

G21 Immersbyn osayleiskaava G21 Delgeneralplan för Immersby

*Osayleiskaavan selostus, ehdotusvaihe
Delgeneralplanens beskrivning, förslagskede*



Kaavan laatija

Planen utarbetas av

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy - FCG Design och planering Ab

Projektipäällikkö/projektchef
Petri Tuormala
Arkkitehti SAFA, YKS-415/Arkitekt SAFA, YKS-415

Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki
Osmovägen 34, PB 950, 00601 Helsingfors
+358 503905761
etunimi.sukunimi@fcg.fi

Sipoon kunta – Sibbo Kommun

Kaavoitusarkkitehti/planläggningsarkitekt
Johanna Horelli

Iso Kylätie 18, PL 7, 04131 Sipoo
Stora Byvägen 18, PL 7, 04131 Sibbo
+358 9 2353 6722

etunimi.sukunimi@sipoo.fi



**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

Sisällysluettelo

KAAVAN LAATIJA, YHTEYSTIEDOT	2
KAAVAPROSESSI JA KÄSITTELYVAIHEET	3
SISÄLLYSLUETTELO	4
LIITTEET JA ERILLISASIAKIRJAT	8
KAAVA-ALUEEN SIJAINTIKARTAT	9
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	11
1.1 Tunnistetiedot	
1.2 Kaava-alueen sijainti	
1.3 Kaavan tarkoitus	
2. LÄHTÖKOHDAT	12
2.1 Alueen yleiskuvaus	
2.2 Luonnonympäristö	
2.2.1 Maa- ja kallioperä	
2.2.2 Pohjavedet	13
2.2.3 Pintavedet	
2.2.4 Kasvillisuus	14
2.2.5 Eläimistö	
2.2.6 Ekologinen verkosto	
2.2.7 Luonto- ja lintudirektiivilajit sekä uhanalaiset ja harvinaiset lajit	15
2.2.8 Arvokkaat luontokohteet	
2.2.9 Natura-arvioinnin tarveharkinta	17
2.3 Maisema	18
2.3.1 Maisemarakenne	
2.3.2 Maisemakuva	19
2.3.3 Historiallinen perspektiivi	
2.3.4 Maiseman arvot	
2.4 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriperintö	21
2.5 Historiallisten kyläpaikkojen inventointi	24
2.6 Maanomistus	
2.7 Väestö, elinkeinot ja palvelut	25
2.8 Virkistysalueet ja reitit	26
2.9 Liikenne	28
2.9.1 Tieverkko	
2.9.2 Joukkoliikenne	29
2.9.3 Liikenneturvallisuus	
2.9.4 Liikenteen ongelmat ja kehittämistarpeet	30
2.10 Yhdyskuntatekniikka	31
2.11 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	33
2.12 Kaavoitustilanne	
2.12.1 Maakuntakaava	33
2.12.2 Yleiskaava	36
2.12.3 Asemakaava	42
2.12.4 Rakennusjärjestys	



Innehållsförteckningen

PLANENS BEREDARE, KONTAKTUPPGIFTER	2
PLANLÄGGNINGSPROCESS OCH BEHANDLINGSSKEDEN	3
INNEHÅLLSFÖRTECKNINGEN	4
BILAGOR OCH SÄRSKILDA HANDLINGAR	8
PLANOMRÅDETS LÄGEKARTOR	9
1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	11
1.1 Identifikationsuppgifter	
1.2 Planområdets läge	
1.3 Planens syfte	
UTGÅNGSPUNKTER	12
2.1 Allmän beskrivning av området	
2.2 Naturmiljön	
2.2.1 Jordmån och berggrund	
2.2.2 Grundvatten	13
2.2.3 Ytvatten	
2.2.4 Flora	14
2.2.5 Fauna	
2.2.6 Ekologiska nätverk	
2.2.7 Arter i habitat- och fågeldirektivet samt hotade och sällsynta arter	15
2.2.8 Värdefulla naturobjekt	
2.2.9 Behovsprövningen av Natura-bedömning	17
2.3 Landskap	18
2.3.1 Landskapsstruktur	
2.3.2 Landskapsbild	19
2.3.3 Historiskt perspektiv	
2.3.4 Landskapsvärden	
2.4 Byggt miljö och kulturarv	21
2.5 Inventering av historiska byplatser	24
2.6 Markägoförhållanden	
2.7 Befolkning, näringar och service	25
2.8 Rekreatiomsområden och -leder	26
2.9 Trafik	28
2.9.1 Vägnät	
2.9.2 Kollektivtrafik	29
2.9.3 Trafiksäkerhet	
2.9.4 Trafikproblem och utvecklingsbehov	30
2.10 Samhällsteknik	31
2.11 Miljöskydd och miljöolägenheter	33
2.12 Planläggningssituationen	
2.12.1 Landskapsplan	33
2.12.2 Generalplan	36
2.12.3 Detaljplan	42
2.12.4 Byggnadsordning	

2.12.5	Rakennuskiellot	42
2.12.6	Muut aluetta koskevat suunnitelmat	
3.	SUUNNITTELUN VAIHEET	
3.1	Osayleiskaavan suunnittelun tarve	44
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	
3.3	Osayleiskaavan tavoitteet	
3.3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	45
3.4	Osallistuminen ja yhteistyö	46
3.4.1	Osalliset	
3.4.2	Vireille tulo	
3.4.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	
3.4.4	Viranomaisyhteistyö	47
3.5	Kaavaluonnos	48
3.6	Kaavaehdotus	
4.	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	49
4.1	Kaavaratkaisu	
4.2	Asuminen	
4.3	Palvelut	50
4.4	Maa- ja metsätalous	
4.5	Luonnonympäristö	51
4.6	Kulttuurihistoria	52
4.7	Virkistys	53
4.8	Liikenne, reitit ja yhdyskuntatekniikka	
4.9	Mitoitusperiaatteet	54
4.9.1	Emätilatarkastelun ja mitoituksen tulokset	55
5.	KAAVAN VAIKUTUKSET	56
5.1	Yleistä vaikutusten arvioinnista	
5.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	
5.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	57
5.4	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	
5.5	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	58
5.6	Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	59
6.	KAAVAN SUHDE TAVOITTEISIIN JA MUIHIN SUUNNITELMIIN	60
6.1	Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen	
6.2	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	62
6.3	Kaavan suhde maakuntakaavaan	
6.4	Kaavan suhde Sipoon yleiskaavaan	
7.	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTUS	63
8.	LÄHTEET JA TAUSTA-AINEISTO	66



2.12.5	Byggförbud	42
2.12.6	Övriga planer som berör planområdet	
2.	PLANERINGSSKEDEN	
3.1	Behovet av delgeneralplanering	44
3.2	Planläggningsstart och beslut i anslutning till den	
3.3	Delgeneraplanens syften	
3.3.1	De riksomfattande målen för områdesanvändning (VAT)	45
3.4	Deltagande och samverkan	46
3.4.1	Intressenter	
3.4.2	Anhängiggörande	
3.4.3	Förfaranden för deltagande och växelverkan	
3.4.5	Myndighetssamråd	47
3.5	Planutkast	48
3.6	Planförslag	
3.	DELGENERALPLANEBSKRIVNING	49
4.1	Planlösning	
4.2	Boende	
4.3	Service	50
4.4	Jord- och skogsbruk	
4.5	Naturmiljö	51
4.6	Kulturhistoria	52
4.7	Rekreation	53
4.8	Trafik, leder och samhällsteknik	
4.9	Dimensioneringsgrunder	54
4.9.1	Resultaten av stomlägenhetsgranskningen och dimensioneringen	55
4.	PLANENS KONSEKVENSER	56
5.1	Allmänt om konsekvensbedömning	
5.2	Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö	
5.3	Konsekvenser för jordmånen, berggrunden, vattnet, luften och klimatet	57
5.4	Konsekvenser för växt- och durarterna, naturens mångfald och naturresurserna	
5.5	Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken	58
5.6	Konsekvenser för landskapet, kulturarvet och den byggda miljön	59
5.	PLANEN I FÖRHÅLLANDE TILL MÅLEN OCH ÖVRIGA PLANER	60
6.1	Planen i förhållande till generalplanens krav	
6.2	Planen i förhållande till de riksomfattande målen för markanvändning	62
6.3	Planen i förhållande till landskapsplanen	
6.4	Planen i förhållande till generalplanen i Sibbo	
6.	FÖRVERKLIGANDET AV DELGENERALPLANEN	63
7.	KÄLLOR OCH BAKGRUNDSMATERIAL	66

LIITTEET

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Liite 2. Emätilaselvitys- ja mitoitustaulukko.

Liite 3. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun 7.6.2013 muistio

Liite 4. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot, muistutukset ja vastineet.

ERILLISASIAKIRJAT

Immersbyn osayleiskaavan luontoselvityksen täydennys. 13.10.2014 FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Immersbyn osayleiskaavan luontoselvitys. 30.8.2012. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Natura arvioinnin tarveharkinta, 2014, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Immersbyn osayleiskaavan maisemaselvitys. 15.8.2012. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Immersbyn osayleiskaavan meluselvitys. 3.8.2012. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Sipoon Immersbyn kylän rakennetun kulttuuriympäristön arvottaminen. 11.12.2012. Tmi Lauri Putkonen.

BILAGOR

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning.

Bilaga 2. Tabell över stomlägenhetsutredning och -dimensionering.

Bilaga 3. Promemoria från myndighetssamrådet i startskedet 7.6.2013

Bilaga 4. Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden över planförslaget.

SÄRSKILDA HANDLINGAR

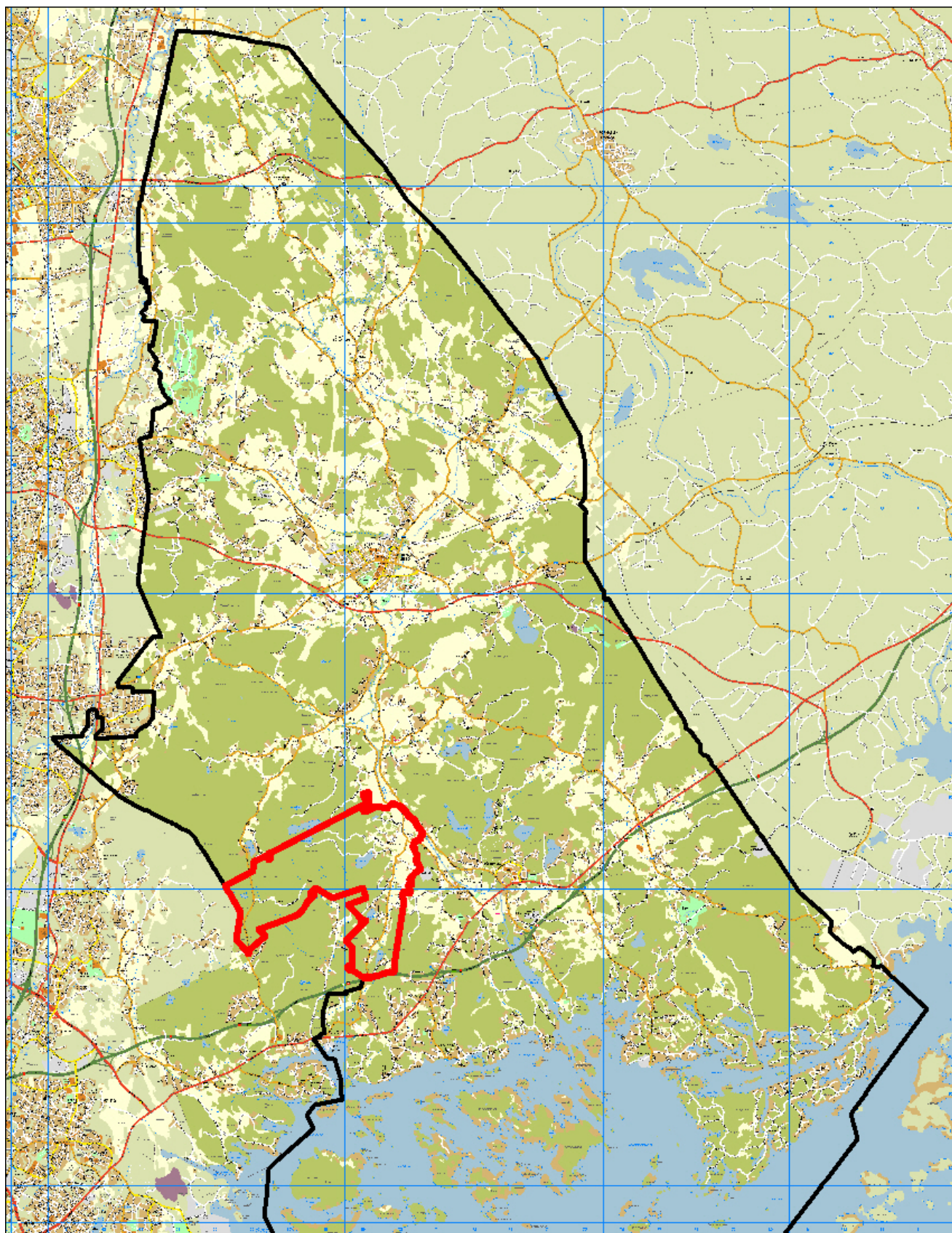
Komplettering av naturutredning för Immersby delgeneralplan. 13.10.2014 FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Immersbyn osayleiskaavan luontoselvitys. (Naturinventering för Immersby delgeneralplan) 30.8.2012. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Behovsprövning av Natura-bedömning, 2014, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

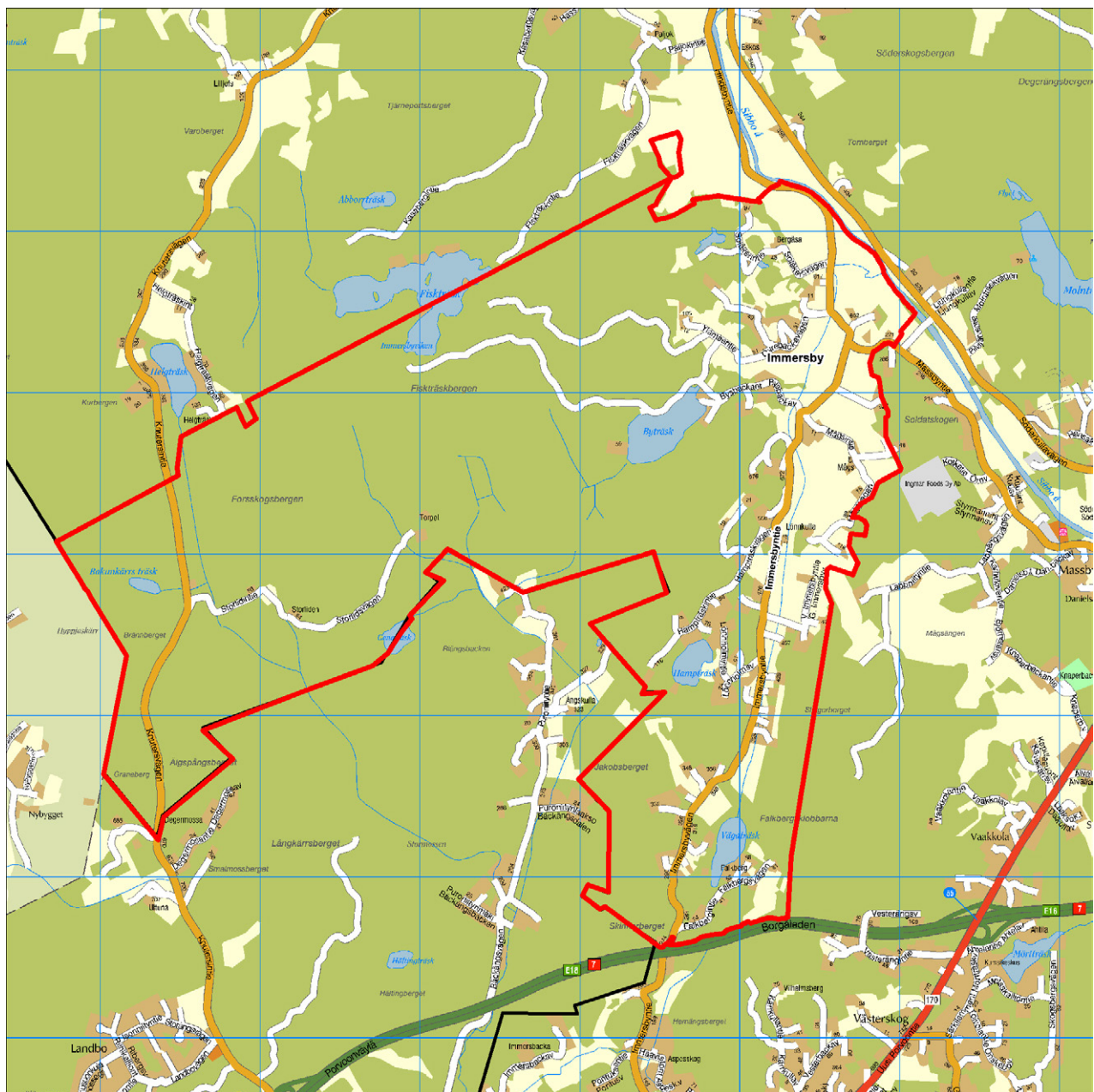
Immersbyn osayleiskaavan maisemaselvitys. (Landskapsinventering för Immersby delgeneralplan). 15.8.2012. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy.

Sipoon Immersbyn kylän rakennetun kulttuuriympäristön arvottaminen. (Värdering av den byggda kulturmiljön i Immersby i Sibbo). 11.12.2012. Tmi Lauri Putkonen.



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla. (Pohjakartta © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö)

Planområdets läge på kommunens informationskarta. Avgränsningen av planområdet markerad med en röd linje. (Grundkarta © Sibbo kommuns mättnings- och fastighetsenhet)



Kaava-alueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen raja on esitetty kartalla punaisella viivalla. (Pohjakartta © Sipöön kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö)

Planområdets läge på kommunens informationskarta. Avgränsningen av plan-området markerad med en röd linje. (Grundkarta © Sibbo kommuns mättnings- och fastighetsenhet)

Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo
 Alue: Immersbyn kylä sekä osia Hindsbyn ja Östersundomin kylistä
 Kaavan nimi: Immersbyn osayleiskaava
 Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.6.2012

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Lounais-Sipoossa Porvoonväylän (E18) pohjoispuolella noin 7 km Nikkilän taajamasta etelään. Suunnittelualueeseen kuuluu Immersbyn kylätajaman alue sekä osia Hindsbyn ja Östersundomin kylistä. 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.

1.3 Kaavan tarkoitus

Immersbyn osayleiskaavan tavoitteena on kehittää kyläaluetta ja ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja ympäristön kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa rakennetta. Kaavoituksella turvataan alueen monipuolisen luonto- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavalla pyritään helpottamaan yksittäisten rakennuslupien käsittelyä. Immersbyn osayleiskaava tarkentaa Sipoon yleiskaavassa 2025 määriteltäviä ratkaisuja.

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo
 Område: Immersby samt delar av byarna Hindsby och Östersundom
 Planens namn: Immersby delgeneralplan
 Anhängiggjord: 6.6.2012

1.2 Planområdets läge

Planområdet ligger i sydvästra Sibbo norr om Borgåleden (E18) cirka 7 km söder om Nickby. Till planområdet hör Immersby bytätorsområde samt delar av Hindsby och Östersundom byar. Planområdets totala areal är cirka 1270 ha och cirka 330 fastigheter finns på området. Väster om planområdet ligger Helsingfors och Vanda, på nordvästra och norra sidan ligger Sibbo storskog och öster om området Sibbo å och Söderkulla.

1.3 Planens syfte

Immersby delgeneralplan har som syfte är att utveckla byområdet och att styra markanvändningen så att nybyggnation anvisas till platser som är lämpliga med tanke på landskapet och miljön samt kompletterar den befintliga strukturen. Bevarandet av områdets mångsidiga natur- och kulturvärden tryggas genom planläggningen. Planen som utarbetas har rättsverkan. Strävan är att behandlingen av enskilda bygglov ska underlättas med hjälp av delgeneralplanen. I Immersby delgeneralplan preciseras de lösningar som fastställts i Generalplanen för Sibbo 2025.

Lähtökohdat Utgångspunkter

2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa ja paikoin hyvin jyrkkää. Alueen itäosaa hallitsevat Sipoonjoki ja sen reunamille muodostunut alava viljelylaakso. Itäosaan sijoittuvat peltolaaksot ovat suhteellisen avoimia ja monin paikoin kumpuilevia. Alueelle sijoittuu melko runsaasti kulttuurihistoriallisia arvoja. Alueen koilliskulmaus lukeutuu maakunnallisella tasolla merkittäviin alueisiin, tarkemmin määriteltynä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeisiin alueisiin.

Luonnonarvoiltaan suunnittelualue on tavanomaista, kulttuurivaikutteista metsä- ja rantaluontoa, metsätalousmenetelmin hoidettua kangasmetsää ja viljelykäytössä olevaa peltoa. Herkimpiä kohteita alueella ovat järvien ranta-alueet, lehdot ja purovarret. Suunnittelualueen metsät ovat talouskäytössä, mutta erityisesti alueen länsiosiin ulottuu metsäluonnon monimuotoinen ja laaja Sipoonkorven Natura-alue. Sipoonkorven alue on yksi harvoista suurista yhtenäisistä metsäalueista pääkaupunkiseudun lähellä.

Olemassa oleva rakentaminen on keskittynyt Immersbyn tien ympäristöön. Rakentaminen on pääsääntöisesti sijoittunut selänteiden kupeeseen, metsänreunan tuntumaan tai peltosaarekkeiden yhteyteen.

2.2 Luonnonympäristö

Tässä kappaleessa (2.2) on kuvattu Immersbyn osayleiskaava-alueen luonnonympäristöä pääpiirteissään osayleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen ja muun olemassa olevan aineiston perusteella. Luonnonympäristöä on kuvattu tarkemmin Immersbyn osayleiskaavan luontoselvityksessä, joka on kaava-aineiston erillisasiakirjana (FCG 2012 ja 2014). Luontoselvitys on laadittu vuonna 2012 ja sitä on täydennetty elokuussa 2014.

2.2.1 Maa- ja kallioperä

Immersbyn osayleiskaava-alueen kallioperä koostuu itäosiltaan pääosin graniitista ja lännessä kvartsimaasälpägneisistä. Selvitysalueen koillisosassa alue sijoittuu hyvin pieniltä osin Gästerbyn eteläosien granodiorittialueelle. Alueen maaperä on Sipoonkorven ympäristössä suurelta osin kalliomaata ja kalliopaljastumia esiintyy yleisesti. Sipoonjokilaaksossa sekä painanteissa esiintyy savea. Savi- ja turvemaat sijoittuvat kapeina vyöhykkeinä kallio- ja moreenimaiden väliin (GTK 2012).

2.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet är varierande till sina ytformer och ställvis mycket brant. Områdets östra del domineras av Sibbo å och den låglänta odlade dalen som omger ån. Åkerdalarna som ligger på östra sidan är relativt öppna och på många ställen kuperade. På området finns rätt rikligt med kulturhistoriska värden. Områdets nordöstra hörn hör till områden som är av betydelse på landskapsnivå, dvs. viktiga områden för värnandet om kulturmiljöer eller landskap.

Till sina naturvärden är planområdet vanliga skogs- och strandmiljöer, moskog som sköts enligt gängse skogsbruksmetoder och odlad åkermark. Till områdets känsligaste objekt hör insjöarnas strandområden, lundarna och bäckstränderna. Planområdets skogar är ekonomiskogar, men särskilt till de västra delarna sträcker sig Naturaområdet Sibbo storskog som kännetecknas av en naturens mångfald. Sibbo storskog är ett av de sällsynta stora sammanhängande skogsområdena i närheten av huvudstadsregionen.

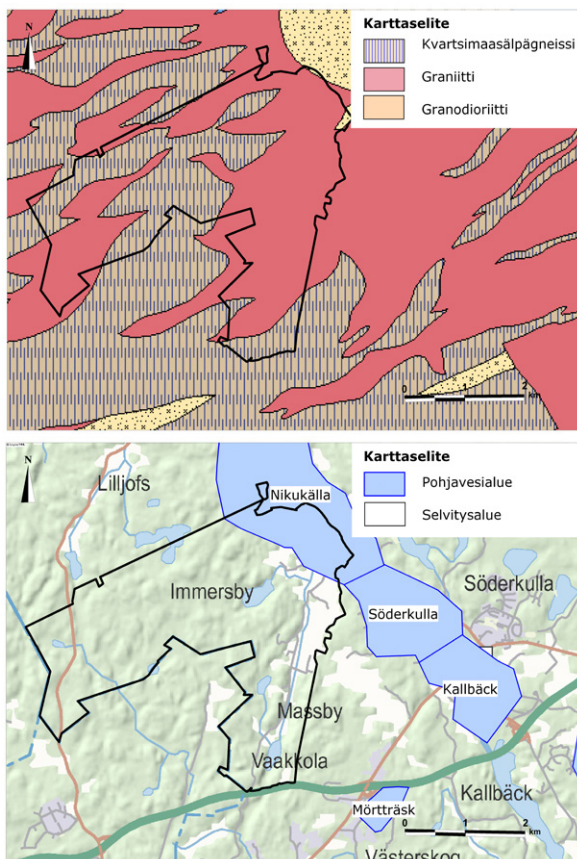
Den befintliga byggnationen är koncentrerad längs Immersbyvägen. Byggnaderna har i regel placerats vid avslutningar, nära skogskanten eller i anslutning till åkerholmar.

2.2 Naturmiljön

I detta stycke (2.2) beskrivs naturmiljön på området för Immersby delgeneralplan i stora drag enligt den naturutredning och det övriga befintliga material som utarbetats för delgeneralplanen. Naturmiljön beskrivs noggrannare i naturutredningen för Immersby delgeneralplan som finns som separat handling i planmaterialet (FCG 2012 och 2014). Naturutredningen har utarbetats 2012 och den har kompletterats i augusti 2014.

2.2.1 Jordmån och berggrund

Berggrunden i Immersby delgeneraleområde består i de östra delarna närmast av granit och i väst av kvartsfältspatgnejs. Ett mycket litet område av inventeringsområdets nordöstra del ligger i granodioritområdet som finns i Gästerby södra delar. Jordmånen i omgivningarna runt Sibbo storskog består till stor del av hållmark med riklig förekomst av berg i dagen. Lera förekommer sänkorna i Sibbo ådal. Ler- och torvmarkerna finns som smala zoner mellan håll- och moränmarkerna (GTK 2012).



Immersbyn kaava-alueelle ja lähialueille sijoittuvat pohjavesialueet (OIVA 2012, pohjakartta © MML 2012).

Grundvattenområden inom Immersby planområde och dess närområden (OIVA 2012, grundkarta © MML 2012).

2.2.2 Pohjavedet

Immersbyn kaava-alue sijoittuu koillisessa osittain Nikukällan vedenhankintaa varten tärkeälle, I-luokan pohjavesialueelle. Alueelle on tehty Nikukällanin ja Söderkullan pohjavedenottamoiden suoja-aluesuunnitelma, jota ei ole viety vesioikeuden vahvistettavaksi. Suunnittelualan itäpuolelle jäävät Söderkullan I-luokan ja Kallbäckin vedenhankintaan soveltuva, II-luokan pohjavesialue sekä alueen kaakkoispuolelle Mörtträskin II-luokan pohjavesialue.

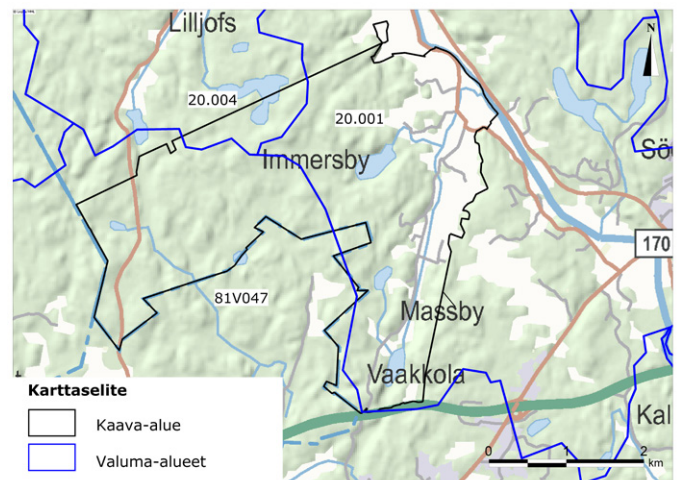
2.2.3 Pintavedet

Immersbyn kaava-alueen itäosat kuuluvat Sipoonjoen päävesistöalueen (20), Sipoonjoen alaosan alueeseen (20.001). Länsiosat puolestaan kuuluvat välialueeseen (81V047). Osa kaava-alueen pohjoisosasta sijoittuu By-abäckenin valuma-alueelle (20.004). Immersbyn kaava-alue rajautuu koillisessa Sipoonjoen jokialueeseen, joka on vesilain perusteella suojeltua Natura-aluetta (SCI / FI0100086).

Immersbyn kaava-alueella sijaitsee osittain tai kokonaan kuusi pientä muutaman hehtaarin kokoista järveä ja lampea, joista suurimmat ovat Vägaträsk, Byträsk sekä Hampträsk. Alueen itäosaan sijoittuu pohjois-eteläsuunnassa pieni joki Immersbybäcken, joka virtaa perattuna ojana peltoaukeiden keskellä. Immersbybäckenin kautta Sipoonjokeen laskevat Hampträskin, Vägaträskin ja Byträskin vedet.

Vasemmalla: Immersbyn alueen kallioperä. Osayleiskaava-alue on rajattu karttaan mustalla. (GTK 2012)

Till vänster: Berggrunden i Immersbyområdet
Delgeneralplaneområdet avgränsat med svart på kartan. (GTK 2012)



Immersbyn kaava-alueelle sijoittuvat valuma-alueet:
Sipoonjoen päävesistö-alueen (20) Sipoonjoen alaosan alue (20.001), välialue (81V047) ja By-abäckenin valuma-alue (20.004) (OIVA 2012, pohjakartta © MML 2012).

Tillrinningsområdena på Immersby planområde: Sibbo ås huvudvattenområde (20), Sibbo ås nedre lopp (20.001), mellanområde (81V047) och Bybäckens tillrinningsområde (20.004) (OIVA 2012, grundkarta © MML 2012).

2.2.2 Grundvatten

Immersby planläggningsområde ligger i nordost delvis på I-klassigt grundvattenområde som är viktigt för Nikukälla vattenförsörjningsområde. En skyddsområdesplan har utarbetats för Nikukälla och Söderkulla vattentäkter, men den har inte framlagts för godkännande i vattendomstolen. Öster om planområdet ligger Söderkulla I-klassiga och Kallbäckens II-klassiga grundvattenområden som lämpar sig för vattentäkt, samt sydost om området Mörtträskens grundvattenområde av klass II.

2.2.3 Ytvatten

De östra delarna av Immersby planområde hör till Sibbo ås huvudvattenområde (20), området vid Sibbo ås nedre lopp. De västliga delarna hör å sin sida till mellanområdet (81V047). En del av planområdets norra del ligger på By-bäckens tillrinningsområde (20.004). Immersby planområde gränsar i nordost till Sibbo ås område, ett Naturaområde som är skyddat med stöd av vattenlagen (SCI / FI0100086).

På Immersby planområde ligger delvis eller helt sex små, några hektar stora sjöar och träsk av vilka de största är Vägaträsk, Byträsk och Hampträsk. Genom områdets östra del går den lilla ån Immersbybäcken i nordsydlig riktning och den har rensats upp i åkerområdet och bildar ett dike mellan fälten. Vattnet från Hampträsk, Vägaträsk och Byträsk rinner ut till Sibbo å via Immersbybäcken.

2.2.4 Kasvillisuus

Alue on itäosiltaan kulttuurivaikutteista metsä- ja ranta-luontoa, metsätalousmenetelmin hoidettua kangasmetsää ja viljelykäytössä olevaa peltoa. Herkimpiä kohteita alueella ovat järvien ranta-alueet, lehdot ja purovarret. Alueen länsiosat ovat osa laajempaa, rakentamatonta metsäaluetta, joka yhdistyy Sipoonkorven kansallispuistoon.

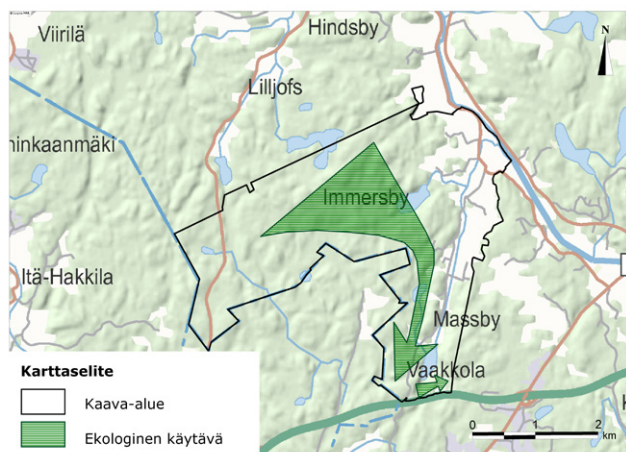
Suunnittelualueen kasvillisuus heijastelee alueen maa- ja kallioperän sekä topografian ominaispiirteitä. Korkeimmilla kallio- ja moreeniselänteillä metsät ovat pääosin kiuahkoa mäntykangasta. Karuimmilla kallioalueilla esiintyy kalliometsiä. Kuusikangasmetsää esiintyy rinteillä, mäkien välisissä laaksoissa sekä järvien ja lampien rannoilla. Ravinteikkaimmilla ja kosteimmilla paikoilla ja erityisesti purojen, jokien ja järvien rannoilla sekä rinteillä esiintyy paikoin lehtoa. Lehtoalueet ovat kooltaan pieniä.

2.2.5 Eläimistö

Maastoinventoinneissa kesällä 2012 havaittu nisäkäslajisto edustaa tavanomaista uusimaalaista eläinlajistoa. Havaitut lintulajit edustavat Suomessa hyvin yleisenä esiintyvää metsä-, pelto- ja kulttuuriympäristön lajistoa. Järvien rantaluhdilla havaittiin tavanomaista rantalinnustoa.

2.2.6 Ekologinen verkosto

Viheryhteydet eli viherkäytävät edistävät ja turvaavat lajien siirtymistä alueelta toiselle ja ekologisen verkoston kautta liian tiheät eläinkannat voivat tasoittua ja levittäytyä ympäristöön. Immersbyn osayleiskaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti tärkeän ekologisen vyöhykkeen alueelle. Immersbyn länsipuolelle sijoittuva Sipoonkorpi on yksi laajimmista jäljellä olevista yhtenäisistä metsä-alueista Uudenmaan alueella. Erillisten viherkäytävien muodostaman ekologisen verkoston avulla Sipoonkorpi yhdistyy muihin merkittäviin eliömaantieteellisiin alueisiin. Eräänä viherkäytävänä toimii Sipoonjokilaakso ympäröivine metsäselänteineen. Alue muodostaa tärkeän pohjois-etelä-suuntaisen ketjun, joka toimii eläinten liikkumisväylänä rannikon ja sisämaan välillä. Toisaalta Immersbyn selvitysalueen eteläosan kautta kulkee viheryhteysreitti Sipoonkorvesta Falkbergskobbarnan alueen kautta idän suuntaan.



2.2.4 Flora

Områdets östra delar är kulturpåverkade skogs- och strandmiljöer, moskog som sköts enligt gängse skogsbruksmetoder samt odlad åkermark. Till områdets känsligaste objekt hör insjöarnas strandområden, lundar och bäckstränder. Områdets västra delar hör till ett större, obyggt skogsområde som ansluter sig till nationalparken Sibbo storskog.

Planområdets flora avspeglar särdragen i områdets berggrund, jordmån och topografi. På de högsta bergs- och moränryggarna är skogarna huvudsakligen torra tallmoar. På de kargaste bergsryggarna finns hållmarksskogar. Granmoskog förekommer på sluttningarna, i dalarna mellan backarna samt på sjöarnas och träskens stränder. På de näringsrikaste och fuktigaste ställena och särskilt på bäck-, å- och sjöstränderna samt i sluttningarna mot dem finns en del lundar. Lundarna är små till storleken.

2.2.5 Fauna

De däggdjursarter som observerades vid terränginventeringen sommaren 2012 representerar vanliga nyländska djurarter. De observerade fågelarterna representerar mycket vanliga arter som förekommer i skogs-, åker- och kulturmiljöer i Finland. På strandängarna vid sjöarna observerades allmänt förekommande strandfåglar.

2.2.6 Ekologiska nätverk

Grönförbindelser eller grönnkorridorer främjar och tryggar att arterna kan förflytta sig från ett område till ett annat. För täta djurbestånd kan också utjämnas genom ekologiska nätverk då de kan sprida ut sig i miljön. Immersby delgeneralplaneområde ligger inom ett område för ekologiska zoner av riksintresse. Väster om Immersby ligger Sibbo storskog som är ett av de kvarvarande stora sammanhängande skogsområdena i Nyland. Sibbo storskog är förbunden med andra betydande biogeografiska områden genom ett ekologiskt nätverk som består av separata grönnkorridorer. En av dessa är Sibbo ådal med omgivande skogsryggar. Området bildar en viktig kedja i nordsydlig riktning och fungerar som led för djuren mellan kusten och inlandet. Genom Immersby utredningsområdes södra del går också en grönnkorridor österut från Sibbo storskog genom området Falkbergskobbarna.

Maakunnalliset ekologiset yhteydet suunnittelualueella (pohjakartta © MML 2012).

Ekologiska korridorer av landskapsintresse i planläggningsområdet (grund-kartta © MML 2012).

2.2.7 Luonto- ja lintudirektiivilajit sekä uhanalaiset ja harvinaiset lajit

Immersbyn osayleiskaava-alueella on useita Luontodirektiivin liitteiden II ja IV(a) lajeja, valtakunnallisesti uhanalaisia lajeja, Lintudirektiivin liitteen I lajeja, valtakunnallisesti silmälläpidettäviä lajeja ja alueellisesti uhanalaisia lajeja. Muun muassa lepäkot kuuluvat alueen eläimistöön.

Alueella ei ole tehty liito-oravakartoitusta, eikä alueen lähialueilta ei ole tehty aiempia liito-oravahavaintoja (SYKE 2012), mutta laji esiintyy vähälukuisena mm. Sipoonkorven alueella. Lajin esiintyminen alueella on mahdollista, sillä alueella sijaitsee lajille soveliaita elinympäristöjä. Lajit on kuvattu tarkemmin osayleiskaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä (kaava-aineiston erillisasiakirja).

2.2.8 Arvokkaat luontokohteet

Selvitysalue sijoittuu osittain Sipoonkorven Natura 2000-alueelle ja alue sivuaa Sipoonjoen Natura 2000-alueita koillisessa. Alueella sijaitsee kolme yksityistä luonnonsuojelualuetta: Ribackan limettivahakas, Byträskin pähkinäpensaslehto ja Immersbyn pähkinäpensaslehto, joista jälkimmäiset ovat luonnonsuojelulain (LsL 29§) perusteella suojeltuja luontotyyppisiä. Lisäksi alueella sijaitsee muutamia suojelemattomia, paikallisesti arvokkaita luontokohteita. Alueella sijaitsee myös muutamia METSO-suojelusopimusalueita sekä suunnitteilla olevia suojelusopimusten kohteita. Selvitysalueen arvokkaiden luontokohteiden sijainti sekä uhanalaisten ja harvinaisten eläinlajien havaintopaikat sijainti on esitetty tarkemmin osayleiskaavaa varten laaditussa luontoselvityksessä (FCG 2012 ja 2014).

Immersbyn osayleiskaavan luontoselvityksessä arvokkaille luontokohteille on annettu seuraavat maankäyttösuositukset:

- Natura-alueet: nat eli natura 2000-verkoston kuuluva alue
- Luonnonsuojelualueet: SL eli luonnonsuojelualue
- Paikallisesti arvokkaat kohteet: MY/luo eli maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja / luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue
- METSO-suojelusopimusalueet: luo eli luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue
- Arvokkaat kallioalueet: MY eli maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja

2.2.7 Arter i habitat- och fågeldirektivet samt hotade och sällsynta arter

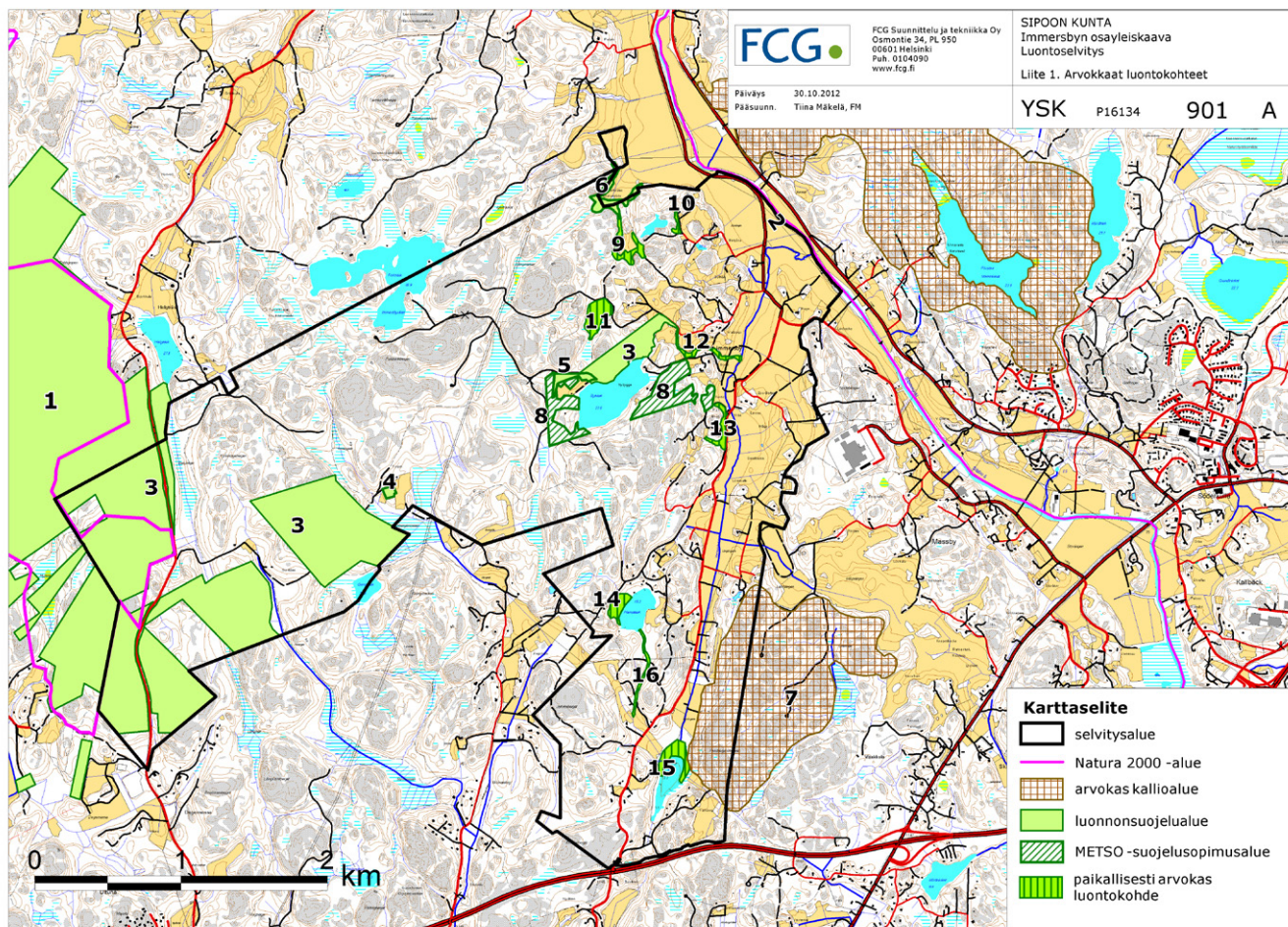
I Immersby delgeneralplaneområde förekommer flera arter som är upptagna i Habitatdirektivets bilagor II och IV(a), arter som är hotade på riksnivå, arter i Fågeldirektivets bilaga I, arter som bör hållas under observation och regionalt hotade arter. I området finns bland annat fladdermöss. Ingen kartläggning av flygekorrar har gjorts i området och observationer av flygekorrar har inte heller tidigare gjorts i områdets närområden (SYKE 2012), men ett litet antal av arten förekommer bl.a. i Sibbo storskog. Det är möjligt att arten förekommer i området då det finns livsmiljöer som lämpar sig för den. Arterna har beskrivits närmare i naturinventeringen som gjorts för delgeneralplanen (separat bilaga till planläggningsmaterialet).

2.2.8 Värdefulla naturobjekt

Utredningsområdet ligger delvis på Natura 2000-området Sibbo storskog och området tangerar Natura 2000-området Sibbo å i nordost. På området finns tre privata naturskyddsområden: Ribacka slemvaxskivling, Byträsk hassellund och Immersby hassellund, av vilka de senare är naturtyper som är skyddade genom naturvårdslagen (§ 29). På området finns dessutom några oskyddade lokalt värdefulla naturobjekt. På området finns även några METSO-skyddsavtalsområden samt planerade skyddsavtalsobjekt. Läget för värdefulla naturobjekt på utredningsområdet samt platser där utrotningshotade och sällsynta djurarter har påträffats beskrivs noggrannare i den naturutredning som utarbetats för delgeneralplanen (FCG 2012 och 2014).

I naturinventeringen för Immersby delgeneralplan har följande markanvändningsrekommendationer getts för de värdefulla naturområdena:

- Natura-områden: nat-område eller område som hör till nätverket Natura 2000
- Naturskyddsområden: SL eller naturskyddsområde
- Lokalt värdefulla objekt: MY/luo eller jord- och skogsbruksdominerat område som har särskilda naturvärden / ett särskilt viktigt område med tanke på naturens mångfald
- METSO-skyddsavtalsområden: luo eller särskilt viktigt område med tanke på naturens mångfald
- Värdefulla bergsområden: MY eller jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden.



Immersbyn kaava-alueen arvokkaat luontokohteet (FCG 2012):

1. Sipoonkor-ven Natura 2000-alue,
2. Sipoonjoen Natura 2000-alue,
3. Sipoonkorven luonnonsuojelualue,
4. Ribackan limettivahakas,
5. Byträskin pähkinäpensaslehto,
6. Immersbyn pähkinäpensaslehto,
7. Falkbergsklobbarna,
8. Byträskin rantametsät,
9. Pähkinäpensaslehto,
10. Pähkinäpensaslehto,
11. Byträskin pohjoispuolen suo,
12. Boarsin purovars,
13. Kurasin rinnelehto ja noro,
14. Hampträskin rantalehto,
15. Vögaträskin luhta,
16. Hampträskin puro.

Värdefulla naturobjekt i Immersby planområde (FCG 2012):

1. Natura 2000-området Sibbo storskog,
2. Sibbo ås Natura 2000-område,
3. Sibbo storskogs naturskyddsområde,
4. Ribacka slemvaxskivling,
5. Byträskets hassellund,
6. Immersby hassellund,
7. Falkbergsklobbarna,
8. Byträskets strandskogar,
9. Hassellund,
10. Hassellund,
11. Kärret norr om Byträsket,
12. Boars bäck,
13. Kuras lundsluttning och rännil,
14. Hampträskets strandlund,
15. Vögaträskets strandäng
16. Hampträskbäcken.

2.2.9 Natura-arvioinnin tarveharkinta

Natura-arvioinnin tarveharkinnassa on selvitetty heikentääkö Immersbyn osayleiskaava läheisten Natura-alueiden suojeluperusteita eli niitä luontoarvoja joiden perusteella alueet on sisällytetty Suomen Natura 2000-verkostoon siinä määrin, että varsinaisen luonnonsuojelulain mukaisen (LSL 65 §) Natura-arvioinnin kynnys ylittyy. Arviointi kohdennettiin Sipoonkorven (FI0100066) ja Sipoonjoen (FI0100086) Natura-alueille. Tarveharkinta laadittiin joulukuussa 2014. (FCG 2014)

Selvityksessä todetaan, että mahdollisia vaikutuksia voi muodostua välillisesti virkistyskäytön kasvun myötä. Ensimmäisestään kulutus Natura-alueella kohdistuu nykyisille reitteille, luontopoluille ja taukopaikoille. Toissijaisesti kulutus ilmenee reittien ulkopuolella. Talviaikainen liikkuminen ei merkittävästi kuluta maastoa lumisena aikana suojaavan lumikerroksen vuoksi. Välitön vaikutusalue on kooltaan pieni suhteessa koko Natura-alueen pinta-alaan. Merkittäviä heikentäviä vaikutuksia voi ilmetä, mikäli hallitsematon kulku kohdistuu jollekin pienialaiselle, herkälle luontotyyppille, joka pysyvästi muuttuu esim. tallaamisen seurauksena.

Sipoonjoen Natura-alueelle vaikutuksia voi muodostua rakentamiseen liittyvän maanmuokkauksen yhteydessä, jolloin kiintoainesta ja ravinteita vapautuu ja ne voivat kulkeutua hulevesien mukana jokeen ja edelleen Sipoonlahteen. Vaikutuksia voi muodostua välillisesti myös joessa elävälle meritaimenkannalle, joka ei kuitenkaan ole alueen suojeluperusteena.

Sipoonkorven hoito- ja käyttösuunnitelman toteuttaminen on yksi merkittävimpiä keinoja ehkäistä kulumista ja muita virkistyskäytön haitallisia vaikutuksia. Eri kaavoissa tulee myös jättää riittävä puskurivyöhyke muuttuvan maankäytön alueiden ja Natura-alueiden väliin. Ekologiset käytävät tulee osoittaa eri yleiskaavoissa. Ulkoilua voidaan ohjata myös Natura-alueen ulko-puolisille ulkoilualueille ja ulkoilureitistöille.

Natura-alueella on lisäksi suoritettava jatkuvaa suojelutavien lajien ja kulumis- ym. vaurioiden seurantaa, jotta mahdolliset epäkohdat voidaan havaita riittävän aikaisin. Mikäli lieventävät toimet voidaan toteuttaa, vaikutukset eivät ole merkittäviä.

2.2.8 Behovsprövningen av Natura-bedömning

I behovsprövningen av Natura-bedömningen utreddes om delgeneralplanen för Immersby försvagar skyddsgrunderna för de närliggande Natura-områdena, dvs. de naturvärden som utgör grunden för att områdena tagits med i Finlands Natura 2000-nätverk, i den mån att tröskeln för en egentlig Natura-bedömning enligt naturvårdslagen (§ 65) överskrids. Bedömningen riktades till Natura-områdena Sibbo storskog (FI0100066) och Sibbo å (FI0100086). Behovsprövningen gjordes i december 2014. (FCG 2014)

I utredningen konstateras att eventuella konsekvenser kan uppkomma indirekt i takt med att rekreationsanvändningen ökar. I första hand riktas slitaget på Natura-området till befintliga leder, naturstigar och rastplatser. Slitaget framkommer i andra hand utanför lederna. Vintertid orsakar människornas rörelser inte något märkbart slitage på terrängen på grund av det skyddande snötäcket. Det direkta influensområdet är litet i förhållande till hela Natura-områdets areal. Det kan framkomma betydande försvagande konsekvenser om det är möjligt att röra sig obegränsat på en liten känslig naturtyp som förändras bestående av att man till exempel trampar på den.

På Sibbo ås Natura-område kan det uppstå konsekvenser i samband med markbearbetning vid byggnadsarbeten då sediment och näringsämnen frigörs och kan strömma ut med dagvattnet i ån och vidare ut i Sibboviken. Indirekta konsekvenser kan uppstå även för havsöring som lever i ån. Havsöringen utgör däremot inte en grund för skyddet av området.

Att verkställa skötsel- och användningsplanen för Sibbo storskog är en av de mest betydande metoderna för att förebygga slitage och andra skadliga konsekvenser av rekreationsanvändningen. I olika planer bör det även lämnas en tillräckligt stor buffertzon mellan områden där markanvändningen förändras och Natura-områdena. Ekologiska korridorer bör anvisas i olika generalplaner. Friluftslivet kan styras även till friluftsområden och -leder utanför Natura-området.

På Natura-området bör det dessutom utföras regelbundna uppföljningar av arter som skyddas samt slitage och andra skador för att eventuella missförhållanden kan upptäckas i ett tillräckligt tidigt skede. Ifall mildrande åtgärder kan genomföras är konsekvenserna inte betydande.

2.3 Maisema

Tässä kappaleessa (2.3) on kuvattu Immersbyn osayleiskaava-alueen maisemaolosuhteita pääpiirteissään osayleiskaavaa varten laaditun maisemaselvityksen (FCG 2012) perusteella. Maisemaa on kuvattu tarkemmin Immersbyn osayleiskaavan maisemaselvityksessä, joka on kaava-aineiston erillisasiakirjana.

2.3.1 Maisemarakenne

Sipoon Immersbyn osayleiskaava-alueen maisemarakenne, erityisesti alueen itäpuoliskolla, on paikoitellen havaittavissa maiseman lounais-koillis –suuntautuneisuutta. Lounais-koillis –suuntautuneisuus johtuu kallioperästä. Selänteet, jyrkänteet, laaksot ja vesialtaat noudattelevat kallioperän suuntautuneisuutta ja murroksia. Selvitysalueen länsiosissa maiseman suuntautuneisuus muuttuu luode-kaakkosuuntaiseksi. Tarkastelualueen länsipuolisko ja keskiosia hallitsevat metsäiset selänteet. Maastonmuodot ovat vaihtelevia ja kallio monin paikoin pinnassa. Kallioalueiden välisiin laaksopainanteisiin on muodostunut soistumia. Itäpuoliskolle sijoittuvat peltolaaksot ovat melko avoimia. Peltolaueita jäsentävät paikka paikoin pienet metsäsaarekkeet, jotka antavat alueen maisemakuvalle pienipiirteisyyttä ja vaihtelevuutta.

Alue on maastonmuodoiltaan melko pienipiirteistä ja vaihtelevaa. Laaksoalueet ovat paikoin kumpuilevia, paikoin tasaisia. Ylävintä on tarkastelualueen keskivaiheilla, luoteisrajan tuntumassa. Selvitysalueella korkeimmat laet kohoavat runsaat 85 metriä meren pinnan yläpuolelle. Suhteelliset korkeuserot ovat enimmillään noin 30-40 metriä laaksopainanteen pohjalta tai järven pinnasta sitä rajaavan selänteen laelle. Alueen topografia on matalimmillaan selvitysalueen eteläkärjessä. Maanpinta on siellä vain runsaat kuusi metriä merenpinnan yläpuolella.



Idyllinen niittynäkymä paloasemarakennuksen takaa.

En idyllisk ängsvy bakom brandstationen.

2.3 Landskap

I detta kapitel (2.3) redogörs för huvuddragen i landskapet som utretts för Immersby delgeneralplan i landskapsinventeringen (FCG 2012). Landskapet har beskrivits mera detaljerat i landskapsinventeringen (Immersbyn osayleiskaavan maisemaselvitys), som bifogats planläggningsmaterialet som separat bilaga.

2.3.1 Landskapsstruktur

I landskapsstrukturen i Immersby delgeneralplaneområde märks särskilt i områdets östra del att landskapet ställvis sträcker sig i sydväst- nordvästlig riktning. Detta är en följd av berggrundens formationer. Ryggar, branter, dalar och vattenbassänger följer riktningen och förkastningarna i berggrunden. I utredningsområdets västra del övergår landskapets struktur i nordväst-sydöstlig riktning. Områdets västra halva och mellersta del domineras av skogbeklädda ryggar. Terängens former är varierande och berget ligger på många ställen i dagen. I dalsänkorna mellan bergen har bildats kärrmarker. Åkerdalarna i den östra halvan är rätt öppna. Små skogbeklädda öar delar ställvis in åkerfälten och gör landskapsbilden i området småskaligare och varierande.

Områdets terrängformer är rätt småskaliga och varierande. Dalområdena är delvis kuperade, delvis jämna. Högsta området finns i mitten av granskningsområdet, i närheten av gränsen mot nordväst. De högsta krönen höjer sig drygt 85 meter över havsytan. De relativa höjdskillnaderna är cirka 30-40 meter mellan dalsänkans botten eller sjöytan och den angränsande ryggen. Områdets topografi är lägst i utredningsområdets sydspets. Markytan ligger där endast drygt sex meter över havet.



Viehättävästi kumpuilevaa viljelymaisemaa selvitysalueen itäreunalta katsottuna.

Ett vackert böljande odlingslandskap sett från östra kanten av utredningsområdet.

2.3.2 Maisemakuva

Immersbyn alueen itäpuoliskon maisemakuvalle ovat tunnusomaisia viehättävästi kumpuilevat pellot saarekkeineen. Laajan pitkänomaisen viljelyaukean lisäksi alueelta löytyy myös pienempiä repaleisia peltoalueita, joista osa on maisemakuvallisesti arvokkaita. Immersbyn alueelle sijoittuu myös useita vanhoja rakennuksia. Asutus on sijoittunut pääsääntöisesti vaihtumisvyöhykkeelle selänteiden kupeeseen tai saarekkeiden yhteyteen. Näkymät alueen itäosassa ovat monin paikoin pitkiä, kun taas alueen länsipuolisko ja keskiosat koostuvat pääsääntöisesti suljetusta maisematilasta ja erityyppisistä metsäalueista. Immersbyn alueella on lisäksi useita pienehköjä järviä ja pintavesiuomia, jotka elävöittävät alueen maisemakuvaa. Lisäksi aluetta halkoo muutamia viehättäviä tieosuuksia, joilta avautuu kauniita näkymiä. Alueen maisematilat ovat pääsääntöisesti selkeästi hahmottuvia. Avoimet maisematilat rajautuvat monin paikoin selkeälinjaisiin elementteihin, kuten metsänreunoihin.

Maisemakuvan kannalta ongelmallinen alue, Ingmanin tehdas, sijoittuu välittömästi selvitysalueen itäpuolelle. Väliin jäävästä suojavyöhykkeestä huolimatta osa tehtaasta ja sen piipuista näkyy metsänreunan yli. Massiivinen tehdasrakennus muodostaa häiriötekijän muutoin pieni-piirteisessä ja harmonisessa kulttuurimaisemassa.

2.3.3 Historiallinen perspektiivi

Historiallisen kartan avulla on tutkittu maiseman tilallisessa rakenteessa tapahtunutta muutosta 1700-luvun loppupuolelta tähän päivään siirryttäessä. Tarkasteltavalla alueella avoimen ja suljetun tilan suhde on pysynyt suurin piirtein samana, kuten myös tilallinen hahmo. Kuitenkin yli puolet nykyisestä peltoalasta on ollut 1700-luvun loppupuolella niittyä. Peltoala on kasvanut merkittävästi 1700-luvun loppupuolelta tähän päivään siirryttäessä, sillä tänä päivänä avoimet tilat ovat lähes yksinomaan peltoja. Alueen nykyinen tieverkosto seurailee monin paikoin vanhaa tiestöä. 1700-luvun loppupuolella asutus on keskittynyt Nybondasin, Walborgsin, Borasin, Bys-Bertasin, Sandbackan ja Söder-Bertasin ympäristöihin.

2.3.4 Maiseman arvot

Suunnittelualueen maisemalliset arvot rakentuvat itäosan laajan peltoauekan, siihen liittyvien pienipiirteisten saarekkeiden sekä vanhan rakennuskannan ympärille. Pitkät viljelyaukean yli kantavat näkymät ovat osaltaan alueen vahvuuksia. Maisemallisten arvojen lisäksi suunnittelualueen koillisosaan liittyy runsaasti kulttuurihistoriallisia arvoja. Suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Maisemaselvityksen mukaan Immersbyn alueen vahvuudet tulee ottaa huomioon kaavoituksessa ja jatkosuunnittelussa. Paikan hengen ja ominaispiirteiden säilyttäminen on tärkeää erityisesti alueen itäpuoliskolla. Koko alueen kannalta tärkeimpien pelto- ja niittyalueiden säilyttäminen pääpiirteissään avoimena on olennaista. Riittävän reunapuuston säilyttäminen on monin paikoin toivottavaa. Selännealueille rakennettaessa on syytä ottaa maas-

2.3.2 Landskapsbild

Kännetecknande för landskapsbilden i den östra halvan av Immersbyområdet är det vackert böljande odlingslandskapet. Utöver det långsträckta åkerfältet finns också smärre spridda åkerområden av vilka en del är värdefulla med tanke på landskapsbilden. Det finns också många gamla byggnader i Immersbyområdet. Bosättningen har i regel slagit sig ner i övergångszonen vid foten av bergsryggarna eller vid åkerholmarna. Vyerna är i den östra delen långsträckta på många ställen, medan områdets västra halva och mellersta delar huvudsakligen består av slutna landskapsrum och olika slag av skogsområden. Immersbyområdet har också många smärre sjöar och ytvattenfårar som livar upp områdets landskapsbild. Ytterligare genomskärs området av några förtjusande vägavsnitt, från vilka vackra vyer öppnar sig. I regel kan områdets landskapsrum gestaltas tydligt. De öppna landskapsrummen gränsar på många ställen mot element med klara linjer, som exempelvis skogskanter.

Ett område, Ingmans fabrik, som är problematiskt med tanke på landskapsbilden, ligger omedelbart öster om utredningsområdet. Trots skyddszonen som finns emellan syns en del av fabriken och skorsstenen över skogsranden. Den massiva fabriksbyggnaden utgör en störande faktor i det i övrigt småskaliga och harmoniska kulturlandskapet.

2.3.3 Historiskt perspektiv

Förändringarna i landskapets områdesstruktur som skett från slutet av 1700-talet till idag har granskats med hjälp av en historisk karta. I det aktuella området har förhållandet mellan öppet och slutet rum hållits i stort sett likadant, liksom också gestaltningen av landskapsrummet. Över hälften av dagens åkerområde var emellertid ängar i slutet av 1700-talet. Åkerarealen har vuxit betydligt mellan slutet av 1700-talet och dags dato, då de öppna områdena idag nästan genomgående är åkermark. Det nya vägnätet i området följer på många ställen det gamla vägnätet. Bosättningen var i slutet av 1700-talet koncentrerad till Nybondas, Walborgs, Broars, Bys-Bertas, Sandbacka och Söder-Bertas.

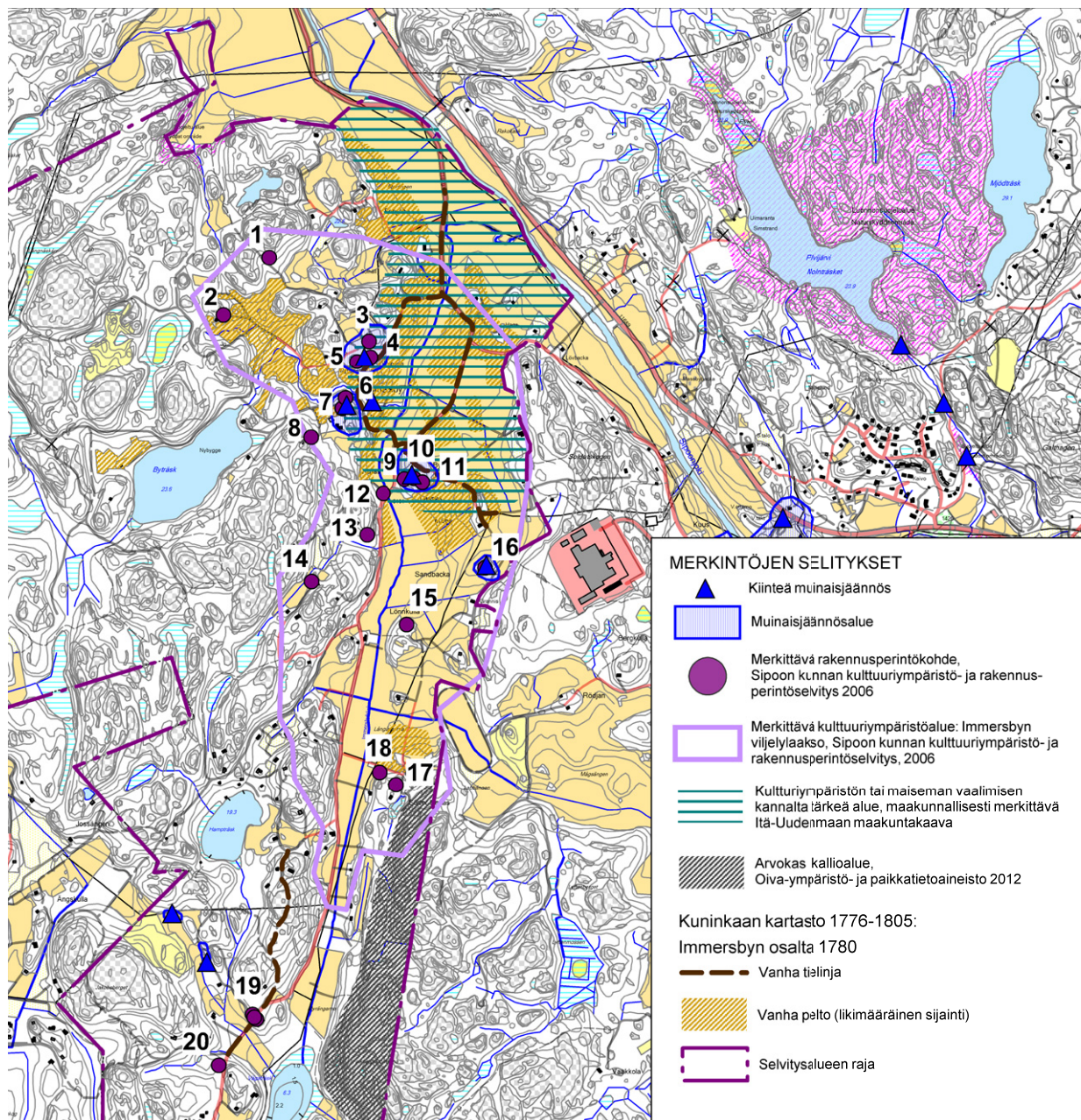
2.3.4 Landskapsvärden

Planområdets landskapliga värden bygger i den östra delen på det vidsträckta åkerfältet med små åkerholmar och det gamla byggnadsbeståndet. Vyerna som når långt över åkerfältet är en del av områdets styrkor. Utöver landskapliga värden finns också en mångfald kulturhistoriska värden i områdets nordöstra del. Inga värdefulla landskapsområden av riksintresse finns i planområdet.

Enligt landskapsinventeringen ska styrkorna i Immersbyområdet beaktas i planläggningen och den fortsatta planeringen. Det är isynnerhet i områdets östra del viktigt att bevara områdets anda och särdrag. Det är väsentligt med tanke på hela området att de viktigaste åker- och ängsområdena huvudsakligen bevaras öppna. Det är också önskvärt att tillräckligt med kanträd bevaras på många ställen. Viktigt är att man vid byggande på ryggområdena beaktar terrängens former. De högsta punkterna bör lämnas utanför byggnationen. Byggnationen bör följa topografin och

tonmuodot huomioon. Korkeimmat kohdat tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle. Rakentamisen tulisi tukeutua topografiaan ja rakennusten massoittelun myötäillä maaston muotoja. Etelään, länteen ja lounaaseen suuntautuvat selänteiden ja laaksonpohjien väliin jäävät vaihtuvuusvyöhykkeet ovat pienilmastollisesti rakentamisen kannalta edullisimpia alueita. Myös maiseman kannalta rakentaminen usein sopii näille alueille.

byggnadernas utformning anpassas till terrängens former. Övergångszonerna mellan ryggarna och ådalarna i sydlig, västlig och sydvästlig riktning är fördelaktigast att bebygga med tanke på mikroklimatet. Byggnation lämpar sig ofta också för dessa områden ur landskapssynpunkt.



Ote Immersbyn osayleiskaavan maisemaselvityksen liitekartasta "Maiseman arvot" (FCG 2012).

Utdrag ur bilagekartan "Maiseman arvot" (Landskapsvärden) till landskapsinventeringen för Immersby delgeneralplan (FCG 2012).

2.4 Rakennettu ympäristö ja kulttuuri-perintö

Immersby kuuluu Sipoon vanhimpiin kyliin. Sipoon asuttaminen on tapahtunut pääasiallisesti Sipoonjoen ja Nevasjoen jokilaaksoja pitkin. Maan vapautuessa vedestä jääkauden jälkeen jokia ei varsinaisesti ollut, vaan alueella oli syvälle sisämaahan ulottuvat merenlahdet. Pitkin entisten lahtien rantoja löytyy merkittävä määrä kivikautislöytöjä. Samoihin paikkoihin sijoittui kaikki vanhimmat kylät ja myöhemmin kartanot. Immersbylle ovat tyypillisiä muuttaman talon naapuruseriä, ns. ”pienoiskylät”. Yhteisöllinen rakenne näkyy sekä rakennusten sijoittumisessa, että yhteisten julkisten rakennusten olemassaolossa. Rakentaminen Immersbyn alueella on pääsääntöisesti sijoittunut selänteiden kupeeseen, metsänreunan tuntumaan tai peltosaarekkeiden yhteyteen. (Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy & Ympäristötoimisto Oy 2006.)

Immersbyn osayleiskaavan suunnittelualueelle ei sijoitu valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Suunnittelualueen koilliskulmaus lukeutuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Kyseessä on Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema. (Uudenmaan liitto 2012a.)

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä (Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy & Ympäristötoimisto Oy 2006) Immersbyn alueella on todettu sijaitsevan useita arvokkaita rakennuskohteita. Selvityksessä todetut kohteet on käyty läpi vuonna 2012 Immersbyn osayleiskaavoitusta varten (Tmi Lauri Putkonen 2012). Kohteet on esitetty oheisessa taulukossa ja kuvassa. Kohteet on kuvattu tarkemmin kaava-aineiston erillisasiakirjana olevassa raportissa ”Sipoon Immersbyn kylän rakennetun kulttuuriympäristön arvottaminen” (Tmi Lauri Putkonen 2012).

Viereisellä sivulla: suunnittelualueella sijaitsevat rakennusperintökohteet (Tmi Lauri Putkonen 11.12.2012, Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy & Ympäristötoimisto Oy 2006).

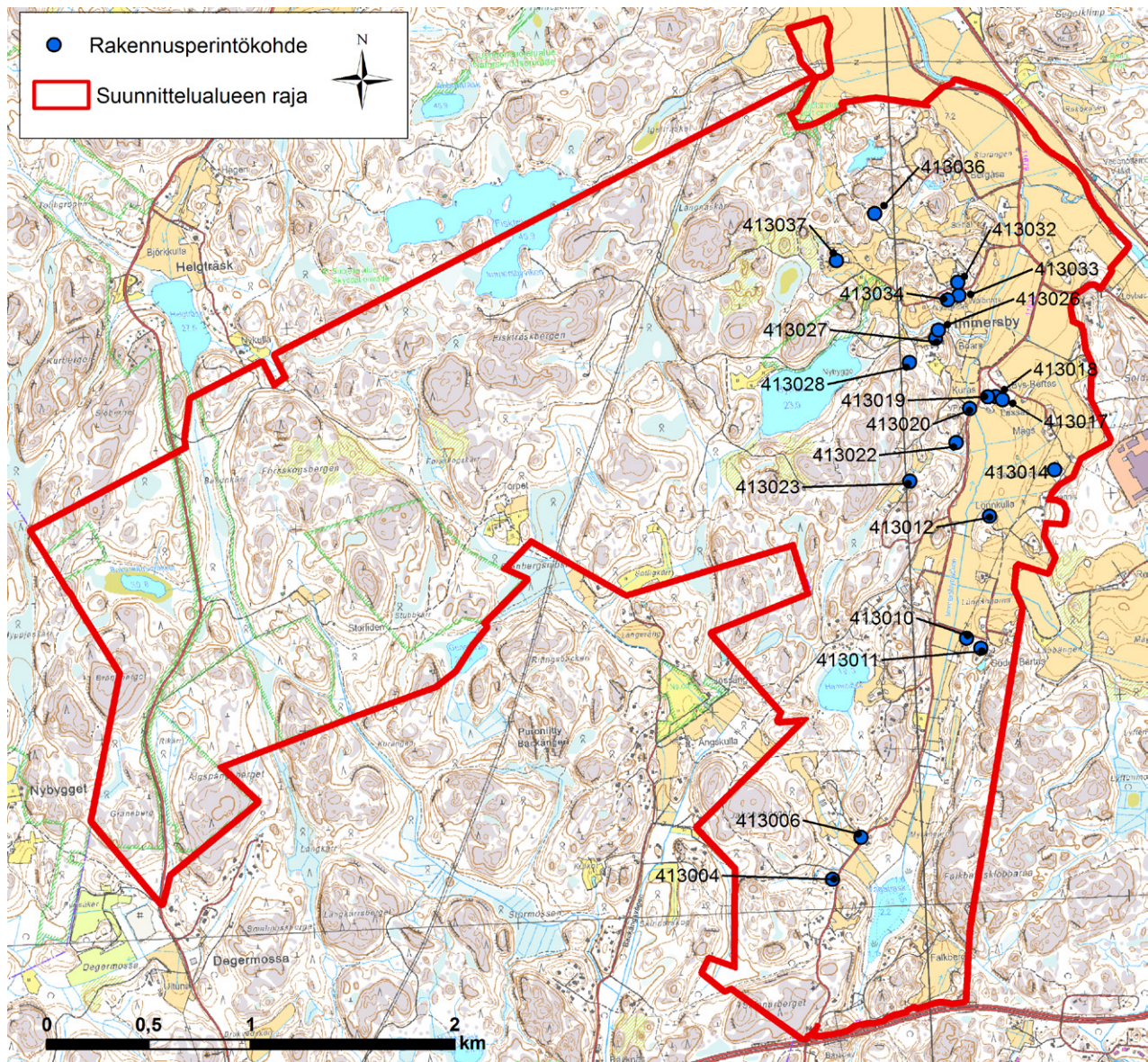
På nästa sida: byggnadsarvobjekt i planområdet (Tmi Lauri Putkonen 11.12.2012, Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy & Ympäristötoimisto Oy 2006).

2.4 Byggd miljö och kulturarv

Immersby hör till de äldsta byarna i Sibbo. Bebyggandet av Sibbo har huvudsakligen börjat i Sibbo ås och Nevasåns ådalar. När landet steg fram ur vattnet efter istiden fanns inga egentliga älvar, utan havsvikar sköt långt in i området. Betydande stenåldersfynd finns längs de forna vikarnas stränder. Alla de äldsta byarna och senare herrgårdarna fanns på samma platser. Typiskt för Immerby är de s.k. ”miniatyrbyarna” som består av grupper av några gårdar. Strukturen av samhörighet syns både i placeringen av byggnaderna och att det finns gemensamma offentliga byggnader. Byggnaderna i Immersbyområdet har i regel placerats vid foten av åsar, nära skogskanten eller i anslutning till åkerholmar. (Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy & Ympäristötoimisto Oy 2006.)

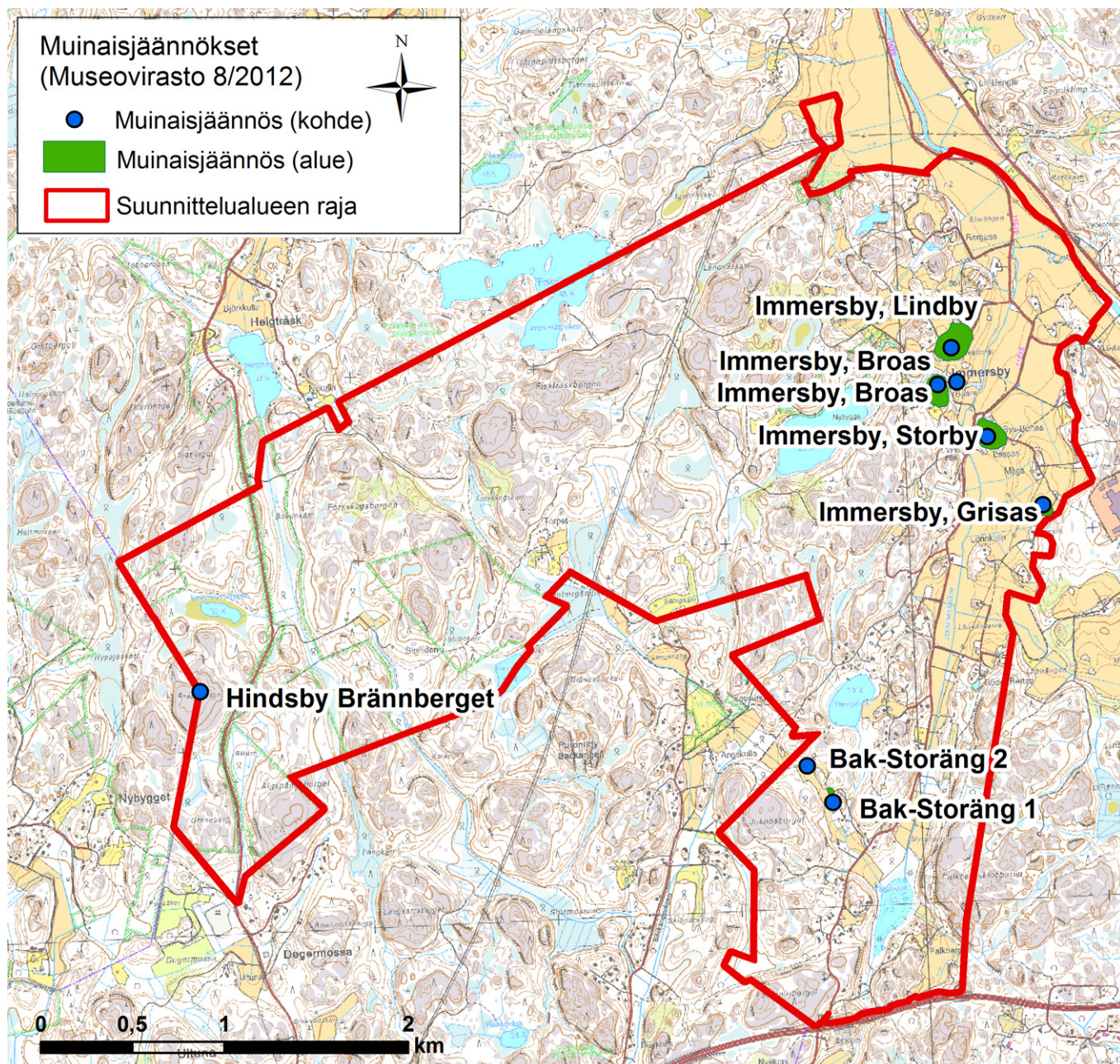
Det finns inga värdefulla byggda kulturmiljöer av riksintresse på planområdet för Immersby delgeneralplan. Planområdets nordöstra hörn räknas till värdefulla kulturmiljöer av landskapsintresse. Det är då fråga om Sibbo ådals kulturlandskap. (Nylands förbund 2012a.)

I utredningen om Sibbo kommuns kulturmiljöer och byggnadsarv (Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy & Ympäristötoimisto Oy 2006) har ett flertal värdefulla byggnader konstaterats finnas i Immersby område. De nämnda objekten gicks igenom med tanke på Immersby delgeneralplan år 2012 (Tmi Lauri Putkonen 2012). Objektet presenteras i vidstående tabell och bild. Objektet beskrivits närmare i rapporten ”Sipoon Immersbyn kylän rakennetun kulttuuriympäristön arvottaminen” (En bedömning av den byggda kulturmiljön i Immersby i Sibbo, Tmi Lauri Putkonen 2012).



Nimi	Número	Arvotus	Kaavamerkintäsuositus
Namn	Nummer	Grad (2006)*	Rekommendation för planbeteckning (2012)**
Sälgkulla	413004	2	/s
Björkkulla	413006	2	-
Söderäng	413010	2	-
Söder-Bertas	413011	1	sr
Lönnkulla	413012	1	sr
Sandbacka	413014	1,2	/s
Bys-Bertas	413017	1	sr
Ullanmäki	413018	2	/s
Lill-Lassas	413019	1	/s
Immersbyn VPK:n talo	413020	1,2	/s
Nyåker	413022	2	-
Skogstorpet	413023	2	-
Bysbacka	413026	1,2	/s
Broars	413027	2	/s
Pitkakallio	413028	2	/s
Högbacka	413032	1,2	/s
Walborgs	413033	1	/s
Nybondas	413034	2	sr
Grankulla	413036	1	/s
Stenback	413037	2	/s

*Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy & Ympäristötoimisto Oy 2006.
 **Tmi Lauri Putkonen 11.12.2012.



Muinaisjäännöstunnus Fornlämningsnummer	Nimi Namn	Tyyppi Typ	Ajoitus Datering
1000010839	Immersby, Lindby	asuinpaikat / boplatser	historiallinen / historisk
1000010840	Immersby, Broas	asuinpaikat / boplatser	historiallinen / historisk
1000001355	Immersby, Broas	työ- ja valmistuspaikat / arbets- och tillverkningsplatser	historiallinen / historisk
1000010841	Immersby, Grisas	asuinpaikat / boplatser	historiallinen / historisk
1000010838	Immesby, Storby	asuinpaikat / boplatser	historiallinen / historisk
753010012	Bak-Storäng 1	asuinpaikat / boplatser	kivikautinen / stenåldern
1000008127	Bak-Storäng 2	asuinpaikat / boplatser	kivikautinen / stenåldern
1000011063	Hindsby Brännberget	kivirakenteet / stenformation	historiallinen / historisk

Muinaisjäännösten ja muinaisjäännösalueiden sijoittuminen Immersbyn suunnittelualueelle (Pohjakartta © MML 2012).

Fornlämningar och fornlämningsområden på Immersby planområde (Grundkarta © MML 2012).

2.5 Historiallisten kyläpaikkojen inventointi

Suunnittelualueella tehtiin historiallisten kyläpaikkojen muinaisjäännettösinventointi vuonna 2014.

Vanhoiden tonttimaiden todettiin sijaitsevan tiheän ja aktiivisen myöhemmän sekä edelleen nykyisen maankäytön lomassa. Ne maastonkohdat joissa periaatteessa voisi vielä sijaita maan alla mahdollista ehjää kulttuurikerrosta, ovat hyvin vähäisiä ja ne sijaitsevat 1690-luvun tonttimaiden laitamilla. Kylätontit sijaitsevat melko tai hyvin tiheästi rakennetuilla alueilla ja ovat osin hoidettua ja muokattua pihamaata. Paikoin vaikutelmana on että pihamaan nurmikko on perustettu oletettavasti kallion päällä olevan ohuehkon alkuperäisen maakerroksen päälle varsin drastisin menetelmin. Rakentamattomat ja muokkaamattomat (nurmikot) alat ovat usein kalliota ja monin paikoin maaperä kallion päällä on ohut. Tonttimaiden laitamilla ei pelloissa havaittu merkkejä muinaisjäännettöksistä. V. 2007 muinaisjäännettösrakauksiin sisältyy myös kivikkoisia ja jyrkkiä rinteitä joissa tuskin voi mitään muinaisjäännettöä olla.

Vanhat tonttimaat ja niiden liepeet katsottiin siinä määrin tuhoutuneiksi että niitä ei ole syytä pitää edes osittain muinaisjäännettöksinä. Mahdollisiksi muinaisjäännettöksiksi aiemmin merkityt kohteet Grimas (1000010841), Storby (1000010838), Broas (1000010840) ja Linby (1000010839) ehdotetaan luokiteltaviksi kokonaan tuhoutuneiksi muinaisjäännettöksiksi, jolloin ne eivät ole muinaismuistolain mukaisia suojelukohteita, mutta ovat Museoviraston ohjeistuksen mukaan historiallisesti merkittäviä kulttuuriperintökohteita.

Osayleiskaavassa on osoitettu seuraavat muinaisjäännettöset sm-merkinnällä:

- Bak-Storäng 1: sm-1(002)
- Broas: sm-1(033)
- Bak-Storäng 2: sm-1(064)
- Hindsby Brännberget: sm-1(110)

Historialliset kylätontit on osoitettu merkinnällä /s (muu arkeologinen kulttuuriperintökohde).

2.6 Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa. Myös valtio ja Helsingin kaupunki omistavat maata kaava-alueella.

2.5 Inventering av historiska byplatser

En fornlämningsinventering på historiska byplatser gjordes på planeringsområdet 2014.

Det konstaterades att det fanns gamla tomtmarker i närheten av tät och aktiv senare markanvändning samt markanvändning som fortfarande är i bruk. De punkter i terrängen där det i princip fortfarande kan ligga hela kulturskikt under marken är mycket få och de ligger i kanten av tomtmarker från 1690-talet. Bytomterna finns på förhållandevis eller mycket tät bebyggda områden och består delvis av omskött och bearbetad gårdsmark. På en del ställen ser det ut som att gårdsplanens gräsmatta har anlagts ovanpå ett tunt ursprungligt jordskikt ovanpå berget genom ganska drastiska åtgärder. Obebyggda och obearbetade (gräsmattor) ytor består ofta av berg och på många ställen är jordskiktet ovanpå berget tunt. På åkrarna vid kanten av tomtmarkerna observerades inga tecken på fornlämningar. I avgränsningarna av fornlämningar från år 2007 ingår även steniga och branta sluttningar där det knappast kan finnas några fornlämningar.

De gamla tomtmarkerna och närliggande områden till dem ansågs vara förstörda i den mån att det inte finns någon orsak att räkna dem ens delvis som fornlämningar. Som klassificering för de objekt som betecknats som eventuella fornlämningar tidigare, dvs. Grimas (1000010841), Storby (1000010838), Broas (1000010840) och Linby (1000010839), föreslås helt förstörda fornlämningar, vilket innebär att de inte är skyddsobjekt enligt lagen om fornminnen. Enligt Museiverkets anvisningar är de däremot historiskt betydande kulturarvsobjekt.

I delgeneralplanen anvisas följande fornlämningar med sm-beteckning:

- Bak-Storäng 1: sm-1(002)
- Broas: sm-1(033)
- Bak-Storäng 2: sm-1(064)
- Hindsby Brännberget: sm-1(110)

Historiska byatomter har betecknats med beteckningen /s (annat arkeologiskt kulturarvsobjekt).

2.6 Markägoförhållanden

Den största delen av området är i privat ägo. Också staten och Helsingfors stad äger mark i planområdet.

2.7 Väestö, elinkeinot ja palvelut

Sipoo on väkiluvultaan kasvava kunta. Asukasluku on kasvanut vuodesta 1974 vuoteen 2011 mennessä noin 50 %:lla, runsaalla 6 000 henkilöllä 12 397 henkilöstä 18 526 henkilöön. 2000-luvulla väestönkasvu on ollut noin 300 henkilöä vuodessa. Vuosina 1998, 1999, 2002 ja 2007 asukasluku kasvoi yli 400 henkilöllä vuodessa. Väestönkasvu johtuu sekä syntyvyyden enemmyydestä että muuttovirrasta. Vuonna 2011 luonnollinen väestönlisäys oli 56 henkilöä ja kokonaisnettomuutto 210 henkilöä. Vuosina 2001–2010 Sipooseen muuttaneista 39 % tuli Helsingistä ja 29 % poismuuttaneista muutti Helsinkiin. Vuosina 2001–2010 Vantaalta tuli 17 % tulomuuttajista ja Vantaalle muutti 11 % poismuuttajista.

Osayleiskaava-alueella asui 31.12.2009 265 asukasta, joista lapsia ja nuoria oli 69 (26%), työikäisiä 158 (60%) ja eläkeiässä olevia 38 (14%). Asukkaista naisia oli 48% ja miehiä 52%. (Tilastokeskus 2011)

Immersbyn elinkeinomahdollisuudet ovat pääasiassa maa- ja metsätalouden ja matkailun parissa. Mahdollisuudet ovat myös etätöihin ja yksittäisiin pienimittaisiin elinkeinoihin, jotka eivät vaadi lähellä sijaitsevaa asiakaskuntaa tai laajoja työpaikka-alueita. Immersbyn osayleiskaava-alueen itäpuolella sijaitsee Ingmanin tehdas.

Lähimmät palvelut ja myymälät sijaitsevat noin 2 km päässä Söderkullan taajamassa. Lähimmät koulut sijaitsevat niin ikään Söderkullassa. Söderkullassa toimiva Sipoonlahden koulu on yhtenäiskoulu, jossa järjestetään esiopetusta ja siihen liittyvää päivähoitoa sekä perusopetusta vuosiluokille 1-9. Koulu toimii Söderkullassa kahdessa toimipisteessä. Söderkullassa toimii lisäksi ruotsinkielinen

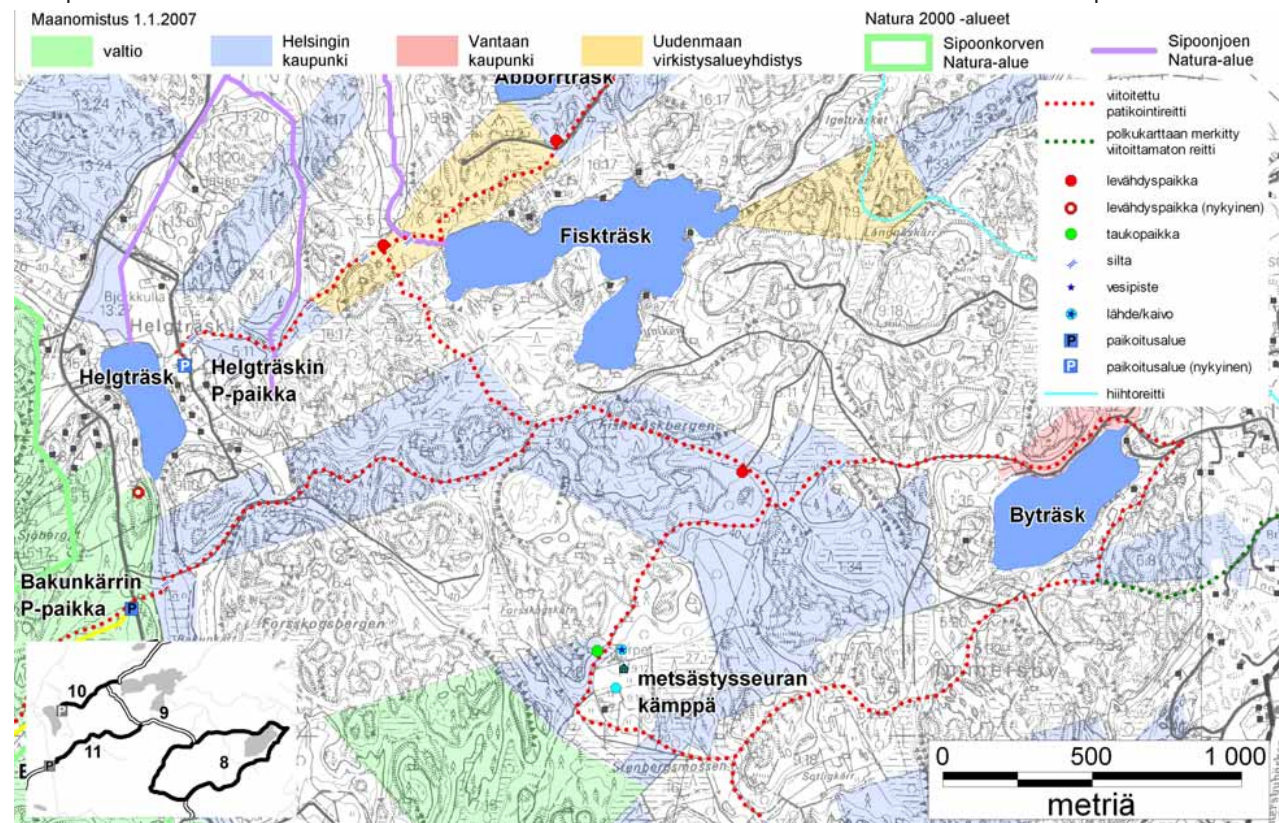
2.7 Befolkning, näringar och service

Sibbo är en kommun med växande befolkning. Befolkningastalet har ökat från år 1974 till år 2011 med cirka 50 %, med drygt 6 000 personer från 12 397 till 18 526 personer. Befolkningsökningen har varit 300 personer i året på 2000-talet. Åren 1998, 1999, 2002 och 2007 ökade befolkningstalet med över 400 per år. Befolkningsökningen beror både på ökad nativitet och inflyttning. År 2011 var den naturliga befolkningsökningen 56 personer och den totala nettoinflyttningen 210 personer. Av dem som flyttade till Sibbo åren 2001–2010 flyttade 39 % från Helsingfors och 29 % av utflyttarna flyttade till Helsingfors. Åren 2001–2010 kom 17 % av inflyttarna från Vanda och 11 % av utflyttarna flyttade till Vanda.

På delgeneralplaneområdet bodde 265 invånare 31.12.2009. Av dessa var 69 barn och unga (26 %), personer i arbetsför ålder 158 (60 %) och 38 (14 %) var i pensionsåldern. Av invånarna var 48 % kvinnor och 52 % män. (Statistikcentralen 2011)

Sysselsättningsmöjligheterna i Immersby finns i huvudsak inom jord- och skogsbruket och turismen. Möjligheter till distansarbete och enskilda småskaliga näringar finns också, såvitt de inte förutsätter ett kundklientel på nära håll eller stora arbetsplatsområden. Öster om Immersby delgeneralplaneområde finns Ingmans fabrik

De närmaste tjänsterna och butikerna ligger på cirka 2 kilometers avstånd från Söderkulla tätort. De närmaste skolorna ligger också i Söderkulla. Sipoonlahden koulu som finns i Söderkulla är en enhetsskola som har förskoleundervisning och dagvård samt grundläggande utbildning för åk 1 - 9. Skolan har två verksamhetspunkter i Söderkulla.



Ulkoilureittisuunnitelma, nykyiset ja uudet patikointireitit Byträskin ja Fiskträskin alueella (Sipoon kunta 2007).

Planen för friluftsleder, befintliga och nya vandringsleder i Byträsk- och Fiskträskområdet (Sibbo kommun 2007)

Söderkulla skola, jossa järjestetään opetusta vuosiluokille 1-6. Söderkullassa sijaitsee Hansaksen päiväkot.

Sipoossa on kaksi terveyskeskusta, yksi Nikkilässä ja yksi Söderkullassa. Nikkilän terveyskeskuksessa toimii myös sairaalaosasto, jossa on 40 vuodepaikkaa. Sipoossa on kaksi kirjastoa, pääkirjasto Nikkilässä sekä Söderkullan kirjasto. Kunnallinen kirjastoauto palvelee Immersbyn alueella joka toinen torstai. Helsingissä Sipoon kannalta merkittävien kaupan keskittymä on Itäkeskus. Lähimpänä Sipoon rajaa sijaitsevat kaupalliset palvelut ovat Helsingissä, Keravalla ja Vantaalla.

2.8 Virkistysalueet ja reitit

Sipoon kunnan viher- ja virkistysaluestrategiassa (Sipoon kunta 2009) on Sipoonkorven osalta asetettu tavoitteeksi, että Sipoonkorven kansallispuiston perustamisen vaikutukset virkistyskäyttöön tulee tutkia, virkistysreitit suunnitelmalla tulee päivittää ja viheryhteydet Sipoonkorvesta etelään ja itään on turvattava.

Sipoonkorven merkittävät polkuja on kaksi luontopolkua sekä Helgträskin ja Fiskträskin välinen polku. Muita reittejä ovat Byträskin ympäri merkityt polku- ja latureitit sekä Storträskille johtava polku. Byträskin ympäristössä olevia ulkoilureittejä ylläpitää vuoden ympäri Immersby Idrottsklubb. Ulkoilureittisuunnitelmassa (Sipoon kunta 2007) on esitetty alueelle uusia reittejä sekä levähdys- ja taukopaikkoja ja joitakin muutoksia nykyisiin reitteihin. Helgträskin ja Fiskträskin välinen polku sijaitsee Immersbyn osayleiskaava-alueen pohjoispuolella. Alueen omistaa Uudenmaan virkistysalueyhdistys. Immersbyn kylästä kulkee talvisin hiihtoreitti Hindsbyn suuntaan (Sipoon kunta 2007).

Ulkoilureittisuunnitelmassa (Sipoon kunta 2007) on todettu, että Sipoonkorven eteläosassa puuttuu hyvä itä-länsisuuntainen pyöräilyreitti. Sotungintietä on mahdollista luoda kohtuullisen helposti uusi kevyenliikenteen reitti Nybyggetintien, Landbon, Knutersintien, Uuden Porvoontien, Puroiniityntien ja Hampträskintien kautta Immersbyhyn. Kunnostettavaa polkua on Nybyggetintien eteläpuolella muutama sata metriä olettaen, että Landbon ulkoilutie rakennetaan. Hampträskintien länsipuolella kunnostettavaa tietä on noin 750 metriä. Sen ja Puroiniityntien väliin tarvitaan lisäksi uutta tielinjaa vajaa sata metriä. (Sipoon kunta 2007)

I Söderkulla verkar också den svenskspråkiga Söderkulla skola där undervisning ordnas för årsklasserna 1-6. I Söderkulla fungerar också Hansas daghem.

Sibbo har två hälsovårdscentraler, den ena i Nickby och den andra i Söderkulla. Nickby hälsocentral har också en sjukhusavdelning med 40 bäddplatser. Sibbo har två bibliotek, huvudbiblioteket i Nickby och Söderkulla bibliotek. Kommunens biblioteksbuss betjänar Immersbyområdet varannan torsdag. Den viktigaste handelskoncentrationen i Helsingfors ur Sibbos perspektiv är Östra Centrum. Den kommersiella service som ligger närmast Sibbos gräns finns i Helsingfors, Kervo och Vanda.

2.8 Rekreatiionsområden och -leder

I Sibbo kommuns strategi för grön- och rekreatiionsområden (Sibbo kommun 2009) har som mål för Sibbo storskog uppställts att konsekvenserna av grundad av nationalparken Sibbo storskog som rekreatiionsobjekt ska undersökas, planerna för rekreatiionslederna uppdateras och grönnkorridorerna från Sibbo storskog mot söder och öster tryggas.

Stigar som utmärks i Sibbo storskog är två naturstigar samt stigen mellan Helgträsk och Fiskträsk. Övriga är vandrings- och skidspårleden runt Byträsk samt stigen till Storträsk. Rekreatiionslederna i Byträsk omgivning upprätthålls året runt av Immersby Idrottsklubb. I planen för friluftsleder (Sibbo kommun 2007) föreslås nya leder samt rast- och pausplatser samt en del förändringar i de nuvarande lederna. Stigen mellan Helgträsk och Fiskträsk går norr om Immersby delgeneralplaneområde. Området ägs av Föreningen Nylands friluftsområden. På vintrarna dras ett skidspår från Immersby i riktning Hinsby (Sibbo kommun 2007).

I planen för friluftsleder (Sibbo kommun 2007) konstateras att en bra cykelled i ost-västlig riktning saknas i Sibbo storskog. Det är relativt lätt att skapa en ny lättrafikled från Sottungsby via Nybyggesvägen, Landbo, Knutersvägen, Nya Borgåvägen, Bäckängsvägen och Hampträskvägen till Immersby. Några hundra meter stig söder om Nybyggesvägen bör istandsättas under förutsättning att Landbo friluftsled byggs. Vägavsnittet som istandsätts väster om Hampträsk är cirka 750 meter. Mellan det och Bäckängsvägen behövs dessutom knappt hundra meter ny vägsträckning. (Sibbo kommun 2007)

Ikä / Ålder	0-6	7-17	18-64	65 -	Yhteensä / Totalt
Yhteensä / Totalt	17	52	158	38	265

Suunnittelalueen väestön ikärakenne vuonna 2009 (Tilastokeskus 2011).

Åldersstrukturen bland befolkningen i planläggningsområdet år 2009 (Statistikcentralen 2011).



Nuläget i huvudnätet för fordonstrafik i Immersby detaljplaneområde med närområden klassat enligt funktion och trafikvolym. (Grundkarta © Sibbo kommuns mättnings- och fastighetsenhet)

2.9 Liikenne

2.9.1 Tieverkko

Immersbyn alueen tieverkon rungon muodostaa Immersbyntie (yhdystie 11675), joka kulkee alueen halki pohjois-etelä-suunnassa, Immersbyn kyläkeskuksen itäpuolitse. Alue rajautuu etelässä valtatie 7:ään (Porvoonväylä, Helsinki – Vaalimaa). Suunnittelualueen pohjoisosassa Immersbyntie liittyy yhdystiehen 11679 (Hindsbyntie, Massbyntie) (Hindsbyntien ja Massbyntien risteys), josta on yhteys Nikkilän taajamaan. Immersbyntie alittaa valtatie 7, mutta siitä ei ole liittymää valtatielle. Yhteys Immersbystä valtatielle 7 ja valtakunnan päätieverkkoon kulkee yhdystien 11679, Massbyntien ja seututien 170, Uuden Porvoontien kautta.

Immersbyntie (yhdystie 11675) on suunnittelualueen kohdalla kapea sorapäälysteinen tie, jolla ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää. Nopeusrajoitus tien pohjoisosalla on 60 km/h. Pohjoisen suunnasta noin kilometri ennen valtatie 7 alitusta nopeusrajoitus alenee 40 km/h. Tien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on noin 300 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 5 %.

Kaava-alueen länsiosassa, pohjois-etelä-suunnassa kulkee yhdystie 11636 (Knutersintie). Tie on kapea sorapäälysteinen tie, jolla ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää. Tien keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 340 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 2 %. Nopeusrajoitus tiellä on 60 km/h.

Yhdystie 11679 (Hindsbyntie, Massbyntie) kulkee kaava-alueen pohjois-osan halki. Tie on kapea asfalttipäälysteinen tie, jolla ei ole erillistä kevyen liikenteen väylää, mutta sellainen on suunnitteilla. Tien nopeusrajoitus on Immersbyntiestä pohjoiseen 80 km/h ja etelään 50 km/h. Kaava-alueen kohdalla tien keskimääräinen vuoro-kausiliikenne on noin 500 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on noin 9 %. Yhdystietä 11679 pohjoiseen on yhteys Nikkilän taajamaan.

Liikenneonnettomuudet kaava-alueella ja sinne johtavilla teillä vuosina 2007–2011. (Pohjakartta © MML 2012)

Trafikolyckor inom planläggningsområdet och på vägar som leder till området åren 2007–2011. (Grundkarta © MML 2012)

2.9 Trafik

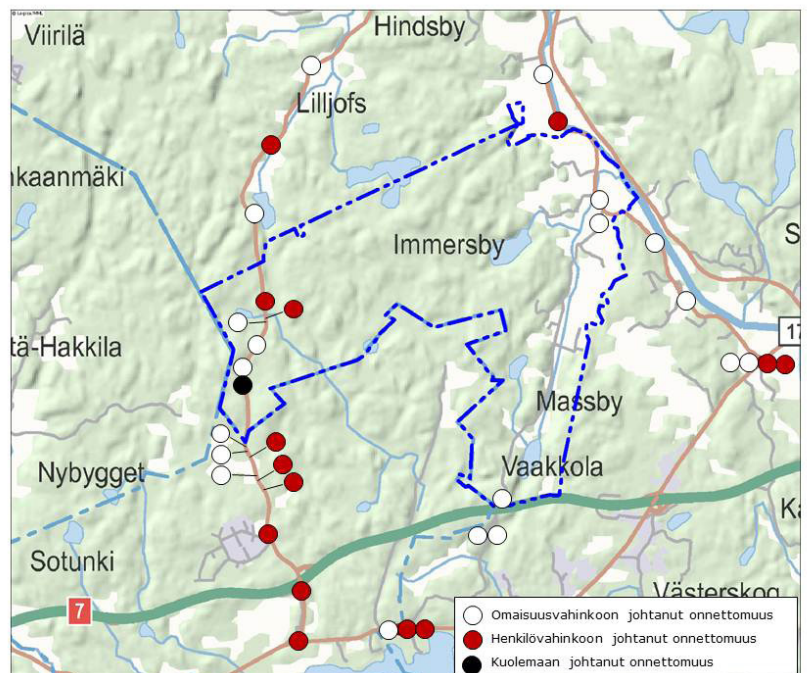
2.9.1 Vägnät

Stommen i vägnätet i Immersby utgörs av Immersbyvägen (förbindelseväg 11675), som går i nord-sydlig riktning genom området, öster om Immersby bycentrum. Området gränsar i söder till riksväg 7 (Borgåleden, Helsingfors - Vaalimaa) I norra delen av planområdet ansluts Immersbyvägen till förbindelseväg 11679 (Hindsbyvägen, Massbyvägen) (korsningen Hindsbyvägen - Massbyvägen) med förbindelse till Nickby. Immersbyvägen har en underfart under riksväg 7 men ingen anslutning till riksvägen. Förbindelsen från Immersby till riksväg 7 och riksvägnätet går via förbindelseväg 11679, Massbyvägen och regionväg 170, via Nya Borgåvägen.

Immersbyvägen (förbindelseväg 11675) är på planområdet en smal grusväg utan separat lätttrafikled. Hastighetsbegränsningen på vägens norra avsnitt är 60 km/h. På det norra avsnittet cirka en kilometer före underfarten under riksväg 7 är hastighetsbegränsningen 40 km/h. Den genomsnittliga dygnstrafiken är cirka 300 fordon, och andelen tung trafik är cirka 5 %.

Förbindelseväg 11636 (Knutersvägen) går i nord-sydlig riktning i planområdets västra del. Den är en smal grusväg utan separat lätttrafikled. Den genomsnittliga dygnstrafiken är cirka 340 fordon, och andelen tung trafik är cirka 2 %. Hastighetsbegränsningen på vägen är 60 km/h.

Förbindelseväg 11679 (Hindsbyvägen, Massbyvägen) sträcker sig genom planområdets norra del. Vägen är en smal asfalterad väg utan separat lätttrafikled, men en sådan är under planering. Hastighetsbegränsningen från Immersbyvägen norrut är 80 km/h och söderut 50 km/h. Den genomsnittliga dygnstrafiken på vägen är cirka 500 fordon av vilket andelen tung trafik är cirka 9 %. Förbindelseväg 11679 fungerar som förbindelse till Nickby tätort.



Muut tiet Immersbyn osayleiskaava-alueella ovat yksityisteitä, jotka palvelevat alueen asukkaita. Alueella ei ole kevyen liikenteen väyliä.

2.9.2 Joukkoliikenne

Immersbyn joukkoliikenne muodostuu, arkisin talviaikana, alueen läpi kulkevista kahdesta koululaisvuorosta. Aamuisin linja-autovuoro kulkee yhdystietä 11679 ja 11675 kohti etelää Gumbostrandin koulukeskukseen ja iltapäivällä yksi vuoro liikennöi takaisin Gumbostrandista Immersbyhyn.

2.9.3 Liikenneturvallisuus

Suunnittelualueen tiet ovat yhdysteitä ja yksityisteitä, jotka ovat pääasiassa sorapintaisia. Kevyen liikenteen väyliä ei ole. Nopeusrajoitus yhdysteillä on pääasiassa 60 km/h. Usein tällaisilla maaseudun hiljaisilla sorateillä nopeudet kasvavat kuitenkin nopeusrajoituksia suuremmiksi. Teiden kapeuden ja ajoneuvojen ajonopeuksien vuoksi tiet ovat kevyen liikenteen kannalta turvattomia.

Kaava-alueella ja sinne johtavilla maanteilla on tapahtunut vuosina 2007–2011 yhteensä 34 liikenneonnettomuutta. Onnettomuuksista hieman yli puolet on ollut yksittäisonnettomuuksia ja vajaa viidennes kohtaaamisonnettomuuksia. Kevyen liikenteen onnettomuuksia on sattunut yksi, jossa osallisena oli pyöräilijä. Lisäksi kahdessa onnettomuudessa on ollut osallisena mopo. Eläinonnettomuuksia on ollut kaksi.

Yhdystie 11636 (Knutersintie) on liikenneturvallisuudeltaan heikoin. Tiellä on tapahtunut yhteensä 18 liikenneonnettomuutta, joista kuusi on tapahtunut Immersbyn kaava-alueella. Liikenneturvallisuutta heikentää tien kapeus, mutkaisuus ja sorapäälyste. Yhdystiellä 11675 (Immersbyntie) on tapahtunut yhteensä seitsemän liikenneonnettomuutta, joista kaksi kaava-alueella. Kyseiset onnettomuudet olivat yksittäisonnettomuuksia, eivätkä johtaneet henkilövahinkoihin. Yhdystiellä 11679 (Hindsbyntie, Massbyntie) on tapahtunut yhdeksän liikenneonnettomuutta, joista yksi kaava-alueella. Onnettomuus oli yksittäisonnettomuus, joka ei johtanut henkilövahinkoihin. Seututien 170 (Uusi Porvoontie) ja kaava-alueelle johtavien teiden liittymissä on tapahtunut kahdeksan onnettomuutta.

Sipoon liikenneturvallisuussuunnitelman (2012) yhteydessä toteutettiin avoin internetkysely koko Sipoon kunnan liikenneturvallisuudesta. Kyselyn perusteella kuntalaiset kokivat liikenneturvallisuuden tyydyttäväksi. Pyöräily ja kävely koettiin turvattomimmaksi kulkutavaksi ja vastauksissa toivottiinkin lukuisia uusia kevyen liikenteen väyliä.

Sipoon liikenneturvallisuussuunnitelmassa tavoitteeksi on asetettu mm. kävelyn ja pyöräilyn onnettomuuksien vähentäminen. Sipoon liikenneturvallisuussuunnitelmasa esitetyt liikenneturvallisuutta parantavat toimenpiteet eivät sijoitu Immersbyn osayleiskaava-alueelle, koska alue ei ole liikenneturvallisuuden kannalta Sipoon ongelmallisimpia. Immersbyn alueella liikenneturvallisuutta voidaan kuitenkin lisätä asenteita ja liikennekäyttäytymistä parantamalla.

De övriga vägarna i detaljplaneområdet är privata vägar som betjänar ortsbefolkningen. Lätttrafikleder finns inte i området.

2.9.2 Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken i Immersby utgörs vintertid på vardagarna av två skolbussturer som går igenom området. På morgnarna går bussturen via förbindelsevägarna 11679 och 11675 mot söder till Gumbostrands skolcentrum och på eftermiddagen går en busstur tillbaka från Gumbostrad till Immersby.

2.9.3 Trafiksäkerhet

Vägarna i planområdet är förbindelsevägar och privatvägar och huvudsakligen grusvägar. Det finns inga lätttrafikleder. Hastighetsbegränsningen på förbindelsevägarna är huvudsakligen 60 km/h. Hastigheterna överskrider emellertid ofta på lugna grusvägar på landsbygden. Vägarna är otrygga med tanke på den lätta trafiken då de är smala och också med tanke på körhastigheterna.

Under åren 2007–2011 har inträffat totalt 34 trafikolyckor på landsvägarna inom och till planområdet. Av dem har dryga hälften varit singelolyckor och knappa femtedelen mötesolyckor. En lätttrafikolycka har inträffat där ena parten var en cyklist. Ytterligare har två olyckor inträffat där ena parten var en mopedist. Två olyckor har inträffat där varit djur inblandade.

Förbindelseväg 11636 (Knutersvägen) har den sämsta trafiksäkerheten. Totalt 18 trafikolyckor har skett på vägen och av dem sex stycken inom Immersby planläggningsområde. Trafiksäkerheten försämras av att vägen är smal, kurvig och har grusbeläggning. Totalt sju trafikolyckor har skett på Förbindelseväg 11675 (Immersbyvägen) och av dem två inom planområdet. Dessa olyckor var singelolyckor och ledde inte till några personskador. På förbindelseväg 11679 (Hindsbyvägen, Massbyvägen) har inträffat nio trafikolyckor av vilka en på planområdet. Olyckan var en singelolycka och ledde inte till några personskador. På regionväg 170 (Nya Borgåvägen) och i korsningarna som leder till planområdet har inträffat åtta olyckor.

I samband med att Sibbo trafiksäkerhetsplan (2012) utarbetades genomfördes en öppen internetenkät som gällde trafiksäkerheten i hela Sibbo kommun. Kommunborna bedömde trafiksäkerheten som tillfredsställande enligt enkätsvaren. Gång- och cykeltrafiken upplevdes om de otryggaste trafiksätten och ett flertal lätttrafikleder efterlystes i svaren.

Ett mål som uppställts i trafiksäkerhetsplan är att minska olyckorna inom gång- och cykeltrafiken. De åtgärder som presenterats i Sibbo trafiksäkerhetsplan är inte lokaliserade till Immersby delgeneralplan, då området inte hör till de mest problematiska i Sibbo ur trafiksäkerhetssynpunkt. Trafiksäkerheten i Immersby kan emellertid förbättras genom att ändra attityderna och trafikbeteendet till det bättre.

2.9.4 Liikenteen ongelmat ja kehittämistarpeet

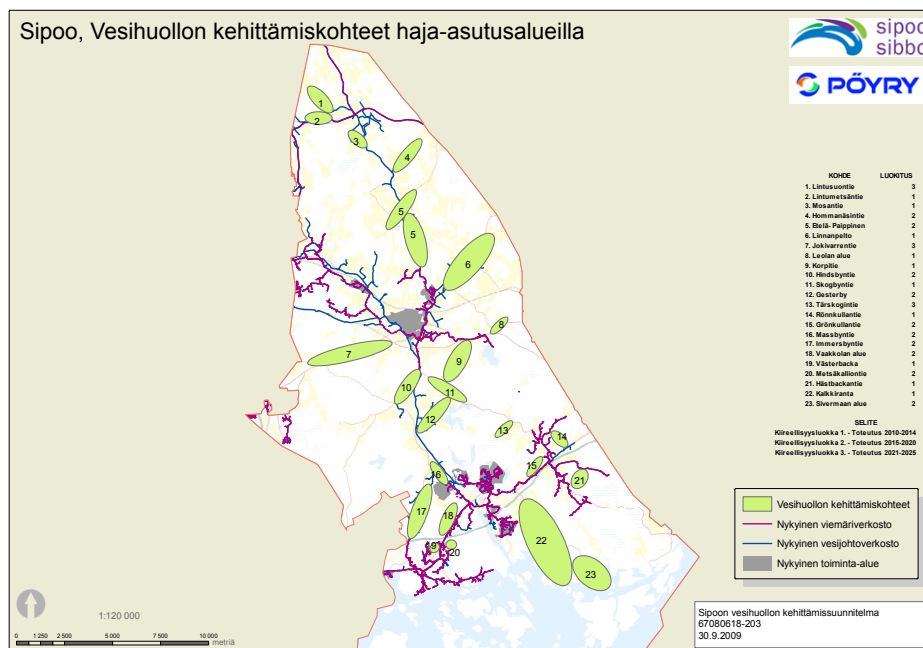
Immersbyn ajoneuvoliikenteen ongelmat ja kehittämistarpeet liittyvät lähinnä liikenneturvallisuuteen sekä puuttuviin ja parannettaviin tieyhteyksiin. Asuinrakennuspaikoille johtavat yksityistiet ovat paikoin heikossa kunnossa. Mikäli asutus alueella lisääntyy, voi tieyhteyksiä olla tarpeen parantaa.

Alueen kevyen liikenteen yhteyksiä tulisi parantaa, mikäli asutus alueella lisääntyy. Erityisesti Söderkullan suuntaan olisi tarve rakentaa hyvät kevyen liikenteen yhteydet, sillä siellä sijaitsee lähimmät koulut ja palvelukeskittymä. Lisäksi kevyen liikenteen yhteydet tulisi huomioida lähimmän suunnitellun metroaseman suuntaan. Östersundomin kaava-alueen rakentuminen voi tuoda palveluita lähemmäs myös Immersbyn kaava-alueen eteläpuolelle, jolloin yhteyksiä Immersbystä Östersundomin alueen suuntaan tulisi myös tarkastella.

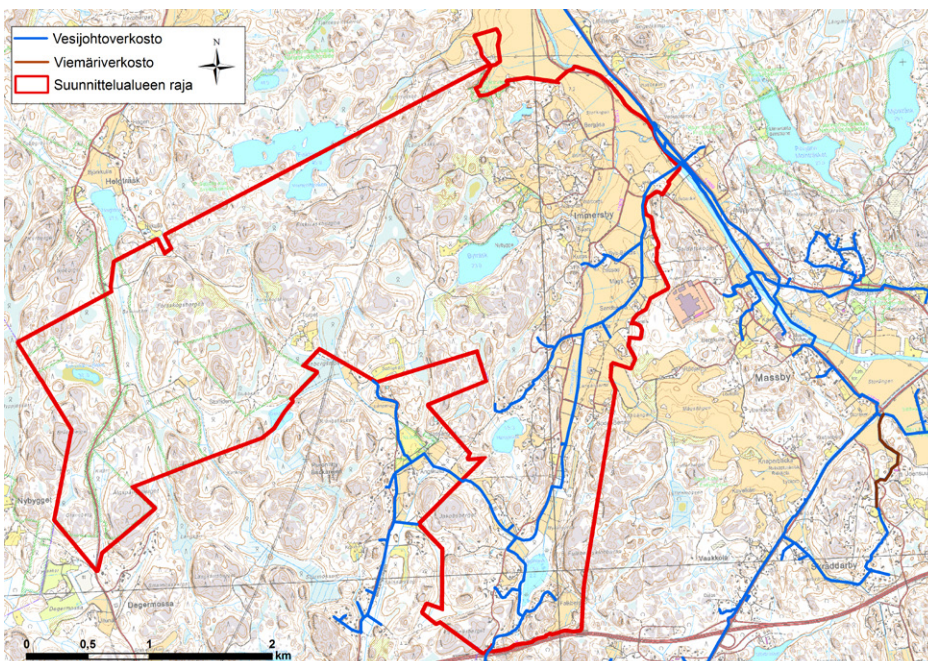
2.9.4 Trafikproblem och utvecklingsbehov

Trafikproblemen och utvecklingsbehoven för fordonstrafiken i Immersby hör snarast samman med trafiksäkerheten och avsaknad av vägförbindelser samt behovet att förbättra bedfintliga förbindelser. Privata vägar som leder till bostadshusen är ställvis i dåligt skick. Om bosättningen i området ökar kan det finnas behov att förbättra vägförbindelserna.

Lättrafiklederna bör förbättras i området om bosättningen ökar. Det skulle finnas behov av lättrafikleder i synnerhet till Söderkulla där de närmaste skolorna och tjänsterna finns. Dessutom bör lättrafikförbindelserna beaktas i riktning mot den närmaste metrostationen som planeras. Bygandet av Östersundoms planområde kan föra servicen närmare Immersby planområde, söder om detta. Förbindelserna från Immersby till Östersundom borde därför också ses över.



Sipoon kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma (Pöyry 2009) (utvecklingsplan för vattenförsörjningen).



Vesijohto- ja viemäriverkostot suunnittelualueeseen nähden. (Pohjakartta © MML 2012).

Vatten- och avloppsnätet som berör planområdet. (Grundkarta © MML 2012).

Pienestä väestöpohjasta johtuen joukkoliikenteen yhteyksien parantamisedellytykset Immersbyn alueella ovat heikot. Sipoon Söderkullaan asti suunnitellun metron toteutuessa Immersbyn joukkoliikenteen yhteydet paranevat merkittävästi, jos yhteydet lähimmälle asemalle toteutetaan hyvin ja asemalla on hyvät liityntäpysäköintimahdollisuudet henkilöautoille sekä pyörille.

2.10 Yhdyskuntatekniikka

Sipoon kunnassa vesijohtoverkostoon on liittynyt noin 65 % kunnan asukkaista ja jätevesiviemäriverkostoon on liittynyt noin 50 % kunnan asukkaista (Pöyry 2009). Lähes kaikki vesi Sipoon kunnassa ostetaan Tuusulan Seudun Vesilaitos kuntayhtymältä (TSV) ja kaikki viemäriverkostoon johdetut jätevedet käsitellään Helsingin Viikinmäen jätevedenpuhdistamolla. Haja-asutusalueiden vesihuolto on hoidettu pääsääntöisesti kiinteistökohtaisilla järjestelmillä.

Förutsättningarna för att förbättra kollektivförbindelserna är små på grund av det ringa befolkningsunderlaget. När den planerade metroförbindelsen byggs ut till Söderkulla i Sibbo förbättras kollektivtrafiken väsentligt i Immersby om förbindelserna till närmaste metrostation genomförs väl och det finns goda parkeringsmöjligheter både för bilar och cyklar på stationen.

2.10 Samhällsteknik

I Sibbo kommun har cirka 65 % av kommuninvånarna anslutit sig till vattenledningsnätet och cirka 50 % av kommuninvånarna har anslutit sig till avloppsnätet (Pöyry 2009). Nästan allt vatten tas i Sibbo kommun från kommunförbundet för Tusbynejdens vattenverk och allt avloppsvatten leds från avloppsnätet till Viksbacka avloppsreningsverk i Helsingfors. Vattenförsörjningen i glesbygden har i regel skötts med fastighetsvisa system. På Immersby

Yleiset melutason ohjearvot (VNp 993/1992)		
Allmänna riktvärden för bullemnivåer (SRb 993/1992)		
	<i>L_{Aeq}</i> , klo 7-22	<i>L_{Aeq}</i> , klo 22-7
Ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet. I bostadsområden, rekreationsområden i tätorter eller i deras omedelbara närhet och i områden med vårdinrättningar eller läroanstalter.	55 dB	50 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuoliset virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet. I områden med fritidsbebyggelse, campingområden, rekreationsområden utanför tätorterna och i naturskyddsområden.	45 dB	40 dB ^{3) 4)}
Sisällä		
Asuin, potilas ja majoitushuoneet I bostadsrum, patientrum och inkvarteringsrum	35 dB	30 dB
Opetus ja kokoontumistilat I undervisnings- och möteslokaliteter	35 dB	-
Liike ja toimistohuoneet I affärs- och kontorslokaliteter	45 dB	-
1) Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. I nya områden är riktvärdet för buller nattetid dock 45 dB. 2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa. Nattriktvärdet tillämpas inte i områden avsedda för läroanstalter. 3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä. Nattriktvärdet tillämpas inte i sådana naturskyddsområden som under natten inte allmänt används för vistelse eller naturobservationer. 4) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja. I områden med fritidsbebyggelse inom tätorterna kan dock riktvärdena för bostadsområden tillämpas.		

Immersbyn osayleiskaava-alueella on yleinen vesijohto-verkosto noudatellen suurin piirtein Immersbyntien linjasta. Yleistä viemäriverkostoa alueella ei ole. Immersbyn alueelle on laadittu paineviemäröinnin rakentamissuunnitelma vuonna 2013.

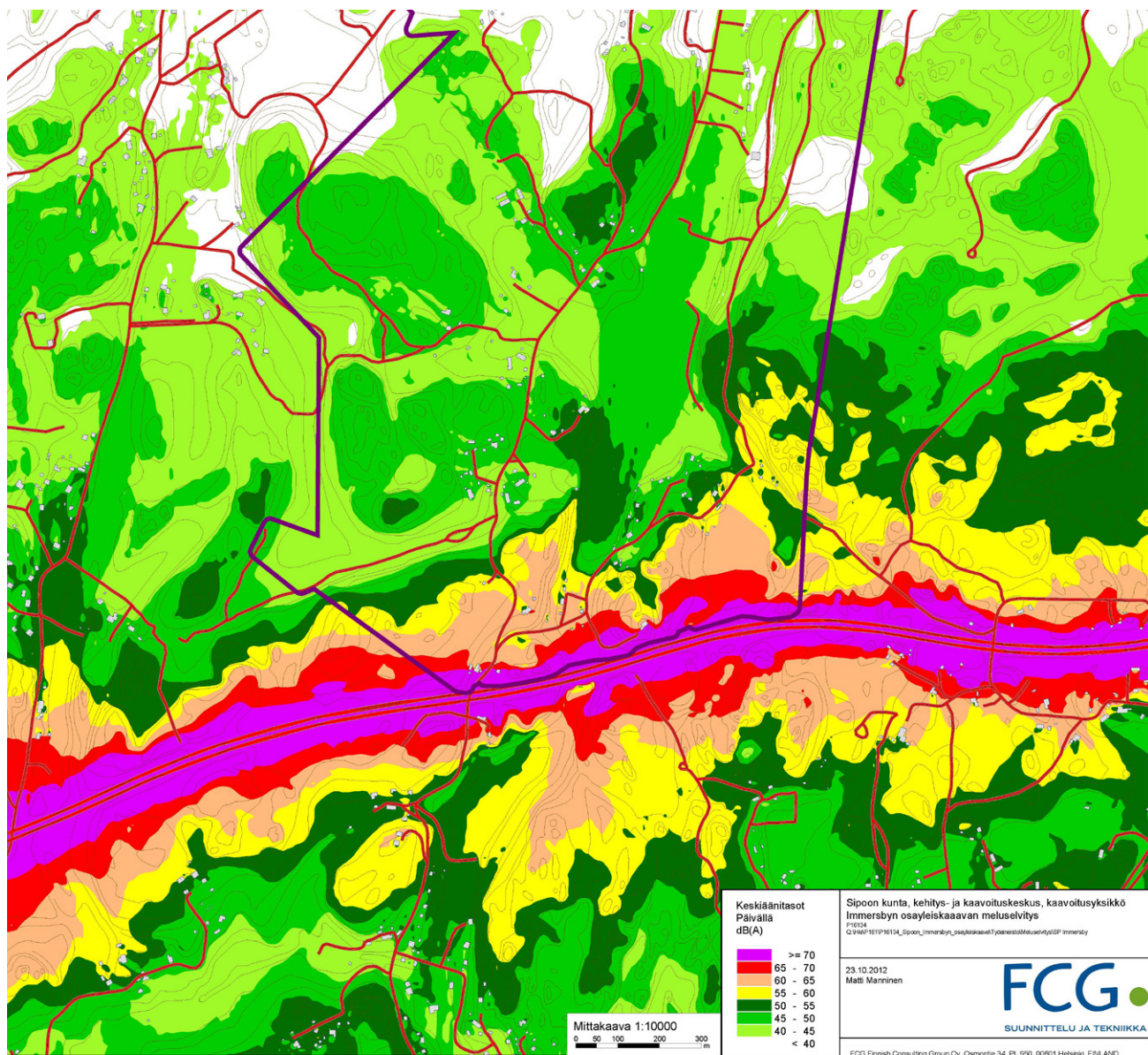
Sipoon kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelmassa (Pöyry 2009) vedentarpeen ja jätevesimäärien ennustetaan kasvavan voimakkaan lisärakentamisen vuoksi. Vedentarpeen ennustetaan kasvavan kymmenen vuoden aikana noin 1,4-kertaiseksi ja 20 vuoden aikana yli 2,5-kertaiseksi vuoden 2007 tasosta. Jätevesimäärien ennustetaan kasvavan kymmenen vuoden aikana noin 1,3-kertaiseksi ja 18 vuoden aikana lähes kolminkertaiseksi vuoden 2007 tasosta.

Vesihuollon kehittämissuunnitelman päivityksen lähtökohtana on ollut noudattaa Sipoon yleiskaavaa 2025. Vesihuollon kehittämissuunnitelmassa esitetään, että verkos-

delgeneralplaneområde finns att allmänt vattenledningsnät som i stora drag följer Immerbyvägens dragning. Allmänt avloppsnät finns inte. En plan för anläggning av ett tryckavlopp i Immersby utarbetades år 2013

I utvecklingsplanen för vattenförsörjningen i Sibbo (Pöyry 2009) bedöms behovet av vatten och avloppsvattenvolymer öka kraftigt i och med tilläggbyggnationen. Vattenbehovet förutspås under tio år öka cirka 1,4 gånger och under 20 år till över 2,5 gånger nivån år 2007. Avloppsvattenvolymen förutspås under tio år öka cirka 1,3 gånger och under 18 år till närmare 3 gånger nivån år 2007.

Utgångspunkten för uppdateringen av utvecklingsplanen för vattenförsörjningen har varit att följa generalplanen för Sibbo 2025. I utvecklingsplanen för vattenförsörjningen föreslås att nätverken utvidgas också utanför detaljplaneområdena. I utvecklingsplanen för vattenförsörjningen har angelägenhetsklass 2 fastställts för utvecklingen av



Keskiaänitasot L_{Aeq}, klo 7 – 22 päivällä Immersbyn osayleiskaava-alueen eteläosassa (FCG 2012)

Medelljudnivåerna L_{Aeq}, kl. 7 – 22 dagtid i södra delen av Immersby delgeneralplaneområde (FCG 2012)

toja laajennetaan myös asemakaava-alueiden ulkopuolelle. Vesihuollon kehittämissuunnitelmassa Immersbyntien vesihuollon kehittäminen on määritelty kiireellisyysluokkaan 2 (toteutus 2015-2020). Kohde on lähellä nykyistä verkostoa ja verkoston laajennuksen hyötyosuus on hyvä, eli liittyvien määrä suhteessa rakennettavan verkoston pituuteen on suuri.

2.11 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Immersbyn alueen merkittävimpiä häiriö- ja riskitekijöitä ovat liikenneväylät. Tieliikenteen melua aiheuttaa erityisesti kaava-alueen eteläpuolella oleva valtatie 7. Suunnittelun alueen halki kulkee voimalinja ja suunnittelun alueen itäpuolella on Ingmanin tehdas, jotka ovat maisemallisia häiriötekijöitä. Olemassa olevien tietojen mukaan kaava-alueella ei ole pilaantuneita maita.

Melua on tarkasteltu Sipoon tieliikenteen meluselvityksessä (WSP LT-Konsultit Oy 2006, 2010) sekä Immersbyn osayleiskaavoitusta varten laaditussa meluselvityksessä (FCG 2012), joka on kaava-aineiston erillisasiakirjana.

Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjeistukset:

Immersbyn osayleiskaavoitusta varten laaditun meluselvityksen mukaan vt7:n melu osayleiskaava-alueella ylittää ohjeistuksen asuimelle noin 600 m etäisyydellä tiestä pohjoiseen ja vapaa-ajan-asuimelle noin 1 km etäisyydellä valtatiestä pohjoiseen. Melualueella sijaitsee olemassa olevia asuinrakennuksia.

Yöajan 45 dB:n ja päiväajan 55 dB:n melualueille ei ole suositeltavaa sijoittaa asumiseen käytettäviä alueita, virkistysalueita taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevia alueita. Päiväajan 45 dB:n alueelle ei ole suositeltavaa sijoittaa loma-asumiseen käytettäviä alueita, leirintäalueita, taajamien ulkopuolisia virkistysalueita ja luonnonsuojelualueita. Jos edellä mainituille melualueille sijoitetaan melulle herkkiä kohteita, tulee melutilanne selvittää tarkemmin ja toteuttaa mahdollisesti tarvittavat meluntorjuntatoimenpiteet.

2.12 Kaavoitustilanne

2.12.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Itä-Uudenmaan maakuntakaavan 15.2.2010. Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa tai muutettaessa yleis- tai asemakaavaa.

vattenförsörjningen i Immersby för (genomförande 2015-2020). Objektet ligger nära det nuvarande nätet och möjligheten att utnyttja det utvidgade nätet är stor, eller antalet som ansluter sig är stort i relation till det nya nätets längd.

2.11 Miljöskydd och miljöolägenheter

Till de största riskerna och olägenheterna i Immersbyområdet hör trafiklederna. Buller från vägtrafiken medför i synnerhet riksväg 7 som sträcker sig söder om planområdet. En kraftlinje går igenom planområdet och öster om området ligger Ingmans fabrik, vilka båda utgör störande inslag i landskapet. Enligt de uppgifter som finns att tillgå finns det inga förorenade markområden i planområdet.

Bullret har granskats i en bullerutredning av trafiken i Sibbo (WSP LT-Konsultit Oy 2006, 2010) samt i den bullerutredning som har gjorts med tanke på delgeneralplaneringen i Immersby (FCG 2012) vilken finns som bilaga till planläggningsmaterialet.

Bullerbekämpningen styrs i Finland av riktvärden för buller enligt Statsrådets beslut SRb 993/1992:

Enligt bullerutredningen som har gjorts med tanke på delgeneralplaneringen i Immersby överskrider bullret från rv 7 riktvärdena för boende på ca 600 meters avstånd norr om vägen och för fritidsboende ca 1 km norr om riksvägen. Bostadsbyggnader finns i detta nu på bullerområdet.

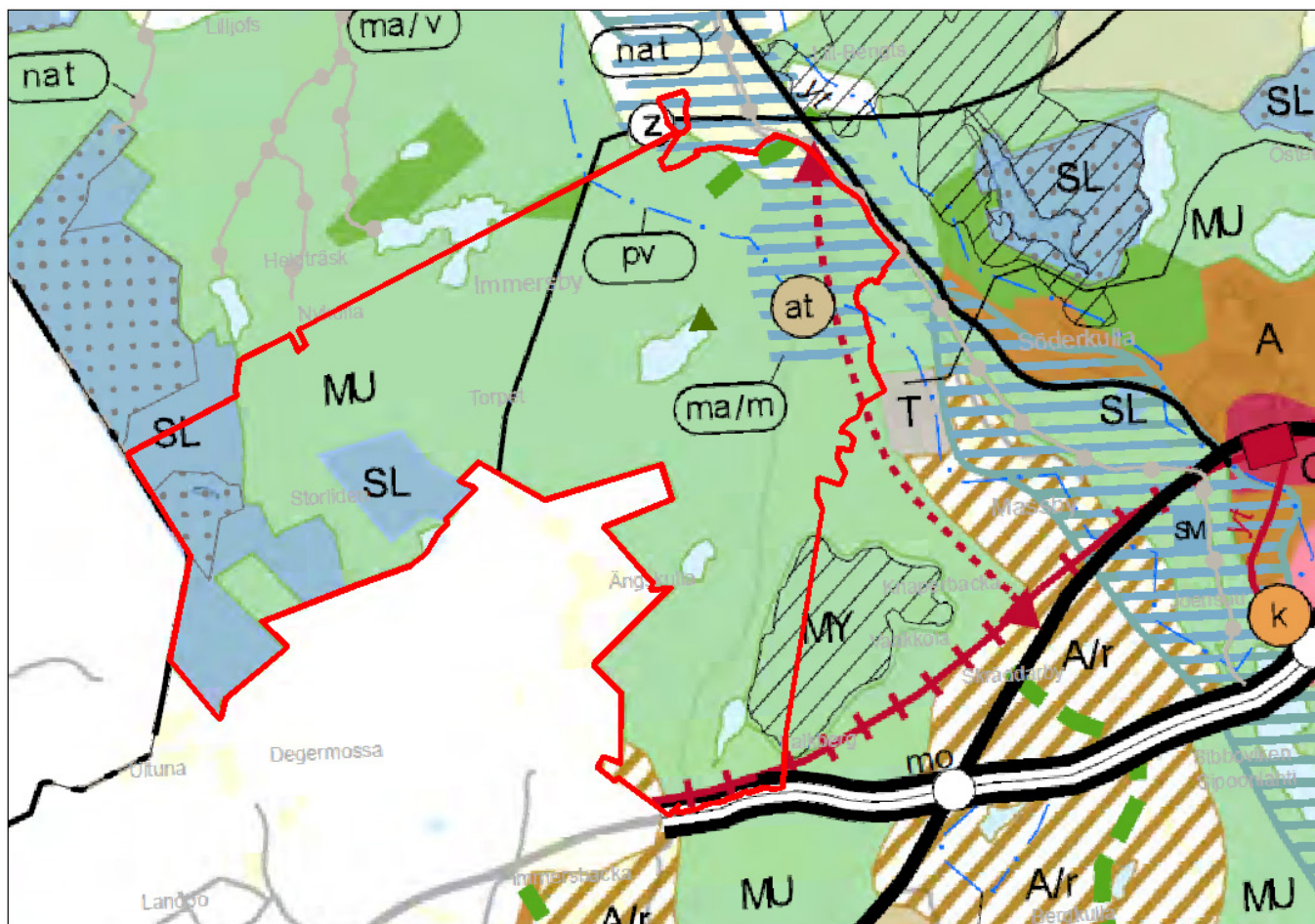
Det är inte rekommenderbart att placera områden avsedda för boende på sådana områden, där bullret nattetid överskrider 45 dB och dagtid 55 dB och inte heller rekreationområden eller vård- eller läroanstalter i omedelbar närhet av tätorter som påverkas av bullret. Det är inte heller att rekommendera att områden för fritidsboende, campingområden, rekreationområden utanför tätorter och naturskyddsområden placeras på områden där bullret dagtid överskrider 45 dB. Om objekt som är bullerkänsliga placeras på de ovan nämnda bullerområdena ska bullersituationen utredas närmare och eventuella bullerbekämpningsåtgärder vidtas.

2.12 Planläggningsituationen

2.12.1 Landskapsplan

Miljöministeriet fastställde Landskapsplanen för Östra Nyland 15.2.2010. Landskapsplanen styr utarbetande eller ändringar av general- eller detaljplaner.

I landskapsplanen är Immersby delgeneralplaneområde huvudsakligen jord- och skogsbruksdominerat område,



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

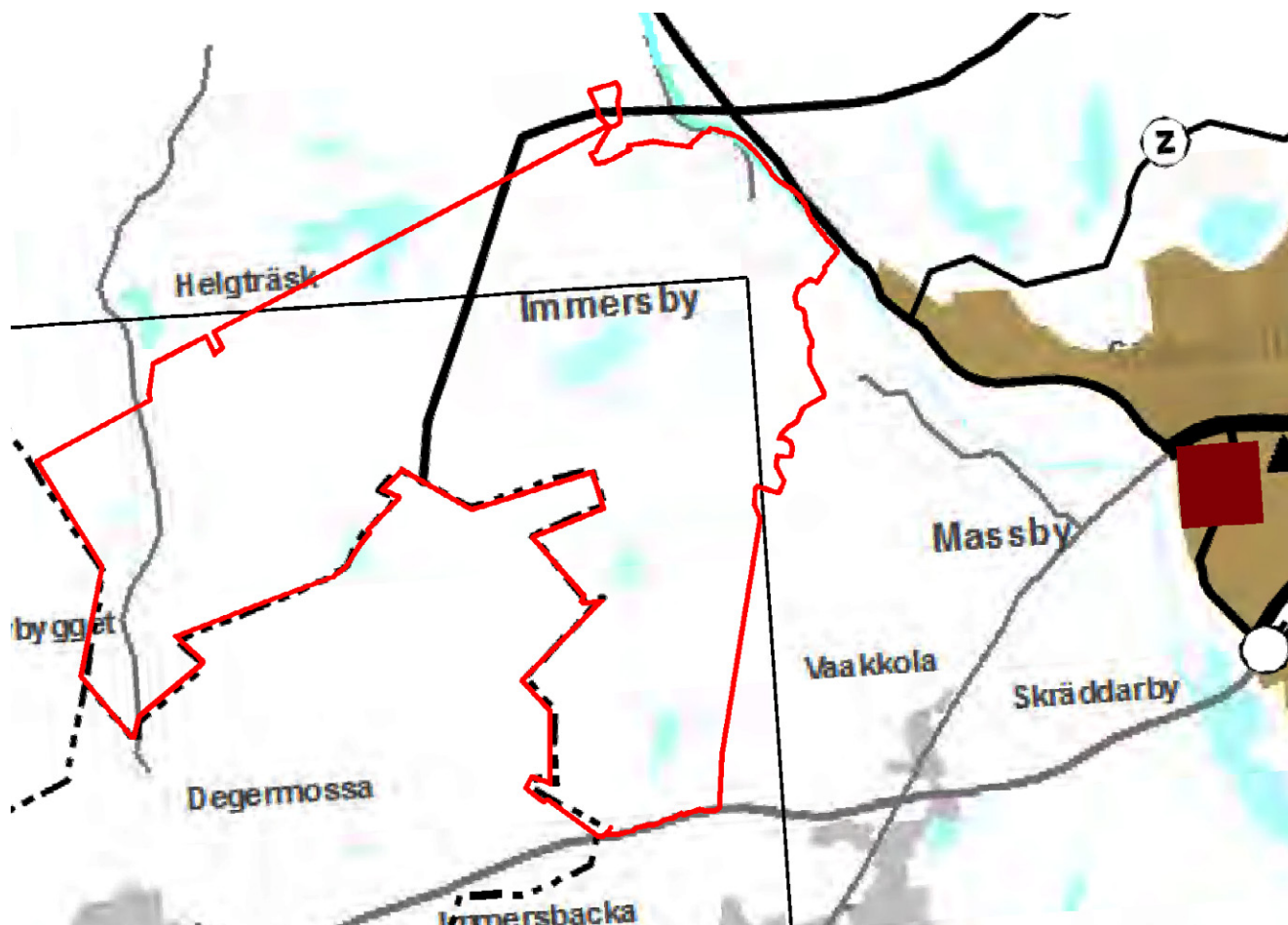
Utdrag ur Landskapsplanen för Östra Nyland (MM 15.2.2010). Den preliminära avgränsningen av planområdet markeras med en röd linje.

Maakuntakaavassa Immersbyn osayleiskaava-alue on pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, jotka pääkäyttötarkoituksen lisäksi ovat ulkoilun kannalta maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä. Alueen suunnittelussa tulee turvata maa- ja metsätalouden sekä muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Ulkoilumahdollisuuksia ja -toimintoja tulee edistää ja alueiden käytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon ulkoilun ohjaamistarpeen vuoksi polkujen tai ulkoilureittien ja niihin liittyvien levähdys- ja tukialueiden toteuttaminen. Alueen ulkoilutoiminnot tulee suunnitella ja sijoittaa siten, ettei merkittävästi haitata alueen maa- ja metsätaloustäyttöä. Metsätalouden harjoittaminen alueella perustuu metsälakiin. Sipoonkorven laaja metsäalue sijaitsee sekä Itä-Uudenmaan että Uudenmaan maakuntien alueella muodostaen ulkoilu- ja luonnonarvoiltaan valtakunnallisesti merkittävän kokonaisuuden. Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon Sipoonkorven metsäalueen erityiset luontoarvot, ekologisten yhteyksien tarve ja ulkoilutarpeet.

Immersbyn kylä on merkitty kyläkohdemerkinnällä (at). Merkinnällä osoitetaan ne kylät, joiden maankäytön suunnittelun tavoitteena on haja-asutusluonteisen lisärakentamisen ohjaaminen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Tavoitteena on edellytysten luominen kauppal-

med särskilt behov av styrning av rekreationsanvändningen (MU). Med beteckningen anvisas jord- och skogsbruksdominerat område som utöver det huvudsakliga användningsändamålet är av landskaplig och regional betydelse ur rekreationssynpunkt. Verksamhetsförutsättningarna för jord- och skogsbruk samt övriga landsbygdsnäringar ska tryggas vid planeringen av området. Friluftsmöjligheter och -funktioner ska främjas och vid områdesplaneringen behoven av styrning av friluftsverksamheten beaktas när stigar och rekreationsleder samt rastplatser och stödfunktioner i anslutning till dessa anläggs. Friluftsfunktionerna ska planeras och placeras så att de inte utgör betydande olägenheter för jord- och skogsbruket. Skogsbruket i området är utövas med stöd av skogslagen. Det vidsträckta skogsområdet Sibbo storskog ligger på östnyländskt och nyländskt område och utgör en helhet som har rekreations- och naturvärden av riksintresse. Vid planeringen av området ska de särskilda naturvärdena, behovet av ekologiska korridorer och friluftsanvändning i Sibbo storskogsområde beaktas.

Immersby by har anvisats med byobjektbeteckning (at). Med denna beteckning anvisas byar för vilka målet för markanvändningen är att styra tilläggsbyggande av glesbygdskaraktär till den befintliga samhällsstrukturen. Målet är att skapa förutsättningar för att bevara och utveckla kommersiell och annan service samt för gemensam vat-



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

Utdrag ur Etapplandskapsplan 2 för Nyland. Avgränsningen av planområdet markeras med en röd linje på kartan.

listen ja muiden palveluiden säilymiselle ja kehitymiselle sekä yhteisen vesihuollon järjestämiselle. Suunnittelumääräyksen mukaan kylien yksityiskohtaisemalla suunnittelulla mahdollistetaan asuminen, elinkeinotoiminnan edellytysten luominen, edistetään kylän elinvoimaisuutta, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntämistä, toimivia liikenneyhteyksiä ja yhteisen vesihuollon järjestämistä. Lisäksi yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kulttuuriympäristön säilymiseen.

Lisäksi Immersbyn osayleiskaavan alueelle on maakunta-
kaavassa osoitettu luonnonsuojelualueita (SL), virkistys-
alueita (tumman vihreät alueet) ja virkistyskohteita (vihreä kolmio), jotka ovat maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä, pohjavesialue (pv), arvokas geologinen muodostelma (musta vinoviivoitus), maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (ma/m), voimajohto (z), tieliikenteen yhteystarve (punainen katkoviiva-nuoli) sekä valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävän pääradan yleispiirteinen sijainti kaava-alueen etelärajalla.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 20.3.2013 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan. Kaava on ensimmäinen laajentuneen Uudenmaan kattava maakuntakaava. Se uudistaa ja täydentää olemassa olevia maakuntakaavoja, kuten Uudenmaan maakuntakaavaa ja 1. vaihemaakuntakaavaa sekä

tenförsörjning. Enligt planbestämmelsen skapas genom en mera detaljerad byplanering boendemöjligheter, förutsättningar för näringsverksamhet, främjas byns vitalitet, utnyttjas befintlig samhällsstruktur, ordnas fungerande trafikförbindelser och gemensam vattenförsörjning. Vidare ska vid den mera detaljerade planeringen uppmärksamhet fästas vid att kulturmiljön bevaras.

I Immerby delgeneralplaneområde har i landskapsplanen ytterligare anvisats naturskyddsområden (SL), rekreationsområden (mörkgröna områden) och rekreationsobjekt (grön triangel) som är av landskapligt och regionalt intresse, grundvattenområde (pv), värdefull geologisk formation (svart diagonal linjering), kulturmiljö eller område som är av landskapligt intresse med tanke på värnandet av landskapet (ma/m), kraftledning (z), förbindelsebehov för vägtrafiken (röd, bruten linje med pil) samt en riktgivande dragning av en huvudbana av riks-, landskapligt- och regionalt intresse vid planområdets södra kant.

Etapplandskapsplan 2 för Nyland godkändes av landskapsfullmäktige 20.3.2013. Planen är den första landskapsplanen som omfattar det utvidgade Nyland. Den förnyar och kompletterar de befintliga landskapsplanerna som landskapsplanen för Nyland, etapplandskapsplan 1 och landskapsplanen för Östra Nyland.

Itä-Uudenmaan maakuntakaavaa.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta jätettiin hyväksymättä Helsingistä itään suuntautuva raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Sipoon Söderkullaan asti. Tämä alue palautetaan jatkovalmisteluun. Helsinki, Vantaa ja Sipoo ovat laatimassa Östersundomin alueelle kuntien yhteistä yleiskaavaa. Maakuntakaavaa halutaan laatia rinnan kuntien yhteisen yleiskaavan kanssa. Vahvistamatta jätetty, kuntien yhteistä yleiskaavaa laajempi vyöhyke on määritelty yhdeksi metropolimaakunnan tärkeimmistä uusista kasvualueista.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on poistettu Immersbyn kohdalta maakunnallisen kylän merkintä (at), koska Immersbyn kylä sijaitsee huomattavan lähellä olemassa olevaa ja tulevaa taajama-alueita, jonne maankäytöpainetta ensisijaisesti tulisi ohjata. Maakuntakaavoituksen tavoitteiden mukaan Immersbyn osayleiskaavoituksessa tulisi kehittää kyläaluetta keskittämällä maltillinen rakentaminen kyläalueelle ja estää hajautunut uudisrakentaminen.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta Heli-radon merkintä Helsingin ja Porvoon väliltä on poistettu, koska uusi nopea raideyhteys itään osoitetaan ohjeellisena linjauksena Helsinki-Vantaan lentoaseman kautta.

2.12.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymä Sipoon yleiskaava 2025. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi kaikki valitukset päätöksellään 23.12.2011, jolloin Sipoon yleiskaava 2025 sai lainvoiman. Sipoon yleiskaava 2025:ssä on varauduttu 35 000 uuteen asukkaaseen. Yleiskaavassa on arvioitu asemakaava-alueiden ulkopuolisille alueille noin 4000 asukkaan väestömäärän lisäys vuoteen 2025 mennessä. Suurimmat kehitysaluet suunattiin Nikkilä-Talman alueelle sekä Lounais- ja

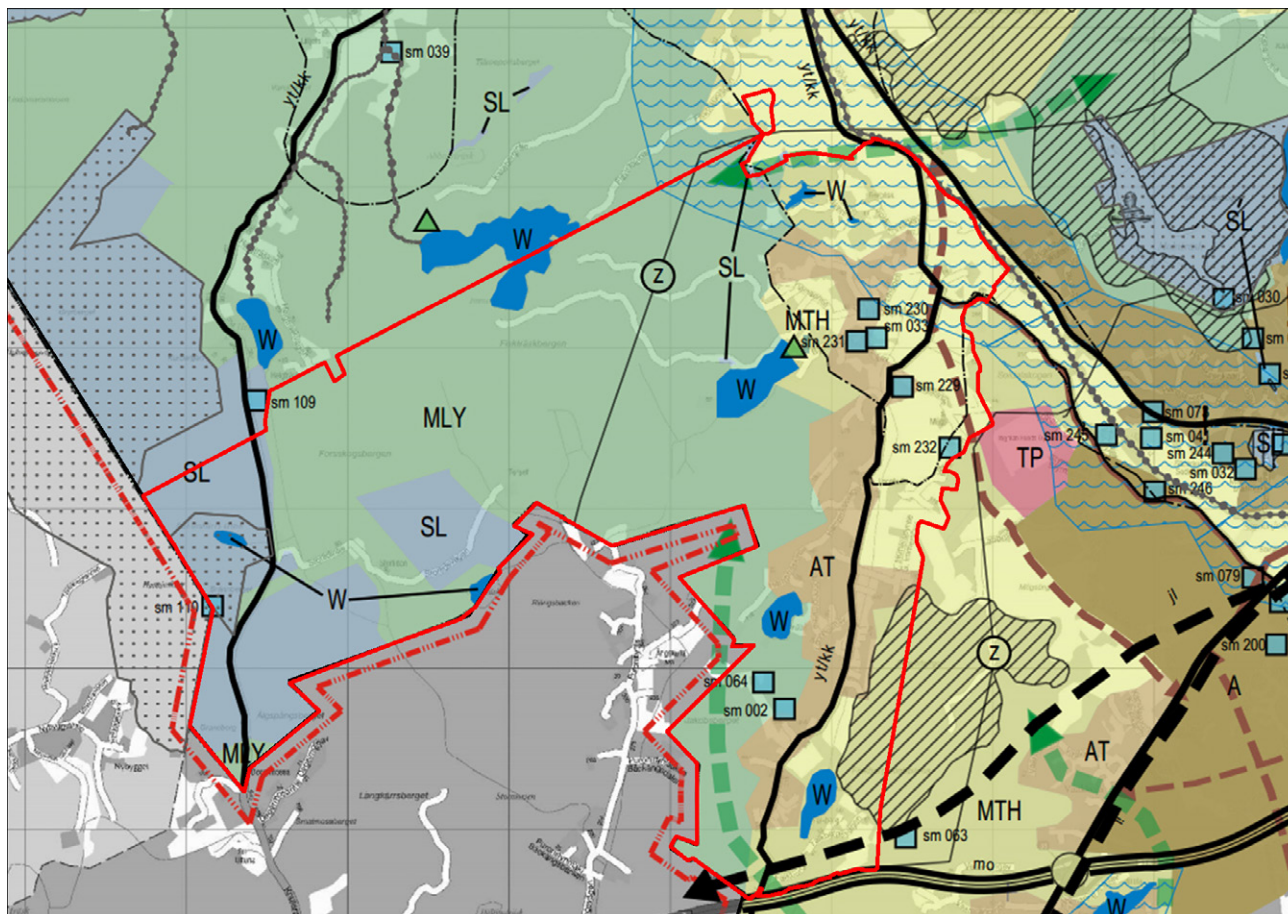
Området för tätortsfunktioner fram till Söderkulla i Sibbo som stöder sig på bantrafiken österut från Helsingfors godkändes inte i Etapplandskapsplan 2. Detta område återremitteras till fortsatt beredning. Helsingfors, Vanda och Sibbo håller på att utarbeta en för kommunerna gemensam generalplan för Östersundomområdet. Man önskar utarbeta landskapsplanen parallellt med kommunernas gemensamma generalplan. Den icke godkända zon som är större än kommunernas gemensamma generalplan har definierats som ett av de viktigaste tillväxtområdena i metropollandskapet.

I Etapplandskapsplan 2 har beteckningen (at) för landsbyggsby tagits bort för Immersby, då Immersby ligger anmärkningsvärt nära det befintliga och kommande tätortsområdet vilket bör prioriteras vid styrningen av markanvändning. Enligt målen för landskapsplaneringen bör byområdet i Immersby delgeneralplanering utvecklas genom att koncentrera måttfullt byggande till byområdet och hindra gles nybyggnation.

Beteckningen för Helibanan mellan Helsingfors och Borgå har tagits bort i Etapplandskapsplan 2 för Nyland, då en ny snabb banförbindelse österut anvisas riktgivande via Helsingfors-Vanda flygplats.

2.12.2 Generalplan

På området är Generalplanen för Sibbo 2025 i kraft, vilken godkändes av kommunfullmäktige i Sibbo 15.12.2008. Högsta förvaltningsdomstolen förkastade alla besvär med sitt beslut 23.12.2011 varefter Generalplanen för Sibbo 2025 vann laga kraft. I Generalplanen för Sibbo 2025 finns beredskap för 35 000 nya invånare. I generalplanen bedöms att ökningen av invånarantalet i områden utanför detaljplaneområdena är cirka 4000 personer fram till år 2025. De största utvecklingsområdena riktades till Nickby-Tallmoområdet samt till sydvästra och södra Sibbo. Markanvändningen förutsätts i hög grad stödas på kollektivtra-



Ote Sipoon yleiskaava 2025:ta. Kaava-alueen rajaus on esitetty kartalla punaisella viivalla.

Utdrag ur generalplanen för Sibbo 2025. Avgränsningen av planområdet markeras med en röd linje.

Etelä-Sipooseen. Maankäytön edellytetään tukeutuvan voimakkaasti joukkoliikenteeseen, erityisesti tehokkaan raideliikenteen varaan. Haja-asutusalueilla asuminen on yleiskaavassa sijoitettu olemassa olevien kyläkeskusten yhteyteen. Sipoon yleiskaava 2025 ohjaa Immersbyn osayleiskaavoitusta.

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.

Sipoon yleiskaavassa 2025 on määritelty asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla sovellettavat mitoitusnormit, joiden perusteella määritellään rakennuspaikkojen enimmäismäärä kiinteistökohtaisesti. Yleiskaavassa 2025 määritellyt normit ovat Immersbyn osayleiskaavoituksen mitoituksen lähtökohtana.

Sipoon yleiskaavan 2025 keskeisiä suunnitteluperiaatteita ovat:

fiken, särskilt på en effektiv spårbunden trafik. Boendet har i generalplanen placerats i närheten av befintliga bycentrum i glesbygdsområdena. Generalplanen för Sibbo 2025 styr delgeneralplanläggningen i Immersby.

I Generalplanen för Sibbo 2025 har planområdet till stor del betecknats som stora sammanhängande skogsområden (MLY), byområde (AT) och glesbygdsområde (MTH). På området finns också naturskyddsområde (SL) och vattenområden (W). Det finns ett flertal inventerade fornlämningsobjekt och landskapsmässigt värdefullt område (ma) i anslutning till Sibbo å samt en del värdefulla geologiska formationer.

I Generalplanen för Sibbo 2025 har de dimensioneringsnormer som ska tillämpas för områden utanför detaljplanerna fastslagts. Maximiantalet byggplatser fastställs fastighetsspecifikt utifrån dessa normer. Normerna som definierats i generalplanen 2025 bildar utgångspunkten för dimensioneringen i Immersby delgeneralplanering.

De centrala planläggningsprinciperna i Generalplanen för Sibbo 2025 är:

1. Samhällsstrukturen utvecklas med stöd av den spårbundna trafiken, strukturen är låg och tät.

1. Yhdyskuntarakennetta kehitetään raideliikenteeseen perustuen tiiviillä ja matalalla rakenteella.

2. Kunta varautuu 35 000 uuteen asukkaaseen koko Siipossa vuoteen 2025 mennessä, joista 3000 ohjataan kylätaajamiin ja 1000 haja-asutusalueelle.

3. Lounais-Sipoon ja Nikkilä-Talma – vyöhykkeiden aikataulutus ja toteuttaminen sovitetaan Helsingin seudun liikennejärjestelmien ja maankäytön kokonaistarkasteluun sekä kunnan maanomistukseen.

4. Työpaikka-alueita osoitetaan liikenteellisesti ja toiminnallisesti kiinnostaviin paikkoihin.

5. Rakentamisen ohjauksen kannalta Sipoo jakautuu neljään erilaiseen vyöhykkeeseen: asemakaavoitettavat alueet, kyläalueet, haja-asutusalueet sekä kulttuuri- ja luonnonympäristön alueet.

6. Asemakaava-alueiden toteutus tehdään kustannusneutraalisti, kullakin aluekokonaisuudella oma konseptinsa.

7. Arvokkaat kulttuuri- ja luonnonmaisemat turvataan.

Immersbyn aluetta koskevia merkintöjä:

MLY Laajat yhtenäiset metsäalueet/Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä.

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa metsätalouskäytössä olevia, pinta-alaltaan laajoja ja yhtenäisiä metsäalueita, jotka ovat seudullisen ekologisen verkoston kannalta merkittäviä. Alueiden sisään jää myös vesialueita. Alueita käytetään pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi myös muihin tarkoituksiin, kuten maanviljelyyn, haja-asutusluontoiseen rakentamiseen ja loma-asumiseen. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin. Alueen suunnittelussa tulee turvata metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Alueen säilyminen yhtenäisenä tulee turvata välttämällä alueen pirstomista muulla maankäytöllä siten, että syntyy alueen kokoon nähden vaikutuksiltaan laaja-alaista, pysyvää tai muuta merkittävää pitkäkestoista haittaa. Alueelle voidaan toteuttaa ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Reittien sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot. Toteuttamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen suunnitelmaan.

AT Kyläalue.

Merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Alue on tarkoitettu kylämaisen rakentamisen alueeksi. Alueelle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Kyläalueelle tulee laatia osayleiskaava. Aluetta koskevassa suunnittelussa uudet rakennuspaikat on osoitettava siten että ne hyödyntävät jo rakennettua infrastruktuuria. Alueelle voidaan sijoittaa sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

2. Kommunen bereder sig på 35 000 nya invånare i Sibbo fram till år 2025, av vilka 3 000 styrs till bytätorterna och 1000 till glesbygdsområdet.

3. Tidtabellen och genomförandet av zonerna Sydvästra Sibbo och Nickby-Tallmo anpassas efter trafiksystemen i Helsingforsregionen och helhetsgranskningen av markanvändningen samt kommunens markägande.

4. Arbetsplatsområden anvisas till områden som är trafikmässigt och funktionellt intressanta.

5. Sibbo indelas i fyra olika zoner med tanke på styrningen av byggnationen. detaljplaneområden, byområden, glesbygdsområden samt områden med kultur- och naturmiljö.

6. Detaljplaneområdena förverkligas kostnadsneutralt, varje områdeshelhet med sitt eget koncept.

7. Värdefulla kultur- och naturlandskap tryggas.

Beteckningar som gäller Immersbyområdet:

MLY Vidsträckta sammanhängande skogsområden/Område som domineras av ekonomiskog som är omfattande, sammanhängande och av betydelse för det ekologiska nätverket.

Med beteckningen anvisas huvudsakligen omfattande och sammanhängande skogsområden som brukas som ekonomiskog och som är av betydelse för det ekologiska nätverket på regional nivå. Till området hör också vattenområden. Områdena används utöver sitt huvudsakliga användningsändamål också för andra ändamål som jordbruk, byggnation av glesbygdskaraktär och fritidsboende. Skötseln och utnyttjandet av skogen på området sker i enlighet med bestämmelserna i skogslagen. Verksamhetsförsättningar för skogsbruk samt övriga landsbygdsnäringar ska tryggas vid planeringen av området. Bevarandet av området som en sammanhängande helhet ska tryggas genom att undvika att splittra det för annan markanvändning så att omfattande, beständiga eller andra långvariga betydande olägenheter uppkommer med beaktande av områdets storlek. Frilufts- och rekreationsleder kan anläggas på området samt byggnader och konstruktioner i anslutning till rekreationen. Områdets naturvärden ska beaktas vid placeringen av lederna. Genomförandet ska baseras på en detaljerad plan.

AT Byområde.

Med beteckningen anvisas områden för bybefolkningen samt för service- och arbetsutrymmen i anslutning till den. Nya byggnader ska nogsamt anpassas till landskapet och bybilden. Området är avsett att byggas så att det blir ett bymässigt område. På området får uppföras allmänna byggnader som stöd för bysamfundets verksamhet. En delgeneralplan ska utarbetas för byområdet. Vid planeringen av området ska nya byggplatser anvisas så redan byggd infrastruktur utnyttjas. På området kan placeras sådana arbets- och affärslokaliteter som inte medför buller, vibrationer, luftföroreningar, tung trafik eller andra störningar för miljön.

MTH Glesbygdsområde

MTH Haja-asutusalue.

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

SL Luonnonsuojelualue.

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

Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

W Vesialue.

sm Muinaismuistokohde.

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

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

ma Maisemallisesti arvokas alue.

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

Arvokas geologinen muodostelma

Alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on katsottava, ettei erikoisia luonnonesiintymiä turmella eikä aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingol-

Byggnation i anslutning till jord-och skogsbruk är tillåten. Skötseln och utnyttjandet av skogen på området sker i enlighet med bestämmelserna i skogslagen.

SL Naturskyddsområde.

På området får inte vidtas åtgärder som kan äventyra områdets skyddsvärden. Skyddsbeteckningen är i kraft tills området har utformats till sådant skyddsområde som avses i naturvårdslagen, dock högst 5 år från och med att denna generalplan har trätt i kraft. På området får vidtas åtgärder som är nödvändiga för att bevara eller återställa dess skyddsvärden.

Område som tillhör eller förslagits tillhöra nätverket Natura 2000.

W Vattenområde.

sm Fornlämningsobjekt.

sm-001-118: På området finns en fast fornlämning som är fredad i enlighet med lagen om fornminnen (295/1963). Det är enligt fornminneslagen förbjudet att utgräva, överhölja eller på annat sätt rubba en fast fornlämning i området. Årbruk, bete och skogsbruk är tillåtet. Harvning av skog är dock förbjudet. För alla övriga åtgärder och planer som gäller området ska Museiverket konsulteras.

sm-200-275: Historisk bytomt. På området finns fasta fornlämningar som är fredade med stöd av lagen om fornminnen (295/1963). Museiverket ska konsulteras gällande byggnadsprojekt och större schaktningsarbeten på området.

ma Landskapsmässigt värdefullt område.

Med beteckningen anvisas värdefulla kulturlandskapsområden av lokalt, landskapligt eller riksintresse. Byggnadsplatser får inte anvisas uppe på backkrönen eller på bäckstränderna eller på stora sammanhängande åkerfält. På landskapsmässigt värdefulla områden ska dimensioneringen för områdets huvudsakliga användningsändamål följas. Vid den närmare planeringen av området och förverkligandet av denna ska behoven för jordbruksproduktionen beaktas och åtgärderna anpassas så att landskapshelhetens värden inte försämras. Områdets värden har beskrivits separat i inventeringen av Sibbo kommuns kulturmiljöer och byggnadsarv. Master och andra synliga konstruktioner som eventuellt byggs i området ska förverkligas så att de inte förstör den vackra landskapsbilden. Marktakter och andra ingrepp i markytan som äventyrar områdets naturvärden är förbjudna. Sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan sådant tillstånd som avses i MBL 128 §.

Värdefull geologisk formation

När åtgärder i området planeras eller förverkligas ska beaktas att speciella naturförekomster inte förstörs och att inga betydande eller vidsträckt skadliga förändringar orsakas i naturförhållandena. Sådant jordbyggnadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan

lisia muutoksia luonnonolosuhteissa. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa.

Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

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

Virkistyskohde

Merkinnällä osoitetaan vapaa-ajan ja luontomatkailun alueita. Alueelle saa rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia pienhöjä rakennuksia tai rakennelmia.

Tieliikenteen yhteystarve (ruskea katkoviiva)

Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä/yhteystarve (musta katkoviiva)

Aikataulutus ja toteuttaminen sovitetaan Helsingin seu-

säntäntilstand som avses i MBL 128 §.

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

På området får inte genom detaljplanen anvisas funktioner som äventyrar grund/ytvattenkvaliteten. Landsvägs- trafikområden och -leder ska planeras så att eventuella skador som vägtrafiken och väghållningen orsakar på grundvattnets kvalitet kan undvikas. Byggnationen på området begränsas av begränsas av förbuden om ändring och förstörelse av grundvatten enligt vattenlagen och miljöskyddslagen. Bygglövsmyndigheten ska inbegära utlåtande av kommunens miljötillståndsmyndighet med anledning av ansökan om bygglov en ny byggnad i området. Mark- täkter får inte utföras på närmare avstånd än fyra meter från grundvattenytan. På gamla marktäktområden ska landskapet återställas på sådant sätt att grundvattnets kvalitet bevaras god.

Rekreatjonsobjekt

Med beteckningen anvisas områden för fritid och naturturism. På området får uppföras mindre byggnader och konstruktioner som tjänar friluftsverksamheten.

Behov av vägtrafikförbindelse (brun streckad linje)

Behov av utvecklingskorridor/förbindelse för kollektiv- trafik (svart streckad linje)

Tidsplaneringen och genomförandet anpassas till Helsingforsregionens trafikplanesystem. Den gamla HELI-dragningen ska hållas öppen innan man kommer fram till annat i utredningarna.



dun yhteiseen liikennejärjestelmäsuunnitelmaan. Ennen kuin selvitykset muuta osoittavat, tulee vanha Heli-linjaus pitää avoimena.

Viheryhteystarve (vihreä katkoviiva)

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

Sähköjohto (z)

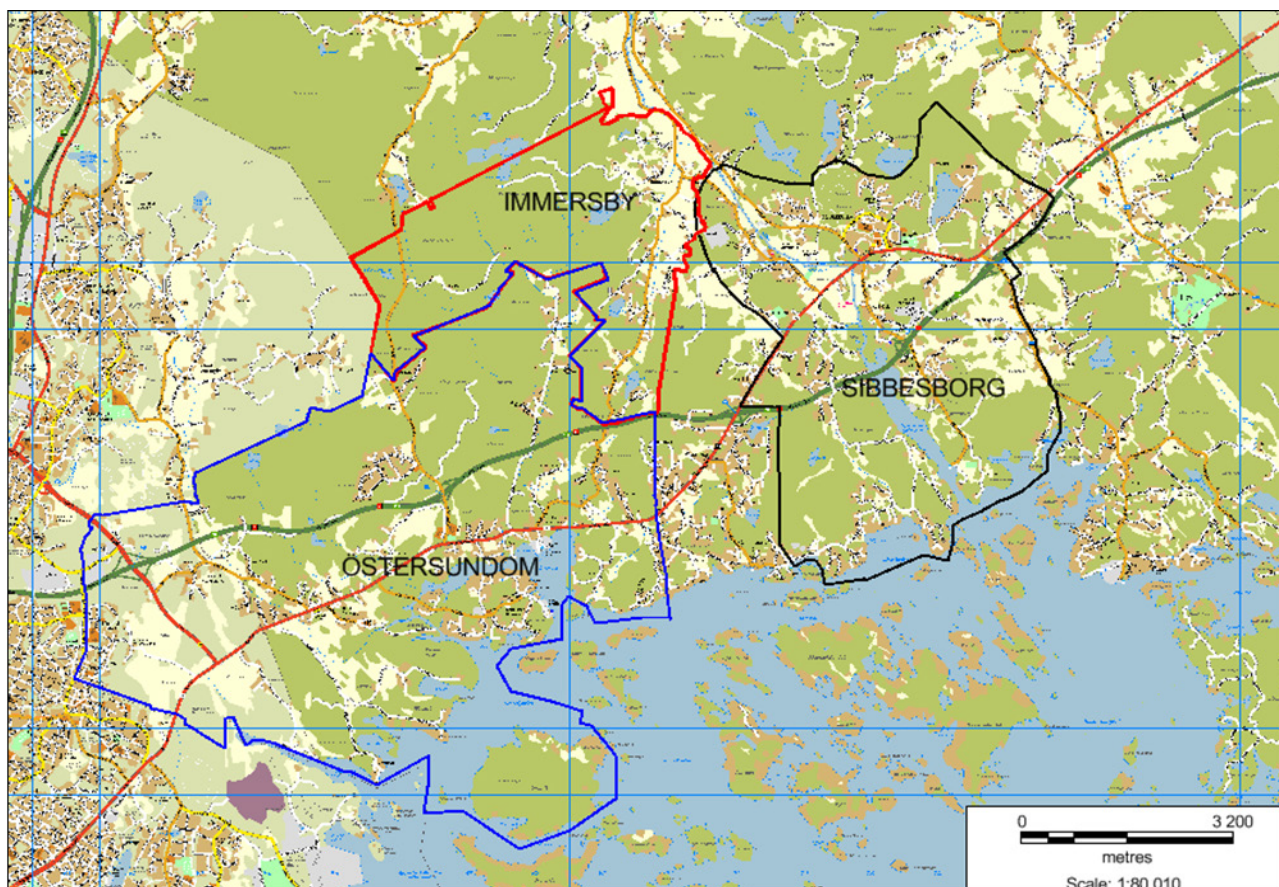
Yhdystie/kokoojakatu (yt/kk)

Behov av grönnkorridor (grön streckad linje)

Grönnkorridoren fungerar som rekreatiöförbindelse och ekologisk korridor. Detta ska beaktas vid områdesplaneringen och åtgärder som ska vidtas i området. När området och dess närmiljö planeras ska beaktas att förutsättningarna för en grönnkorridor inte försämras och att de ekologiska korridorerna inte bryts.

Elledning (z)

Förbindelseväg/upsamlingsgata (yt/kk)



Immersby planområde i förhållande till delgeneralplanerområdena för Östersundom, Eriksnäs och Sibbesborg som är under arbete. (Grundkarta © Sibbo kommuns mättnings- och fastighetsenhet).

Immersbyn suunnittelualue suhteessa suunnitteilla oleviin Östersundomin, Eriksnäsin ja Sibbesborgin yleiskaava-alueisiin. (Pohjakartta © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö).

2.12.3 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa. Lähtökohtaisesti Immersbyn alueelle ei ole tarkoitus laatia asemakaavoja.

2.12.4 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 (lukuun ottamatta lukua 7.2) ja 21.11.2007 (luku 7.2).

2.12.5 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.

2.12.6 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Östersundomin yleiskaava

Immersbyn osayleiskaava-alue rajautuu etelässä Östersundomin yleiskaava-alueeseen. Östersundomin yleiskaavaa laaditaan Sipoon, Helsingin ja Vantaan yhteistyönä. Östersundomin yleiskaavan tarkoituksena on osoittaa rakentamiseen merkittäviä uusia alueita. Östersundomin kaavassa varaudutaan myös uuteen raideliikenteen linjaukseen. Östersundomin alueelta on tarkoitus osoittaa kulkuyhteyksiä Immersbyn kaava-alueelle. Östersundomin alueelle on suunniteltu useita lähipalvelukeskittyä.

2.12.3 Detaljplan

Ingen detaljplan är i kraft på området. Utgångspunkten är att inga detaljplaner ska utarbetas för Immersbyområdet.

2.12.4 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).

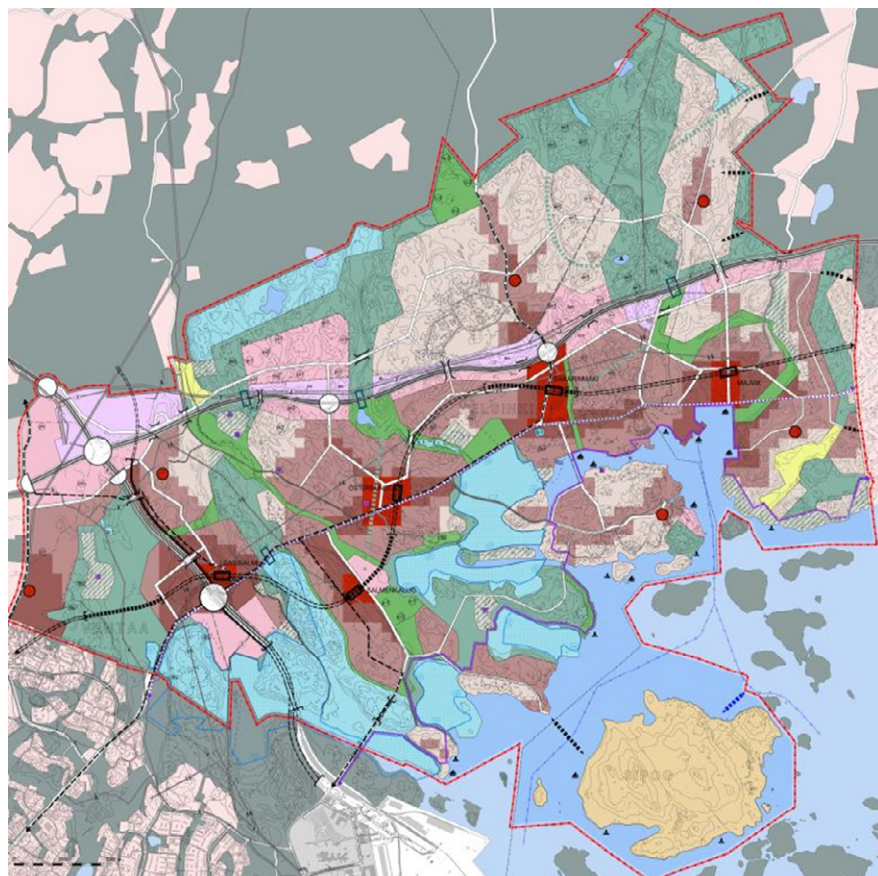
2.12.5 Byggförbud

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

2.12.6 Övriga planer som berör planområdet

Generalplan för Östersundom

Immersby delgeneralplaneområde gränsar i söder till Östersundom generalplaneområde. Generalplanen för Östersundom utarbetas som ett samarbete mellan Sibbo, Helsingfors och Vanda. Syftet med Generalplanen för Östersundom är att anvisa nya områden som ska betecknas för byggnation. I generalplanen för Östersundom reserveras också område för en ny dragning för spårbunden trafik. Meningen är att förbindelser ska dras från Östersundomområdet också till Immersby planområde. Flera närservicekoncentrationer har planerats på Östersundomområdet.



Ote Östersundomin yhteisestä yleiskaavaehdotuksesta.

Utdrag ur det gemensamma generalplaneförslaget för Östersundom.

Sibbesborgin osayleiskaava

Immersbyn osayleiskaava-alueen itä- ja kaakkoispuolelle sijoittuu Sibbersborgin alue, jonka suunnittelusta järjestettiin vuoden 2011 aikana kansainvälinen kestävä yhdyskunnan suunnittelukilpailu. Sibbesborgin alueella on käynnissä kaksi osayleiskaavaa: Sibbesborgin ja Eriksnäsän osayleiskaavat. Sibbesborgin osayleiskaavaa laaditaan yhteistyössä suunnittelukilpailun voittajan (WSP) kanssa. Tähtöna on kehittää Söderkullan ja Sipoonlahden ympäristö uudeksi 70 000-100 000 asukkaan pikkukaupungiksi.

Sipoonkorven hoito- ja käyttösuunnitelma

Sipoonkorven kansallispuisto perustettiin Sipoon kunnassa ja Helsingin sekä Vantaan kaupungeissa sijaitseville valtion omistamille alueille. Kansallispuiston ensisijainen tarkoitus on luonnon suojele, mutta sen ohella luonnon virkistyskäyttö ja retkeily sekä opetus ja luontoharrastuksen edistäminen ovat puiston päätehtäviä. Sipoonkorven kansainvälisestäkin merkittävät luontoarvot turvataan hoito- ja käyttösuunnitelmassa, jonka tarkoitus on sovittaa luontoarvot ja virkistystarpeet yhteen.

Suunnitelma koskee Sipoonkorven kansallispuistoa, Helsingin valtiolle luovuttamia, puistoon liitettäviä maita, Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen alueita Sipoonkorvessa sekä kansallispuistoon rajoittuvia yksityisiä luonnonsuojelualueita. Yksityisillä alueilla suunnitelma on suositusluontoinen, eikä sido maanomistajaa. Suunnitelmassa määritellään esimerkiksi alueen luonnonhoito- ja ennallistamistarpeet sekä millaisia retkeily- ja luontomatkailun palveluita alueelle kehitetään. Suunnitelman tekoon osallistetaan keskeiset sidosryhmät. Työ alkoi vuoden 2012 alussa. Suunnitelman luonnos, joka lähetetään lausuntokierrokselle, julkaistaan maaliskuussa 2013. Lausuntokierroksen jälkeen Metsähallitus viimeistelee suunnitelman ja lähettää sen vahvistettavaksi ympäristöministeriöön.

Sipoonkorven kansallispuisto täydentää merkittäväällä tavalla Suomen kansallispuistoverkoston: se tuo kansallispuiston pääkaupunkiseudun kupeeseen suuren väestökeskittymän lähelle. Sipoonkorpi on lähiseudun asukkailla tärkeä virkistyskohde.

Lain perustamismuistioon ja Ympäristövaliokunnan mietintöön on kirjattu tavoitteeksi turvata kaavoituksella yhteydet Sipoonkorven pohjoisosan ja eteläosan Natura 2000 -alueen välillä, jotta esimerkiksi toimivat ekologiset viherkäytävät säilyvät.

Maantien 11679 parantaminen

Tiesuunnitelma ”Maantien 11679 parantaminen rakentamalla kevyen liikenteen väylä Massbyn kohdalla, Sipoo” oli nähtävillä 15.10.–15.11.2012.

Delgeneralplan för Sibbesborg

Öster och sydost om Immerbys delgeneralplaneområde ligger Sibbesborgsområdet, för vars planering ordnades den internationella tävlingen Sibbesborg - ett hållbart samhälle år 2011. I Sibbesborgsområdet är två delgeneralplaner under arbete: delgeneralplanerna för Sibbesborg och Eriksnäs. Delgeneralplanen för Sibbesborg utarbetas i samråd med tävlingens vinnare (WSP). Målet är att Söderkulla och omgivningarna kring Sibboviken ska utvecklas till en ny småstad för 70 000-100 000 invånare.

Skötsel- och användningsplan för Sibbo storskog

Nationalparken Sibbo storskogs är grundad på statsägd mark som ligger inom Sibbo kommuns samt Helsingfors och Vanda städers områden. Det primära syftet med nationalparken är att skydda naturen, men huvudsakliga uppgifter för nationalparken är också att tjäna som rekreations- och friluftsområde samt att främja undervisningen och naturintresset. Sibbo storskogs också internationellt betydelsefulla naturvärden tryggas med en skötsel- och användningsplan, som syftar till att sammanjämka naturvärdena och rekreatjonsbehoven.

Planen gäller Sibbo storskogs nationalpark, mark som Helsingfors stad överlät till staden och som ska införlivas med parken, Föreningen Nylands fritidsområdens områden i Sibbo storskog samt privata naturskyddsområden som gränsar till nationalparken. På privata områden är planen av rekommendativ karaktär och binder inte markägarna. I planen definieras exempelvis vilka behov av naturvård och återställande som finns i parken samt hurdana tjänster som ska utvecklas för friluft- och naturturismverksamheten. De centrala intressegrupperna deltar i utarbetandet av planen. Arbetet inleddes i början av år 2012. Planutkastet som sänds ut på utlåtanderunda publiceras i mars 2013. Efter utlåtanderundan finns planen av Forststyrelsen som sänder den till miljöministeriet för fastställande.

Sibbo storskogs nationalpark är en betydande komplettering av nätet av nationalparker i Finland: genom den kommer en nationalpark att ligga intill huvudstadsregionens stora befolkningskoncentration. Sibbo storskog är ett viktigt rekreatjonsområde för invånarna i närområdet.

Målen som skrivits in i promemorian för lagen om grundandet och Miljöutskottets betänkande är att genom planläggning trygga förbindelserna mellan norra delen av Sibbo storskog och Natura 2000-området i södra delen, för att exempelvis de ekologiska grönskorridorerna ska bevaras.

Förbättring av landsväg 11679

Vägplanen ”Förbättring av landsväg 11679 genom att bygga en gång- och cykelväg vid Massby, Sibbo” var till påseende 15.10.–15.11.2012.

3.1 Osayleiskaavan suunnittelun tarve

Immersbyn osayleiskaavan laatiminen vastaa osaltaan Sipoon yleiskaavassa 2025 määriteltyihin tavoitteisiin. Sipoon yleiskaavan 2025 mukaan kunnan on varauduttava 35 000 uuteen asukkaaseen vuoteen 2025 mennessä. Asemakaava-alueiden ulkopuolisille alueille sijoittuu yhteensä noin 4 000 asukkaan väestömäärän lisäys, josta kyliin sijoittuu 3 000 asukasta ja haja-asutusalueille 1 000 asukasta vuoteen 2025 mennessä. Immersbyn osayleiskaava tarkentaa Sipoon yleiskaavassa 2025 määriteltyjä tavoitteita ja maankäyttöratkaisuja.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Immersbyn osayleiskaavan laatiminen perustuu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2011-2014.

3.3 Osayleiskaavan tavoitteet

Osayleiskaavoituksessa on otettava huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja ylemmän tason kaavat. Maakuntakaava ja Sipoon yleiskaava 2025 ohjaavat Immersbyn osayleiskaavan laatimista. Maakuntakaavoituksen ja Sipoon yleiskaavan 2025 sisältöä ja Immersbyn osayleiskaavoitukselle asettamia tavoitteita on kuvattu kohdassa 2.11. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet on kuvattu kappaleessa 2. Prosessin aikana esiin tulleita osallisten ja viranomaisten tavoitteita on kuvattu kohdissa 3.4.3 ja 3.4.4.

Immersbyn 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 niin, että mahdollistetaan erityisesti luonnon- ja kulttuuriarvojen säilyminen ja tuetaan kylän elinvoimaisuutta. Osayleiskaavassa määritellään alueen maankäytön periaatteet sekä suojelu- ja kehittämistarpeet. Kaavatyön yhteydessä selvitetään ympäristön häiriö- ja riskitekijöitä ja pyritään suunnittelulla vähentämään niiden vaikutusta tulevaisuudessa. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu on keskeinen lähtökohta kaavoitukselle. Osayleiskaavatyössä laaditaan kanta-tilaselvitys ja kiinteistökohtainen laskelma rakennusoikeudesta pohjautuen Sipoon yleiskaavassa 2025 määriteltyihin mitoitusnormeihin. Osayleiskaavalla pyritään helpottamaan yksittäisten rakennuslupien käsittelyä.

3.1 Behovet av delgeneralplanering

Utarbetandet av en delgeneralplan för Immersby motsvarar de mål som fastställts i Generalplanen för Sibbo 2025. Enligt Generalplanen för Sibbo 2025 ska kommunen bereda sig på 35 000 nya invånare fram till år 2025. Befolkningsökningen på områden som ligger utanför detaljplanelområdena är totalt cirka 4 000 invånare, av vilka 3 000 invånare i byarna och 1 000 i glesbygden fram till år 2025. Immersby delgeneralplan preciserar de mål och markanvändningslösningar som definierats i Generalplanen för Sibbo 2025.

3.2 Planläggningsstart och beslut i anslutning till den

Utarbetandet av delgeneralplanen för Immersby grundar sig på Sibbo kommuns planläggningsprogram 2011-2014.

3.3 Delgeneralplanens syften

Vid delgeneralplanering ska de riksomfattande målen för områdesanvändning och planerna på högre nivå beaktas. Utarbetandet av delgeneralplanen för Immersby styrs av landskapsplanen och Generalplanen för Sibbo 2025. En redogörelse för innehållet i landskapsplanen och generalplanen för Sibbo 2025 samt för de mål som uppställts för delgeneralplanen för Immersby finns i punkt 2.11. Målen som framgår av utgångsmaterialet beskrivs i kapitel 2. Intressenternas och myndigheternas mål som framkommit under processens gång beskrivs i punkterna 3.4.3 och 3.4.4.

Immersby delgeneralplan har som mål är att utveckla byområdet och att styra markanvändningen så att nybyggnation anvisas till platser som är lämpliga med tanke på landskapet och miljön och att den kompletterar den befintliga strukturen. Delgeneralplanen utarbetas så att den ger möjligheter att bevara i synnerhet natur- och kulturvärden och att byns vitalitet stärks. I delgeneralplanen definieras principerna för markanvändningen i området samt skydds- och utvecklingsprinciperna. I samband med planläggningsarbetet utreds störnings- och riskfaktorerna i miljön och planeringen strävar till att minska deras konsekvenser i fortsättningen. Planen utarbetas som en plan med rättsverkan.

En rättvis behandling av markägarna är en central utgångspunkt för planläggningen. I delgeneralplanearbetet utarbetas en stomlägenhetsutredning och en fastighets-specifik kalkyl över byggnadsrätten vilken grundas på de dimensioneringsnormer som fastställts i generalplanen för Sibbo 2025. Målet är att behandlingen av enskilda bygglov ska underlättas med hjälp av delgeneralplanen.

3.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

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

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista Immersbyn osayleiskaavoitusta 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 vaihtelevan 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.

3.3.1 De riksomfattande målen för områdesanvändning (VAT)

De riksomfattande målen för områdesanvändning (VAT) 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. De reviderade riksomfattande målen för områdesanvändning trädde i kraft 1.3.2009.

Delgeneralplaneringen i Immersby styrs särskilt av följande mål för den riksomfattande områdesanvändningen:

En fungerande områdesstruktur:

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

En sammanhållen samhällsstruktur och kvalitet i livsmiljön:

- Genom områdesanvändningen främjas den ekologiska, ekonomiska, sociala och kulturella hållbarheten i samhällena och livsmiljöerna.
- I planering på landskapsnivå och i generalplanering ska en sammanhållnare (tätare) samhällsstruktur främjas och åtgärder som leder till en mera sammanhållen samhällsstruktur framföras.

Kultur- och naturarv, rekreationsbruk och naturvärden:

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

Fungerande kontaktnätverk och energiförsörjning:

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

Specialfrågor i Helsingforsregionen:

- Utspritt byggande utanför den befintliga samhällsstrukturen ska förebyggas genom områdesanvändningen.
- Det befintliga bynätet stöds med 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 för- enar dem.

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

3.4.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja siihen rajautuvan alueen maanomistajat, asukkaat ja ne, joiden asumiseen, työn-tekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

3.4.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 6.6.2012. Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat, Borgåbladet ja Vartti) kunnan internet-kotisivuilla (www.sipoo.fi) ja virallisella ilmoitustaululla Nikkilässä (Kuntala) sekä Söderkullan kirjaston kaavapisteessä.

3.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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. Kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana osallisilla on mahdollisuus antaa suunnitelmista kirjallista palautetta. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6.6.-31.8.2012 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä.

Aloituvaiheessa järjestettiin 19.6.2012 Immersbyssä kaikille avoin yleisötilaisuus, jossa esiteltiin kaavoituksen lähtökohtia ja tavoitteita. Lisäksi tilaisuuden osallistujat keskustelivat ryhmissä alueen nykytilasta ja kehittämistarpeita ja merkitsivät kartalle näkemyksiään. Vahvuuksina osallistujat pitivät mm. alueen hyvää sijaintia, yhteisön aktiivisuutta, Immersbyntien hyvää kuntoa ja luonnonläheisyyttä. Heikkouksiksi osallistujat kokivat mm. vesi- ja viemäriverkoston puuttumisen, heikot joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen yhteydet ja katuvalaistuksen puuttumisen. Heikkoutena osallistujat pitivät myös kaavoituksessa sovellettavaa emätilatarkastelua ja mitoitusta. Mahdollisuuksina osallistujat näkivät alueen maltillisen kehittämisen asumiseen, alueen ja lähiympäristön tarjoamat ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä joukkoliikenteen kehittämisen (metro). Uhkana osallistujat kokivat alueen taantumisen, mikäli alueelle ei saada rakentaa uutta. Uhkana nähtiin myös alueen siirtyminen Helsingille, mikäli Sipoon kunta ei kehitä aluetta. Toisaalta osallistujat olivat huolissaan siitä, että kansallispuisto estää Immersbyn alueen kehittämistä.

Kaavaluonnoksen valmistelun aikana saatiin mielipiteitä alueen maanomistajilta ja asukkailta.

3.4 Deltagande och samverkan

3.4.1 Intressenter

Intressenter i planeringsprocessen är markägarna i planområdet samt angränsande områden och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planen. Även de myndigheter och samfund vilkas verksamhet berörs av planeringen är intressenter. En förteckning över intressenterna finns i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

3.4.2 Anhängiggörande

Planläggningsarbetet kungjordes anhängigt 6.6.2012. Kungörelsen publicerades i kommunens officiella annonseringstidningar (Borgåbladet, Sipoon Sanomat och Vartti), på kommunens Internetsidor (www.sipoo.fi) och på kommunens officiella anslagstavla i Nickby (Sockengården) samt i Söderkulla bibliotek (planläggningspunkten).

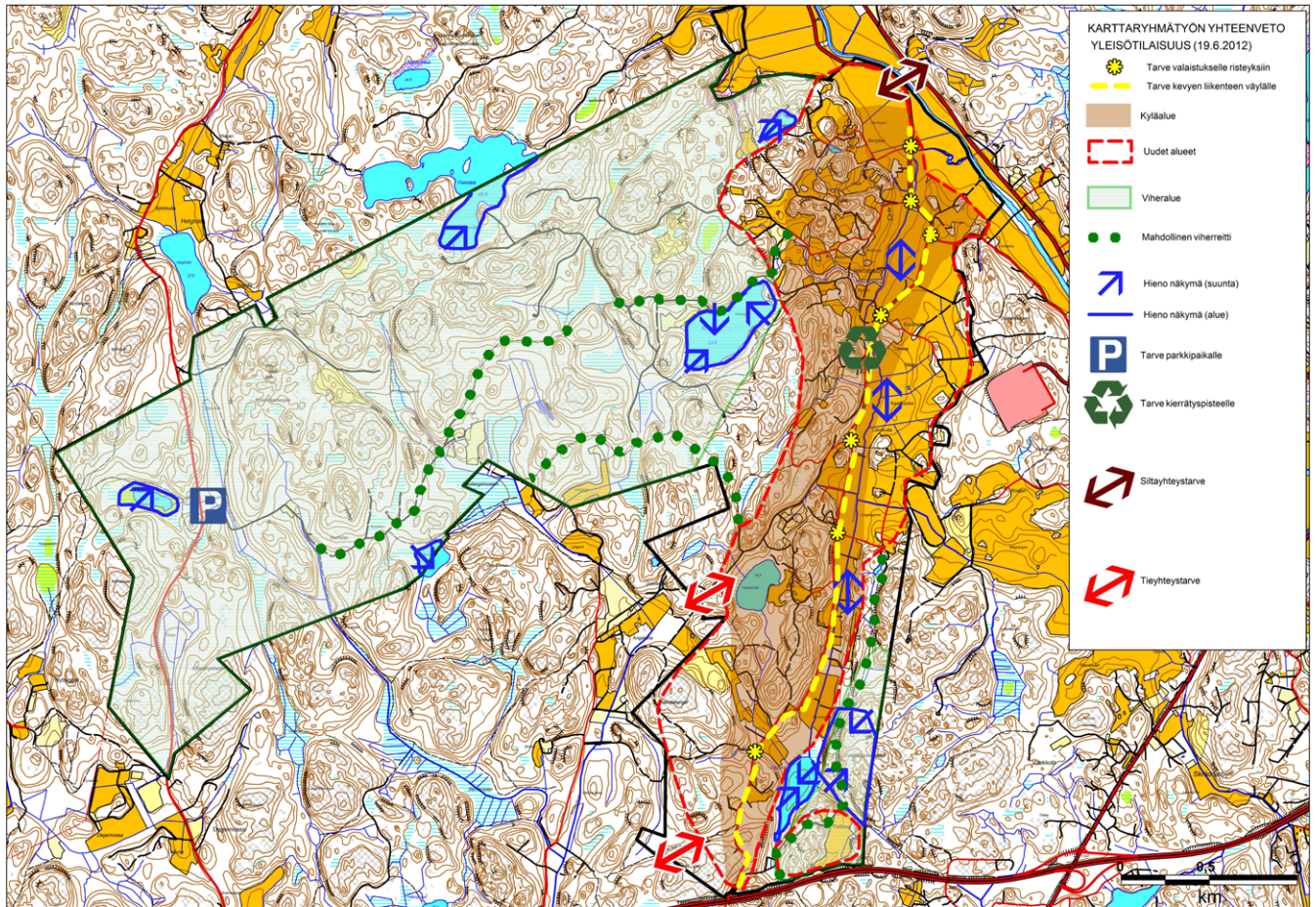
3.4.3 Förfaranden för deltagande och växelverkan

Utöver detta har intressenterna under hela planläggningsprocessen möjlighet att ge den ansvariga kommunala representanten för planläggningen respons på generalplanarbetet per e-post, brev eller telefon. Planläggaren kan också komma på besök till Sockengården. Det är då viktigt att slå fast en tidpunkt för träffen på förhand. Under tiden då planutkastet och planförslaget är framlagda till påseende har intressenterna möjlighet att lämna in skriftlig respons. Förfarandena för deltagande och växelverkan beskrivs närmare i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) var framlagd till offentligt påseende under tiden 6.6.-31.8.2012. Inga åsiktsyttringar gavs angående programmet för deltagande och bedömning.

In startskedet ordnades 19.6.2012 ett möte med allmänheten där utgångspunkterna och målet för planläggningen presenterades. Deltagarna i mötet satt dessutom i grupper och diskuterade nuläget och utvecklingsbehoven samt förde in sina synpunkter på kartan. Som styrkor betraktade deltagarna bland annat det goda läget, invånarnas aktivitet, Immersbyvägens goda skick samt närheten till naturen. Deltagarna upplevde bl.a. avsaknaden av vatten- och avloppsnät, svaga kollektiv- och lättrafikförbindelser samt avsaknaden av gatubelysning som svagheter. Deltagarna ansåg också att stomlägenhetsgranskningen och dimensioneringen som tillämpas i planläggningen är en svaghet. De betraktade vidare en sansad utveckling av området för boende, friluftss- och rekreationsmöjligheterna i området med näromgivningar samt utvecklingen av kollektivtrafiken (metron) som möjligheter. Deltagarna upplevde som ett hot att området stagnerar om man inte får bygga nytt. Som ett annat hot upplevdes att området övergår Helsingfors om Sibbo kommun inte utvecklar det. Å andra sidan var deltagarna bekymrade över att nationalparken hindrar utvecklingen i Immersbyområdet.

Under beredningen av planeutkastet erhöles åsikter av markägare och invånare.



Yleisötalaisuuden (19.6.2012) ryhmätöistä koostettu kartta.

Karta över grupparbetena från mötet med allmänheten (19.6.2012).

3.4.4 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 7.6.2012. Viranomaiset nostivat neuvottelussa esiin mm. seuraavat tavoitteet:

- Suunnittelussa tulee huomioida alueen arvokas luonnonympäristö, kulttuuriympäristö ja maisema.
- Uudisrakentaminen tulee pyrkiä osoittamaan kyläalueelle ja olemassa olevaan rakennetta täydentämään.
- Sipoonkorpi, Östersundomin kaava-alue ja muiden ympäröivien alueiden suunnittelu tulee huomioida alueen suunnittelussa.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio on kaavaselostuksen liitteinä.

Ehdotusvaiheessa järjestetään tarpeen mukaan viranomaisneuvottelu.

Viranomaisilta tullaan pyytämään lausunnot kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta.

3.4.4 Myndighetssamråd

Myndighetssamråd i startskedet hölls 7.6.2012. Myndigheterna lyfte fram bland annat följande mål under samrådet:

- Områdets värdefulla naturmiljö, kulturmiljön och landskapet ska beaktas i planeringen.
- Strävan bör vara att anvisa nybyggnation till byområdena och att komplettera den befintliga strukturen.
- Sibbo storskog, Östersundom planområde och planeringen av andra områden i omgivningen ska beaktas i planeringen av området.

Promemorian från myndighetssamrådet finns som bilaga till planbeskrivningen.

Ett myndighetssamråd ordnas vid behov i förslagsskedet.

Utlåtanden om planutkastet och planförslaget kommer att begäras av myndigheterna.

3.5 Kaavaluonnos

Immersbyn osayleiskaavaluonnos laadittiin lähtöaineistojen, laadittujen selvitysten, maastokäyntien ja osallisten kanssa käydyn vuorovaikutuksen tuottamien tietojen perusteella. Kaavaluonnos oli nähtävillä 26.9.–25.10.2013 välisen ajan.

Viranomaisten lausunnot, osallisten mielipiteet ja niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Immersbyn osayleiskaavaluonnoksesta järjestettiin kaavanäyttely 16.10.2013 Immersbyn VPK-talolla. Näyttelyn yhteydessä oli mahdollisuus keskustella suunnittelijoiden kanssa ja antaa palautetta kaavan jatkokehittämistä varten.

3.6 Kaavaehdotus

Osayleiskaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta laadittiin kaavaehdotus. Osayleiskaavaehdotusta esiteltiin kaavanäyttelyssä 18.8. Söderkullan kirjastolla. Kaavaehdotus oli nähtävillä 13.8. – 14.9.2015 välisen ajan. Ehdotuksesta saadut muistutukset ja lausunnot sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

3.5 Planutkast

Utkastet till delgeneralplan för Immersby utarbetades utifrån uppgifter från utgångsmaterial, utarbetade utredningar, terrängbesök och växelverkan med intressenter. Planutkastet var framlagt under perioden 26.9–25.10.2013.

Myndigheternas utlåtanden, intressenternas åsikter och bemötanden till dessa finns som bilaga till planbeskrivningen.

Om utkastet till delgeneralplan för Immersby ordnades en planutställning vid Immersby FBK 16.10.2013. I samband med utställningen var det möjligt att diskutera med planerarna och ge respons inför planens fortsatta utveckling.

3.6 Planförslag

På basen av inkomna åsikter och utlåtanden uppgjordes ett planförslag. Del-generalplanförslaget presenterades 18.8. på Söderkulla bibliotek. Planförslaget var till påseende under perioden 13.8. – 14.9.2015. Anmärkningar och utlåtanden som erhöles över planförslaget samt bemötanden till dessa finns som bilaga till planbeskrivningen.

Osayleiskaavan kuvaus Delgeneralplanebeskrivning

4.1 Kaavaratkaisu

Immersbyn osayleiskaavalla tuetaan kyläalueen kehittämistä ja elinvoimaisuutta. Kaavalla ohjataan alueen uudisrakentaminen maiseman ja ympäristön kannalta soveltuviin paikkoihin olemassa olevaa rakennetta täydentämään. Suunnittelussa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä ylemmän tason kaavojen tavoitteet ja maankäytön sekä verkostojen perusratkaisut.

Immersbyn osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisena. Se korvaa alueellaan Sipoon yleiskaava 2025:n. Oikeusvaikutteisen kaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia. Aluerajausten tulkinassa tulee kuitenkin huomioida osayleiskaavan yleispiirteinen luonne.

Immersbyn osayleiskaavan perusteella ei voi suoraan myöntää rakennuslupia, vaan edelleen tarvitaan suunnittelutarvekaisu ja rakennuslupa. Immersbyn osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittu emätilaselvitys ja mitoituskaskelma tulevat toimimaan rakennustarkastuksen apuvälineenä rakennusluparatkaisuja tehtäessä. Osayleiskaavan myötä suunnittelutarvekaisu käsitellään samanaikaisesti rakennuslupan kanssa.

Kaava-alue säilyy kaavan voimaantumisen jälkeenkin MRL 16 §: 1 ja 2 momentin mukaisena suunnittelutarvealueena. Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaiikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

4.2 Asuminen

Olemassa oleva kyläalue ja sen laajenemisalueet on osoitettu kyläalueen merkinnällä (AT). Kyläalueen laajenemisalueiden määrittelyä on ohjannut Sipoon yleiskaava 2025 ja uudet alueet on pyritty osoittamaan olemassa olevaa rakennetta täydentämään. Kyläalueen laajenemisalueiden määrittelyssä on huomioitu myös maisema-, luonto- ja kulttuuriympäristön arvot. Uudet rakennuspaikat tulisi ensisijaisesti pyrkiä sijoittamaan mahdollisuuksien mukaan kyläalueille.

Fiskträskin ja Byträskin rannoilla olemassa olevat loma-asunnot on merkitty kaavaan loma-asuntoalueiksi (RA).

4.1 Planlösning

Byområdets utveckling och vitalitet stöds med Immersby delgeneralplan. Med planen styrs nybyggnationen i området till platser som är lämpliga med tanke på landskapet och miljön och den befintliga strukturen kompletteras. De riksomfattande målen för områdesanvändning och målen för planerna på högre nivå samt de grundläggande lösningarna för markanvändning och nätverk har beaktats i planeringen.

Immersby delgeneralplan har utarbetats som en plan med rättsverkan. Den ersätter generalplanen för Sibbo 2025 i området. Områdesreserveringarna och bestämmelserna är bindande i en plan med rättsverkan. Vid tolkningen av områdesavgränsningarna bör emellertid beaktas att delgeneralplanen är generell till sin karaktär.

Bygglov kan inte beviljas direkt utgående från Immersby delgeneralplan, utan det behövs fortfarande ett beslut om planeringsbehovet och bygglov. Stomlagenhetsutredningen och dimensioneringskalkylen som utarbetats i samband med delgeneralplaneringen i Immersby kommer att fungera som hjälpmedel för byggnadsinspektionen i samband med att bygglovsärenden avgörs. Enligt delgeneralplanen behandlas beslutet om planeringsbehovet och bygglovets samtidigt.

Planområdet bevaras också efter att planen trätt i kraft som område i behov av planering i enlighet med 1 och 2 momentet, MBL 16 §. Med ett område i behov av planering avses ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna fritidsområden. Bestämmelserna om områden i behov av planering tillämpas också på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande.

4.2 Boende

Det befintliga byområdet och dess utvidgningsområden har anvisats med beteckningen för byområde (AT). Definitionen av utvidgningsområdet för byområdena har styrts av Generalplanen för Sibbo 2025 och syftet har varit att anvisa de nya områdena så att de kompletterar den befintliga strukturen. Också landskaps-, natur- och kulturmiljövärdena har beaktats när utvidgningsområdena för byområdena har fastställts. I första hand bör de nya byggplatserna vid mån av möjlighet placeras på byområdena.

De befintliga fritidsbostäderna på Fiskträskets och Byträskets stränder har betecknats som område för fritidsbostäder i planen (RA).

4.3 Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Immersbyn VPK-talo on osoitettu kaavaan palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

4.4 Maa- ja metsätalous

Maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M) kaavassa on osoitettu tavanomaiset metsäalueet. M-alueilla sallitaan haja-asutusluontoinen rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan. M-alueilla sijaitsee olemassa olevia asuinrakennuksia, jotka sijaitsevat irrallaan muista rakennetuista alueista.

Kaava-alueen länsiosan laajat metsäalueet on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alue kytkeytyy Sipoonkorpeen ja on seudullisen ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Aluetta käytetään myös virkistykseen. MY-alueella sallitaan haja-asutusluontoinen rakentaminen, mutta alueen säilyminen yhtenäisenä tulee turvata. MY-merkinnällä on lisäksi osoitettu kaava-alueen kaakkoisrajalla sijaitseva arvokas kallioalue Falkbergsklobbarna.

Tavanomaiset peltoalueet on merkitty maatalousalueeksi MT-1 -merkinnällä. MT-1 -alueella sallitaan sen käytön kannalta tarpeellinen asuin- ja maataloutta palveleva rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan tai läheisyyteen. Asuinrakennuksen pihapiiri tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksiin.

Pelto-alueet, joilla on maisemallista merkitystä ja joille rakentamista tulee välttää, on merkitty maatalousalueeksi MT-2 -merkinnällä. MT-2 -alueet on merkitty kaavaa varten laaditun maisemaselvityksen perusteella. MT-2 -alueelle voidaan sijoittaa uudisrakentamista, mikäli se perustellusta syystä on välttämätöntä. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan tai läheisyyteen. Asuinrakennuksen pihapiiri tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksiin.

Kaavaa varten laaditun maisemaselvityksen perusteella kaavaan on merkitty maisemallisesti arvokkaita peltoalueita (MA). Kyseessä on maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaat, viljelykäytössä olevat peltoalueet, joiden säilyttäminen avoimena peltoalueina tai hoidettuina niittyalueina on tärkeää. MA-alueella sallitaan uudisrakentaminen vain, mikäli maanomistajalla ei ole muuta mahdollisuutta hyödyntää emätilatarkasteluun pohjautuvaa laskennallista rakennusoikeutta. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan tai läheisyyteen. Asuinrakennuksen pihapiiri tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksiin. Avoimien pel-

4.3 Service

Det finns ingen service på planområdet. Immersby FBK-byggnad har anvisats i planen som område för service och förvaltning (P).

4.4 Jord- och skogsbruk

Vanliga skogsområden har anvisats i planen som jord- och skogsbruksdominerat område (M). Glesbygdsbetonat byggande är tillåtet på M-områden. Nybyggnationen ska placeras på landskapsmässigt förmånliga platser, i anslutning till befintlig byggnation och befintligt vägnät samt i mån av möjlighet i skydd av trädbestånd som avgränsar det öppna landskapet. På M-områdena finns redan bostadsbyggnader som ligger avskilda från andra byggda områden.

De stora skogsområdena i planområdets västra del har betecknats som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY). Området är förbundet med Sibbo storskog och är av regional betydelse för det ekologiska nätverket. Området används också för rekreation. På MY-områden tillåts byggnation av glesbygdskaraktär, men området bör bevaras som ett sammanhängande område. Det värdefulla bergsområdet Falkbergsklobbarna som ligger vid planområdets sydöstra gräns har också anvisats med beteckningen MY.

Vanliga åkerområden har anvisats som jordbruksområde med beteckningen MT-1. På MT-1 tillåts byggande av bostads- och för jordbruksverksamheten nödvändiga byggnader. Nybyggnationen ska placeras på landskapsmässigt förmånliga platser, i anslutning till befintliga byggnader och befintligt vägnät samt i mån av möjlighet i skydd eller i närheten av trädbestånd som avgränsar det öppna landskapet. Bostadsbyggnadens gårdsplan bör avgränsas från det öppna åkerlandskapet med hjälp av trädplanteringar.

Åkerområden som har betydelse för landskapet och där byggande bör undvikas har anvisats som jordbruksområde med beteckningen MT-2. MT-2 -områdena har betecknats utgående från den landskapsinventering som utförts med tanke på planen. På MT-2 -område får nybyggnation placeras om sådan av välgrundade skäl är nödvändig. Nybyggnationen ska placeras på landskapsmässigt förmånliga platser, i anslutning till befintliga byggnader och befintligt vägnät samt i mån av möjlighet i skydd eller i närheten av trädbestånd som avgränsar det öppna landskapet. Bostadsbyggnadens gårdsplan bör avgränsas från det öppna åkerlandskapet med hjälp av trädplanteringar.

Landskapsmässigt värdefulla åkerområden (MA) har betecknats i planen på basen av den landskapsinventering som utförts med tanke på planen. Det är fråga om landskapsmässigt och historiskt värdefulla åkerfält som brukas och vilka är viktiga att bevara som öppna åkrar eller vårdade ängsområden. På MA-område tillåts nybyggnation endast om markägaren inte har någon annan möjlighet att utnyttja den kalkylerade byggrätt som är baserad på stomlägenhetsprincipen. Nybyggnationen ska placeras på landskapsmässigt förmånliga platser, i anslutning till befintliga byggnader och befintligt vägnät samt i mån av möjlighet i skydd eller i närheten av trädbestånd som avgränsar det öppna landskapet. Bostadsbyggnadens gårdsplan bör avgränsas från det öppna åkerlandskapet

to- ja niittyalueiden metsittäminen edellyttää MRL 128 §:n mukaista maisematyöluupaa.

4.5 Luonnonympäristö

Alueen luontoarvot ovat olleet yksi keskeinen lähtökohta suunnittelussa. Arvokkaat luontokohteet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja kohteiden säilyminen turvataan erillisillä kaavamerkinnöillä. Kaavassa osoitetut luontokohteet perustuvat Immersbyn kaavoitusta varten laadittuun luontoselvitykseen.

Kaava-alueella sijaitsevat luonnonsuojelualueet on merkitty luonnonsuojelualuemerkinnällä (SL):

- Sipoonkorven luonnonsuojelualue
- Ribackan limettivahakas
- Byträskin pähkinäpensaslehto
- Immersbyn pähkinäpensaslehto

Osittain kaava-alueen länsiosassa sijaitsee Sipoonkorven Natura 2000-alue, joka on merkitty kaavaan.

Kaava-alueella sijaitsevat paikallisesti arvokkaat luontokohteet ja METSO-suojelusopimusalueet on merkitty kaavaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo):

- Byträskin rantametsät: luo(8)
- Pähkinäpensaslehto 1: luo(9)
- Pähkinäpensaslehto 2: luo(10)
- Byträskin pohjoispuolen suo: luo(11)
- Boarsin puronvarsi: luo(12)
- Kurasin rinnelehto ja noro: luo(13)
- Hampträskin rantalehto: luo(14)
- Vägaträskin luhta: luo(15)
- Hampträskin puro: luo(16)
- Immersbyn selvitysalueen muut suoalueet: luo (17. – 40.)
- Immersbyn selvitysalueen kallioalueet: luo (41. – 101.)

Osayleiskaavassa on merkitty luo-1 –merkinnällä maakunnallisesti arvokkaat suokohteet.

Suoalueet on ELY-keskuksen tekemän suoinventoinnin perusteella luokiteltu osaksi valtakunnallisesti arvokasta Sipoonkorvensuot kokonaisuutta.

Arvokas kallioalue Falkbergsklobbarna on merkitty kaavaan arvokas harjualue tai muu geologinen muodostelma –merkinnällä (ge). Alueen päämaankäyttö-merkinnäksi on kaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

med hjälp av trädplanteringar. Beskogning av öppna åker- och ängsmarker förutsätter tillstånd för landskapsarbeten i enlighet med MBL 128 §.

4.5 Naturmiljö

Områdets naturvärden har varit en central utgångspunkt i planläggningen. Värdefulla naturobjekt har lämnats utanför byggnationen och bevarandet av objekten tryggas med särskilda planbeteckningar. Naturobjekten som anvisats i planen grundas på naturinventeringen som utarbetats för planläggningen av Immersby.

Naturskyddsområdena som ligger inom planläggningsområdet har anvisats med beteckningen för naturskyddsområde (SL):

- Sibbo storskogs naturskyddsområde
- Gröngul vaxskivling i Ribacka
- Byträskets hassellund
- Immersby hassellund

Delar av Sibbo storskogs Natura 2000-område som har betecknats i planen ligger i planläggningsområdets västra del.

På planområdet ligger naturobjekt av lokalt intresse och METSO-skyddsavtalsområden har betecknats i planen som särskilt viktiga områden med tanke på naturens mångfald (luo):

- Byträskets strandskogar: luo(8)
- Hassellund 1: luo(9)
- Hassellund 2: luo(10)
- Kärret norr om Byträsket: luo(11)
- Boars bäck: luo(12)
- Kuras lundsluttning och rännil: luo(13)
- Hampträskets strandlund: luo(14)
- Vägaträskets strandäng: luo(15)
- Hampträskets bäck: luo(16)
- Övriga myrområden på Immersby utredningsområde: luo (17 – 40)
- Bergsområden på Immersby utredningsområde: luo (41. – 101.)

Landskapsmässigt värdefulla myrobjekt har betecknats med beteckningen luo-1 i delgeneralplanen.

På basen av NTM-centralens myrinventering har myrområdena klassificerats som en del av den nationellt värdefulla helheten Sibbo Storskog.

Det värdefulla klippområdet Falkbergsklobbarna har anvisats i planen med beteckningen övrig geologisk formation (ge). Som områdets huvudsakliga markanvändningsbeteckning i planen används jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY).

Kaava-alueelle sijoittuva vedenhankintaa varten tärkeä I-luokan pohjavesialue Nikukällä on osoitettu kaavassa tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue –merkinällä (pv).

4.6 Kulttuurihistoria

Alueen monipuoliset kulttuurihistorialliset arvot ovat olleet yksi keskeinen lähtökohta suunnittelussa. Maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaita peltoalueita pyritään säästämään uudisrakentamiselta ja alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulisi edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten tulisi sopeutua kulttuuriympäristön luonteeseen ja erityispiirteisiin. Sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman ja historian kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa, ei tulisi tehdä.

Immersbyn kaava-alueelle sijoittuva Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema on osoitettu kaavassa maisemallisesti arvokas alue –merkinnällä (ma). Aluerajaus perustuu Uudenmaan liiton vuonna 2012 julkaisemaan selvitykseen Missä maat on mainioimmat.

Kaavassa on osoitettu seuraavat muinaismuistokohteet tai alueet (sm-1):

- Bak-Storäng 1: sm-1(002)
- Broas: sm-1(033)
- Bak-Storäng 2: sm-1(064)
- Hindsby Brännberget: sm-1(110)

Kohteiden numerointi vastaa Sipoon yleiskaava 2025:ssä käytettyä numerointia.

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde –merkinnällä (sr) kaavaan on osoitettu seuraavat rakennukset:

- Söder-Bertas: sr (11)
- Lönnkulla: sr (12)
- Bys-Bertas: sr (17)
- Nybondas: sr (34)

Alueen arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde –merkinnällä (/s) kaavaan on osoitettu seuraavat rakennukset:

- Sälgekulla: /s (4)
- Sandbacka: /s (14)

Grundvattenområdet Nikukälla som finns på området och som är ett grundvattenområde av klass I och viktigt för vattenförsörjningen anvisas i planen med beteckningen för grundvattenområde som är viktigt eller lämpligt för vattenförsörjning (pv).

4.6 Kulturhistoria

Områdets mångsidiga kulturhistoriska värden har varit en central utgångspunkt i planeringen. Strävan är att landskapsmässigt och historiskt värdefulla åkerområden besparas från nybyggnation och att det gamla byggnadsbeståndet bevaras och att nyanvändningen av det främjas. Eventuellt kompletterande byggande och övriga ändringar borde anpassas till kulturmiljöns karaktär och särdrag. Sådana åtgärder som försvagar kulturlandskaps- och historiska värden på området borde inte utföras.

Sibbo ådals kulturlandskap som finns på Immersby planområde har i planen anvisats med en beteckning för ett landskapsmässigt värdefullt område (ma). Avgränsningen av området grundar sig på utredningen ”Missä maat on mainioimmat”, som utgivits av Nylands förbund 2012.

I planen anvisas följande fornminnesobjekt eller områden (sm-1):

- Bak-Storäng 1: sm-1(002)
- Broas: sm-1(033)
- Bak-Storäng 2: sm-1(064)
- Hindsby Brännberget: sm-1(110)

Numreringen av objekten motsvarar den numrering som använts i general-planen för Sibbo 2025.

Med beteckningen för ett område som är värdefullt med tanke på byggnads-konst och kulturhistoria (sr) anvisas följande byggnader:

- Söder-Bertas: sr (11)
- Lönnkulla: sr (12)
- Bys-Bertas: sr (17)
- Nybondas: sr (34)

Områdets värdefulla byggnadsbestånd och näromgivning bör bevaras. Reparations- och ombyggnadsarbeten som utförs i byggnaderna bör vara sådana att byggnadernas karaktär bevaras med tanke på byggnadskonst och bybild. Nybyggnation bör anpassas till områdets landskapsmässiga och kulturhistoriska värden.

Med beteckningen för ett objekt som är värdefullt med tanke på byggnadskonst eller kulturhistoria (/s) anvisas följande byggnader:

- Sälgekulla: /s (4)

- Ullanmäki: /s (18)
- Lill-Lassas: /s (19)
- Immersbyn VPK-talo: /s (20)
- Bysbacka: /s (26)
- Broars: /s (27)
- Pitkäkallio: /s (28)
- Högbacka: /s (32)
- Wallborgs: /s (33)
- Grankulla: /s (36)
- Stenbacka: /s (37)

Historialliset kylätontit on osoitettu merkinnällä /s. (muu arkeologinen kulttuuriperintökohde).

- Storby: /s (229)
- Lindby: /s (230)
- Broas: /s (231)
- Grisas: /s (232)

Kohteiden numerointi vastaa Sipoon yleiskaava 2025:ssä käytettyä numerointia.

Vallitseva maankäyttö on alueilla sallittua. Aluetta koskevista suuremmista maankäyttösuunnitelmista on kuultava museoviranomaisia.

Kaavassa on osoitettu kaksi erillistä kulttuurihistoriallisesti merkittävää tiealuetta. Tiealueiden linjaus on tutkittu historiallisista kartoista 1600- ja 1700-luvuilta. Teitä korjattaessa ja niiden ympäristöjä hoidettaessa ja rakennettaessa on toimenpide sopeutettava huolellisesti kyläkuvaan. Muutostöimenpiteissä tulee huolehtia, ettei tielinjojen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaita ominaispiirteitä turmella.

4.7 Virkistys

Kaavassa ei ole osoitettu varsinaisia virkistysalueita. Kaava-alueen länsiosan laajat metsäalueet ovat kuitenkin käytettävissä virkistykseen. Alue kytkeytyy Sipoonkorpeen ja on seudullisen ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Alueelle on osoitettu ohjeellisia ulkoilureittejä ja ohjeellisia ratsastusreittejä olemassa olevien tietojen ja alueelle laadittujen suunnitelmien perusteella. Myös tavanomaiset metsätalousvaltaiset alueet ovat jokamiehen oikeudella käytettävissä virkistykseen. Byträskin koillisrannalle on osoitettu virkistyskohde Sipoon yleiskaava 2025:n perusteella.

4.8 Liikenne, reitit ja yhdyskuntateknikka

Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu etelä-pohjois ja itä-länsi –suuntaiset viheryhteystarpeet. Viheryhteydet toimivat luonnonydinalueita yhdistävän ekologisen

- Sandbacka: /s (14)
- Ullanmäki: /s (18)
- Lill-Lassas: /s (19)
- Immersbyn VPK-talo: /s (20)
- Bysbacka: /s (26)
- Broars: /s (27)
- Pitkäkallio: /s (28)
- Högbacka: /s (32)
- Wallborgs: /s (33)
- Grankulla: /s (36)
- Stenbacka: /s (37)

Historiska byatomter har anvisats med beteckningen /s (annat arkeologiskt kulturarvsobjekt).

- Storby: /s (229)
- Lindby: /s (230)
- Broas: /s (231)
- Grisas: /s (232)

Numreringen av objekten motsvarar den numrering som använts i generalplan för Sibbo 2025.

Den nuvarande markanvändningen är tillåten på området. Vid större markanvändningsplaner som berör området bör man höra museimyndigheterna.

I planen anvisas två separata kulturhistoriskt betydande vägområden. Dragningen av vägområdena har undersökts på kartor från 1600- och 1700-talet. Då vägarna repareras och deras omgivning vårdas samt vid byggnadsarbeten bör åtgärden anpassas noggrant till bybild. Vid ombyggnadsarbeten bör det säkerställas att vägsträckningarnas kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla särdrag inte förstörs.

4.7 Rekreation

Inga egentliga rekreationsområden har anvisats i planen. De vidsträckta skogsområdena i planområdets västra del är dock avsedda för rekreation. Området är förbundet med Sibbo storskog och är av regional betydelse för det ekologiska nätverket. Ritgivande rekreationsleder och ridrutter har anvisats för området utgående från befintliga data och planer som har utarbetats för området. Vanliga skogsbruksdominerade områden får också med stöd av allemansrätten användas för rekreation. Ett rekreationsobjekt har anvisats på Byträskets nordöstra strand på basen av Generalplanen för Sibbo 2025.

4.8 Trafik, leder och samhällsteknik

Behov av grönförbindelser har anvisats i nord-sydlig och ost-västlig riktning i planområdets södra del. Grönförbin-

verkoston osina ja ovat tärkeitä hirvieläimien ja muun lajiston liikkumisen kannalta. Viherysteyksien säilyminen on turvattava ja toteutumista edistettävä.

Immersbyntien varteen on osoitettu kevyenliikenteen yhteystarve. Osayleiskaava ei ota tarkemmin kantaa kevyenliikenteen väylän sijaintiin tai toteutustapaan, jotka ratkaistaan yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla.

Kaavaan on osoitettu tieliikenteen yhteystarve Immersbyn kaava-alueelta länteen Östersundomin kaava-alueelle.

Kaava-alueen pohjoisosaan Sipoonjoen rantaan on merkitty siltayhteystarve. Yhteystarve on merkitty aluerasterina. Sillan tarkempi sijoittuminen ja tulee tutkia yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla.

Olemassa olevat tiet on merkitty yhdystie/kokoojaku – merkinnällä. Uusia teitä ei ole osoitettu.

Liikenneväylien tuntumassa asuinkäyttöön tarkoitettu uudisrakentaminen on sallittua vain alueella, jolla valtioneuvoston päätöksen (VN:n päätös 993/1992) mukaiset melutason ohjearvot päiväohjearvo 55 dB(A) ja yöohjearvo 45 dB(A) eivät ylitä. Melutason arvioinnissa tulee ottaa huomioon myös liikenteen kasvuennuste ja kaavan mahdollistamat liikenneverkon muutokset.

Kaava-alueelle sijoittuva voimajohto on merkitty kaavaan. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu uusi 110 kV:n (Landbo-Massby) voimajohdon linjaus Keravan Energialta saatujen tietojen perusteella.

4.9 Mitoitusperiaatteet

Immersbyn osayleiskaavan perusteella ei voida suoraan myöntää rakennuslupia. Rakennuspaikat ja rakennusluvut tutkitaan suunnittelutarveratkaisun kautta, koska Immersbyn osayleiskaava-alue on suunnittelutarvealue, eikä alueella ole asemakaavaa. Immersbyn osayleiskaavoituksen yhteydessä laadittu emätilaselvitys ja mitoituslaskelma toimivat rakennustarkastuksen apuvälineinä rakennusluparatkaisuja tehtäessä.

Immersbyn osayleiskaavan mitoituksen pohjana on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaiset mitoitusperusteet täsmennettynä ja sopeutettuna Immersbyn alueen paikallisiin olosuhteisiin. Mitoitusperusteilla tarkoitetaan niitä periaatteita, joiden mukaan tila- ja maanomistajakohtainen rakennusoikeus lasketaan asemakaavoitettavaksi tarkoitettun taajama-alueen ulkopuolella. Perusteet on tarkoitettu ohjeiksi, joiden avulla pyritään edistämään johdonmukaista, ympäristön huomioon ottavaa suunnittelua sekä maanomistajien tasavertaista kohtelua.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi tilan jäljellä oleva rakennusoikeus määritetään ns. emätilaperiaatteella. Emätila (~kantatila) on poikkileikkausajan kohdan 1.7.1959 mukainen tila. Emätilaselvityksessä tarkastellaan mihin tilaan nykyhetken mukaiset kiinteistöt ovat kuuluneet 1.7.1959. Emätiloilta määritellään pinta-alatietojen perusteella laskennallinen kokonaisrakennusoikeus (rakennuspaikkojen kokonaismäärä). Jokainen

delserna fungerar som delar av det ekologiska nätverket som förenar kärngrönområdena och är viktiga för att hjortdjuren och övriga arter ska kunna röra på sig. Grönförbindelserna ska tryggas och förverkligandet av dem främjas.

Behovet av en lätttrafikled har anvisats längs Immersbyvägen. Delgeneralplanen tar inte närmare ställning till placeringen av lätttrafikleden eller hur den ska byggas, utan detta löses i den mera detaljerade planeringen.

Behov av förbindelse för landsvägstrafiken från Immersby planområde österut till Östersundom planområde har anvisats i planen.

Vid Sibbo ås strand i planområdets norra del har betecknats behov av en broförbindelse. Förbindelsebehovet har betecknats med raster. En noggrannare placering av bron bör undersökas vid närmare planering.

De befintliga vägarna har försetts med beteckningen förbindelseväg/uppsamlingsgata. Nya vägar har inte anvisats.

Nytt bostadsbyggande i anknytning till trafikleder är tillåtet endast på område där bullernivåerna enligt statsrådets beslut (993/1992) inte överskrider dagsriktnivå 55 dB(A) och nattriktnivå 45 dB(A). Vid bedömningen av bullernivån ska även tillväxtprognosen för trafiken och de ändringar i trafikanätet som planen möjliggör beaktas.

Kraftledningen som går igenom planområdet har betecknats i planen. Dragningen av en ny 110 kV:s kraftledning (Landbo-Massby) har anvisats i planområdets södra del utgående från uppgifter från Keravan Energia Oy.

4.9 Dimensioneringsgrunder

Byggnadslov kan inte beviljas direkt utgående från Immersby delgeneralplan. Byggplatser och bygglov undersöks via lösningen för behovet av planering, då Immersby delgeneralplaneområde är ett område i behov av planering och ingen detaljplan för området finns. Den stomlägenhetsutredning och dimensioneringskalkyl som har utarbetats i samband med delgeneralplaneringen av Immersby fungerar som hjälpmedel för byggnadsinspektionen när avgöranden om bygglov träffas.

Som grund för dimensioneringen i Immersby delgeneralplan fungerar generalplanen för Sibbo 2025, preciserad och anpassad till de lokala förhållandena i Immersby. Med dimensioneringsgrunder avses de principer enligt vilka den lägenhets- och markägarspecifika byggrätten beräknas på områden utanför sådant tätortsområde som är avsett att detaljplaneras. Grunderna är avsedda att fungera som riktlinjer, utifrån vilka man strävar till att främja en konsekvent planering som beaktar miljön samt ett jämlikt bemötande av markägarna.

För att trygga ett jämlikt bemötande av markägarna fastställs den resterande byggrätten för en lägenhet genom den så kallade stomlägenhetsprincipen. En stomlägenhet (~ stamlägenhet) är en lägenhet vid tvärsnittstidpunkten 1.7.1959. I stomlägenhetsutredningen granskas till vilken



emätilalla ja siitä muodostuneilla tiloilla jo olemassa oleva rakennettu rakennuspaikka ja voimassa oleva rakennusluopa huomioidaan käytettynä rakennusoikeutena, jotka vähentävät rakennuspaikkojen kokonaismäärää. On mahdollista, että emätilan olemassa olevien rakennuspaikkojen määrä ylittää laskennallisen kokonaisrakennusoikeuden. Tällöin uusia rakennuspaikkoja ei lähtökohtaisesti voida osoittaa myöskään alkuperäisestä emätilasta lohotulle, rakentamattomalle tilalle. Vanha rakentamaton, rakennuskelpoinen kiinteistö (1.7.1959) voi kuitenkin saada yhden (1) rakennuspaikan mitoitusmenetelmän tuottamasta rakennusoikeudesta riippumatta.

Laskennallinen rakennusoikeus määräytyy pinta-alan perusteella. Laskennallisen rakennusoikeuden laskentaperusteet sisältyvät kunkin aluevarauksen kaavamääräyksiin. Laskennallista rakennusoikeutta muodostuu suhteellisesti eniten yhdyskuntarakenteellisesti edullisesti sijoituville, tiivistettävälle kyläalueille ja niiden laajenemisalueille (AT). Laskennallista rakennusoikeutta muodostuu vähemmän maa- ja metsätalouden alueille (M, MY). Peltoalueiden (MA, MT) osalta tavoitteena on niiden säilyminen viljelykäytössä ja avoimena, joten niiden mitoitusnormi on muita alueita niukempi. Suojelualueille (SL) ei ole määriteltä laskennallista rakennusoikeutta. Alueiden määrittelyssä pohjana on Sipoon yleiskaavassa 2025 määritellyt aluevaraukset, joita on osayleiskaavoituksen yhteydessä tarkennettu laadittujen selvitysten, karttatarkastelujen ja maastokäyntien perusteella. Saman maanomistajan eri puolilla sijaitsevat alueet muodostavat yhdessä ns. maanomistusyksikön, jonka sisällä rakennusoikeutta voidaan siirtää.

Emätilaperusteinen rakennusoikeus on laskennallista rakennusoikeutta, jonka toteutuminen edellyttää tapauskohtaista harkintaa. Rakentamiskelpoisuuden esteenä voi olla esim. rakennuspaikan rakennuskelvottomuus, paikalla todetut erilaiset suojeluarvot tai maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusten toteutuminen.

Rakennusoikeuden laskennassa on käytetty vuoden 2012 kiinteistöjaotusta ja vuodelta 2012 olevaa kunnan ylläpitämää rakennus- ja lupatietokantaa.

4.9.1 Emätilatarkastelun ja mitoituksen tulokset

Emätilatarkastelun ja mitoituslaskelma on esitetty taulukossa, joka on liitteenä 2. Kaava-alueella on yhteensä 155 kpl olemassa olevaa rakennuspaikkaa. Mitoituslaskelman mukaan laskennallinen rakennuspaikkojen lukumäärä koko kaava-alueella on 176-163 kpl, riippuen siitä liitetäänkö alueita vesi- ja viemäriverkostoon vai ei. Potentiaalinen uusien rakennuspaikkojen lukumäärä koko kaava-alueella on 50-53 kpl, riippuen siitä liitetäänkö alueita vesi- ja viemäriverkostoon vai ei. Potentiaalinen uusien rakennuspaikkojen lukumäärä on saatu vähentämällä laskennallisesta rakennuspaikkojen lukumäärästä käytettyjen rakennuspaikkojen lukumäärä. Mikäli emätilan käytettyjen rakennuspaikkojen määrä on laskennallista määrää suurempi, ei uusia rakennuspaikkoja ole mahdollista osoittaa. Arvion mukaan uusista rakennuspaikoista noin 80 % olisi mahdollista sijoittaa kaavan mukaisille AT- ja M-alueille.

lähennhet de nuvarande fastigheterna hörde 1.7.1959. Utgående från arealuppgifterna definieras den kalkylerade totala byggrätten för stomlägenheterna (totala antalet byggplatser). Varje redan befintlig byggplats och i kraft varande byggrätt på stomlägenheten och på denna bildade lägenheter beaktas som använda byggrätter, vilka minskar det totala antalet byggnadsplatser. Det är möjligt att antalet befintliga byggplatser på stomlägenheten överskrider den kalkylerade totala byggrätten. I sådana fall kan inte heller nya byggplatser i princip anvisas på en obyggd lägenhet som brutits ut från den ursprungliga stomlägenheten. En gammal obyggd, byggduglig fastighet (1.7.1959) kan emellertid få en (1) byggnadsplats oberoende av den byggrätt som dimensioneringsmetoden genererar.

Den kalkylerade byggrätten bestäms på basen av arealen. Grunderna för den kalkylerade byggrätten ingår i planbestämmelserna för var och en områdesreservering. Relativt betraktat bildas mest kalkylerad byggrätt i byområden som är fördelaktigt belägna med tanke på samhällsstrukturen och ska förtätas och utvidgas (AT). Mindre kalkylerad byggrätt bildas på områden för jord- och skogsbruk (M, MY). När det gäller åkerområden (MA, MT) är målet att bevara dem i odlingsbruk och öppna, varför dimensioneringsnormen är knapphändigare för dem än för andra områden. För skyddade områden (SL) har ingen kalkylerad byggrätt anvisats. Grunden för definitionen för områdena utgörs av områdesreserveringarna som fastställts i generalplanen för Sibbo 2025 och dessa har preciserats i samband med de utredningar, kartgranskningar och terrängbesiktningar som har gjorts i samband med delgeneralplaneringen. Områden på olika ställen som tillhör samma markägare bildar tillsammans en s.k. markägoenhet inom vilken byggrätt kan flyttas.

Byggrätten som är baserad på stomlägenhetsprincipen är kalkylerad byggrätt, vars förverkligande förutsätter överväganden från fall till fall. Hinder för byggdugligheten kan medföras bland annat av att platsen är obyggbar, att den har olika skyddsvärden eller bero på kraven på ett jämlikt bemötande av markägarna.

Vid kalkyleringen av byggrätt har använts fastighetsindelningen från år 2012 och databasen över byggnader och byggrätter som upprätthålls av kommunen sedan år 2012.

4.9.1 Resultaten av stomlägenhetsgranskningen och dimensioneringen

Granskningen av stamfastigheter och dimensioneringsskalkylen presenteras i tabellen som finns i bilaga 2. På planområdet finns sammanlagt 155 st. befintliga byggnadsplatser. Enligt dimensioneringsskalkylen är antalet kalkylerade byggnadsplatser på hela planområdet 147-163 st., beroende på om områdena ansluts till vatten- och avloppsnätet eller inte. Antalet potentiella nya byggnadsplatser på hela planområdet är 50-53 st., beroende på om områdena ansluts till vatten- och avloppsnätet eller inte. Antalet potentiella nya byggnadsplatser har beräknats genom att minska antalet förbrukade byggnadsplatser från det kalkylerade antalet byggnadsplatser. Ifall antalet förbrukade byggnadsplatser på stamfastigheten är större än det kalkylerade antalet är det inte möjligt

Kaavan vaikutukset Planens konsekvenser

5.1 Yleistä vaikutusten arvioinnista

Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen edellyttämällä tavalla. MRL 9§:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin ja kaavaa laadittaessa on tarpeellisissa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset.

Vaikutusten arviointi on osa suunnittelu- ja kaavoitusprosessia. Vaikutusten arviointityö etenee rinnan kaavoituksen kanssa siten, että suunnittelussa huomioidaan mahdolliset kielteiset vaikutukset ja niiden ehkäisy. Vaikutusten arviointia tarkennetaan ja täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, alueella suoritettuihin maastokäynteihin, aluetta koskeviin selvityksiin ja suunnitelmiin, osallistajien saatuihin lähtötietoihin, lausuntoihin ja huomautuksiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

5.2 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Uudisrakentamisen pääpainon ohjaaminen olemassa olevaa rakennetta täydentämään, tukee kylän elinvoimaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia. Uudisrakentamisen sijoittumisessa tärkeänä tekijänä on myös alueen luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen vaaliminen. Ohjaamalla rakentamista kaavamääräyksiin sekä säilyttämällä arvokasta rakennusperintöä, luonnonympäristöä ja maiseman erityispiirteitä vaikutetaan viihtyisän elinympäristön toteutumiseen alueella. Rakentamisen ohjauksessa painottuu maaseutumaisen kylämiljöön säilyttämisen tavoite. Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia alueen asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön, sillä kaavan mahdollistama uudisrakentamisen määrä on melko maltillinen ja sen arvioidaan toteutuvan pitkän ajan kuluessa.

Kaavassa on huomioitu maatalouselinkeinon edellytykset osoittamalla niihin tarvittavat maa-alueet (M, MT, MT-1, MA). Näiden aluevarausten kaavamääräyksissä painottuvat alueen käytön ohella myös niiden kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen merkitys viihtyisän elinympäristön luojina.

Alueen liikenneturvallisuuteen on kiinnitetty huomiota osoittamalla kevyenliikenteen yhteystarve Immersbyntien varrelle. Nykyisellään Immersbyntie on tien kapeuden ja

5.1 Allmänt om konsekvensbedömning

I samband med att delgeneralplanen utarbetas görs en konsekvensbedömning av planen i enlighet med Markanvändnings- och bygglagen och -förordningen. Enligt MBL 9 § ska planen grundas på tillräckliga undersökningar och utredningar och vid utarbetandet av planen ska i tillräcklig mån utredas vilka miljökonsekvenser förverkligandet av planen medför.

Konsekvensbedömningen är en del av planerings- och planläggningsprocessen. Konsekvensbedömningen framskrider parallellt med planläggningen så att eventuella negativa konsekvenser och deras förebyggande beaktas i planeringen. Konsekvensbedömningen preciseras och kompletteras efter hand som planläggningsprocessen framskrider.

Konsekvensutredningen baseras på tillgängliga uppgifter om området, utförda terrängb i området, utredningar och planer för området, utgångsuppgifter, utlåtanden och anmärkningar från intressenterna samt på analyser av ändrade egenskaper i miljön som den aktuella planläggningen medför.

5.2 Konsekvenser för människornas levnadsförhållanden och livsmiljö

Genom att nybyggnationen styrs så att den kompletterar den befintliga strukturen, stöds byns vitalitet och möjligheter att utvecklas. En viktig faktor för placeringen av nybyggnationen är också värnandet av natur- och kulturmiljöns värden. Genom att styra byggandet med planbestämmelser och bevara gammalt byggnadsarv, naturmiljö och särdragen i landskapet medverkar planen till att förverkliga en trivsamt livsmiljö i området. En tyngdpunkt i styrningen av byggnationen är målet att bevara en landsbygdsnära miljöö. Förverkligandet av planen bedöms inte ha betydande konsekvenser för invånarnas levnadsförhållanden och livsmiljö, då den nybyggnation som planen möjliggör är rätt måttlig och sannolikt genomförs inom loppet av en lång tid.

Förutsättningarna för jordbruksnäringen har beaktats i planen genom att anvisa nödvändiga beteckningar för markområdena (M, MT, MT-1, MA). I planbestämmelserna för dessa områdesreserveringar betonas utöver områdesanvändningen också deras kulturhistoriska och landskapsmässiga betydelse för en trivsamt livsmiljö.

Trafiksäkerheten i området har beaktats genom att anvisa behov av en lättrafikled längs Immersbyvägen. I nuläget

ajoneuvojen nopeuden vuoksi jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kannalta turvaton. Immersbyntie on yleinen tie ja siihen liittyvien toimenpiteiden toteutuksesta vastaa valtio.

Asuinalueet on osoitettu riittävän etäälle asumisviihtyvyyteen vaikuttavasta melulähteestä valtatie 7. Valtatien läheisyyteen sijoittuu olemassa olevaa asutusta, mutta uutta asutusta ei tule sijoittaa melualueelle. Meluhaitan ehkäiseminen on huomioitu kaavamääräyksissä sekä rakentamista osaltaan ohjaavassa kunnan rakennusjärjestyksessä.

Alueella sijaitsevat runsaat metsä- ja peltoalueet tarjoavat ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksia niin alueen asukkaille kuin muillekin ihmisille.

5.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään ei aiheudu, sillä uudisrakentamisen määrä on vähäinen. Kaava-alueella sijaitseva maakunnallisesti arvokas kalliialue Falkbergsklobbarna sekä paikallisesti arvokas Byträskin kalliialue on huomioitu suunnittelussa ja kaavamerkinnoissa.

Kaavan mukainen maankäyttö ei aiheuta mainittavia vaikutuksia pinta- tai pohjavedelle. Pohjavesialuetta koskevat rakentamista rajoittavat kaavamääräykset.

Asutuksen lisääntyminen ja sen myötä lisääntyvä liikenne vaikuttavat päästöinä ilmaan ja ilmastoon. Vaikutus jää kuitenkin vähäiseksi uudisrakentamisen määrän ollessa melko vähäinen. Alueella on myös paljon kasvillisuutta, joka sitoo hiilidioksidia.

5.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Uudisrakentaminen ennestään rakentamattomille alueille muuttaa luonnontilaista ympäristöä. Uusien rakentamiseen tarkoitettujen alueiden sijoittamisessa on otettu huomioon arvokkaat luontokohteet ja luonnonsuojelualueet. Uudisrakentaminen ohjataan pääasiassa olemassa olevan rakenteen yhteyteen ja luonnonympäristön arvokkaat alueet on huomioitu erillisin kaavamerkinnoin. Yksityiskohteisemmassa suunnittelussa huolellisella uusien rakennuspaikkojen sijoittamisella voidaan vaikuttaa huomattavasti ympäröivien luonto- ja maisema-arvojen säilymiseen.

Kaavassa on huomioitu etelä-pohjoinen ja itä-länsi-suuntaiset ekologiset yhteystarpeet, mikä edesauttaa lajien liikkumista laajalla alueella. Kaava-alueen länsiosa säilyy laajana yhtenäisenä metsäalueena.

Immersbyvägen on turvallinen ja kulkukelpoinen alue, mutta on otettava huomioon, että Immersbyvägen on kapea ja sen pohjoispuolella on kapea ja kulkukelpoinen alue. Immersbyvägen on kapea ja sen pohjoispuolella on kapea ja kulkukelpoinen alue.

Bostadsområden har med tanke på boendetrivseln anvisats på tillräckligt långt avstånd från bullerkällan riksväg 7. Det finns befintlig bosättning i närheten av riksvägen, men ny bosättning ska inte placeras på bullerområdet. Bullerbekämpningen har beaktats i planbestämmelserna samt i kommunens byggnadsordning som styr byggandet.

De rikliga skogs- och åkerområden som finns i området erbjuder både invånarna och andra människor friluftss- och rekreativsmöjligheter.

5.3 Konsekvenser för jordmånen, berggrunden, vattnet, luften och klimatet

Inga betydande konsekvenser uppstår för jordmånen och berggrunden då nybyggnationen är ringa. Det värdefulla området Falkbergsklobbarna av intresse på landskapsnivå som ligger inom planområdet samt det värdefulla bergsområdet vid Byträsket av lokalt intresse har beaktats i planeringen och planbeteckningarna.

Markanvändningen i enlighet med planen orsakar inga betydande konsekvenser för yt- och grundvattnet. För grundvattenområdet gäller planbestämmelser som begränsar byggandet.

Befolkningsökningen och den därmed ökande trafiken påverkar utsläppen i luften och klimatet. Konsekvenserna blir dock ringa genom att mängden nybyggnation är rätt begränsad. Det finns också mycket vegetation i området vilken binder koldioxid.

5.4 Konsekvenser för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna

Nybyggnation på tidigare obbyggt område förändrar miljön som varit i naturtillstånd. Vid placeringen av nya byggnader i områden som avsetts för byggnation har värdefulla naturobjekt och naturskyddsområden beaktats. Nybyggnationen placeras huvudsakligen i samband med befintlig byggnation och värdefulla områden i naturmiljön har beaktats med särskilda planbeteckningar. Genom omsorgsfull placering av nya byggplatser kan man i betydande grad inverka på att natur- och landskapsvärden bevaras.

Behoven av ekologiska förbindelser i både syd-nordlig och öst-västlig riktning har beaktats i planen vilket främjar arternas rörelser i ett vidsträckt område. Planområdets västra del bevaras som ett vidsträckt sammanhängande skogsområde.

5.5 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavaratkaisu tiivistää olemassa olevia kyläalueita. Kyläalueiden ulkopuolista hajakenttämistä on pyritty hillitsemään kaavan mitoitusperiaatteilla. Mitoitusperiaatteet suosivat rakennusoikeuden muodostumista kyläalueille ja niiden yhteyteen ja rajoittavat muodostumista yhdyskuntarakenteen kannalta epäsuotuisille alueille. Osayleiskaavoituksen yhteydessä laaditun emätilaselvityksen ja mitoituksen perusteella alueelle olisi laskennallisesti mahdollista sijoittaa noin 50 uutta rakennuspaikkaa.

Osayleiskaavan mukaan yli 5000 m² kokoiselle rakennuspaikalle voi rakentaa enintään 100 m²:n suuruisen sivuasunnon. Laskennallisesti kaava mahdollistaa uutta 50 rakennuspaikkaa, joiden pinta-alaksi voidaan muodostaa n. 5000 m². Lisäksi kaavassa on osoitettu noin 115 olemassa olevaa rakennuspaikkaa, jonka koko ylittää 5000 m² ja sivuasunnon rakentaminen on mahdollista. Kaava mahdollistaa näin ollen arvoilta n. 160 - 165 sivuasunnon rakentamisen. Arvioitu lukumäärä sisältää jo rakennetut sivuasunnot.

Sipoon yleiskaavassa esitetyn väestöennusteen mukaan Sipoon asukasmäärä lisääntyy vuoteen 2025 mennessä 35 000 asukkaalla, joista 31 000 sijoittuu taajamiin, 3000 kyliin ja 1000 haja-asutusalueelle. Omakotitalojen keskimääräinen asuntokoko on 200 k-m². Asumisväljyydeksi on omakotitaloissa arvioitu n. 80 k-m² /asukas. Tämän mukaisesti Immersbyn osayleiskaavassa muodostuvien uusien rakennuspaikkojen ja niihin liittyvien sivuasuntojen arvioitu asukasmäärä on enimmillään n. 300 asukasta.

Uudisrakentaminen ohjataan pääasiassa olemassa olevan rakenteen yhteyteen kyläalueille, mikä edistää infrastruktuurin järjestämistä tarkoituksenmukaisella tavalla. Alueen rakentamisen väljyydestä johtuen tie-, vesi- ja viemäritikustannukset muodostuvat silti keskitettyä taajamamuo- toista rakentamista suuremmiksi. Haja-asutusluonteinen asuminen lisää myös kunnan kannalta palvelujen tuottamisen kustannuksia.

Uudisrakentaminen lisää henkilöautoliikennettä alueella, mutta vaikutus on melko vähäinen uudisrakentamisen määrän ollessa kohtalaisen pieni. Koska rakentaminen alueella toteutuu todennäköisesti pitkän ajan kuluessa, toteutuu myös liikenteen lisäys vähitellen. Kaava-alueen eteläpuolella kulkevaksi suunniteltu metro-/raideyhteys parantaa myös Immersbyn alueen saavutettavuutta joukkoliikenteellä ja voi edesauttaa rakentamisen toteutumista Immersbyn alueella. Immersbyntien varteen osoitettu kevyenliikenteen yhteystarve parantaisi toteutuessaan jalankulku- ja pyöräliikenteen turvallisuutta.

Immersbyn alueella ei juuri ole palveluita. Alue tukeutuu palveluiden osalta mm. läheiseen Söderkullaan. Myös Östersundomin suunnitteilla oleva uusi alue voi tulevaisuudessa parantaa palveluiden saatavuutta Immersbyn asukkaiden kannalta.

5.5 Konsekvenser för områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt trafiken

Planlösningen förtätar de befintliga byområdena. Avsikten har varit att genom stomlägenhetsprincipen dämpa glesbygget utanför byområdena. Dimensioneringsprinciperna gynnar bildandet av byggnadsrätt inom byområdena och i deras närhet och begränsar byggnationen på ogynnsamma platser med tanke på samhällsstrukturen. Utgående från den stomlägenhetsutredning och dimensionering som har utarbetats i samband med delgeneralplaneringen finns det kalkylerad möjlighet att placera cirka 50 nya byggnadsplatser i området.

I enlighet med delgeneralplanen kan man på en byggp-lats vars storlek är över 5000 m² bygga en sidobostad vars storlek är högst 100 m². Beräkningsmässigt möjliggör planen 50 nya byggp-lats, vars areal bildar ca 5000 m². Dessutom har man i planen anvisat ca 115 befintliga byggp-lats, vars storlek över-skrider 5000 m² och därmed möjliggör bygget av en sidobostad. Planen möjliggör därmed bygget av ca 160 – 165 sidobyggnader. Det uppskattade antalet innehåller redan byggda sidobostäder.

Enligt befolkningsprognosen presenterad i Sibbo generalplan kommer invåna-rantalet i Sibbo att öka med 35 000 invånare t.o.m. år 2015, varav 31 000 lokaliserar sig till tätorterna, 3000 i byarna och 1000 till glesbygden. Den genom-snittliga bostadsstorleken på egnahemshus är 200 k-m². Bostadsytan per person har beräknats till 80 k-m². I enlighet med detta är det uppskattade invånarantalet för de nya byggp-latserna med tillhörande sidobostäder som högst ca 300.

Nybyggnationen styrs i huvudsak till befintlig struktur i byområdena, vilket främjar anläggandet av infrastruktur på ett ändamålsenligt sätt. På grund av områdets storlek blir dock kostnaderna för vägar, vatten och avlopp större än för koncentrerat tätortsbyggnad. Glesbygdsboendet ökar också kommunens kostnader för serviceproduktionen.

Nybyggnationen ökar personbilstrafiken i området, men konsekvenserna är rätt små då mängden nybyggnation är ganska liten. Trafikökningen sker också småningom, då bygget i området sannolikt sträcker sig över en lång tid. Metro/spårförbindelsen som planerats söder om planområdet förbättrar också tillgängligheten med kollektivtrafik i Immersbyområdet och kan främja förverkligandet av bygget i Immersby. Behovet av en lätttrafikled som i planen anvisats längs Immerbyvägen skulle förbättra säkerheten för gång- och cykeltrafiken när den förverkligas.

Det finns just ingen service i Immersbyområdet. Området betjänas bland annat av det närliggande Söderkulla när det gäller servicen. Det nya området som planeras i Östersundom kan i framtiden förbättra utbudet av tjänster också för invånarna i Immersby.

5.6 Vaikutukset maisemaan, kulttuuri-perintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueen maisemalliset arvot ovat olleet yhtenä tärkeänä lähtökohtana suunnittelussa. Uudisrakentaminen ohjataan pääasiassa olemassa olevan rakenteen yhteyteen ja arvokkaat peltoalueet säilytetään avoimina. Uudisrakentaminen voi muuttaa maisemaa, mutta uuden rakentamisen määrä alueella on melko vähäinen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa huolellisella uusien rakennuspaikkojen sijoittamisella voidaan vaikuttaa huomattavasti ympäröivien maisema-arvojen säilymiseen. Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja avoimina säilytettävät peltoalueet on huomioitu kaavamerkinnoin. Alueella sijaitsevat arvokkaat rakennuskohteet on huomioitu kaavamerkinnoin.

Tiedossa olevat muinaisjäännökset on huomioitu suunnitteluratkaisussa ja osoitettu kaavamerkinnoin. Historiallisten kylätonttien alueella tapahtuvasta rakentamisesta tai suuremmista maankaivutöistä tulee neuvotella museoviranomaisten kanssa.

Kaavaratkaisu ja maiseman ja kulttuuriympäristön arvot huomioivat kaavamerkinnot ja määräykset edesauttavat Immersbyn alueen säilymistä maaseutumaisena kyläalueena, jossa vanhat rakennukset ja pihapiirit sekä peltoalueet luovat historiallisesti arvokkaan ja viihtyisän asuinympäristön.

5.6 Konsekvenser för landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Områdets landskapsmässiga värden har varit en viktig utgångspunkt i planeringen. Nybyggnationen styrs huvudsakligen till befintlig struktur och värdefulla åkerområden hålls öppna. Nybyggnationen kan förändra landskapet, men antalet nya byggnader på området blir rätt knapphändig. Genom omsorgsfull placering av nya byggnadsplatser i samband med närmare planering kan man i betydande grad inverka på att natur- och landskapsvärden bevaras. Kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå och åkerfält som ska hållas öppna har beaktats med planbeteckningar. Värdefulla byggnadsobjekt i området har beaktats med planbeteckningar.

Kända fornlämningar har beaktats i planlösningen och anvisats med planbeteckningar. Museimyndigheterna ska konsulteras när det gäller byggnation eller större jord- och schaktningsarbeten på område med historiska bytomter.

Planlösningen och planbeteckningar och -bestämmelser som beaktar kulturhistoriska värden främjar bevarandet av Immersbyområdet som ett byområde, där gamla byggnader och gårdsgroper samt åkerfälten skapar en historiskt värdefull och trivsamt boendemiljö.

Kaavan suhde tavoitteisiin ja muihin suunnitelmiin

Planen i förhållande till målen och övriga planer

6.1 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon seuraavat maankäytön suunnittelua ohjaavat periaatteet siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

”Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys”

Immersbyn osayleiskaavaratkaisu ohjaa rakentamista nykyisten kyläalueiden yhteyteen. Osayleiskaava tukee kylän elinvoimaisuutta ja kehittämistä. Kaavassa on huomioitu luontoon ja maisemaan liittyvät suojelutarpeet ja ekologisen verkostojen jatkuvuus.

”Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö”

Immersbyn alueelle osoitettu uusi maankäyttö liittyy olemassa olevaan kylärakenteeseen ja tukeutuu pääasiassa olemassa olevaan infrastruktuuriin.

”Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus”

Immersbyn alueelle ei sijoitu mainittavia palveluita. Lähimmät palvelut ovat Söderkullassa ja Helsingin Itäkeskudessa.

”Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla”

Alueen kehittäminen perustuu olemassa olevan liikenneverkon hyödyntämiseen. Kevyen liikenteen turvallisuuden parantamiseksi suositellaan kevyen liikenteen reitistön kehittämistä. Alueella ei ole yleistä viemäriverkostoa. Vesi- ja jätehuollon kehittämissuunnitelmassa (2009) Immersbyntien vesi- ja jätehuollon kehittäminen on määritelty kiireellisyysluokkaan 2 (toteutus 2015-2020). Kohde on lähellä nykyistä verkostoa ja verkoston laajennuksen hyötysuhde on hyvä, eli liittyvien määrä suhteessa rakennettavan verkoston pituuteen on suuri.

”Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Pääpaino on kylämaisessa ja luonnonläheisessä asuinrakentamisessa, joka huomioi alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot.

6.1 Planen i förhållande till generalplanens krav

Vid utarbetande av en generalplan ska i enlighet med 39 § i markanvändnings- och bygglagen följande principer som styr markanvändningen beaktas i den mån som målet för styrningen och exaktheten som gäller den aktuella generalplanen förutsätter:

”Samhällsstrukturen fungerar, är ekonomiskt och ekologiskt hållbar”

Immersby delgeneralpanelösning styr byggnation så att den förläggs i samband med befintliga byområden. Delgeneralplanen stöder byns livskraft och utveckling. Skyddsbehoven för naturen och landskapet och kontinuiteten i de ekologiska nätverken har beaktats i planen.

”Den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas”

Den nya markanvändning som anvisats i Immersbyområdet ansluter sig till den befintliga samhällsstrukturen och bygger i huvudsak på den befintliga infrastrukturen.

”Behov i anslutning till boendet och tillgången till service”

Ingen nämnvärd service placeras inom Immersbyområdet. Den närmaste servicen finns i Söderkulla och Östra Centrum i Helsingfors.

Trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt”

Utvecklingen av området baserar sig på utnyttjandet av det befintliga trafikinätet. Utveckling av lätttrafikleder rekommenderas för att förbättra säkerheten i den lätta trafiken. Allmänt avloppsnät finns inte i området. I utvecklingsplanen för vattenförsörjningen (2009) har angelägenhetsklass 2 fastställts för utvecklingen av vattenförsörjningen i Immersby (genomförande 2015-2020). Objektet ligger nära det nuvarande nätet och möjligheten att utnyttja det utvidgade nätet är stor, eller antalet som ansluter sig är med andra ord stort i förhållande till det nya nätets längd.

”Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset”

Kaavan mahdollistama väkimäärän lisäys lisää hieman esimerkiksi Söderkullan palveluiden kysyntää. Kaava ei heikennä kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

”Ympäristöhaittojen vähentäminen”

Uutta asutusta ei osoiteta valtatie 7 melualueelle. Meluhaitan ehkäiseminen on huomioitu kaavamääräyksissä sekä rakentamista osaltaan ohjaavassa kunnan rakennusjärjestyksessä.

”Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen”

Kaavassa on huomioitu luontoon ja maisemaan liittyvät suojelutarpeet. Kaava edistää luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Kulttuuriympäristö ja rakennusperintö on huomioitu suunnittelussa ja niiden luonteen säilyttämistä edistetään kaavaratkaisulla sekä kaavamerkinnoin.

”Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys”

Kaava-alueen länsiosa säilyy laajana yhtenäisenä metsä-alueena Sipoonkorpeen liittyen. Myös kaava-alueen muut metsä- ja peltoalueet tarjoavat monipuolisia virkistysmahdollisuuksia. Kaava mahdollistaa laajat, virkistyskäyttöön soveltuvat alueet ja kaavoituksessa on huomioitu viheralueverkoston jatkuvuus. Virkistysalueita käyttävät myös muut kuin kaava-alueen asukkaat.

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

Osayleiskaavoituksen yhteydessä on laadittu emätilaselvitys ja mitoituslaskelma, joiden avulla pyritään edistämään maanomistajien tasavertaista kohtelua sekä johdonmukaista, ympäristön huomioon ottavaa suunnittelua.

”Möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö”

Tyngdpunkten läggs på bymässigt och naturnära boende som beaktar områdets landskapsmässiga och kulturhistoriska värden.

”Verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv”

Befolkningsökningen som planen möjliggör ökar efterfrågan på service en aning till exempel i Söderkulla. Planen försämrar inte näringslivets verksamhetsförutsättningar i kommunen.

”Miljöolägenheterna minskas”

Ny bosättning anvisas inte inom bullerområdet från riksväg 7. Bullerbekämpningen har beaktats i planbestämmelserna samt i kommunens byggnadsordning som styr byggnationen.

”Den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas”

Behoven av skydd av naturen och landskapet har beaktats i planen. Planen främjar bevarandet av naturens mångfald. Kulturmiljön och byggnadsarvet har beaktats i planeringen och bevarandet av deras karaktär främjas genom planlösningen och planbeteckningarna.

”Tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation”

Planområdets västra del bevaras som ett vidsträckt sammanhängande skogsområde som ansluter sig till Sibbo storskog. Även de övriga skogs- och åkermarkerna erbjuder mångsidiga rekreativsmöjligheter. Planen ger möjligheter till omfattande områden som lämpar sig för rekreation och kontinuiteten i nätverket av grönområden har beaktats. Rekreativsområdena används också av andra än invånarna i planområdet.

”Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter”

I samband med delgeneralplaneringen har en stomlägenhetsutredning och en dimensioneringskalkyl utarbetats. Avsikten är att med hjälp av dessa främja ett jämlikt bemötande av markägarna samt en konsekvent planläggning som beaktar miljön.

6.2 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Immersbyn kaavoituksessa alueen omat vahvuudet ja ominaispiirteet ovat tärkeä lähtökohta ja suunnittelua ohjaava tekijä.

Kaavaratkaisu ohjaa rakentamista nykyisten kyläalueiden yhteyteen yhdyskuntarakennetta eheyttäen. Osayleiskaava edesauttaa kylän elinvoimaisuutta ja kehittämistä.

Kaavassa on huomioitu luontoon ja maisemaan liittyvät suojelutarpeet. Kaava edistää luonnon monimuotoisuuden säilymistä.

Kulttuuriympäristö ja rakennusperintö on huomioitu suunnittelussa ja niiden luonteen säilyttämistä edistetään kaavaratkaisulla sekä kaavamerkinnöin.

Kaava mahdollistaa laajat, virkistyskäyttöön soveltuvat alueet ja kaavoituksessa on huomioitu viheralueverkoston jatkuvuus.

6.3 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaava on huomioitu Immersbyn osayleiskaavoituksessa.

6.4 Kaavan suhde Sipoon yleiskaavaan

Immersbyn osayleiskaava pohjautuu Sipoon yleiskaava 2025:n maankäyttövarauksiin ja mitoitusperiaatteisiin. Osayleiskaava tarkoittaa koko kunnan yleiskaavassa määriteltyjä periaatteita. Yleiskaavan strategiset tavoitteet on huomioitu Immersbyn osayleiskaavoituksessa.

6.2 Planen i förhållande till de riksfattande målen för markanvändning

Områdets egna styrkor och särdrag är en viktig utgångspunkt och en faktor som styr planeringen av Immersby delgeneralplan.

Planlösningen styr byggnationen så att den placeras i anslutning till de nuvarande byområdena och förtätar samhällsstrukturen. Delgeneralplanen främjar byarnas livskraft och utveckling.

Behoven av skydd av naturen och landskapet har beaktats i planen. Planen främjar bevarandet av naturens mångfald.

Kulturmiljön och byggnadsarvet har beaktats i planeringen och bevarandet av deras karaktär främjas genom planlösningen och planbeteckningarna.

Planen ger möjligheter till omfattande områden som lämpar sig för rekreation och kontinuiteten i nätverket av grönområden har beaktats.

6.3 Planen i förhållande till landskapsplanen

Landskapsplanen har beaktats vid Immersby delgeneralplanering.

6.4 Planen i förhållande till generalplanen i Sibbo

Immersby delgeneralplan är baserad på markanvändningsreserveringarna och dimensioneringsprinciperna i generalplanen för Sibbo 2025. Delgeneralplanen preciserar de principer som fastställts i generalplanen för hela kommunen. Generalplanens strategiska mål har beaktats i Immersby delgeneralplanering.

Osayleiskaavan toteutus

Förverkligandet av delgeneralplanen

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueidenkäytön järjestämiseksi. Maankäyttöä koskevia toimenpiteitä suunniteltaessa viranomaisten on huolehdittava, että toimenpiteillä ei vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.

Immersbyn osayleiskaava on laadittu oikeusvaikutteisen osayleiskaavana. Se korvaa alueellaan Sipoon yleiskaava 2025:n. Immersbyn osayleiskaavan perusteella ei voi suoraan myöntää rakennuslupia. Rakennuspaikat ja rakennusluvat asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella tutkitaan suunnittelutarveratkaisun kautta. Oikeusvaikutteisen kaavan aluevaraukset ja määräykset ovat sitovia. Aluerajausten tulkinnaissa tulee kuitenkin huomioida osayleiskaavan yleispiirteinen luonne.

Enligt markanvändnings- och bygglagen ska generalplanen fungera som riktlinje för utarbetande och ändringar av detaljplanen samt när åtgärder i övrigt vidtas för att reglera områdesanvändningen. Vid planeringen av markanvändningsåtgärder ska myndigheterna sörja för att åtgärderna inte leder till att förverkligandet av generalplanen försvåras.

Immersby delgeneralplan har utarbetats som delgeneralplan med rättsverkningar. Den ersätter generalplanen för Sibbo 2025 i sitt område. Byggnadslov kan inte beviljas direkt på basen av Immersby delgeneralplan. Byggnadsplatser och bygglov utanför detaljplanerade områden undersöks utgående från lösningarna för områden med behov av planering. Områdesreserveringarna och bestämmelserna är bindande i en plan med rättsverkningar. Vid tolkningen av områdesavgränsningarna bör emelltid beaktas att delgeneralplanen är generell till sin karaktär.

Lähteet ja tausta-aineisto

Källor och bakgrundsmaterial

- Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy & Ympäristötoimisto Oy (2006). Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys.
- FCG Finnish Consulting Group Oy (2010). Kaupan palveluverkkoselvitys 2025.
- Golder Associates (2009). Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma.
- Metsähallitus. www.metsa.fi/sipoonkorpi. Lainattu 9.10.2012.
- Museovirasto (2002). Historiallisen ajan kiinteiden muinaisjäännösten inventointi Sipoossa vuonna 2002.
- Museovirasto (2012). Muinaisjäännösrekisteri. Paikkatietoaineisto 8/2012.
- Museovirasto (2007a). Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007.
- Museovirasto (2007b). Sipoon manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit.
- Helsingin kaupunki, Sipoon kunta, Vantaan kaupunki (2012). Östersundomin yhteinen yleiskaava, luonnos.
- Honkanen, J. (2007) Sipoonkorven virkistyskäytön kehittäminen. Ulkoilureittisuunnitelma ja luontoselvitys.
- Husa, Jukka ja Jari Teeriaho. Luonnon ja maisemansuojelun kannalta arvokkaat kallioalueet Uudellamaalla. Alueelliset ympäristöjulkaisut 350. Suomen ympäristökeskus. Helsinki 2004.
- Itä-Uudenmaan liitto (2010a). Itä-Uudenmaan maakuntakaava 15.2.2010.
- Itä-Uudenmaan liitto (2010b). Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU).
- Itä-Uudenmaan liitto (2004). Sipoonkorpityöryhmä II – loppuraportti. Julkaisu 82.
- Pöyry (2009). Sipoon vesihuollon kehittämissuunnitelma. 30.9.2009.
- Sipoon kunta (2009). Sipoon viher- ja virkistysaluestrategia.
- Sipoon kunta (2008). Sipoon yleiskaava 2025.
- Strafica Oy, Sito Oy (2008). Sipoon yleiskaava 2025 - Liikenneverkkoselvitys.
- Tilastokeskus (2011). Ruututietokanta 2010. Toimitettu 14.1.2011. Lainattu 5.11.2012.
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (2012). Sipoon liikenneturvallisuussuunnitelma.
- Uudenmaan liitto (2012a). Missä maat on mainioimmat. Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisuja E 114 – 2012.
- Uudenmaan liitto (2012). Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotus.
- Uudenmaan virkistysalueyhdistys (2012). <http://www.uudenmaanvirkistysalueyhdistys.fi/index.php?k=13395>. Lainattu 9.10.2012.
- Uudenmaan ympäristökeskus (2009). Kosteikkojen ja luonnon monimuotoisuuden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella. Uudenmaan ympäristökeskuksen raportteja 7/2009.

