

VastSIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planlägningscentralen

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektionen
16.03.2016 § ___

IMMERSBYN OSAYLEISKAVAEHDOTUS (G 21)

MRL 65. §:n ja MRA 19. §:n mukainen yleiskaavaehdotuksen julkinen nähtävillä olo **13.08. - 14.09.2015.**

FÖRSLAG TILL DELGENERALPLAN FÖR IMMERSBY (G 21)

Förslaget till delgeneralplan är offentligt framlagt enligt **65 § i MarkByggL och 19 § i MarkByggF 13.08 - 14.09.2015.**

N:o Nr	Lausunnon antaja Avgivare av utlåtande	Lausunto Utlåtande	Vastine Bemötande
1.	Uudenmaan liitto/ maakunta-arkkitehti 14.09.2015	Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Sipoon Immersbyn osayleiskaavaehdotuksesta.	- - -
2.	Uudenmaan ELY -keskus/ Ympäristö, Alueiden käyttö ja rakentaminen/ ylitarkastaja, ylitarkastaja 30.09.2015	<p>Mitoitus ja vaikutusten arviointi</p> <p>1) Kaavan vaikutusten arviointia on täydennettävä seuraavilta osin: - uusien rakennuspaikkojen laskennallinen vaikutus alueen asukasmäärään; - kuinka suurella osalla rakennuspaikoista sivuasunnon rakentaminen on mahdollista ja näiden laskennallinen vaikutus alueen väestömäärään. - Immersbyn oy:n kokonaisuudessaan mahdollistama väestönlisäys verrattuna Sipoo 2025 yleiskaavassa varauduttuun väestönlisäykseen.</p> <p>2) Tarkennettava pää- ja sivuasunnon kiinteistönosien erottamista kieltävä määräys nykyisien lainsäädösten vuoksi.</p> <p>Liikenne</p> <p>3) Alueen liikenteen tarpeet liittyvät ensisijassa liikenneturvallisuuteen. Immersbyntien varteen on osoitettu kevyenliikenteen yhteystarve ja alueen eteläosaan myös tieliikenteen yhteystarve Östersundomin alueelle. Vähäliikenteisen Immersbyntien mahdollinen kevyen liikenteen väylä ei kuulu Uudenmaan ELY-keskuksen toteuttamisohjelmaan. Kaavaselostuksessa ei tule antaa kuvaa, että valtio vastaisi kevyen liikenteen väylän toteuttamisesta Immersbyntien varteen. Väylän luonteesta johtuen mahdollinen kevyen liikenteen väylä on kunnan toteutettava hanke.</p> <p>4) Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin lisättävä ohjeellisen ulkoilureitin merkintä, joka on kartassa.</p> <p>Kulttuuriympäristö ja luonto</p>	<p>1) Osayleiskaavan selostusta täydennetään ELY:n lausunnossaan edellyttämällä selvitystiedoilla ja vaikutusten arvioinneilla. Asia otetaan huomioon.</p> <p>2) Sipoon kunnan lainvoimaisessa rakennusjärjestyksessä on määritelty edellytykset sivuasunnon rakentamiselle. Sipoossa ei ole käytössä vahvistettua tonttijakoa. Tämän vuoksi rakennuslupapäätöksessä määritelty rakennuspaikka ei välttämättä vastaa kiinteistönjakoa. Rakennuspaikan alue voi olla koko kiinteistö tai vain osa yhdestä tai useammasta kiinteistöstä. Rakennusluvan hakijan tulee kuitenkin hallita koko rakennuspaikkaa.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomaisen kanta on, että kun pää- ja sivuasuntojen ja niiden talousrakennusten rakennusluvut on myönnetty tietyllä asemapiirroksessa määritellylle kiinteistön alueelle, tätä lainvoimaisen päätöksen mukaista maa-aluetta pidetään jatkossa yhtenä rakennuspaikkana, eikä sivuasunnon status muutu kiinteistötoimituksella.</p> <p>Tarkennetaan kaavamääräystä seuraavasti: <i>Sivuasunto ja päärakennus muodostavat kokonaisuuden, jota ei maanmittaustoimituksella saa erottaa itsenäiseksi kiinteistöiksi. Mikäli tästä kiellosta huolimatta pääasunto ja sivuasunto kiinteistönmuodostamislain 33 §:n perusteella myöhemmin erotetaan itsenäiseksi kiinteistöiksi, ei tämä vaikuta rakennuspaikkojen lukumäärään. Mahdollisen lohkomisen jälkeen kyse on edelleen statukseltaan yhdestä rakennuspaikasta, joka sijaitsee kahden kiinteistön alueella.</i></p> <p>3) Yhdystiet 11675 Immersbyntie ja 11689 Söderkullantie ovat valtion teitä. Kaavassa niiden välille esitetty ajoyhteystarve edellyttää Sipoonjoen ylittävää siltaa. Asiaa on tutkittu aiemmin useissa vaiheissa varsin perusteellisesti Tielaitoksen kanssa yhteistyössä mm. liikenneverkkoselvityksissä ja kaavoitukseen liittyen. Immersbyntien viereen on esitetty tarve kevyen liikenteen reitille ja kaavan eteläosan</p>

		<p>5) Kaavaluonnoksen jälkeen annetun vastineen kulttuuriympäristöä koskevassa lisäselvityksessä (T:mi Lauri Putkonen 11.12.2012) on annettu suositukset ko. kohteiden kaavamerkinnöille. ELY pitää asi- antuntijaselvitykseen perustuvaa perustelua riittävänä eikä ratkai- susta ole huomautettavaa.</p> <p>6) Kiinteistö Kallesminde RN:o 753-413-6-3 on hankittu valtiolle ja liitetty Sipoonkorven kansallispuistoon. Sen merkintä tulee olla SL.</p> <p>7) Luontoselvityksessä vähintään maakunnallisesti arvokkaiksi luo- kitellut suokohteet (luo 11, 19, 21, 22, 23, 24 ja 28) tulee osoittaa SL merkinnällä. Nämä kohteet on luokiteltu myös ELY-keskuksen teke- mässä suoinventoinnin perusteella osaksi valtakunnallisesti arvokasta Sipoonkorvensuot kokonaisuutta.</p> <p>Lopuksi Immersbyn osayleiskaava on huolella laadittu, ja merkinnöiltään ja määräyksiltään selkeä. Ei muuta huomautettavaa.</p>	<p>on esitetty yhteystarve länteen. Osayleiskaavoituksessa ei oteta kantaa hankkeiden toteutusajankohtaan eikä rahoitukseen.</p> <p>4) Puuttuva merkinnän selitys lisätään.</p> <p>5) - - -</p> <p>6) Asian johdosta on oltu yhteydessä ko. kiinteistön maanomistuksesta vastaavaan Metsähallitukseen. Muutetaan kaavamerkintää.</p> <p>7) Kyseiset suot sijaitsevat kymmenen eri kiinteistön alueella. Niistä kaksi on Suo- men Valtion, kolme kiinteistöyhtiöiden ja viisi yksityishenkilöiden omistuksessa. Luo-1 -merkinnällä rajataan maakunnallisesti arvokkaat suokohteet, jotka on luoki- teltu osaksi valtakunnallisesti arvokasta Sipoonkorvensuot kokonaisuutta. Alueille kohdistuvissa toimenpiteissä ja toimenpiteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen erityiset luontoarvot. Alueelle suunniteltavista ja tehtävistä toimenpiteistä ei saa aiheutua haittaa arvokkaiden luontokohteiden tai -olosuhteiden säilymiselle. Tarkennetaan kaavamerkintää.</p>
3.	<p>Museovirasto / yli-intendentti; intendentti MV/574/05.02.00/ 2013 Viite: UDELY/ 555/07.01/2013 03.09.2015</p>	<p>Yleiskaavan alueelta tunnetaan seuraavat historialliset kyläpaikat: - Immerdby Grimas (Muinaisjäännösrekisteritunnus 1000010841), - Immersby Storby (Muinaisj.r.t. 1000010838), - Immersby Broars (Muinaisj.r.t. 1000010840), - Immersby Linby (Muinaisj.r.t. 1000010839).</p> <p>Vuonna 2014 tehdyn kaava-alueen täydennysinventoinnin perusteella van- hat tonttimaat ja niiden liepeet ovat siinä määrin arkeologisessa mielessä tu- houtuneita, ettei niitä voida pitää muinaismuistolain (295/1963) rauhoitta- mina kiinteinä muinaisjäännöksinä. Kohteissa ei kuitenkaan ole tehty koe- kaivauksia, joten on mahdollista, että tonteilla on säilynyt maan alla arkeo- logisia rakenteita ja kerrostumia. Lisäksi Museovirasto katsoo, että kohteet ovat kulttuurihistoriallisesti niin arvokkaita, että ne on huomioitava kaa- vassa.</p> <p>Museovirasto esittää, että em. historiallisten kyläpaikkojen aluerajaukset säilytetään (pistekatkoviiva) ja niiden kaavamerkintä on /s ja määräys ”<i>Muu arkeologinen kulttuuriperintökohde: Historiallinen kyläpaikka. Vallitseva maankäyttö on sallittua. Aluetta koskevista suuremmista maankäyttösuunni- telmista on kuultava museoviranomaisia.</i>” Muilta osin arkeologin kulttuuri- perintö on otettu huomioon riittävällä tavalla.</p>	<p>Lausunnossa esitetyt seikat otetaan huomioon. Kaavaehdotuksen määräyksiä täsmennetään em. osilta seuraavasti: <i>"Muu arkeologinen kulttuuriperintökohde: Historiallinen kyläpaikka. Vallit- seva maankäyttö on sallittua. Aluetta koskevista suuremmista maankäyttö- suunnitelmista on kuultava museoviranomaisia."</i></p>

4.	<p>Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo / museonjohtaja, rakennustutkija 09.09.2015</p>	<p>Porvoon museo esitti täsmennyksiä suojelumääräyksiin Immersbyn osayleiskaavan luonnoksen lausunnossaan 25.10.2013. Porvoon museo erittää edelleen kaavamääräyksiä täsmentämistä seuraavalla tavalla: sr-määräys muutettaisiin muotoon: ”<i>Merkinällä on osoitettu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, joiden purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Ennen rakennusta merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.</i>”</p> <p>Lisäksi museo esittää että /s- merkintää muutetaan: ”<i>Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde. Alueen arvokas rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudis- ja korjausrakentaminen rakennustavaltaan ja mittakaavaltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.</i>” Muutoin Porvoon museolla ei ole huomautettavaa osayleiskaavasta</p>	<p>Muutetaan sr –määräyksen sisältö vastaamaan Sipoon yleiskaavoissa käytettyä merkintätapaa. (mm. Linnapellon lainvoimainen osayleiskaava):</p> <p><i>”Merkinällä on osoitettu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, joiden purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajentamistoimenpiteissä on huomioitava kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset piirteet. Rakennukseen kohdistuvien toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida myös rakennusta ympäröivän maisemakuvallisen kokonaisuuden ja luonteen säilyminen. Rakennusta koskevissa hankkeissa on ennen toimenpiteisiin ryhtymistä neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.”</i></p> <p>Tarkennetaan /s-merkintää maakuntamuseon esityksen mukaisesti: <i>”Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde. Alueen arvokas rakennuskanta ja ympäristö tulee säilyttää. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne siten, että uudis- ja korjausrakentaminen rakennustavaltaan ja mittakaavaltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.”</i></p>
5.	<p>HSL / HRT / toimitusjohtaja; osastonjohtaja 11.09.2015 350/07.701/2013</p>	<p>HLJ 2015 -suunnitelma ja liikennejärjestelmäpäätös hyväksyttiin HSJ:n hallituksessa 03.03.2015 ja KUUMA -kunnissa alkukesällä. HLJ -suunnitelmaa on valmisteltu yhteistyössä Helsingin seudun 14 kunnan maankäyttösuunnitelman ja asuntopolitiikan kanssa. HSJ -suunnitelmassa on keskeisenä tavoitteena uuden maankäytön sijoittaminen ensivaiheessa olemassa oleviin keskuksiin ja joukkoliikenteen palveluihin tukeutuen. Tavoitteena on myös parantaa joukkoliikenteen taloudellista tehokkuutta ja kilpailukykyä henkilöautoliikenteeseen nähden.</p> <p>HSL:n näkemyksen mukaan Immersbyn oyk -ehdotuksen mahdollistama väestönlisäys sijoittuu pääasiassa jalan- kulketaisyydelle bussilinjoista ja tukee nykyisen palvelutason säilymistä. Immersbyn joukkoliikenne muodostuu nykyisin alueen läpi kulkevasta koululaislinjasta. Aamuisin linja kulkee Gumbostrandin koululle kohti etelää ja iltpäivällä liikennöidään Gumbostrandista Immersbyn kautta Söderkullaan. Linja palvelee osin myös työmatkailaisia.</p> <p>Oyk-ehdotuksessa on esitetty Immersbyntien varteen rakennettavaksi kevyen liikenteen väylä. HSL pitää tätä hyvänä asiana, sillä se parantaa liikenneturvallisuutta tiellä. Kaava-alueella ei sijaitse seudullisessa pääpyöräverkossa tunnistettuja kevyen liikenteen yhteyksiä.</p> <p>Immersbyntien ja Massbyntien varrella olevat pysäkit ovat nykyisin erittäin kapeat ja HSL:n näkemyksen mukaan niitä tulisi levenyttää siten, että niille mahtuu linja-auton lisäksi pysäkkikatokset sekä -tolpat.</p> <p>Kaava-alueen pohjoisosaan Sipoonjoen rantaan merkittyä siltayhteystarvetta HSL pitää hyvänä, koska tätä kautta voidaan päästä Söderkullantielle ja sieltä Nikkilään. Tämä nopeuttaisi yhteyttä Nikkilään.</p> <p>Immersbyn oyk-alue rajautuu etelässä Östersundomin yleiskaava-alueeseen, jonne tulevaisuudessa tullaan osoittamaan huomattavasti uutta rakentamista ja jossa varaudutaan myös raideliikenteeseen. Mikäli alueelle rakennetaan raideliikennenyhteys, Immersbyn joukkoliikenteen yhteydet paranevat merkittävästi. Tällöin täytyy kuitenkin huolehtia Immersbyn yhteyksistä lähimmälle asemalle ja toteuttaa aseman yhteyteen hyvät liityntäpysäköinti- mahdollisuudet henkilöautoille ja pyörille. Samalla palvelut voivat tulla myös lähemmäksi immersbyläisiä.</p>	<p>Lausunnossa esitetyt näkökohdat ovat samansuuntaiset Sipoon kunnan tavoitteiden kanssa. HSL:n lausunto annetaan tiedoksi liikennesuunnittelusta ja katusuunnittelusta vastaaville eri tahoille.</p> <p>Ei aiheuta muutoksia osayleiskaava-ehdotukseen.</p>

6.	Porvoon kaupunki / Terveystuotojen- jaosto terveydensuojelu- suunnittelija 25.08.2015 § 61	Terveystuotojen- jaostoilla ei ole asiaan huomautettavaa. Hälsoskyddssektionen har inget att anmärka i ärendet.	---
7.	Fingrid Oyj projektipäällikkö 14.09.2015	<p>Alueelle sijoittuu Fingrid Pyj:n 400 kV:n voimajohto Tammisto - Anttila. Kaavaehdotuksessa voimajohton alueelle sijoittuvat luonnonsuojelualueet (SL) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä suo (luo).</p> <p>Pyydämme ottamaan huomioon em. aluevarausten osalta, että Fingrid on lunastamalla hankkinut pysyvän oikeuden käyttää voimajohtoaluetta ja kunnossapitää voimajohtorakenteita. Lunastuksen perusteella yhtiöllä on oikeus mm. johtoaukean raivaukseen ja ylipitkien reunavyöhykepuiden käsittelyyn. Nämä toimenpiteet ovat välttämättömiä sähköturvallisuuden vuoksi.</p> <p>Fingridillä ei ole muutoin huomauttamista osayleiskaavan ehdotuksesta. Edellisissä lausunnossa mainitut asiat voimajohtojen rajoituksista maankäytön suunnittelulle on kuitenkin otettava huomioon myös tarkemmassa suunnittelussa.</p> <p>Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Muiden kuin Fingridin omistamien voimajohtojen osalta tulee pyytää lausunto ko. voimajohtojen omistajilta.</p>	<p>Etelässä Immersbyn voimajohton linjalla sijaitsevat valtion omistamat kiinteistöt RN:o 753-413-1-34 ja RN:o 753-413-5-26 ovat kaavaehdotuksessa SL- aluetta. Pohjoisessa linja kulkee kiinteistöjen RN:o 753-413-11-9 ja RN:o 753-413-1-39 kohdalla arkojen suoalueiden (luo -kohde) kohdalta. Näillä alueilla Fingridin tulee noudattaa hoitotöissä samoja periaatteita kuin varsinaisen Sipoonkorven kansallispuiston alueella. Lintujen pesintäaikana tulee välttää alueella moottoriajoneuvolla liikkumista ja muita eläimistöille ja kasveille häiriötä tuottavia toimia. Linjojen raivausta ja siihen liittyvää puunkaatoa voi tehdä vapaammin esim. talvityönä.</p> <p>SL-alueen määräystä tarkennetaan seuraavasti: ”<i>Metsäkanalintujen pesintäaikaan tulee välttää alueella voimajohtojen raivausta ja siihen liittyvää puunkaatoa sekä muita eläimistöille ja kasveille häiriötä tuottavia toimia.</i>”</p> <p>Tarkennetaan kaavamerkintää.</p>
8.	Helsingin kaupunki kaupunginhallitus 06.11.2015 § 64	<p>Helsingin kaupungilla ei ole muuta huomautettavaa Sipoon Immersbyn osayleiskaavan tavoitteisiin ja ratkaisuperiaatteisiin kuin ehkä se, että kylätaajama-alueen rakennusmahdollisuudet ovat kaavaluonnoksessa merkitty huomattavan vähäisiksi, vaikka alueen sijainti laajenevan pääkaupunkiseudun vieressä voisi perustella tiiviimpääkin rakennetta.</p> <p>Kahden yleiskaava-alueen liittyminen toisiinsa on sinällään ongelmatonta, koska se tapahtuu pääosin viheralueiden välityksellä. Immersbyn osayleiskaavaehdotus ottaa riittävällä tavalla huomioon valmisteilla olevan yhteisen osayleiskaavaehdotuksen eikä ole sen kanssa ristiriidassa. Sillä ei myöskään ole Helsingin kannalta merkittävää liikenne- tai muita vaikutuksia.</p> <p>Helsinki omistaa n. 6 ha:n kokoisen kiinteistön Genaträsk -järven pohjoisosassa. Virkistyskäyttöön hankittu kiinteistö on kaavassa vesialuetta ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Kaupungilla ei ole huomauttamista näistä merkinnöistä.</p> <p>Kaava-alueen läheisyyteen suunnitellaan kaupunkimaista asuinalueita, jossa voi olla vuonna 2060 jopa 70 000 asukasta. Rakentamisesta seuraa</p>	<p>Immersbyn osayleiskaava pohjautuu oikeusvaikutteisen strategiseen Sipoon 2025 yleiskaavan ratkaisuihin. Jyrkkäpiirteinen maasto ja heikko maaperä rajoittavat paikoin alueenkäyttöä. Vesijohtoverkosto ulottuu vain osalle aluetta, yleinen viemäriverkko puuttuu kokonaan, eikä sen rakentaminen ole resurssisyistä lähivuosien suunnitelmissa. Sipoonkorven alueella Kansallispuisto ja muut suojelu- ja virkistysaluevaraukset vaikuttavat myös osaltaan maankäytön tehokkuuteen. Toisaalta mahdollisuus sivuasunnon rakentamiseen pinta-alaltaan vähintään 0,5 ha:n omakotikiinteistöille tiivistää kyläaluetta.</p> <p>Kiinteistöistä Genaträsk RN:o 91-440-2-105 on n. 4,6 ha maata ja 1,3 ha vettä. Se rajautuu pohjoisesta ja lännestä Sipoonkorven Kansallispuistoon. Kiinteistöllä sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä suoalue (ruohoinen saraneva; luo 29). Kaavamerkinnät ovat maankäytön ohjaamisen kannalta perusteltuja.</p> <p>Helsingin kaupunki on ajoittain pohtinut naapurikuntien kanssa ylijäämämaamassojen sijoitusvaihtoehtoja. Maanrakentamiseen soveltumattomien aineksien (mm. sulfidipitoinen savi ja lieju) sekä lievästi ja merkittävästi pilaantuneiden massojen sijoitus on ongelma. Pilaantuneiden aineksien välivarastointi</p>

		<p>lisääntyvää tarvetta maa-ainesten väliavarastointiin, käsittelyyn ja loppusijoitukseen ja niille etsitään vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja. Hankkeen YVA -ohjelma on valmistunut. Tutkittavista vaihtoehdoista ve 1 Långkärrsberget ja ve 2 Hältingberget sijoittuvat Immersbyn osayleiskaava-alueen eteläpuolelle. YVA-hankkeessa tuotetaan lisätietoa Östersundomin täydennysrakentamisen ympäristövaikutuksista, jotka voivat kohdistua suoraan tai välillisesti myös Immersbyn osayleiskaavan alueelle.</p> <p>Kaupungilla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.</p>	<p>ja loppusijoittaminen edellyttävät varastointipaikalta ympäristön kannalta turvallisia rakenteita, valunta-alueelle ja pohjavedelle aiheutuvien riskien perusteellista selvitystä ja eliminoimista, sekä kaavallista varautumista asiaan. Molemmat esitetyt alueet sijaitsevat Sipoonkorpi -työryhmien I ja II rajaamalla aralla Sipoonkorven aluekokonaisuudella. Sipoon kunta pitää tärkeänä, että siellä kaikki toiminta tapahtuu ympäristöä vahingoittamatta.</p> <p>Ei aiheuta muutoksia osayleiskaavaehdotukseen.</p>
9.	Vantaan kaupunki yleiskaavapäällikkö 23.10.2015	Vantaan kaupungilla ei ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.	---
<i>N:o Nr</i>	<i>Kiinteistö / osallinen Fastighet / intressent</i>	<i>Muistutus / Tiivistelmä (Liitte: Muistus) Anmärkning / Referat (Bilaga: Anmärkning)</i>	<i>Vastine Bemötande</i>
10.	Solhäll RN:o 753-413-11-6 (09.09.2015) 10.09.2015	<p>Fastighet 11:6 har bildats år 1956 och vi önskar att den granskas som en egen stomfastighetsdelhet.</p> <p>Föreslår att den som MT -planerade delen av fastighetens främre åker ändras till AT så att gränsen mellan AT och MT går där slutningen tar slut. Den nedre delen av åkern, på jämn mark, kan förbli MT.</p> <p>Motivering: markjorden på övre åkern är inte längre ändamålsenlig för nutida jordbruksredskap och jordmånen är föga produktiv.</p>	<p>Styckningsfastigheten Solhäll RN:r 753-413-11-6 är registrerad 19.2.1963 och bebyggd. Arealen är 4,110 ha. Högbacka RN:r 753-413-11-1 (nuförtiden RN:r 753-413-11-17) är moderfastighet till Solhäll. Av moderfastighetens och dess styckningsfastigheters kalkylmässiga byggrätt återstår 3 st. nya byggplatser.</p> <p>I den lagakraftvunna planen Generalplan för Sibbo 2025 och i delgeneralplanerna för Box och Immersby, vilka baserar sig på den förstnämnda, används delningen av de officiellt registrerade fastigheterna per 1.7.1959 som utgångspunkt för fastighetsgranskningen. Registreringsdatumerna för samtliga fastigheter finns tillförlitligt dokumenterade i samma fil utan oklarheter t.ex. kring huruvida förrättningarna vunnit laga kraft. I rättspraxisen är datumet för byggnadslagens ikraftträdande, 1.7.1959, nuförtiden den etablerade och juridiskt klara tvärsnittstidpunkten när det gäller att granska och bedöma ett jämlikt bemötande av markägarna. Vid den tidpunkten fick även landskommunerna rätt att själv sörja för planläggningen i sin kommun. (Tidigare ansvarade staten/byggnadsstyrelsen för planläggningen av landskommunerna).</p> <p>Avgränsningarna av planområdena grundar sig på den lagakraftvunna planen Generalplan för Sibbo 2025. Områdesgränserna i Generalplan för Sibbo 2025 har preciserats i förslaget till delgeneralplan för Immersby bland annat på grund av uppgifterna om jordmån och landskapsutredningen.</p> <p>Fastigheten Solhäll är belägen i sin helhet på ett känsligt grundvattenområde av klass I, Nikukällan, där vattentäkten är i aktivt bruk. Det finns inget allmänt avloppsnät i området.</p> <p>På backen i omgivningen kring driftcentrumet på Solhäll finns det litet av skyddande trädbestånd och jordmånen torde lämpa sig för byggande. På det här stället är AT-området något större jämfört med Generalplan för Sibbo 2025. Norra och östra åkern av Solhäll ansluter sig däremot till det öppna landskapsrummet i Sibbo ådal där jordmånen är lera som lätt drabbas av störningar. När man beaktar läget på ett grundvattenområde av klass I och avsaknaden av ett allmänt avloppsnät finns det ingen relevant grund att ändra planbeteckningen, varken ur planläggningens synvinkel eller med hänsyn till ett jämlikt bemötande av markägarna.</p> <p>Inga ändringar i förslaget till delgeneralplan.</p>

11.	Söder-Bertas RN:o 753-413-2-113 (11.09.2015) 11.09.2015	Vi anser, att AT -område på fastighet 2:113 (se pilen på kartan, bilaga) borde utsträckas ända till MY -området. Fastigheten är så pass liten att genom att begränsa AT -område begränsar man också byggandet på fastigheten. Marken/botten är grundduglig; inte sankt.	På styckningsfastigheten Söder-Bertas RN:r 753-513-2-113 och i dess omgivning har avgränsningen av planområdena gjorts med utgångspunkt i utredningar om landskaps- och vattenförhållandena och uppgifter om jordmånen. Det finns inget allmänt avloppsnät i området. I den västra kanten längs branten av det vidsträckta bergsområdet, i foten av nedre sluttningen, finns en lång och smal sänka som uppkommit i en spricka eller krosszon i berget. Jordmånen som samlats här är lera. Bergsfåran är särskilt utsatt för rikliga ansamlingar av dagvatten och lämpar sig därför inte för byggande. M-området har placerats mellan AT- och MY-området eftersom man beaktat dagvattnet från det omfattande höglandet och lerjorden. Ur planläggningens synpunkt föreligger ingen relevant grund för en ändring av områdesavgränsningen. Inga ändringar i förslaget till delgeneralplan.
12.	Henriks RN:o 753-413-2-90 Pärskärr RN:o 753-413-4-105 Solberga RN:o 753-413-4-106 Kuras-skog RN:o 753-413-6-8 Takaposan RN:o 753-409-18-26 (09.09.2015) 11.09.2015	1. Jag önskar att AT-området kring min hemgård Henriks RNr 2:90 förstoras till 5,5 ha. Rökbastun som ligger söder om driftscentra samt åkern norr om driftscentra borde höra till gårdscentra (AT-område). Motivering: Ledstjärna i alla planering är att alla markägare behandlas jämlikt. Jämfört med området som ligger väster om Immersbyvägen är jag som befinner mig på östra sidan av Immersbyvägen olik behandlad. Dessutom drabbas jag oskäligt hårt av Falkbergsklobbarnas skyddsbezeichnung som sträcker sig omotiverat långt norrut. I landskapsplan samt Sibbo 2025 slutar MY -området i höjd med Hampträsk men i Immersbyplan är gränsen lägre norrut (tätt intill undertecknades gårdscentra). 2. Jag önskar också att den ekologiska korridoren som är inritad genom Sohlberg RN:o 4:106 flyttas till korrekt plats. I landskapsplanen för Östra Nyland hänvisar planen till de trädbevuxna holmarna som finns i Immersbydalen. De trädbevuxna holmarna ger skydd åt djur när de rör sig i öst-västlig riktning. Önskemål om att Solberg RN:o 4:106 ändras till AT -område, ca 5 ha. Området lämpar sig utmärkt som byggområde p.g.a. kommunalt vatten, goda vägförbindelser och jämn terräng. Motivering: Landskapsplanen styr platsen för den ekologiska korridoren.	I enlighet med MBL är det de lagakraftvunna planerna Nylands landskapsplan och Generalplan för Sibbo 2025 som styr delgeneralplaneringen av Immersby. Enligt inventeringarna av bergsområdena ingår värdeklassificeringen av Falkbergsklobbarna och avgränsningen av området som en geologisk och landskapsmässig helhet redan i nämnda högre plannivåer. I Nylands landskapsplan är området ett MY-område: <i>Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden.</i> Tilläggsbestämmelse: <i>Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation.</i> I Generalplan för Sibbo 2025 är ifrågavarande bergsområde ett MTH-område: <i>Glesbygdsområde. Byggande i anslutning till jord- och skogsbruk är tillåtet. Skötseln och användningen av skogarna på området grundar sig på skogslagens stadgar.</i> I Immersby delgeneralplan har Falkbergsklobbarna beteckningen MY: <i>Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden.</i> Av tilläggsbestämmelsen framgår tydligt att delgeneralplanen inte på något sätt förhindrar normal användning, underhåll och ersättande byggande av rökbastun på det bergiga området eller de övriga byggnaderna på Henriks. Kundens bilagebild är en del av utkastet till Östra Nylands landskapsplan 28.2.2005, som var framlagt 11.4–10.6.2005. Denna utkastversion vann aldrig laga kraft. I den nu lagakraftvunna landskapsplanen är fastigheterna Perskärr och Solberga i sin helhet ett grönt MU-område: <i>Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet.</i> I Generalplan för Sibbo 2025 är Perskärr och Solberga i sin helhet ett grönt MLY-område: <i>Vidsträckta, sammanhängande skogsområden/Skogsbruksdominerat område, som är omfattande, vidsträckt och betydelsefullt för det ekologiska nätverket.</i> I förslaget till delgeneralplan för Immersby har man för grönkorridoren eftersträvat ett läge som medför så lite olägenheter som möjligt. Den inverkar inte på användningen av Perskärr och Solberga. Dessutom finns det en tidigare begränsning av markanvändningen på stället i fråga på hästgården öster om nämnda fastigheter: Med stöd av 16 § i Sibbo kommuns miljövårdsbestämmelser ska rastgårdar för hästar placeras på ett avstånd av ca 50–100 meter från närmaste bostadshus eller vistelsegård. Därför uppkommer det i varje fall ett tillräckligt långt avstånd mellan rastgårdarna på den nedre sluttningen och de fastigheter som är avsedda för egnahemshusbyggande på norra sidan, dvs. Falkberg RN:r 753-413-2-114/skifte 4 (vid landsvägen) och Södergård RN:r 753-413-2-115. Den smala grönkorridoren i planen förändrar inte situationen. Vid planläggningen definieras ett jämlikt bemötande inte som procentandelar. Exempelvis kan en fastighet på grund av miljöförhållandena vara ett skyddsområde i sin helhet, medan ett område för tätortsfunktioner eller ett område för bycentrum kan vara det förmånligaste med hänsyn till samhällsstrukturen och byggandet.

	<p>Undertecknad blir hård drabbad av olika skyddsbe-teckningar. Av mina ägor är 97 % skyddade med MA eller MY skyddsbe-teckningar. Önskar kompensation med tanke på rättvis-principen.</p> <p>3. Jag önskar att Takaposan RN:o 18:24 be-handlas som självständiga fastigheter grundade före 01.07.1959. Jag drabbas oskäligt hårt för att Sibbo Kommun använder regi-streringsdag av lantmäteriförrättning, istället för sen dag då äganderätten övergått (köpe-brevet undertecknats), vid stömlägenhets-principen.</p> <p>Jag önskar också att det blir behandlade självstängiga fastighet enligt Sibbo 2015 där det står att varje självständig fastighet över 5 ha har automatiskt en byggrätt.</p> <p>Motivering: I båda fallen har köpet samt äganderätten skett redan 20.2.1952. Rättvi-seprincipen borde gälla i det har fallet. Jag har inte haft möjlighet att påverka det som har skett för 60 år sedan.</p>	<p>Vid planläggningen måste det beaktas att det inte finns något allmänt avloppsnät i området och att inget sådant heller kommer att byggas under de närmaste åren. Inte ens i slutet av 2020-kommer avloppsnätet att nödvändigtvis sträcka sig ända till Solberga. Därmed finns det ingen saklig grund för att knappt alls utvidga AT-området jämfört med av-gränsningen i Generalplan för Sibbo 2025 eftersom relevanta grunder enligt MBL saknas.</p> <p>År 2011 styckades och såldes två byggplatser av Solberga (Yläontti RN:r 753-413-4-107/areal 0,2549 ha; och Ala-tontti RN:r 753-413-4-108 /areal 0,2694 ha). Enligt villkoren i de undantagslov som erhöles efter styckningen skulle ifrå-gavarande små styckningsfastigheter anslutas till det allmänna avloppsnätet. Byggloven är lagakraftvunna. Ef-tersom det inte finns något allmänt avloppsnät har det inte varit möjligt att ansluta sig. Situationen är bl.a. beträ-fande ett jämlikt bemötande av markägarna tämligen atypiskt.</p> <p>Under processen för att utarbeta en delgeneralplan för Immersby har ytterligare undantag sökts för fastigheten Sol-berga för bildning av nya egnahemsfastigheter. Efter det offentliga framläggandet av planförslaget hösten 2015 har nämnda ansökningar behandlats och lov för ytterligare en (1 st.) ny byggplats har beviljats på vissa villkor. På grund av nämnda beviljade undantagslov preciseras At-området så att den smala AT-remsan flyttas från kärret i södra delen av Solberga (luo 30) till den nya styckningsfastigheten Puolukkametsä RN:r 753-413-3-110/areal 0,5 ha. Precise-ringen av AT-områdets avgränsning påverkar inte antalet byggrätter. I det här skedet har Solberga utifrån Immersby delgeneralplan redan fått en byggrätt mer än vad den lagakraftvunna Generalplan för Sibbo 2025 skulle ha gett.</p> <p>I den lagakraftvunna planen Generalplan för Sibbo 2025 och i delgeneralplanerna för Box och Immersby, vilka base-rar sig på den förstnämnda, används delningen av de officiellt registrerade fastigheterna per 1.7.1959 som utgångs-punkt för fastighetsgranskningen. Tidpunkten är juridiskt motiverad och klar. I rättspraxisen är datumet för bygg-nadslagets ikraftträdande, 1.7.1959, den etablerade tvärsnittstidpunkten när det gäller att granska och bedöma ett jämlikt bemötande av markägarna. Registreringsdatumen för samtliga fastigheter finns tillförlitligt dokumenterade i samma fil utan oklarheter t.ex. kring huruvida förrättningarna vunnit laga kraft. Alla fastigheter som styckats från moderfastigheten eller som styckats vidare från styckningsfastigheterna räknas med vid utredningen av fastigheter-nas bildningskedja. Ägarförhållandena och ändringar i dem får inte ha någon betydelse för utredningen.</p> <p>Den fristående styckningsfastigheten Takaposan RN:r 753-409-18-26 i Hindsby registrerades 25.2.1961. Den nuvarande ägaren köpte den år 2004 genom en frivillig affär till åkerpris för att användas som åker. Dess mo-derfastighet Hofvet har entydigt utnyttjat all byggrätt.</p> <p>Takaposans nuvarande ägare har tidigare år 1992 köpt styckningsfastigheten Åängen som bildats av samma moder-fastighet Hofvet, och därefter år 2008 som egnahemshusomt sålt den nya styckningsfastigheten Åkullen RN:r 753-409-18-48/areal 0,5020 ha, som i sin tur hade bildats av Åängen. Det handlade då om den sista byggrätten för mo-derfastigheten Hofvet.</p> <p>Jordmånen på styckningsfastigheten Takaposan är djup gyttjelera som lätt drabbas av störningar (borrningsresultat: vid provstället gyttjelera till ett djup av 28 meter). Mikroklimatet är ogynnsamt för boende. Dessutom handlar det om kärnan i grundvattenområdet Nikukällan av klass I, samt Sibbo ådal, där ån kan svämma över.</p> <p>Dessutom bör också gamla självständiga fastigheter enligt delgeneralplanen för Immersby vara byggbara för att de ska ha byggrätt. Styckningsfastigheten Takaposan uppfyller inte kraven på en byggplats enligt 116 § 2 mom. i MBL. Därför kan undantag enligt 171 § i MBL inte beviljas.</p> <p>Dessutom kan man genom delgeneralplanen för Immersby, oavsett registreringstidpunkten, med stöd av 72 § i MBL inte avgöra byggrätterna för fastigheter som är belägna vid ett vattendrag/längs en å.</p> <p>Bestämmelserna i MBL, de grundläggande principerna i Generalplan för Sibbo 2025 och förslaget till delgeneralplan för Immersby och ett jämlikt bemötande av markägarna har iakttagits vid bedömningen av frågan. Granskat utifrån</p>
--	--	---

		<p>alla dessa bedömningskriterier förblir situationen för Takaposan densamma: fastigheten lämpar sig inte för bostadsbyggande och den har ingen kalkylmässig byggrätt (eller byggrätt som kan ”överföras någon annanstans”).</p> <p>Det finns inga juridiska förutsättningar för en ändring.</p>	
13.	<p>Kivimäki RN:o 753-413-3-86 (13.09.2015) 13.09.2015</p>	<p>Yleiskaava ei saa aiheuttaa kenellekään haittaa ja sen tulee perustua riittäviin selvityksiin. Maanomistaja- ja kiinteistöluettelo puuttuvat aineistosta.</p> <p>1) Tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi kiinteistöni koko tunnus tulee lisätä kaavakartalle.</p> <p>2) Hampträskin historiallinen tie tulee ohjata jonnekin muualle kuin tilan RN:o 753-413-3-86 lähiosoitteeseen. Kysymyksessä on avokalliolla kierrellyt karjapolku, joka ei hoitoa tarvitse ja jota kaikki voivat käyttää jokamiehinä. Tämän tilan kohdalla se tulee kalliomurtumaan, johtaa hulevesiä ja on hyvin pehmeä. Vakituisen asunnon pääsytie tarvitsee myös kalliin talvihoidon, jonka kustannuksiin osallistujia ei vain löydy. Tältä tilalta ei ole mitään asiaa kalliopolulle autolla. MRL:n mukaan kiinteistöjen yhteisjärjestely edellyttää rakennusvalvontaviranomaisen päätöstä tai kiinteistöjen omistajien sopimusta kustannusten jaosta.</p> <p>3) Pyydän lähettämään kommenttinne kirjallisesti kiinteistöni osoitteeseen.</p> <p>Lohkomistoimituksessa kantatila sai numeron 3:87. Kantatilan 3:87 lakkaaminen ja 3:114 alku on rekisteröity vuonna 1998. Muita rekisteri-yksikköjä ei perustettu. Yleiskaavalla ei voida muuttaa lainvoimaisen lohkomisen kiinteistörajoja eikä vähentää tai lisätä pinta-alaa. Tämän kiinteistön pinta-ala on 5100 m2 verohallinnon tieto. Lohkomisessa mitattu, koska silloin ei ollut käytettävissä luotettavia karttoja (lohkomistoimituspöytäkirjan tieto). Viittaukset vanhaan lohkomiseen tarkoittavat Maanmittauslaitoksen mukaan Kivimäen hyväksi perustettua rasitetta. Kiinteistö 753-413-3-86 maapohjan alkuperäisen kauppakirjan, poikkeusluvan, TVH:n (Trafi) tieliittymäluvan ja rakennusluvan (10.5.1966) mukaan asuinrakennuspaikka ja ympärivuotinen vakituinen asunto; osoite Immersbyntie 356. VRK:n RHR rakennustunnukset 753-413-86-J-001 ja 753-413-86-J002, pysyvät rakennustunnukset I0006906P ja 1000669007R.</p> <p>Helsingin hallinto-oikeus ja Korkein hallinto-oikeus ovat v. 2013 evänneet rakennushankkeen tämän kiinteistön pohjoispuolelle. Perusteluina mm että rakennuspaikkojen lukumäärää koskevilla yleiskaavamääräyksillä ei ole oikeudellista merkitystä ja kunnallistekniikka puuttuu. Mikäli rakennetaan ennen infrastruktuuria, rakentajan on itse ylläpidettävä (talvihoito) pääsytie. Yleiskaava ei voi antaa kerrosneliömetrejä kiinteistökohtaisesti tai maan-</p>	<p>Maanmittauslaitoksen ylläpitämät ajantasaiset kiinteistö- ja maanomistajatiedot ovat julkisia. Näitä käytetään kaavoituksessa taustamateriaalina. Muut luettelot eivät ole tarpeen. Kaavakartan mittakaavasta johtuen siinä käytetään pääosin kiinteistön tunnuksista lyhyttä muotoa. Asia ei vaikuta lainkaan kaavan maankäyttöä ohjaavaan sisältöön eikä tasapuoliseen kohteluun.</p> <p>Historiallisen tien linjaus perustuu vanhoihin karttoihin mm. vuodelta 1698. Tie ei sijaitse kiinteistön Kivimäki alueella. Kivimäen virallinen rasitetieyhteys yleiseen tieverkkoon Immers-byntielle sijaitsee kokonaan naapurikiinteistöillä Sandbacka RN:o 753-413-3-114 ja Björkkulla RN:o 753-413-3-115. Osayleiskaava ja historiallisen tien linjaus eivät vaikuta millään tavalla Kivimäen tienkäyttöoikeuteen tai tien kunnossapitovelvoitteeseen. Kivimäen kulkutien rasite-oikeus on jo rekisteröity. MRL:n 164 §:n mukainen yhteisjärjestely koskee asemakaavoitettuja alueita. Kiinteistön Kivimäki rasitetieasiaan ei sitä sovelleta, koska alueella ei ole detaljikaavaa. Kiinteistön Kivimäki ja sen naapurien välejä vuosia hiertäneet tienkäyttökysymykset on ratkaistavissa asiallisella tavalla: Rasitetien käyttäjät voivat perustaa yksityisteitä koskevien lainsäädösten mukaisesti tiekunnan (vanha termi "tiehoitokunta") vastamaan ko. tien hoidosta. Silloin tienhoito-kustannukset "jyvitetään" käytön perusteella. (Viittaus: Laki yksityisistä teistä. Sen soveltamista koskee ohjekirja esim. <i>Yksitysteiden hallinto. Tiekuunta ja tieosakas 2013</i> / Suomen tieyhdistys.)</p> <p>Vastineet postitetaan muistutuksen jättäneille.</p> <p>Immersbun osayleiskaava ei rajoita eikä muuta kiinteistön Kivimäki käyttöä ympärivuotiseen asumiseen, ei vaikuta millään tavalla kiinteistön pinta-alaan, rakennusoikeuteen eikä kiinteistön rekisterinumeroon tai tierasitteeseen.</p> <p>Viittaus hallinto-oikeuksien päätöksiin koskee kumottua Kivimäen naapurikiinteistön poikkeamispäätöstä ja suunnittelutarveratkaisua uudelle omakotitalolle (KHO 01.10.2013 / Taltio 3122 / Diaarinumero 1883/1/12). Lupajaoston myöntäessä haetun luuvan 17.05.2011 Sipoon kunnanvaltuuston hyväksymä Sipoo 2025 yleiskaava ei ollut vielä lainvoimainen (lainvoimaisuus 23.12.2011), Immersbyn osayleiskaavoitus oli vireillä, ja alueelle oli asetettu rakennuskielto ja toimenpiderajoitus uuden osayleiskaavan laatimiseksi. Helsingin hallinto-oikeus kumosi lupajaoston myöntämän luvan vedoten alueen kaavoitustilanteen keskeneräisyyteen. Korkein hallinto-oikeus päätyi samaan ratkaisuun. Ko. ratkaisu ei perustunut Kivimäen rasitetien tilanteeseen.</p> <p>Immersbyn yleiskaavan laatimiseen ei liity maankäyttösopimuksia. Haja-asutusalueella kiinteistöjen rakennusoikeutta arvioitaessa otetaan yleiskaavojen ohella huomioon mm. kunnan lainvoimainen Rakennusjärjestys.</p>

		<p>omistajakohtaisesti. Rakennusoikeutta kiinteistökohtaisesti tai omistajakoh- taisesti antaa vain detaljikaava kunnan maapohjalla tai maankäyttösopimus jonkun maanomistajan kanssa, joiden valmistelulta G 21 vaikuttaa. Kiinteistön 753-413-3-86 ainoana omistajana vuodesta 1991 (lainhuutoto- distus lähetetty kunnalle luonnosvaiheessa) huomautan, että minun kiinteää omaisuuttani ei voida laskea kenenkään toisen hyväksi. Pakkolunastus edel- lyttää valtion viranomaisen lupaa.</p>	<p>Kunnan taholta Kiinteistöön Kivimäki RN:o 753-413-3-86 ei ole tiedossa mitään lu- nastustarvetta.</p> <p>Ei muutoksia osayleiskaavaehdotukseen.</p>
14.	<p>Bergkulla RN:o 753- 413-3-5 (10.09.2015) 10.09.2015</p>	<p>Markägaren föreslår att det så kallade hemskiftet av Bergkulla 753-413-3-5 som framkommer från bifo- gande bilagekarta (bilaga 1) ges beteckningen AT- område. Motiveringarna: - Detta skifte av fastigheten Bergkulla utgjorde redan på 1750-talet Immersbys gamla bycentrumområde. På platsen fanns redan kring 1750 ett soldattorp. - Detta område ansluter sig på ett naturligt sätt till övrig bebyggelse i byns centrum. På planekartan finns ett liknande fristående område, vilket också har AT-beteckning ca 300-400 meter norr om detta skifte av Bergkulla. - Ovan nämnt faktum ger vid handen att en jämlik behandling av markägarna stöder yrkande. - I planeförslagets bilaga 2 ”Emätilaselvitvitys- ja mito- itustaulukko” har för Bergkulla 753.413-3-5 anteck- nats två byggplatser i stapeln (jos AT-alue liitetään vesi- ja viemäriverkostoon). För att planen till denna del skall vara konsekvent bör detta drygt 1 ha:s skifte av Bergkulla ges AT-beteckning.</p> <p>Korrigerings av fastighetens sammanlagda areal För ordningens skull meddelar markägaren följande: Enligt bifogade fastighetsregisterutdrag 8.9.2015 är arealen för Bergkulla 753-413-3-5: AT 0,0189 ha; M 0,2698 ha; MY 13,5085 ha; MA 0,7691 ha. Samman- lagt 14,5663 ha. Detta räkneexempel visar att det från "Emätilaselvitvitys- ja mitoitus-taulukko" fattas 3487 m² från Bergkulla -fastighetens helhetsareal. Markägaren ber att denna detalj rättas i planebilagan.</p>	<p>I enlighet med MBL är det de lagakraftvunna planerna Nylands landskapsplan och Generalplan för Sibbo 2025 som styr delgeneralplaneringen av Immersby. Avgränsningarna av planområdena grundar sig på den lagakraftvunna planen Generalplan för Sibbo 2025. Områdesgränserna har preciserats i förslaget till delge- neralplan för Immersby bland annat på grund av uppgifterna om jordmån och landskapsutredningen.</p> <p>I Generalplan för Sibbo 2025 är driftcentrumet på den gamla självständiga fastigheten Bergkulla RN:r 753- 413-3-5 ett MTH-område: <i>Glesbygdsområde. Byggnad i anslutning till jord- och skogsbruk är tillåtet. Skötseln och användningen av skogarna på området grundar sig på skogslagens stadgar.</i> En del av det se- parata skogsskiftet är ett MTH-område, men i huvudsak ett MLY-område: <i>Vidsträckt, sammanhängande skogsområden / Skogsbruksdominerat område, som är omfattande, vidsträckt och betydelsefullt för det eko- logiska nätverket.</i> På det södra skogsskiftet finns pilar som anger behov av grönförbindelse och korridor för utveckling av kollektivtrafiken/behov av kollektivtrafikförbindelse.</p> <p>I förslaget till delgeneralplan för Immersby är driftcentrumet på Bergkulla delvis ett M-område: <i>Jord- och skogsbruksdominerat område.</i> Största delen har beteckningen MA: <i>Landskapsmässigt värdefullt åker- område.</i> Hela skogsskiftet är ett MY-område: Den omfattar ett värdefullt naturobjekt (luo 36, 80; bl.a. starr- mosse). Genom området går även beteckningen: <i>Behov av grönbindelse.</i> Den sydligaste delen av skiftet är ett bullerområde (trafiken på motorvägen).</p> <p>Bergkulla är en obebodd fastighet. Den har 2 st. nya kalkylmässiga byggrätter. Vid norra gränsen av Berg- kulla driftcentrum finns samma ägares gamla självständiga fastighet Lönnkulla RN:r 753-413-3-10, som består av ett skifte. Den bildar en landskapsmässig helhet tillsammans med den nordvästra delen av Berg- kulla driftcentrum.</p> <p>Största delen av det skifte som Bergkulla driftcentrum ligger på är emellertid ett öppet åkerfält. Det ansluter till en öppen åkerdal där jordmänen är lera. Det finns inget allmänt avloppsnät i området och inte heller några planer på att bygga ut det befintliga nätet till detta område ens ännu i början av 2020-talet. Åkerområ- den av det här slaget lämpar sig inte som AT-områden. Ur planläggningens synvinkel finns det ingen rele- vant grund för en ändring av planbeteckningen, inte heller med hänsyn till ett jämlikt bemötande av markä- garna.</p> <p>Inga ändringar i förslaget till delgeneralplan.</p> <p>Uppgifterna om de olika fastigheternas arealer som anges i bilageförteckningen är ungefärliga och för en del fastigheter kan det hända att en del av området är vägområde eller skyddsområde vid landsväg. När det gäl- ler fastigheten Bergkulla förklaras skillnaden dock inte helt av dessa omständigheter.</p> <p>Uppgifterna om areal ses över och korrigeras i förteckningen och kalkylen.</p>

15. 1	<p>Bys-Bertas RN:o 753-413-2-95 (14.09.2015) 14.09.2015</p>	<p>1) Bys-Bertaksen tilakeskuksen sr-merkintä poistettava. Bys-Bertaksen tilakeskuksessa ei ole asumiskelpoista asuinrakennusta. Nykyinen on niin huonokuntoinen, ettei sitä voi järjestäen kustannuksin korjata. Hyönteiset ovat tehneet tuhoja hirsi-rungossa talon ollessa asuttuna. Kylmillään tilapäiskäytössä talo on ollut 1960-luvulta lähtien. Nyt sitä ei voi käyttää enää tilapäisesti. Purkukuntoinen talo on terveydellinen ja kosmeettinen riski pihapiirissa olevan Bertas Badin toiminnalle. Östersundomin pakkoliitoksen jälkeen Sipoon puolella oleva Bys-Bertaksen tilakokonaisuus - vajaat 11 ha - on perinteiseen maa- ja metsätalouden kannattavaan harjoittamiseen liian pieni. Asumiskelvoton rakennus vie yhden rakennusoikeuden kantatilalta, jolla on kaksi rakennusoikeutta. sr-merkittyä rakennusta ei voi purkaa ja tilakeskuksessa uusien elinkeinotoimintojen rakentaminen on lähtökohtaisesti kiellettyä, mikä on kohtuutonta.</p> <p>2) Tilalle Karlsböle RN:o 2:88 myönnettyä rakennusoikeutta ei tule laskea rasittamaan Bys-Bertaksen kantatilan rakennusoikeutta. Bys-Bertaksen saunalle on myönnetty vain yksi poikkeamislupa.</p> <p>Bys-Bertas RN:o 2:20 oli yhteisomistuksessa veljesten Lindroos kesken. Näistä toisen kuoltua 13.09.1958 perinnönjako oli 09.07.1959. Kiinteistön puolikkaista tuli Böle ja Bysbertas. Perinnönjako on toimitettu n. viikkoa Immersbyn kaavoituksessa asetettua leikkauspistettä myöhemmin. Bölen ja Bysbertaksen alueet sijaitsevat pääosin Immersbyn Puroniityssä, pinta-ala yht. 99,37 ha. Bys-Bertaksen osuus tästä oli 2/3 ja Bölen 1/3. Jos Karlsböle lasketaan mukaan Bys-Bertaksen rakennusoikeuteen, silloin myös Bölen maa-alue tulee laskea mukaan. Karlsböle on erotettu Bölestä.</p> <p>Osa tilakokonaisuudesta, johon Karlsböle kuului, on kuntarajan siirron vuoksi Helsingin puolella. Böle sijaitsee pääosin Helsingin puolella. Ei ole oikein eikä kohtuullista, jos Karlsbölen rakennusoikeus rasittaa nyt yksinomaan Bys-Bertasta.</p> <p>On kohtuutonta, että Bys-Bertaksen kantatilaan kohdistuu uusi Östersundomin pakkoliitoksen aiheuttama vähennys, jota maanomistajan on ollut mahdoton ennakoita.</p> <p>Vastineessa luonnoksesta hallinto on ottanut huomioon Puroniityyn v. 1998 ja 2006 myönnettyt neljä Bys-Bertaksen poikkeuslupaa. Niiden pääomalla perhe tuli toimeen hallinnon viivytettyä Fiskträskin matkailuelinkeinotoiminnan aloittamista ja</p>	<p>Rakennusperinnön ja muinaismuistoalueiden huomioon ottaminen sisältyy MRL:n nojalla normaaliin kaavoitusmenettelyyn. Asiassa viitataan myös museoviranomaisen lausuntoon. Perimätiedon mukaan Bys-Bertaksen päärakennus on kylän vanhin (rakennettu v. 1735). Se on ollut v. 1982 rakennuskohtaisen inventointikortin tietojen mukaan vakituisessa käytössä kesäasuntona ja tuolloin vielä hyvässä kunnossa.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen tekee päätöksen muinaismuistoaluetta tai suojeltua rakennusta koskevasta hankehakemuksesta saatuaan siitä ensin museoviranomaisen lausunnon. Kiinteistön omistaja voi pyytää museoviranomaisen paikalle tutustumaan etukäteen kohteeseen, jotta tämä saa tilanteesta selkeän näkemyksen. Se nopeuttaa asian käsittelyä rakennusvalvonnassa. Vanha asuinrakennus saattaa olla arviosta riippuen korjattavissa tai korvattavissa samaan pihapiiriin sijoitetulla, kaikilta osin huolellisesti ympäristöön sopeutuvalla uudella rakennuksella.</p> <p>Bys-Bertaksen ison savusaunan ja siihen liittyvien tilojen lupahakemuksessa v. 2000 omistaja perusteli mm. että yhdessä tilan vanhan päärakennuksen kanssa savusaunasta pyritään muodostamaan monipuolinen ja toimiva kokous- ja kokoontumistilakokonaisuus, ja uudisrakennuksen sijainti sekä ulkoasu suunnitellaan siten, että pihapiirin perinteinen ilme säilyy. Kiinteistöllä toimivan Bertas Bad -matkailuyrityksen esitteessä mainitaan idyllinen sipoolainen 1700 -luvun pihapiiri.</p> <p>Lainvoimaisessa Sipoo 2025 yleiskaavassa ja siihen pohjautuvassa Immersbyn osayleiskaavassa kiinteistötarkasteluun käytetään lähtökohtana virallisesti rekisteröityjen kiinteistöjen jakoa 01.07.1959. Ajankohta on juridisesti selkeä ja perusteltu: tuolloin Rakennuslaki tuli voimaan koko maassa ja maalaiskunnat saivat sen myötä oikeuden itse kaavoittaa kuntansa alueita. (Aiemmin maalaiskuntien kaavoituksesta vastasi valtio / Rakennushallitus.) Myös oikeuskäytännössä Rakennuslain voimaantulo 01.07.1959 on vakiintunut leikkausajankohta maanomistajien tasa-puolisen kohtelun tarkastelussa ja arvioinnissa. Kaikkien kiinteistöjen rekisteröintipäivämäärät löytyvät luotettavasti dokumentoituna samassa tiedostosta ilman epäselvyyttä esim. toimitusten lainvoimaisuudesta.</p> <p>Kaikki emäkiinteistöistä lohkotut ja lohkiinteistöistä edelleen lohkotut kiinteistöt ovat mukana kiinteistöjen muodostumisketjun selvittämisaineistossa kuntarajan siirrosta riippumatta. Helsinkiin liitettyjen kiinteistöjen ja palstojen maankäyttötilanne, lohkomiset ja palstojen myynnit eivät kuitenkaan vaikuta Immersbyn osayleiskaavana eivätkä rakennusoikeuksien mitoituslaskelmaan. Emätilaselvitys- ja mitoituslaskelmissa otetaan huomioon vain Sipoon kunnan puolella sijaitsevat alueet.</p> <p>Emäkiinteistöistä Bys-Bertas RN:o 753-413-2-20 lohkottiin 05.09.1960 toimituksella kaksi uutta kiinteistöä: Kaske RN:o 2:33 ja Koivumäki RN:o 2:34; rekisteröinti 08.09.1960. Bys-Bertaksesta RN:o 2:35 lohkottiin 01.07.1966 toimituksella kiinteistö Böle RN:o 2:46; rekisteröinti 10.10.1967. Bys-Bertas RN:o 2:47 jäi edelleen emäkiinteistöksi. Immersbyn osayleiskaavan liitteessä <i>Emätilaselvitys- ja mitoituslaskelma</i> rakennusoikeus on laskettu emäkiinteistökohtaisesti. Ko. emäkiinteistöllä ja sen lohkiinteistöillä on käytetty yhteensä 3 laskennallista rakennusoikeutta, ja jäljellä on yksi potentiaalinen uusi rakennusoikeus.</p>
----------	--	---	--

15.1		<p>siitä saatavaa tuloa. Tämä kerrottiin aikanaan hallinnolle. Vastineessa ko. rakennusoikeus on laskettu poikkeuksellisesti henkilölle kun muita on kohdeltu tilakohtaisesti.</p> <p>Saman henkilön omistaman Nybondaksen kantatilan rakennusoikeus on ollut varattuna Fiskträskin matkailuelinkeinohankkeen toteuttamiseksi ja sen käyttö on estynyt useita vuosikymmeniä kun hallinto on asettanut sen osalta vaatimuksesi rantakaavoituksen, jonka etenemisen hallinto on estänyt.</p> <p>3) Bertas Badin sauna ja aputilat Bys-Bertaksen tilakeskuksessa Hallinto on laskenut kaksi poikkeamislupaa yritystoimintaa palveleville talusrakennuksille. Kysymyksessä on yksi poikkeamislupa ja rakennuslupa yhdelle ja samalle saunarakennukselle aputiloineen. Miksi hallinto ottaa perusrakennusoikeuden laskennassa huomioon kaksi poikkeamislupaa?</p>	<p>Rakentamista koskevien poikkeuslupapäätökset on arkistoitu hakijan nimen mukaan. Bys-Bertakselle ja Nybondakselle poikkeuslupia haki maanomistaja. Lohkokiinteistöjen omistus-suhteen muutokset eivät kuitenkaan vaikuta rakennusoikeuslaskelmaan.</p> <p>Fiskträskiin rajoittuva saman maanomistajan metsäalue kuuluu kiinteistöön Nybondas RN:o 753-413-9-18. Fiskträskin rantakaavahankkeesta on vastine ko. maanomistajan toisen muistutuksen n:o 15.2 kohdalla.</p> <p>Emätilaselvityksessä noudatetaan kaikkien osalta samoja periaatteita. Bys-Bertaksen isoa savusaunaa aputiloineen koskevat kaksi myönteistä päätöstä on tehty 13.09.2000 /341 § ja 04.10.2000/379 §. Koska ensimmäisen myönteisen päätöksen jälkeen maanomistaja itse muutti hakemusta, jälkimmäinen myönteinen päätös kumosi samalla aiemman. Lopputuloksena oli yksi lupa. Se ei vie laskennallista rakennusoikeutta koska kyse ei ole uudesta asuin-rakennuksesta eikä uuden erillisen rakennuspaikan muodostamisesta yritystoiminnalle.</p> <p>Muistutus ei aiheuta muutoksia kaavaehdotukseen.</p>
15.2	<p>Nybondas RN:o 753-413-9-18 (14.09.2015) 14.09.2015</p>	<p>Pitkän rakennuskieltoajan vahingot tulee korjata ja palauttaa normaalitila. Osayleiskaavassa tilanne on huonontunut siitä, mitä se oli ennen rakennuskieltoja.</p> <p>Kestävän kehityksen kaikki osatekijät tulee ottaa huomioon: Kaavassa on liikaa normeja, määräyksiä ja kaiken suojelua, eikä maanomistajan sosiaalisia ja taloudellisia näkökohtia ole otettu huomioon.</p> <p>Biotalous toteuttamismahdollisuudet tulee turvata. Ei ole selvää, mitä Suomen kärkihanke biotalous pitää sisällään, mutta sen toteuttamismahdollisuudet tulee turvata Nybondaksella.</p> <p>Omistusoikeuden suojan toteutuminen Nybondasta koskevassa julkisen vallan käytössä: - Tilalla elinkeinoa harjoittamaan sidotun perheen toimeentuloa ja eläkkeen kertymistä haittaa, että hallinto puuttuu omistusoikeuteen ja viivyyttää ja estää elinkeinotoiminnan suunnittelua ja Fiskträskin rantakaavoitusta epämääräisin suojelumerkinnöin ja vääriä tietoja sisältävällä maisemaselvityksellä - Nybondaksen perusrakennusoikeus on omistajan keskeisen tärkeä omaisuus, joka on huomioitu myös vakuutena lainajärjestelyissä. - Hallinto haluaa ottaa pois omistajan vallan ja riistämällä estää omistajan pyrkimyksen tehdä tilasta taloudellisesti kannattava elinkeinoyksikkö.</p> <p>Yhdenvertaisuuden puute Nybondaksella - Haluamme yhdenvertaiset mahdollisuudet kehittyä muiden Suomen maatilojen lailla. Muille on myönnetty erilaisia poikkeamislupia. Nybondakselta tämä on kaavoitusmonopolilla estetty vaatimalla rantakaavaa. Maanomistajan laatimaa kaavaa ei ole hyväksytty, joten Nybondas ei ole päässyt aloittamaan matkailuelinkeinoa, ja kilpailijat ovat vienneet osuuden markkinoista. - Kunnan alueilla rantakaavoitus on sujunut ripeästi ja niillä yrittäjät ovat voineet toimia eri edellytyksin kuin Nybondaksella.</p>	<p>Rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen asettaminen liittyy maankäyttölain (MRL) 38. §:n ja -asetuksen (MRA) 128. §:n mukaiseen normaaliin maankäytön suunnittelun prosessiin. Kiinteistöille ei siitä ole aiheutunut todennettua vahinkoa.</p> <p>Immersbyn osayleiskaavassa otetaan kestävän kehityksen kaikki osatekijät huomioon. MRL ja MRA määrittävät kaavoituksessa huomioon otettavat tekijät. Immersbyn osayleiskaavaehdotus ei vaikuta alueella ehkä tulevaisuudessa harjoitettavaan biotalouteen.</p> <p>Perustuslain 15 § käsittää omaisuuden suojaa. Omaisuuden lunastamisesta yleiseen tarpeeseen on omat erilliset säädökset.</p> <p>Osayleiskaavaehdotuksella ei puututa kenenkään henkilön tai tämän perheenjäsenen ammattiin, työntekoon, eläkkeen kertymiseen tms. henkilökohtaiseen seikkaan, eikä asuinpaikkaan. Nybondaksen omistajan v. 1988 tekemään maatilan sukupolvenvaihdokseen liittyvä verohuojennus on aikanaan edellyttänyt, että uusi omistaja itse jatkaa tilan viljelemistä 5 vuoden ajan. Sen jälkeen ko. verohuojennuspäätös ei enää koske omistajan toimia eikä kiinteistön käyttöä. Se ei koske omistajan perheenjäsenien ammatinvalintaa tai työntekoa. Sukupolvenvaihdoksen verohuojennuspäätös ei missään vaiheessa ole rajoittanut maatilan omistajan ja tämän perheenjäsenten asuinpaikan valintaa.</p> <p>Fiskträskin rantakaavahanke: (Koska muistutuksissa viitataan toistuvasti Immersbyn ja Hindsbyn kylien rajalla sijaitsevan Fiskträskin rantakaava-asian, vastineen lopussa hankkeesta on tarkempi kooste.)</p>

15. 2	<p>- Nybondaksen tilakeskus on vääriä tietojen perusteella suojeltu toisin kuin vastaavat tai vanhemmat näkyvämmiin esillä olevat tilakeskukset.</p> <p>Nybondaksen kantatilan perusrakennusoikeus</p> <p>- Nybondaksen perusrakennusoikeus tulee säilyttää sen suuruisena, miksi se on 1980-1990-luvun vaihteessa määritelty. Tämän tilan keskeinen omaisuus on varattu tilan elinkeinotoiminnan perustaksi. Sitä ei tule vähentää siitä, miksi se määriteltiin Fiskträskin matkailu-elinkeinohankkeen alkuvaiheessa. Hankkeen aloitus on viivästynyt hallinnon vuoksi useita vuosikymmeniä.</p> <p>- Haja-asutusalueiden yleiskaavassa Nybondaksen osuus oli 12 rakennuspaikkaa, kun 14:sta oli 2 käytetty. Laskelmassa ei ollut mukana Fiskträskin rantakaava-alue. V. 1994 kaavoituskatsauksesta käy ilmi lääninhallituksen myöntämässä rantakaavoitusluvassa rantavyöhykkeen osuudeksi tuleva rakennusoikeus. Siitä Nybondaksen osuudeksi sovitettiin kunnan ja ympäristökeskuksen virkamiesten kanssa kolme rakennuspaikkaa. Nybondaksesta on myyty vain 20,7 ha alue luonnonsuojelualueeksi. Tällöin sovimme Metsähallituksen kanssa, että Metsähallitus maksaa vain yhdestä rakennusoikeudesta ja toinen jää kantatilalle. Sipoon hallinto piti järjestelyä tarkoituksenmukaisena. Tästä keskustelusta ei valitettavasti ole dokumenttia. Nybondaksen rakennusoikeudesta on käyttämättä Fiskträskin rantavyöhykkeen lisäksi 10 tai 11 rakennuspaikkaa. Mikäli rakennusoikeuden pidätys katsotaan mitättömäksi, olemme vastoin tarkoitusta tehneet mittavan lahjoituksen, mikä pitää kompensoida jatkossa.</p> <p>Jos Nybondaksen elinkeinohanketta olisi käsitelty hallinnossa niin kuin muita vastaavia hankkeita, rakennusoikeutta olisi käytetty tilan elinkeinotoiminnan hyväksi. Suunnilleen samaan aikaan Helsinki hyödynsi rakennusoikeutensa maanvaihdoissa valtion kanssa ns. Ribbingösopimuksella. Sipoon kunta oli mukana ja hyväksyi mittavan hankkeen.</p> <p>Hallinnolla ei ole oikeutta osayleiskaavalla kajota keskeneräisen hankkeen rakennusoikeuteen. Yleiskaavoitusta koskevissa päätöksissä ei ole kuultu meitä. Meillä ei ole ollut tietoa, että rakennusoikeuksiamme riistetään. Hallinto puuttuu laittomasti omistusoikeuteemme ja estää perustoimeentulomme pitkittämällä keskeneräistä hanketta.</p> <p>Perusrakennusoikeus, elinkeinotoiminnat ja aluevarausmerkinnät</p> <p>Sipoo 2025 yleiskaavan yleispiirteisyydestä johtuen rakennusoikeuksien määrää ei ole pystynyt tarkistamaan. Sipoo 2025 kaavaan ilmoitetaan tehtävän vain tarkennuksia, mutta on poistettu AT -merkintä tilaltamme, mikä on olennainen muutos. Muutoksia tehdään ilman painavia perusteita. Tilakeskuksen suojelumerkinnät estävät mahdollisuuden kehittää toimintaa. Tilan elinkeinotoimintaa sanktioiden uhalla harjoittamaan sidotun maanomistaja-yrittäjän kannalta se on kohtuutonta.</p> <p>Fiskträskin elinkeinohanke Immersbyn osayleiskaavassa</p> <p>Fiskträskin ranta-alue tulee suunnitella niin, että sen markkinaehtoinen toteutus on mahdollista Nybondaksen tilalla. Fiskträsk sijaitsee metsäautotien avulla yhdistettynä Nybondaksen tilan päälöhkolla.</p> <p>Muutosehdostus:</p>	<p>Uudenmaan lääninhallitus päätti 25.05.1992 rantakaavan tarpeellisuudesta koko Fiskträskin ranta-alueille. Hankkeen aikana voimassa olleen Rakennuslain 123 a § - 123 d § ja Rakennusasetuksessa käsiteltiin rantakaavan laatimisen periaatteita ja rajoituksia. Fiskträskin rantakaava tuli laatia niitä noudattaen, maanomistajien toimesta ja heidän kustantamanaan.</p> <p>Kunnanvaltuusto jätti 06.06.1996 hyväksymättä epäyhtenäiselle osalle Fiskträskin ranta-aluetta laaditun rantakaavaehdotuksen. Ympäristökeskus hylkäsi ko. maanomistajien valituksen valtuuston päätöksestä.</p> <p>Korkein hallinto-oikeus hylkäsi 08.09.1999 ko. maanomistajien jatkovalituksen. Kaavaehdotus ei täyttänyt sisällöltään Rakennuslain vaatimuksia. (Päätös 08.07.1999, Taltionumero 1832, Diaari-numero 3770/1/97.) Tätä kaikki asianomaiset noudattakoon.</p> <p>Immersbyn osayleiskaavalla ei ratkaista ranta-asemakaavaa edellyttävää uudisrakentamista vesistöjen (alueen järvien ja Sipoonjoen) ranta-alueella. Fiskträskin alueen kaavamerkintä lainvoimaisessa Sipoo 2025 yleiskaavassa: <i>Laajat yhtenäiset metsäalueet (MLT). Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä.</i> Vesialueen kohdalla: <i>Vesialue. (W).</i> Immersbyn osayleiskaavaehdotuksessa Fiskträskin ranta-alueen kaavamerkintä (MY) noudattaa sisällöltään Sipoo 2025 yleiskaavaa. Immersbyn osayleiskaavaehdotuksen muuttaminen mitoittavaksi ranta-osayleiskaavaksi ei ole ko. kaavoitustyölle asetettujen tavoitteiden mukaista.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen selvittää muistutuksessa mainitun naapurikiinteistön hankkeiden lupatilannetta.</p> <p>Kunnan omistamia ranta-alueita on käsitelty kaikissa kaavoissa asianmukaisesti yleisesti käytössä noudatettujen mitoitusperusteiden mukaisesti. Kunnan alueiden vuokrausta koskevat kunnanhallituksen päätökset on julkisia ja asiakirjoista todennettavissa lainmukaisiksi.</p> <p>Laaja-alaista strategista Sipoo 2025 yleiskaavaa tarkennetaan siihen pohjautuvisa suppeampien alueiden osayleiskaavoissa. Kiinteistön omistajan henkilökohtaiset seikat eivät vaikuta MRL:n ja MRA:n ohjaamaan kaavoitustyöhön. Kaavamerkinnöille ja aluerajauksille on selkeät maankäytölliset syyt, jotka perustuvat erillisiin lisäselvityksiin ja kartta- ja lähdeaineistoon. Lisäselvitykset koskevat mm. maastoa, maaperää, ympäristökohteita, pienvesistöjä, yhdyskuntarakentamisen yleisiä tarpeita ja kunnallisteknisen verkon päivitettyä tilannetta. Mm. rakentamiseen huonosti soveltuva maasto tai maaperä ja kuntatekniikan puuttuminen otetaan huomioon kaavoituksessa samalla tavalla muualakin.</p>
----------	--	---

15. 2	<p>Fiskträsk tulee merkitä aluevarausmerkinnällä niin, että pitkään vireillä olleen hankkeemme voi toteuttaa ja tulevat tarpeet ottaa huomioon. Viivytysten vuoksi emme ehdi jättämään kannattavaa tilaa seuraavalle sukupolvelle. Haluamme kuitenkin jättää heille mahdollisuuden toteuttaa matkailuhanke tai muu elinkeinohanke haluamallaan tavalla, mikäli uskaltavat näin vihamielisessä ympäristössä lähteä yrittämään.</p> <p>Fiskträskin alueelta on ensimmäisen kerran v. 1987 hylätty Nybondaksen rantarakentamishakemus ja edellytetty rantakaavoitusta. Muille on myönnetty rakennuslupia ilman velvoitteita myös tämän jälkeen. Tilalla Walborgs usin kohde on tehty jopa ilman rakennuslupaa.</p> <p>Kun laadimme rantakaavan, kunnanvaltuusto hylkäsi sen. Sipoo hallinto ilmoitti myöhemmin, että tarvitsemamme suunnittelu tehdään Sipoonkorven, saariston ja rannikon yleiskaavan yhteydessä. Kuitenkin hankkeemme jäi pois ko. yleiskaavoista meitä kuulematta. Sen jälkeen Söderkullan yleiskaavassa hallinto pirstoi Nybondaksen päälohkot eri suunnittelualueisiin niin, ettei Fiskträskin rannan elinkeinohankettamme voinut edistää yleiskaavan yhteydessä.</p> <p>Sipoo 2025 yleiskaavassa hallinto ei suostunut Nybondaksen Fiskträskin ranta-alueella tarvittavaan kaavoittamiseen. Alueellemme esitetty virkistyskohteen merkin saimme poistetuksi ko. yleiskaavasta valittamalla hallinto-oikeuteen, mutta emme saaneet mukaan matkailuhankettamme mahdollistavia merkintöjä.</p> <p>Hallinto on ilmoittanut, ettei se tässä yhteydessä tee Fiskträskin rantavyöhykkeelle tulevan elinkeinotoimintamme suunnittelua. Nybondas on ainoa Fiskträskin rannan kantatila, joka ei ole saanut hyödyntää elinkeinotoimintansa kannalta vetovoimaista ranta-alueita.</p> <p>Olemme lainsäädännön velvoittamina sitoutuneet asumaan ja harjoittamaan elinkeinoa tilalla, jonka maa- ja metsätalous ei yksin riitä perustoimeentuloon. Matkailuhankkeemme estyminen aiheuttaa meille tappiota, josta hallinto ei piittaa. Omistusoikeutemme ja ihmisarvomme eivät käytännössä nauti perustuslain ja kansainvälisten sopimusten lupaamaa suojaa hallinnon väärinkäytöksiltä.</p> <p>sr, Nybondaksen tilakeskuksen ankara suojele</p> <p>Muutosehdotus:</p> <p>Nybondaksen tilakeskuksen sr-merkintä poistetaan. Nybondasta ei pidä rasittaa muita saman ympäristön tilakeskuksia ankarammin maankäytön rajoituksin.</p> <p>Tilakeskus ja sen ympäristö tarvitsee aluevarausmerkinnät, jotka mahdollistavat tilakeskuksen ja koko tilan alueen elinkeinotoiminnan monipuolistamisen ja kehittämisen nyt kun puoli vuosisataa jatkunut kaiken kehityksen pysäyttänyt rakennuskieltoaika vihdoinkin päättyy. Nybondaksen toiminnan kokonaisuus on muutakin kuin suojele. Kestävän kehityksen mukaan tulee ottaa ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen ohella huomioon kohtuullisuus, tasapuolisuus ja omistusoikeutta koskevat periaatteet. Ratkaisujen on oltava selkeitä, läpinäkyviä ja ennakoitavia. Nybondas on maaseutuelinkeinoista elävä maaseutuyritys. sr -merkintä tarkoittaa toimintamahdollisuuksien ja omistusoikeuden merkittävää rajoittamista tulevaisuudessa.</p> <p>On otettava huomioon Nybondaksen rajoittavat merkinnät ja Fiskträskin rantayleiskaavoituksen siirtymisen negatiivinen kokonaisvaikutus. Nybondaksesta on lohkottu suojeleun</p>	<p>Nybondaksella ei ole yleistä vesihuoltoverkkoa. Vuonna 2014 päivitetyn <i>Vesihuollon kehittämissuunnitelman 2014-2023</i> mukaan yleistä viemäriverkkoa ei tulla ulottamaan Immersbyn keskiosaan Nybondaksen lähistölle tuona aikana. Näin ollen laajalle tiiviille uudisasutukselle ei ole asiallista perustetta, kun MRL:n kannalta arvioituna relevantit perusteet puuttuvat.</p> <p>Muistutuksessa maanomistaja esittää lukuja kiinteistön rakennusoikeudesta (10 – 12 kpl), ja viittaa liitekopioon (Sipoon Kaavoituskatsaus v. 1994). Maanomistajan väite rakennusoikeuksista ei perustu mihinkään lainvoiman saaneeseen yleiskaavaan. V. 1994 Sipoon haja-asutusalueiden osayleiskaava ei ollut vielä lainvoimainen, ja maanomistajien ehdotus Fiskträskin rantakaavaksi oli kunnanvaltuuston lopullisessa käsitellyssä vasta myöhemmin (06.06.1996).</p> <p>Sipoon Haja-asutusalueiden osayleiskaavan lainmukaisuudesta ja vahvistamisesta (18.04.1997) viranomaisena vastannut Uudenmaan ympäristökeskus ei hyväksynyt ko. kaavaehdotukseen liittyvää erillistä rakennusoikeuksien laskelmaa, koska sitä ei ollut tehty juridisesti kestävin perustein. Emätilatarkastelu olisi pitänyt suorittaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella vuodesta 1959, eikä vasta vuodesta 1980 ja osin vielä myöhemmästä ajankohdasta.</p> <p>Myöskään rakennusoikeuksien siirtoja ei voitu vajavaisesti selvitettyinä vahvistaa. Tämän vuoksi Uudenmaan ympäristökeskus vahvisti ko. yleiskaavan vain aluevarauskarttana ilman rakennusoikeuksia koskevia laskelmia ja siirtoja tilojen välillä. Näin ollen lainvoimaisen Haja-asutusalueiden yleiskaavan perusteella kiinteistöille ei osoitettu ”rakennusoikeuksia”.</p> <p>Immersbyn kylän alueella merkittävä osa Haja-asutusalueiden osayleiskaavasta kumoutui Söderkulla 2015 osayleiskaavan saatua lainvoiman (10.02.2005), ja loppuosakin kumoutui kun Sipoo 2025 yleiskaava tuli voimaan (kv. 15.12.2008, KHO 23.12.2011).</p> <p>Kiinteistöön Nybondas RN:o 753-413-9-18 entinen erillinen metsäpalsta ei sijaitse Immersbyn osayleiskaava-alueella. Maanomistaja on myynyt palstan omaan harkintaansa perustuen vapaaehtoisella kaupalla Metsähallitukselle v. 2001. Tuolloin voimassa oli Sipoon haja-asutusalueiden osayleiskaava (joka on kumottu). Siinä ko. metsäpalsta oli maa- ja metsätalousaluetta (MT), Suojelualuetta (S-1), ja siihen kuului myös kallionsuojelualuetta (ks -alue).</p> <p>Suojelualueella ei tuolloinkaan katsottu olevan rakennusoikeutta. Immersbyn osayleiskaavan laadinnassa ei ”kompensoida” maanomistajalle jälkikäteen tämän vapaaehtoisesti v. 15 vuotta aiemmin Metsähallituksen kanssa tekemän kiinteistökaupan hintaa.</p>
----------	---	--

15. 2	<p>keskimääräistä enemmän alueita. Aiempaan yleiskaavaan verrattuna Nybondaksella on tehty olennainen negatiivinen muutos, jossa valtaosa tilan AT -alueesta on poistettu. Jäljelle on jäänyt vain se AT-alue, jonka toiminnan esteeksi on asetettu sr-merkintä. sr-merkinnän sisältö on epämääräinen. Siitä ei ilmene, mitkä ovat säilytysvelvoitteen alaiset vanhat rakennukset, eikä mitä säilyttämistä hallinto vaatii, tai minkä laajuinen on säilytettävien rakennusten lähiympäristö.</p> <p>Suojelun ylivertaisuus omistajan omistusoikeuteen ja elinkeinotarpeisiin nähden. Näkyvyys kyläkuvassa, Tasapuolisuus. Aluevarausmerkinät AT, MT-1, MA, M Nybondaksen tilakeskuksen päälohkolla.</p> <p>Huono tilakeskuksen kaivojen vesi Olemme antaneet tiedoksi, että tilakeskuksen kaivojen juomavesi on niin huonolaatuista, että on jouduttu turvautumaan porakaivoon. Myöskään porakaivoveden laatu ei täytä juomavedelle asetettuja kriteerejä eikä sitä pitäisi niin nauttia pitkäaikaisesti kuin nyt on jo tehty. Tästä huolimatta hallinto on kieltäytynyt järjestämästä kunnallista vesiputkea puhtaan veden saannin turvaamiseksi. Useille muille haja-asutusalueille on järjestetty vesihuolto. Ne on katsottu Nybondasta arvokkaammiksi. Muutakaan kunnallistekniikkaa ei ole saatu.</p> <p>sr-alueelta ei kannata yrittää enää hakea mitään lupia mihinkään kokonaan uudelleen maaseutuelinkeinotoimintaan. Raju puuttuminen elinkeinotoimintamme edellytyksiin edellyttää, että annetaan riittävän yksityiskohtaiset tiedot, jotta edunvalvonta on mahdollista.</p> <p>Nybondaksen poikkeuksellinen rakennustaiteellisuus, kulttuurihistoriallisuus: Maanomistaja ei käsitä, miten Nybondas olisi lähellä sijaitsevia naapureitaan arvokkaampi. Sitä on rakennettu vähintään 1920 -luvulta eteenpäin. Asuinrakennus on verottajan tietojen mukaan valmistunut 1948 ja peruskorjaus 1990. Kyseessä on tavanomainen maaseutuasuinerakennus. Se ei edusta vanhaa eikä uutta tyyliä. Pihapiirin rakennukset ovat 1930-luvulta ja tavanomaisia.</p> <p>Kyläkuvassa muiden naapurien päärakennukset yhtä näkyviä, mutta niitä ei rasiteta sr-merkinnällä.</p> <p>Nybondaksen päärakennuksessa ei ole mitään sellaista erityispiirrettä, jonka vuoksi se tulisi suojella. Naapuri Walborgs on näkyvämpi ja vanhempi, 1800 -luvun lopulta, mutta sitä ei rasiteta sr-merkinnällä. Muita kulttuurihistoriallisia kohteista mm. Sandbacka ja Sälgkulla.</p> <p>Aluevarausmerkinnät / Muutosehdotus: Kaikki Nybondaksen päälohkolla sijaitsevat M, MT-1 ja MA-aluemerkinnät muutetaan merkinnäksi AT.</p> <p>Nybondaksen metsäautotien puomi: Osayleiskaavoitusaineistossa on merkitty puomit. Nybondaksen puomi on poikkeuksellisesti jätetty aineistosta pois. Samoin on jätetty käsittelemättä puomin puuttumista koskeva muistutuksemme. Puomi tulee lisätä.</p>	<p>Muistutuksessa viitataan Suomenlahden rannikolla sijaitsevan Ribbingön kiinteistöasioihin. Sipoon kunta laati vv. 1995-96 Ribbingön niemelle 1. asteen ohjeellisen osayleiskaavan (joka on kumottu). Helsingin kaupunki oli ostanut v. 1966 ko. niemestä Husön kartanon maat. Muu alue koostui pääasiassa yksityisistä pienkiinteistöistä. V. 1995 Helsingin kaupunki esitti Ribbingön osayleiskaavaluonnoksen Sipoon kunnan haja-asutusalueiden yleiskaavaehdotuksen välille rakennusoikeuksien siirtoja. Asia raukesi, koska kaavallisia selvityksiä ei ollut tehty ja hankkeelta puuttui juridinen pohja. Ribbingö kuuluu nykyisin Helsingin kaupunkiin. Ribbingön kaavoitus ei liity mitenkään Immersbyn osayleiskaavoitukseen.</p> <p>Sipoon kunnan kaavahankkeista tiedottaminen ei ole ollut puutteellista. Kaavoituksen yhteydessä kaikkia osallisia informoidaan aina vähintään lainsäädösten edellyttämällä tavalla, ja useimmissa hankkeissa tätä enemmän. Immersbyn osayleiskaavahankkeen aikana on mm. järjestetty kolme asukasiltaa, joissa yhdessä Nybondaksen omistajat olivat itsekä paikalla.</p> <p>Immersbyn kylää koskevassa osayleiskaavassa emätilaselvitys ja mitoituslaskelma perustuvat poikkileikkajakohtaan, kaavoitustilanteen kiinteistöjaotukseen ja maanomistustilanteeseen. Lisäksi asiaan vaikuttavat alueiden maankäyttöluokat.</p> <p>Kiinteistön Nybondas tilakeskuksen ja sen ympäristössä kaava-alueiden rajaukset on tehty maisema- ja vesistöolosuhteiden selvitysten ja maaperätietojen perusteella. Lisäksi on otettu huomioon kunnallistekninen tilanne. Asiaperustetta kaavamerkintöjen muuttamiseen ei ole.</p> <p>Rakennusperinnön ja muinaismuistoalueiden huomioon ottaminen sisältyy MRL:n nojalla normaaliin kaavoitusmenettelyyn. Asiassa viitataan myös museoviranomaisen asiantuntijalausuntoon.</p> <p>Rakennusvalvontaviranomainen tekee päätöksen suojeltua muinaismuistokohdetta ja rakennusta koskevasta hankehakemuksesta saatuaan siitä ensin museoviranomaisen lausunnon. Kiinteistön omistaja voi pyytää museoviranomaisen paikalle tutustumaan etukäteen kohteeseen, jotta tämä saa tilanteesta selkeän näkemyksen. Se nopeuttaa asian käsittelyä rakennusvalvonnassa. Vanha asuinrakennus saattaa olla arviosta riippuen korjattavissa tai korvattavissa samaan pihapiiriin sijoitettulla, kaikilta osin huolellisesti ympäristöön sopeutuvalla uudella rakennuksella.</p> <p>Immersbyn osayleiskaavaehdotus ei rajoita eikä estä kiinteistön nykyistä käyttöä tai sen kehittämistä. Kaavamerkintöjen muuttamiseen ei ole juridisesti relevanttia perustetta.</p>
----------	---	---

15. 2	<p>Nybondaksen sl -alueet: Toistamme kantamme, jonka olemme ilmoittaneet soidensuojeluohjelmaan. Tässä vaiheessa on vuorossa ensisijaisesti Nybondaksen maanomistajan elinkeino- ja toimeentulo-mahdollisuuksien riittävä, joustava, varmistava turvaaminen. Kohtuuttoman pitkän rakennuskieltokauden aiheuttama elinkeinotoiminnan kehittymättömyys ja jälkeenjääneisyys tilalla tulee korvata. Nyt on aika katsoa tilan elinkeinotoiminnan kehittämistarpeet. Tilalla jo tapahtuneet suojelutoimenpiteet tulee sovittaa kestävä kehityksen kaikki osatekijät huomioon ottavaan kokonaisuuteen. Vasta sen jälkeen selviää, onko luonnon-, rakennusten ym. suojelua Nybondaksella syytä vähentää, pitää ennallaan tai lisätä. Tällaisia kokonaisselvityksiä on tehty. Olemme esittäneet sitä mm. Sipoon kunnalle ja Uudenmaan ympäristökeskukselle. Tässäkään asiassa meitä ei ole kohdeltu kilpailijoihimme nähden yhdenvertaisesti.</p> <p>Reitit / Muutosehdotus: Reittejä ei Nybondaksen alueelle varata ennen kuin elinkeinotoiminnan kokonaissuunnitelma on tehty. Reitit suunnitellaan osana tilan suunnittelua. Reitit vähentävät metsätalouden tuottavaa alaa ja maan arvoa. Yhdessä alati lisääntyvän suojelurajoitusten kanssa niiden negatiivinen vaikutus on merkittävä. Tästä syystä julkiseen käyttöön tulevat reitit tulee merkitä ensisijaisesti julkisyhteisöjen omistamille maille. Esim. Sotingkärrin ja Torpetin vanhat rasitereitit kulkevat niiden pohjoispuolella julkisyhteisöjen alueilla. Miksi tämä on muutettu niin, että reitit on merkitty yksityisalueille ja mm. Nybondasta rasittaviksi? Olemme ilmoittaneet, että Nybondaksen rasitteisiin perustuvat reitit ovat osa Nybondaksen Fiskträskin matkailuhankkeen kokonaisuutta. Nämä tilan oikeudet ovat Nybondaksen kilpailuetu. Nyt ne jäisivät kilpailijoiden hyödynnettäviksi. Tämä on kilpailuoikeuksien vastaista, kohtuutonta ja rajoittaa oikeudettomasti Nybondaksen omistusoikeutta.</p>	<p>Kaavoitushankkeen inventointi- ja tausta-aineistossa on massiivisesti erilaista tietoa. Metsäautoteiden puomeilla ei ole merkitystä kaavaratkaisujen kannalta. Asiallisetkaan puomit eivät rajoita jokamiehen oikeudella liikkumista. Yleiskaavaan voidaan esittää ohjeellisia ja sitovia varauksia teille, kulkuväylille ja reiteille eri tarpeisiin. Metsässä eri tavoin liikkuvat on perusteltua ohjata käyttämään valmiita metsäteitä, jolloin muu alue kuormittuu vähemmän. Kiinteistön omistaja ei kuitenkaan voi rajoittaa jokamiehen oikeudella liikkumista esim. oman potentiaalinen yritystoimintaideansa perusteella.</p> <p>Aluevarausmerkintöihin ja niiden määrittämisperusteisiin liittyviin seikkoihin on vastine jo aiemmissa muistutuksen kohdissa. Kiinteistö Nybondas RN:o 753-413-9-18 sijaitsee ns. Sipoonkorven alueella, Sipoonkorven Kansallispuiston lähistöllä. MRL:n sääösten mukaan yleiskaavan laadinnassa on yhtenä tekijänä otettava huomioon mm. ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimien. Nybondaksen metsäpalstoilla on joitakin ympäristön kannalta seudullisesti merkittäviä suoalueita, ja niiden lisäksi jonkin verran pienempialaisia luontokohteita, jotka on luonto-inventoinneissa ilmenneiden seikkojen vuoksi ollut perusteltua ottaa kohteina osayleiskaavakarttaan.</p> <p>Ei muutoksia osayleiskaavaehdotukseen.</p>
----------	---	--

IMMERSBYN OSAYLEISKAAVAHAEDOTUS / MUISTUTUKSEN 15.2 VASTINE

LIITE

Immersbyn ja Hindsbyn kylien rajalla sijaitsevan Fiskträsk -järven rantakaavahanke / Kooste / JHo 02.02.2016

1. Hankkeen käynnistyminen:

Fiskträskin rannan rakentaminen ajoittuu 1920 - 1960-luvuille. Uusin rakennuspaikka on 1980-luvulta. Uudenmaan Lääninhallitus päätti 25.05.1992 KAT 935 rantakaavan tarpeellisuudesta **koko Fiskträskin ranta-alueille**. Sen jälkeen alueelle ei ole myönnetty lupia uusille loma-asuntojen rakennuspaikoille. Päätösvalta asiassa on ollut Lääninhallituksella / Uudenmaan ympäristökeskuksella / ELY:llä. Kaavahankkeen aikana maankäytön suunnittelua ohjasivat Rakennuslaki ja -asetus. RL:n 123 a § - 123 d § sisälsivät rantakaavan laatimisen periaatteet ja rajoitukset. Fiskträskin rantakaava tuli laatia RL:n mukaisesti, maanomistajien toimesta ja näiden kustannuksella. Laatijana toimi maanomistajien oma konsultti. Sipoon kunta käynnisti v. 1991 alueen pohjakartan laatimisen.

2. Hankkeeseen vaikuttaneet lainvoimaiset kaavat, maankäytön suunnittelu, selvitykset ja päätökset:

- **Itä-Uudenmaan Seutukaava v. 1979:** *Maa- ja metsätalousvaltainen alue, joka on ensisijaisesti tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen, mutta jossa otetaan huomioon myös ulkoilu ja ympäristönhoito (MM2).* => **1. asteen Etelä-Sipoon osayleiskaava v. 1979:** Fiskträskin eteläosa: *Maa- ja metsä-talousvaltainen alue, joka on tarkoitettu ulkoilun ja ympäristönsuojelun huomioon ottavan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen (MM2).*
- **I ja II -seutukaavojen yhdistelmä v. 1984:** Fiskträsk ympäristöineen: *Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).* => **1. asteen Keski-Sipoon osayleiskaava v. 1987:** Fiskträskin pohjoisosa: (MU).
- (- Sipoon Haja-asutusalueiden osayleiskaavan laatiminen tuli kunnassa vireille v. 1992. Fiskträsk lähialueineen oli rajattu siitä pois.)

Itä-Uudenmaan Seutukaavaliiton Ympäristöinventointien yhteenveto 1988: karttalehti 2043/07 kohde 33 Fiskträsk: Kuvauksessa painotetaan järven merkitystä ympäristön, luonnon ja virkistyskäytön kannalta. Sipoon kunta tilasi v. 1991 Etelä-Sipoon kaavojen uudistamista varten asiantuntijakonsultilta Etelä-Sipoon ja Hindsbyn alueelta luontokohdeselvityksen. Siinä on kohteesta 43 / Fiskträsk arvio järven alueesta, sen ympäristöarvoista (mm. rantasoiden ja kallioiden kasvillisuudesta) ja merkittävästä virkistysarvosta. Uudenmaan lääninhallitus esitti 23.05.1991 Ympäristöministeriölle kirjeellään ryhtymistä tarpeellisiin toimiin Sipoon-korven luonnonvarojen turvaamiseksi. 27.05.1992 asetettiin työryhmän selvittämään Sipoonkorven alueen arvoa luonnonsuojelun ja luonnon virkistyskäytön kannalta. Fiskträsk kuului tarkastelualueeseen. Tarkastelupinta-ala n. 5.400 ha. Työryhmä luovutti väliraportin 26.01.1993 ja pyysi siitä lausunnot.

Kunnanvaltuusto jätti 06.06.1996 hyväksymättä Fiskträskin rantakaavaehdotuksen, jonka osa ko. järven rantakiinteistöjen omistajista oli teettänyt maa-alueilleen. (Osa rantakiinteistöistä, koko vesialue ja saaret oli jätetty kaavan ulkopuolelle.) **Ympäristökeskus hylkäsi em. maanomistajien valituksen** valtuuston päätöksestä. **Korkein hallinto-oikeus hylkäsi ko. maanomistajien jatkovalituksen. Kaava ei täyttänyt sisällöltään Rakennuslain vaatimuksia. (Päätös 08.07.1999, Taltionumero 1832, Diaarinumero 3770/1/97.)**

3. Fiskträskin rantakaavaehdotuksen keskeiset puutteet ja ongelmat:

Fiskträskin rantakaavaehdotus oli ristiriidassa lainvoimaisten ylempiasteisten kaavojen kanssa. Hanke koski vain epäyhtenäistä osaa pienen järven ranta-alueesta. Kaavaehdotus ei ottanut huomioon järven kokonaisuutta ja matalaa vesialuetta. Kaavaehdotuksessa ei ollut määritelty mitoitusperiaatteita eikä käytetty hyväksyttäviä mitoitusperusteita. Ehdotettu rakentaminen oli ylimitoitettu ja sijoittui epätarkoituksenmukaisesti. (Rantakaavoituksessa yleisesti käytetyn arviointitavan mukaan laskettuna ehdotus käsitti 15 rakennuspaikkaa / 1 km oikaistua rantaviivaa.) Jätevesihuolto, ympäristönäkökohdat ja virkistysalueiden varaaaminen oli otettu riittämättömästi huomioon.

4. Myöhempi tilanne:

Fiskträskin alueella ei ole vireillä mitään ranta-asemakaavahanketta. Kunta ei ole laatimassa Fiskträskin alueelle ranta-asemakaavaa tai mitoittavaa ranta-osayleiskaavaa. Saariston ja rannikon mitoittavaan rantayleiskaavaan ei ole aiottu missään vaiheessa sisällyttää Fiskträskiä. Kyseinen varsin pieni sisämaajärvi sijaitsee n. 5,5 km:n etäisyydellä merenrannasta, n. 4 km moottoritie E 18 pohjoispuolella, Sipoonkorven kansallispuiston läheisyydessä.