraft.

I Generalplan för Sibbo 2025 har planområdet till stor del betecknats som stora sammanhängande skogsområden (MLY), byområde (AT) och glesbygd (MTH). På området finns också naturskyddsområde (SL) och vattenområden (W). Det finns ett flertal inventerade fornlämningsområden och landskapsmässigt värdefullt område (ma) i anslutning till Sibbo å samt en del av en värdefull geologisk formation.

Östersundom, Sibbesborgs och Eriksnäs delgeneralplaner utarbetas i omgivningen kring Immersby delgeneralplan.



Immersbyn, Östersundomin, Sibbesborgin ja Eriksnäs osayleiskaava-alueet.

Delgeneralplanområdena av Immersby, Östersundom, Sibbesborg och Eriksnäs.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueelle on asetettu kunnanhallituksen 28.9.2010 tekemällä päätöksellä MRL:n 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus 31.12.2015 saakka osayleiskaavan laatimista varten.

Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa.

Vaikutusten arviointi

Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä selvitetään osayleiskaavan toteutuksen keskeiset vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan: "Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä eri vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia."

Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja yleiskaavan ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arviointi tehdään osana kaavoitusprosessia.

Detaljiplan

Ingen detaljiplan är i kraft på området.

Byggnadsordning

Sibbo kommuns nuvarande byggnadsordning trädde i kraft 7.5.2002 och de ändringar i den som fullmäktige godkände 30.5.2005 trädde i kraft 7.10.2005 (utom kapitel 7.2) och 21.11.2007 (kapitel 7.2).

Byggförbud

Planområdet har genom kommunstyrelsens beslut 28.9.2010 belagts med sådant byggförbud som avses i 38 § i MBL och åtgärdsförbud enligt 128 § fram till 31.12.2015 för utarbetandet av en delgeneralplan.

Markägförhållanden

Den största delen av området är i privat ägo.

Konsekvensbedömning

I samband med att delgeneralplanen utarbetas ska de centrala konsekvenserna som planen medför utredas i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. I markanvändnings- och bygglagen (MBL 9 §) sägs: "En plan skall basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser av planen, utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område för vilket planen kan bedömas ha väsentliga konsekvenser."

Ytterligare bedöms planens förhållande till de riksomfattande målen för områdesvändning samt generalplanens styreffekter. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de uppställda målen.

Konsekvensbedömningen har som uppgift att stöda utarbetandet av planen samt valet av godtagbara planlösningar och ska hjälpa att bedöma hur målen och kraven på innehållet i planen förverkligas. Konsekvensbedömningen av planen grundas på basutredningar som ska göras över området, andra befintliga grundläggande fakta, utredningar, terrängbesiktningar, utgångsuppgifter, utlåtanden och åsiktsyttringar av intressenterna och analyser av vad det finns i planerna som kommer att medföra förändringar i miljön. Konsekvensbedömningen utgör en del av planläggningsprocessen.

Tehdyt selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2006, päivitys 2010
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, arkkitehtitoimisto Lehto, Peltonen, Valkama ja Ympäristötoimisto Oy 25.1. 2006
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2007
- Sipoon manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2007
- Sipoon kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma 2009
- Sipoon lepakkokartoitus 2006
- Kaupan palveluverkkoselvitys 2025, FCG Oy 28.10.2010
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys, Strafica Oy ja SITO Oy 6.6. 2008
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2006
- Sipoonkorpityöryhmä II – Loppuraportti, Itä-Uudenmaan liitto 2004
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella, Seija Väre, YS-konsultit 2002
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnon ympäristöt (MALU) 2010
- Sipoonkorpi – Luontoselvitys ja nykyinen virkistyskäyttö 2006
- Sipoon viher- ja virkistysaluestrategia 2011
- Etelä-Sipoon liikennevisio, Strafica Oy 31.5. 2011
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Golder Associates 15.1.2009
- Kosteikkojen ja luonnon monimuotoisuuden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella, Helminen, Jokinen, Yrjölä, UUS 2009
- Hulevesitulvariskien alustava arviointi Sipoon kunnassa, FCG Oy 3.2.2012
- Sipoon liikenneturvallisuussuunnitelma
- Sipoon metsokartoitus (tekeillä)

Genomförda utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska planen basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Som grund för planläggningen och konsekvensbedömningen används bland annat följande utredningar och planer.

- Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2006, päivitys 2010 (trafikbullerutredning, 2006, uppdaterad 2010).
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, arkkitehtitoimisto Lehto, Peltonen, Valkama ja Ympäristötoimisto Oy 25.1.2006 (kultur- och byggnadsarv).
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2007 (inventering av fornlämningar).
- Sipoon manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2007 (inventering av fornlämningar på fastlandet från förhistorisk och historisk tid).
- Sipoon kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma 2009 (utvecklingsplan för vattenförsörjningen).
- Sipoon lepakkokartoitus 2006 (fladdermusinventering).
- Kaupan palveluverkkoselvitys 2025, FCG Oy 28.10.2010 (utveckling av servicenätet för handeln).
- Sipoon yleiskaava 2025 - Liikenneverkkoselvitys Strafica Oy ja SITO Oy 6.6. (generalplanen 2025 utredning av trafiknätet) 2008.
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2006 (naturinventering av Sibbo generalplaneområden).
- Sipoonkorpityöryhmä II - Loppuraportti Itä-Uudenmaan liitto 2004 (arbetsgruppen för Sibbo storskogen II , Slutrapport, Nylands förbund 2004.
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella Seija Väre YS-konsultit 2002 (ekologiskt nätverk i Östra Nylands förbunds område).
- Itä-Uudenmaan Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnon ympäristöt MALU 2010 (värdefulla naturmiljöer i Östra Nyland (MALU)).
- Sipoonkorpi Luontoselvitys ja nykyinen virkistyskäyttö 2006 (Sibbo storskog- inventering och rekreationsbruk).
- Strategi för grön- och rekreationsområden i Sibbo 2011.
- Etelä-Sipoon liikennevisio Strafica Oy 31.5. 2011 (trafikvision för södra Sibbo)
- Skyddsplan för grundvattenområden i Sibbo, Golder Associates 15.1.2009
- Kosteikkojen ja luonnon monimuotoisuuden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella, Helminen, Jokinen, Yrjölä, UUS 2009 (översiktsplan över våtmarker och naturens mångfald på Sibbå ås avrinningsområde)
- Hulevesitulvariskien alustava arviointi Sipoon kunnassa FCG Oy 3.2.2012 (Preliminär bedömning av risken för dagvattenöversvämning).
- Trafiksäkerhetsplan
- Tjäderkartläggning i Sibbo (under arbete).

Tehtävät selvitykset

Osayleiskaavan laatiminen perustuu pitkälti olemassa olevien selvitysten ja suunnitelmien hyödyntämiseen. Kaavatyön alussa laaditaan perusselvitys mm. maiseman, liikenteen ja luonnon osalta sekä meluselvityksen tarkennus Porvoonväylän osalta. Luonnon osalta tarkastelu painottuu alueille, joille maankäytön muutospaineet kohdistuvat.

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön. Rakentaminen voi muuttaa alueen maisemaa. Laajemmalle alueelle vaikutuksia voi syntyä rakentamisen aiheuttaman liikenteen kautta. Uudisrakentamisen määrän ollessa suhteellisen maltillinen, jäävät liikennevaikutuksetkin merkitykseltään vähäisiksi. Uudisrakentaminen lisää kylän elinvoimaisuutta.

Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän osayleiskaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, kuten Immersbyn kyläyhdistys ry ja Immersby FBK rf.
- Kunnan luottamushenkilöt, hallintokunnat ja asiantuntijat, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto ja sivistysosasto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Liikennevirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Metsähallitus, Museovirasto, Porvoon museo, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan liitto, Helsingin kaupunki ja Vantaan kaupunki.

Vuorovaikutus

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

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa osayleiskaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisesta kuitenkin etukäteen.

Utdredningar som ska göras

Utarbetandet av delgeneralplanen baserar sig långt på befintliga utredningar och inventeringar och att man utnyttjar olika planer. I början av planläggningsarbetet utarbetas en basutredning av bl.a. landskapet, trafiken och naturen samt en justering av bullerutredningen för Borgåledens del. Granskningen av naturen betonas på de områden som är föremål för förändringstryck när det gäller markanvändningen.

Konsekvensområde

Planens influensområde varierar synnerligen mycket för var och en delfaktor. Konsekvenserna för naturmiljön är i huvudsak lokala och begränsade till planeringsområdet och dess näromgivning. Byggandet kan förändra landskapet i området. Den trafik som uppkommer i samband med byggandet kan medföra konsekvenser på ett större område. Då nybyggnationen är relativt måttlig kommer konsekvenserna för trafiken att vara av ringa betydelse. Nybyggnationen ökar byns vitalitet.

Intressenter

Intressenter är områdets markägare och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden i betydande grad kan påverkas av planen. Även de myndigheter och samfund vilkas verksamhet berörs vid planeringen är intressenter.

Centrala intressenter med tanke på denna delgeneralplan är:

- Fastighetsägare och invånare i planområdet och angränsande områden
- Föreningar och organisationer som verkar på området, som Immersby byaförening rf och Immersby FBK rf.
- Kommunala förvaltningsorgan och sakkunniginstanser som tekniska- och miljövårdssektionen och kultursektionen
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan är NTM-centralen i Nyland, Trafikverket, Kervo Energi Ab, Kommunförbundet för Tusbynejdens vattenverk, Forststyrelsen, Museiverket, Borgå museum, Östra Nylands räddningsverk, Nylands förbund, Helsingfors stad och Vanda stad.

Växelverkan

Planläggningsförfarandet ska ordnas samt information om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativa planer ges, så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen och konsekvensbedömningen av planen, och skriftligen eller muntligen uttrycka sin åsikt i ärendet (MBL 62 §).

Utöver detta har intressenterna under hela planläggningsprocessen möjlighet att ge den ansvariga kommunala representanten för planläggningen respons på delgeneralplanarbetet per e-post, brev eller telefon. Planläggaren kan också besöka på Sockengården. Det är då viktigt att slå fast en tidpunkt för träffen på förhand.

Käynnistysvaihe

Osayleiskaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan sekä Söderkullan kirjaston kaavapisteeseen 30 päivän ajaksi kaavan vireilletulosta alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan Internet-kotisivuilla (www.sipoo.fi/yleiskaavat) koko kaavaprosessin ajan.

Kaavan käynnistämisympäristössä järjestetään ns. aloitusvaiheen kuulemistilaisuus. Tilaisuudessa esitellään kaavoi-tustyön lähtökohtia sekä kuullaan osallisten näkemyksiä alueen kehittämisen tavoitteista. Käynnistämisympäristössä järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §).

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja suunnitelmaa voidaan täy-dentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskevista puutteellisuudesta pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tekemistä muutoksista huolimatta OAS:n puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uu-denmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistu-mis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ennen kaava-ehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien kaa-valuonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi Kuntalaan ja Söderkullan kirjaston kaavapisteeseen. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mie-lipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muil-ta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluai-neistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjal-ta laaditaan yleiskaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 19 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoil-ta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 20 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viran-omaisneuvottelu.

Inledningsskedet

Delgeneralplanearbetet inleds genom information om att planearbetet väckts, och genom att ett arbetsschema samt ett program för deltagande och bedömning utarbe-tas (MBL 63 §). Programmet för deltagande och bedöm-nings läggs fram till offentligt påseende i Sockengården samt i aulan på Söderkulla bibliotek för 30 dagars tid från och med att planen anhängiggjorts. Man kan också bekan-ta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens Internetsidor (www.sibbo.fi/generalplaner) under hela planläggningsprocessens gång.

Ett så kallat hörandemöte hålls i inledningsskedet av plan-lägningsarbetet. Under mötet presenteras utgångspunk-terna för planlägningsarbetet och intressenterna får ge sina synpunkter på målen för utvecklingen av området. Ett myndighetssamråd för startskedet ordnas under den inle-dande perioden (MBL 66 § och MBF 18 §).

Intressenterna kan ge sin syn på om programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt och program-met kan utgående från responsen kompletteras under planläggningsprocessen. Intressenterna ombes att i första hand vända sig till kommunala representanter gällande bristfälligheter i programmet. Om en intressent anser att programmet är uppenbart bristfälligt, trots att han tagit kontakt och ändringar har gjorts i kommunens program för deltagande och bedömning, har han möjlighet att före-slå ett rådslag med NTM-centralen i Nyland om huruvida nämnda program är tillräckligt, innan det läggs fram till of-fentligt påseende (MBL 64 §).

Beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas ett planutkast för områ-det och utkastet läggs fram till offentligt påseende för 30 dagars tid på Sockengården och i Söderkulla bibliotek. Intressenterna och kommunmedlemmarna har möjlighet att föra fram sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial under tiden för påseende (MBL 62 § och MBF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och andra berörda instanser (t.ex. föreningar).

Under tiden som beredningsmaterialet är framlagt till påseende ordnas s.k. hörande i beredningsskedet. I detta möte som är öppet för allmänheten presenteras planut-kastet och annat beredningsmaterial och intressenterna har möjlighet att framföra sina ställningstaganden och uppfattningar om planens konsekvenser.

Förslagsskedet

Utgående från responsen som inkommit under bered-ningssskedet utarbetas ett delgeneralplane förslag som läggs fram till offentligt påseende för 30 dagar (MBL 65 § och MBF 19 §). Under tiden som förslaget är framlagt till påseende kan intressenterna lämna in skriftliga anmärk-ningar om planförslaget. Utlåtanden om planförslaget begärs vid behov av berörda myndigheter (MBF 20 §) An-märkningar och utlåtanden ges bemötanden som moti-verats av kommunen. Ett myndighetssamråd ordnas vid behov i förslagsskedet.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään kaavoitusjaoston kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe

Osayleiskaavan hyväksyy valtuusto kaavoitusjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Utgående från anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget innan det behandlas slutgiltigt. Om ändringarna är väsentliga läggs förslaget fram ånyo till påseende. Om inga ändringar är nödvändiga eller ändringsförslagen inte är väsentliga förs det korrigerade planförslaget via planläggningssektionen till kommunstyrelsen som i sin tur föreslår att det godkänns i kommunfullmäktige.

Godkännandeskedet

Detaljplanen godkänns av kommunfullmäktige på förslag av planläggningssektionen och kommunstyrelsen. Kommunfullmäktiges beslut om godkännande kan överklagas genom skriftligt besvär till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen.

Alustava aikataulu

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

Kesäkuu 2012

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.

Syksy 2013

Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä.

Kevät 2015

Osayleiskaavaehdotus nähtävillä.

Kesä/syysk 2015

Osayleiskaava valtuuston hyväksyttäväksi.

Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollisuus seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), kunnan Internet-koti-sivuilla (www.sipoo.fi) ja virallisella ilmoitustaululla Nikkilässä (Kuntala) sekä Söderkullan kirjaston kaavapisteessä. Yleisten kuulutusten lisäksi tiedotetaan kunnan tiedossa oleville ulkopaikkakuntalaisille kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavan ehdotusvaiheessa.

Yleiskaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajemmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta www.sipoo.fi/yleiskaavat.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland, internet-kotisivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla Nikkilässä (Kuntala) sekä Söderkullan kirjaston kaavapisteessä.

Preliminär tidtabell

De ur intressenternas synvinkel viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan i planläggningsarbetet är följande i den preliminära tidtabellen:

Juni 2012

Planläggningen anhängiggörs och programmet för deltagande och bedömning framläggs till offentligt påseende.

Hösten 2013

Planberedningsmaterialet framläggs till offentligt påseende.

Våren 2015

Delgeneralplaneförslaget framläggs till offentligt påseende.

Sommaren/hösten 2015

Delgeneralplanen förs till godkännandebehandling i fullmäktige.

Information och kungörelser

Utgångspunkten för informationen är att de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Information om hur planarbetet framskrider samt om viktiga skeden med tanke på deltagandet ingår i lokaltidningarna (Östnyland och Sipoon Sanomat), på kommunens Internetsidor (www.sibbo.fi) och officiella anslagstavla i Nickby (Sockengården) samt i Söderkulla bibliotek. Utöver de allmänna kungörelserna informeras de för kommunen kända utsocknes fastighetsägarna på planområdet och därtill angränsande områden per brev i planens förslagsskede.

De som har lämnat in skriftliga anmärkningar om delgeneralplaneförslaget och gett sina kontaktuppgifter får ett av kommunen motiverat ståndpunktstagande (bemötande av anmärkningen). Information om beslutet om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar och dem som lämnat in anmärkningar, vilka under påseendetiden skriftligen har anhängit om detta samt gett sina kontaktuppgifter.

Mera omfattande information om hur planen framskrider kan läsas på kommunens Internetsidor där material som gäller planläggningen publiceras. Uppgifter över planläggningen finns på adressen www.sibbo.fi/generalplaner.

Kungörelser

Kungörelser angående planen publiceras i kommunens officiella annonseringstidningar (Östnyland och Sipoon Sanomat), på kommunens Internetsidor (www.sibbo.fi) och anslås på kommunens anslagstavla i Nickby (Sockengården) samt i Söderkulla bibliotek (planläggningspunkten).




[Etusivu](#)
[Tietoa Sipoosta](#)
[Ajankohtaista](#)
[Päättöksenteko](#)


Palvelut


Asuminen ja rakentaminen


Kaavoitus


Yritykset ja yhdistykset


eSipoo
Sähköiset palvelut

Kuulutukset
Avoimet työpaikat
Palaute


Sää Sipoossa



Sipoon kunta
Iso Kylätie 18
PL 7, 04131 Sipoo
(09) 23531
[info\(at\)sipoo.fi](mailto:info(at)sipoo.fi)

Ajankohtaista > Kuulutukset

Avoimet työpaikat
eSipoo
Kunta- ja palvelurakenne
Kuulutukset
Lehdistö
Myönnettyt luvat
Tapahtumat
Yleiskaava 2025

Sivu: [1](#) | [2](#)

- Poikkeamislupa- ja suunnittelutarveratkaisuhakemus / lämpökeskus
Julkaistu 24.06.2010 [Lue lisää](#)
- Tiedotus ympäristölupahakemuksesta
Julkaistu 24.06.2010 [Lue lisää](#)
- Lupapäätös
Julkaistu 24.06.2010 [Lue lisää](#)
- Hyrylä-Sköldvik maantien 148 parantaminen Flymossenin kohdalla Nikkilän kylässä, Sipoon ja Porvoon rajalla - Tiesuunnitelma
Julkaistu 17.06.2010 [Lue lisää](#)
- Talman osayleiskaava
Julkaistu 17.06.2010 [Lue lisää](#)
- Kunnan palvelut kesällä 2010
Julkaistu 10.06.2010 [Lue lisää](#)
- Storörens asemakaavamuutoksen (kaava b 14) valmisteluaineisto nähtäville
Julkaistu 10.06.2010 [Lue lisää](#)
- Boxin osayleiskaavaehdotus nähtäville
Julkaistu 03.06.2010 [Lue lisää](#)
- Saariston ja rannikon osayleiskaavaehdotus nähtäville
Julkaistu 03.06.2010 [Lue lisää](#)
- Uudensillantie suljettu
Julkaistu 03.06.2010 [Lue lisää](#)

Sivu: [1](#) | [2](#)



Yhteystiedot

Lisätietoja osayleiskaavatyöstä antavat:

Sipoon kunta

Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö
puh. +358 923536720
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Postiosoite:
Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,
PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite:
Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Petri Tuormala, projektipäällikkö
puh. +358 40 573 0076
etunimi.sukunimi@fcg.fi

Postiosoite:
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Osmontie 34
PL 950, 00601 Helsinki

Kontaktuppgifter

Tilläggsuppgifter on delgeneralplanarbetet ges av:

Sibbo kommun

Matti Kanerva, planläggningschef
Tfn +358 923536720
fornamn.efternamn@sipoo.fi

Postadress:
Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen,
PB 7, 04131 Sibbo
Besöksadress:
Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby)

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Petri Tuormala, projektchef
Tfn +358 40 573 0076
fornamn.efternamn@fcg.fi

Postadress:
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Osmovägen 34,
PB 950, 00601 Helsingfors



SIPOON IMMERSBYN OSAYLEISKAAVA

ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU

Aika to 7.6.2012 klo 9:30-10:42

Paikka Uudenmaan ELY, Asemapäällikönkatu 14, Helsinki, neuvotteluhuone Korpi

Läsnä

Anita Paavola	UudELY/Y
Hannu Palmen	UudELY/L
Henrik Wager	UudELY/Y
Ilo Huolman	UudELY/Y
Juha Vuorinen	Porvoon museo
Sirkku Huisko	Uudenmaan liitto
Teija Tiitinen	Museovirasto
Eero Lichu	Liikennevirasto
Sakari Pulkkinen	Helsingin kaupunki
Teija Patrikka	Helsingin kaupunki
Matti Visanti	Helsingin kaupunki
Mika Heikkilä	Helsingin kaupunki
Markus Ahtiainen	Helsingin kaupunki
Jani Riuttaluoto	Keravan Energia
Osmo Auvinen	Keravan Energia
Unto Tantt	Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
Matti Stolp	Sipoon kunta, kuntatekniikka
Matti Kanerva	Sipoon kunta, kaavoitus
Pilvi Nummi-Sund	Sipoon kunta, kaavoitus
Johanna Horelli	Sipoon kunta, kaavoitus
Emmi Sihvonen	FCG Finnish Consulting Group Oy
Satu Taskinen	FCG Finnish Consulting Group Oy

Kokousaineisto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman luonnos (22.5.2012)

1 Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

Paavola avasi kokouksen. Sovittiin että muistio kierrätetään kommentoitavana ennen hyväksyntää.

Sovittiin, että Paavola toimii puheenjohtajana ja Satu Taskinen laatii kokousmuistion.

Pidettiin esittelykierros.

2 Sipoon Immersbyn osayleiskaava

Sihvonen esitteli kaavahankkeen aikataulun, keskeiset lähtökohdat ja tavoitteet:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on asetettu nähtäville 30 päivän ajaksi kaavan vireilletulosta alkaen ja on nähtävänä kunnan nettisivuilla (www.sipoo.fi/yleiskaavat) koko kaavaprosessin ajan.

Kaikille avoin asukastilaisuus pidetään 19.06.2012 Immersbyn VPK-talolla.

Tavoitteena on, että luonnos on nähtävillä vuoden 2012 syksyllä, ehdotus vuoden 2013 keväällä/kesällä ja osayleiskaava valmistuu vuoden 2013 loppuun mennessä.

Immersbyn suunnittelualue koostuu Immersbyn kylätaajaman alueesta, osista Hindsbyn ja Östersundomin kylistä. Suunnittelualue on yhteensä noin 1270 ha. Alueella on noin 330 kiinteistöä.

Suunnittelualueella asutus keskittynyt Immersbyn tien varteen, jonka varrella kulkee myös yleinen vesijohtoverkosto. Suunnittelualueella on tärkeitä maisemallisia arvoja ja useita arvokkaita rakennuskohteita sekä muinaisjäännöksiä. Alueella myös mm. Natura 2000 -alue, luonnonsuojelualueita sekä arvokas kallioalue.

Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on suurilta osin laajoja yhtenäisiä metsäalueita sekä kyläaluetta. Sihvonen huomautti, että OAS:ssa oleva karttaote yleiskaavasta täytyy päivittää vahvistetun kaavan mukaiseksi. OAS:ssa olevassa kaavaotteessa on vielä virheellisesti virkistyskohde Fiskträskin itäpuolella.

Kaavoitustyön tavoitteena on kehittää kyläaluetta, ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja ympäristön kannalta soveltuviin paikkoihin ja täydennetään olemassa olevaa rakennetta. Kaavatyössä keskeistä on huomioida luonnon-, maiseman- ja kulttuuriympäristön arvot.

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan emätilaselvitys ja pinta-alaan perustuva mitoitustarkastelu, jossa määritellään laskennallinen rakennusoikeus. Mitoituksen lähtökohtana on Sipoon yleiskaava 2025:ssä määritellyt mitoituspäätteet. Rakennuspaikkojen enimmäismäärä lasketaan 1.7.1959 voimassa olleesta tilajaosta. Kaava ei toimi suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Suunnittelualueen ympäristössä on vireillä useita merkittäviä suunnitelmia ja hankkeita, kuten Östersundomin kaavoitus.

OAS:

Sihvonen esitteli OAS:in sisällön pääpiirteittäin. OAS:n luonnos oli toimitettu osallistujille neuvottelukutsun mukana. Nähtäville asetettuun OAS:iin on tehty muutamia tarkennuksia. Sihvonen totesi, että OAS:n osallisiin lisätään vielä Porvoon museo sekä Museovirasto.

3 Kunnan puheenvuoro

Kanerva kertoi Sipoon kunnan osayleiskaavoituksen periaatteista. Yleiskaavassa 2025 on määriteltä

1. strategisesti merkittävät alueet, jotka osayleiskaavoitetaan ja edelleen asemakaavoitetaan
2. kyläalueet, jotka osayleiskaavoitetaan, mutta ei asemakaavoiteta

Immersbyn alueelle ei siis ole tarkoitus laatia asemakaavaa. Immersbyn osayleiskaavan tavoitteena ei ole luoda tiivistä rakennetta, vaan ohjata rakentamista hallitusti tiivistämällä kyläaluetta. Immersby on tulevan kaupunkirakenteen reuna-alue, jossa korostuvat luonnonympäristö sekä virkistysmahdollisuudet.

Horelli jatkoi Immersbyn kaavahankkeesta, että Massbyn teollisuusalueen kaava jätettiin aluerajauksen ulkopuolelle, koska se etenee asemakaavan laajennuksella. Lisäksi Horelli informoi, että osayleiskaavalla tullaan osoittamaan liikenneyhteystarve Immersbyn sillan kohdalle, mutta asiaa ei todennäköisesti tällä kaavalla tulla tarkasti ratkaisemaan.

4 Viranomaisten kommentit

PORVOON MUSEO

Vuorinen totesi olevan keskeistä, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja luonnon kannalta soveltuviin paikkoihin, sillä alue on maisemallisesti vaikuttava alue.

Vuorinen ehdotti, että maisemaselvityksen yhteydessä tehtäisiin karttahiistoriallinen tarkastelu, jossa selvitetäisiin maiseman ja asutuksen historiallinen muokkautuminen.

Kanerva ja Horellit totesivat, että olemassa oleva inventointi saattaa olla osittain puutteellinen luokitusten suhteen. Inventointia tarkennetaan, mikäli siinä havaitaan puutteita kaavatyön yhteydessä. Hanketta tarkastellaan kuitenkin alustavasti nykyisen inventoinnin perusteella. Wager totesi, että Porvoon museon kanssa on hyvä tehdä yhteistyötä, mikäli arvotusten tarkistuksia on tarpeen tehdä.

UUDENMAAN LIITTO

Huisko kommentoi, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman maakunta-kaavoitusta koskevaan kappaleeseen olisi syytä avata alueella voimassa olevan Itä-Uudenmaan maakuntakaavan sisältö tarkemmin. OAS:ssa nyt olevan kuvauksen lisäksi tulisi ainakin mainita, että kyseessä on pääosin maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilunohjaamistarvetta. Alueesta suuri osa kuuluu myös Uudenmaan liiton asettaman Sipoonkorpi II-työryhmän alueeseen. Huisko muistutti, että työryhmän aineistoja voidaan hyödyntää suunnittelussa.

Tärkeää on huomioida, että toisen vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa maakunnallisen kylän at-merkintä on esitetty poistettavaksi Immersbyn kyläalueen osalta. Kylä sijaitsee niin lähellä olemassa olevaa ja tulevaa taajamaa, että maankäyttöpainetta tulisi ohjata ennen kaikkea näille taajama-alueille. Huisko totesi, että maakuntakaavoituksen sekä Immersbyn osayleiskaavan alueen tavoitteet ovat kuitenkin samansuuntaiset; kehittää kyläaluetta keskittämällä maltillinen rakentaminen kyläalueelle sekä estää hajautunut uudisrakentaminen.

Huisko mainitsi, että toisessa vaihemaakuntakaavan tausta-aineistoissa on hyvää tarkastelua liittyen mm. kulttuuriympäristöön ja maisemaan.

MUSEOVIRASTO

Paavola luki Museoviraston jättämät kirjalliset kommentit:

Alueelta olevat muinaisjäännösinventoinnit ovat riittäviä.

Museovirasto tulee lisätä OAS:iin osallisiin.

HELSINGIN KAUPUNKI

Pulkkinen kommentoi, että Immersbyn kaavoituksessa voidaan hyödyntää Östersundomin aineistoja. Lisäksi kaavoitusta tulee yhteensovittaa Östersundomin suunnittelun kanssa. Pulkkinen korosti katu- ja liikenneyhteyden yhteensovittamista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voisi lisätä kuvan Östersundomin kaavaluonnoksesta.

ELY; liikenne

Palmen tiedusteli, mikäli hankkeeseen on jo asetettu määrämitallisia tavoitteita mm. uudisrakentamisesta. Uuden maankäytön vaikutukset liikenteen, joukkoliikenteen ja kevyenliikenteen kannalta tulee huomioida.

Koska alueella ei ole palveluita, tulisi tarkastella mistä palvelut haetaan.

Alueelle on tehty liikenneturvallisuussuunnitelma.

Kaavan yhteydessä voidaan pohtia, miten joen ylittäminen on mahdollista ratkaista.

Joukkoliikenteen järjestämisestä voi tehdä analyysjä.

Paavola kommentoi, että Sipoon yleiskaavassa 2025 alueen koillisosaan on merkitty uusi liikenneyhteystarve ja sitä tulisi pohtia liikenneselvityksen yhteydessä. Kanerva lisäsi, että Sibbesborgin aluerajausta ei ole vielä vahvistettu ja kaava saattaa tulla Immersbyn kaava-alueen rajaan kiinni. Sibbesborgin aluerajaus vaikuttaa liikenteen järjestämiseen.

ELY; ympäristö

Wager toteaa, että suunnittelussa tulee huomioida erityisesti, miten rakentaminen sijoittuu viljelymaisemassa. Wager lisää, että Vuorisen ehdotus karttahistoriallisesta tarkastelusta olisi hyvä. Lisäksi tarkasteluun voisi sisällyttää eri vaihtoehtoja.

Wager kysyi, mikäli kaavahankkeessa on tarkoitus käyttää rakennemalleja ja tarkastella asiaa maiseman sekä historiallisen arkeologian näkökulmasta. Kanerva vastasi, että ei katsota tarkoituksenmukaiseksi tehdä rakennemallitarkastelua, koska alueelle ei olla suunnittelemassa merkittävää rakentamista.

Paavola välitti Kirsi Hellaksen luontoon liittyvät kommentit. Alue on luonnoltaan arvokasta. Alueella on luonnonsuojelulain nojalla rajattuja luontotyyppisiä. Lisätietoja saa Ilpo Huolmanilta.

Paavola kommentoi, että hankealueen sijainti on haastava suhteessa ympäristön muihin hankkeisiin ja suunnitelmiin.

Sipoonkorpi on tärkeää huomioida uusien rakennusoikeuksien sijoittamisessa.

Paavola huomauttaa, että Immersby ei maakuntakaavaehdotuksessa enää ole maakunnallinen kylä ja tämä tulisi huomioida osayleiskaavan mitoituksessa.

OAS:

Paavola ehdottaa, että OAS:n lukuun 1.4. lisättäisiin suunnittelualuetta kuvailevaa tekstiä; palveluiden puuttuminen, maisema-arvot, Sipoonkorpi jne.

Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin tulisi lisätä Helsingin seudun erityiskysymykset. Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet ei koske tätä kaavaa ja sen voi poistaa.

OAS:iin tulisi lisätä toinen maakuntakaavaehdotus sekä Östersundomin kaavahanke.

Osallisia ovat myös kunnan luottamushenkilöt.

Käynnistysvaiheeseen lisätään maininta aloitusvaiheen viranomaisneuvottelusta. Ehdotusvaiheeseen lisätään maininta, että viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan.

Kanerva totesi, että vaikutusten arvioinnissa tulisi huomioida myös kaava-alueen ympäristössä tapahtuvat asiat, koska ne vaikuttavat suunnittelualu-

eeseen. Esimerkiksi virkistyskäyttöpaineet alueella lisääntyvät, kun ympäristössä toteutetaan merkittäviä rakennushankkeita.

5 Keskustelu

Keskusteltiin mitoitustarkastelussa käytettävästä menetelmästä.

Paavola esitti, että kaavassa voisi pohtia perinteisestä mitoitustarkastelusta poikkeamista ja jonkin muun lähestymistavan soveltamista. Kanerva totesi, että Sipoon kunnassa on tehty aloite kyläalueiden tutkimisesta siten, että uutta rakentamista sallittaisiin ainoastaan AT-alueelle.

Horelli totesi, että maanomistajien tasavertainen kohtelu on keskeistä ja tulee ratkaista.

6 Johtopäätökset ja jatkotoimenpiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään neuvottelussa sovitulla tavalla. Kaavaehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu. Viranomaisilta tullaan pyytämään lausunnot valmistelu- ja kaavaehdotusvaiheessa.

7 Muut asiat

Ei muita asioita.

8 Kokouksen päättäminen

Puheenjohtaja lopetti kokouksen klo 10:42

FCG Finnish Consulting Group Oy

Muistion laati

Satu Taskinen

Jakelu

osallistujat, kutsutut