

G 27 Gumbostrand-Västerskogin osayleiskaava

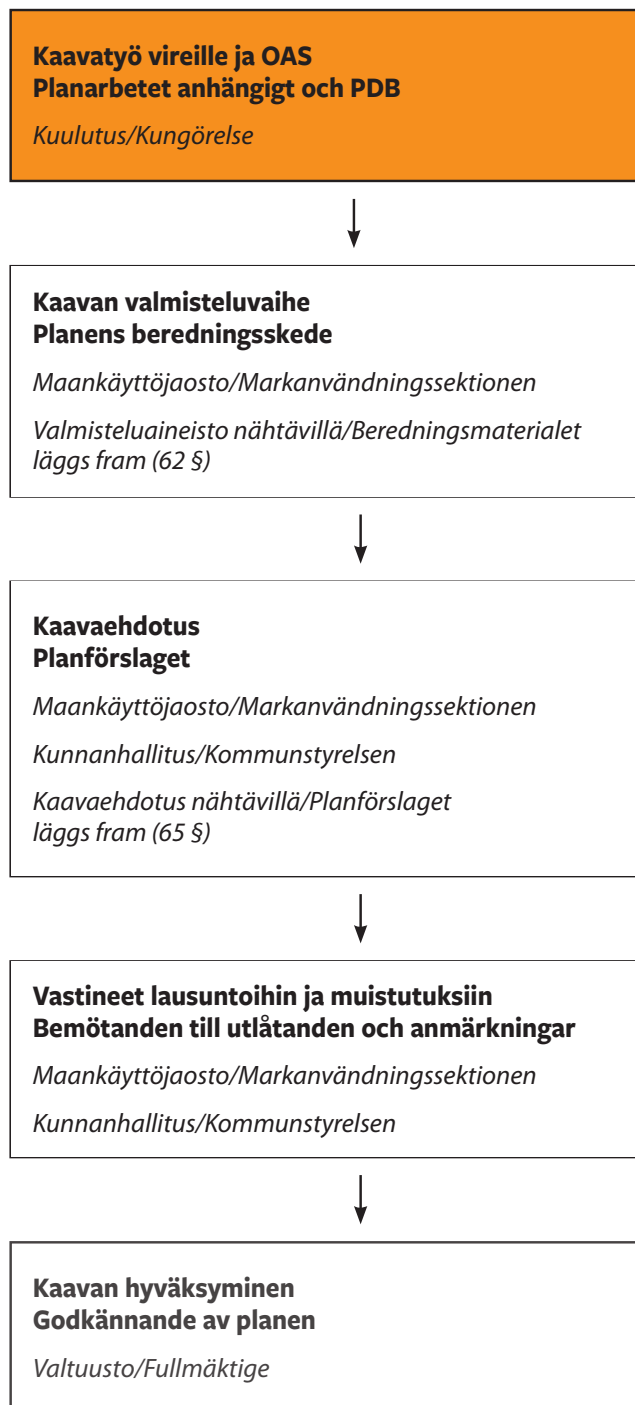
G 27 Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Program för deltagande och bedömning

21.6.2018



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Asukastilaisuuksia järjestetään kaikissa kaavavaiheissa.
Invånartillfällen ordnas i varje planskede.

Kaavan laatijat - Planens beredare

Sipoon kunta, kehitys- ja kaavoituskeskus

Sibbo kommun, utvecklings- och planläggningscentralen

Kaisa Jama
yleiskaavapäällikkö - generalplanechef

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

Arkitektbyrå A-Konsult Ab

Staffan Lodenius
Arkkitehti – Arkitekt SAFA, YKS-576

Matti Heikkinen
Arkkitehti – Arkitekt SAFA

Panu Söderström
FM, Arkkitehti – Arkitekt SAFA

Yhteystiedot raportin lopussa.
Se kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan Kuntalassa (Iso Kylätie 18, Nikkilä) ja Söderkullan kirjastossa (Amiraalintie 2, Söderkulla) sekä kunnan verkkosivuilla osoitteessa https://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus/yleiskaavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

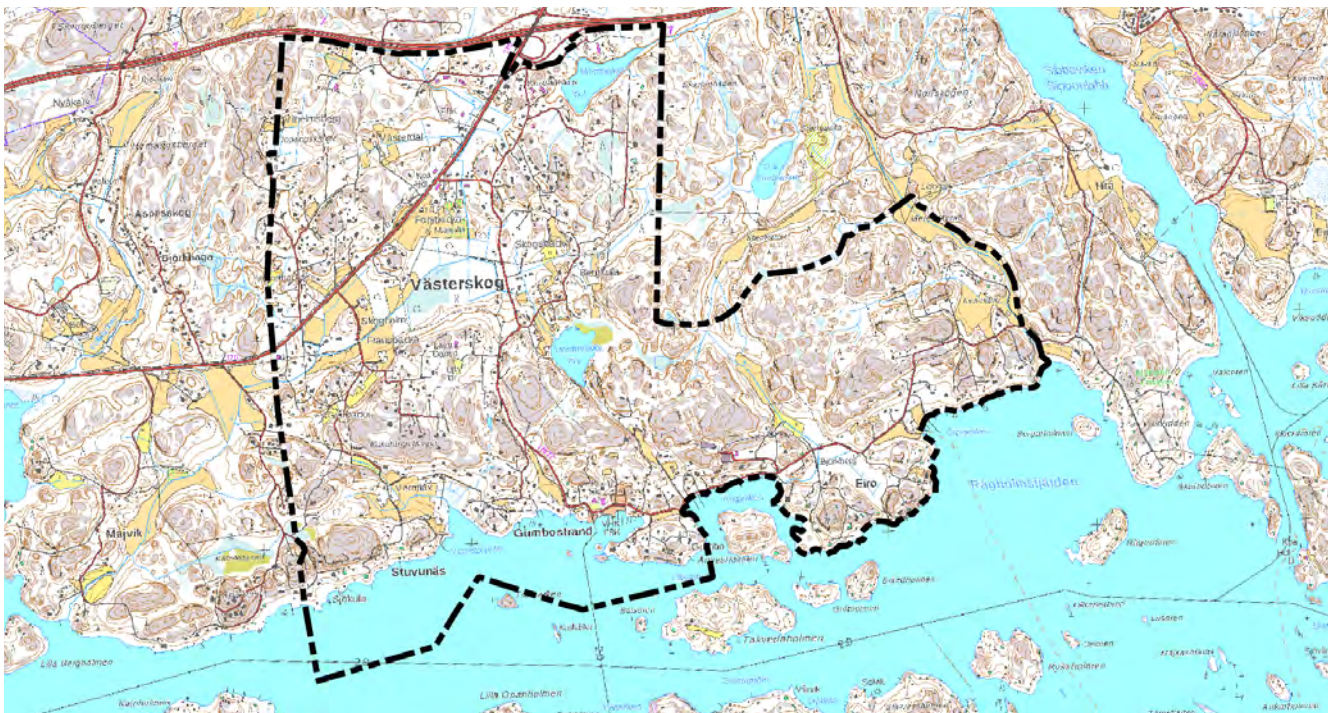
Program för deltagande och bedömning

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

Programmet för deltagande och bedömning finns under hela planläggningsprocessen framlagt i Sockengården (Stora Byvägen 18, Nickby) och på Söderkulla biblioteket (Amiralsvägen 2, Söderkulla) och kan också läsas på kommunens Internetsidor under adressen https://www.sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/generalplaner

Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planläggningsarbetet gång.





Suunnittelualue ja lähiympäristö peruskartalla.
Planområdet jämte näromgivning på grundkartan.



Ortokuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä.
Ortofoto över planområdet jämte näromgivning.

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

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

MRL 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

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

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

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Definition av planläggningsarbetet och dess mål

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

Krav på generalplanens innehåll, MBL 39 §

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

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

När en generalplan utarbetas ska landskapsplanen beaktas. Generalplanen får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter.



Kaavatyön tavoitteet

Tavoitteena on ohjata alueen maankäyttöä laatimalla oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Sipoon kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti osayleiskaavan laatimisessa tutkitaan ja sovelletaan rakentamisen edullisuusvyöhykkeisiin perustuvaa menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitusta. Menetelmä on kehitetty vireillä olevassa Sipoon kunnan Pohjois-Paippisten kyläalueen osayleiskaavatyössä. Osayleiskaavassa rakennusoikeudet osoitetaan kiinteistökohtaisesti pohjautuen kaavatyössä laadittavaan mitoitustaulukkoon/periaatteisiin, joka perustuu työssä määriteltäviin rakennettavuusvyöhykkeisiin. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun oletetaan toteutuvan siten, että jokaisella vyöhykkeellä maanomistajat saavat tasapuolisesti rakennusoikeutta. Vyöhykkeiden määrittämisessä käytetään kriteereinä esimerkiksi mm. luonto- ja kulttuuriarvoja sekä koulun, päiväkodin, vesijohdon ja viemäriverkon läheisyyttä, tieverkon kapasiteettia ja joukkoliikenteen saavutettavuutta. Kriteerit määritellään kaavaprosessissa. Tavoitteena on tiivistää rakentamista kyläkeskustoissa. Lisäksi osayleiskaavatyössä laaditaan perinteinen kantatilalaskelma vertailun vuoksi ja vaikutustenarvioinnin tueksi. Osayleiskaavatyön tavoitteena on kehittää kyläaluetta osoittamalla uudisrakentaminen maiseman, ympäristön ja olevan infrastruktuurin kannalta soveltuviin paikkoihin sekä tiivistää kylän keskustaa. Osayleiskaava laaditaan mitoittavana.

Työssä määritellään taustaselvitysten perusteella rakentamisen edullisuusvyöhykkeet ja luodaan niihin perustuva mitoituseriaate. Rakennusoikeuden määrä määritellään jokaisella vyöhykkeellä ja osoitetaan kiinteistökohtaisesti.

Målen för planarbetet

Målet är att styra markanvändningen i området genom att utarbeta en delgeneralplan med rättsverkningar. I enlighet med Sibbo kommunstyrelsens riktlinjer ska metoden som grundar sig på förmånlighetszoner undersökas och tillämpas vid fastställandet av dimensioneringen av byggrätten. Metoden har utvecklats under det pågående arbetet kring en delgeneralplan för Norra Paipis i Sibbo kommun. I delgeneralplanen anvisas byggrätterna fastighetsvis enligt en dimensioneringstabell/ dimensioneringsprinciper som fastställs inom ramen för planarbetet med utgångspunkt i byggbarhetszoner. Ett jämligt bemötande av markägarna antas verkställas i och med att markägarna i varje zon på ett jämligt sätt tilldelas byggrätt. Kriterier som används för att bestämma zonerna är till exempel natur- och kulturvärden, närheten till skola, daghem, vattenledning och avloppsnät, vägnätets kapacitet och möjligheterna att anlita kollektivtrafik. Kriterierna fastställs under planprocessen. Målet är att förtäta byggandet i byarnas centrala områden. Inom ramen för delgeneralplanen utarbetas också en traditionell stamfastighetskalkyl för jämförelsens skull och som stöd för konsekvensbedömningen. Målet för delgeneralplanarbetet är att utveckla byaområdet så, att nybyggande anvisas på områden som är lämpliga med hänsyn till landskapet, miljön och den befintliga infrastrukturen och att byns centrum förtätas. Delgeneralplanen utarbetas som en dimensionerande plan.

Förmånlighetszonerna fastställs utifrån bakgrundsutredningar och en dimensioneringsprincip tas fram med utgångspunkt i zonerna. Byggrättens omfattning fastställs separat för varje zon och anvisas fastighetsvis.



Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Ensimmäistä kertaa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet annettiin vuonna 2000, ja ne tarkistettiin vuonna 2008. Työ valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamiseksi käynnistyi helmikuussa 2016. Työ tehtiin tiiviissä vuorovaikutuksessa sidosryhmien kanssa. Tavoitteita on nyt napakat 17 aiemman 70 sijaan. Päällekkäisyydet erityislainsäädännön kanssa on purettu. Kaikki tavoitteet koskevat koko maata, eikä alueellisia erityistavoitteita enää ole. Tavoitteiden oikeusvaikutukset säilyvät uudistuksessa ennallaan. Kunnat ovat saaneet lisää liikkumavaraa maankäytössä hallitusohjelman kirjausten mukaisesti.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Tehdyn päätöksen tavoitteena on vähähiilinen yhteiskunta, jossa ihminen ja luonto voivat hyvin ja yrityksillä on mahdollisuus uusiutua. Kestävät alueidenkäytön ratkaisut ovat välttämättömiä. Hyvinvointia tuova lähiympäristö, monimuotoinen luonto, kestävä kaupunkirakenne ja järkevät energiaratkaisut lyövät tavoitteissa kättä päälle.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet har fattat beslut om de reviderade riksomfattande målen för områdesanvändningen. Målen ska säkerställa att nationellt betydelsefulla frågor beaktas i planläggningen och i de statliga myndigheternas verksamhet.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen fastställdes första gången år 2000, och dessa reviderades år 2008. Arbetet med att revidera de riksomfattande målen för områdesanvändningen inleddes i februari 2016. Arbetet gjordes i nära samverkan med grupper som har intresse i frågan. Målen består nu av 17 kärnfulla mål i stället för de tidigare 70 målen. Överlappningar med speciallagstiftningen har plockats bort. Samtliga mål gäller hela landet, det finns inga regionala särskilda mål längre. Målen rättsverkningar förändras inte vid revideringen. Kommunerna har fått större handlingsutrymme inom markanvändningen i enlighet med regeringsprogrammet.

Med hjälp av målen för områdesanvändningen vill man minska utsläppen från samhällena och trafiken, trygga den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena samt förbättra möjligheterna att reformera näringarna. Målen ska också underlätta anpassningen till följderna av klimatförändringen och till extrema väderförhållanden.

Målet med det fattade beslutet är ett koldioxidsnålt samhälle där människan och naturen mår bra och företagen har möjlighet att modernisera. Det är nödvändigt med hållbara lösningar för områdesanvändningen. En närmiljö som bidrar till välmående, en mångsidig natur, en hållbar stadsstruktur och förnuftiga energilösningar förnas i målen.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

De reviderade målen är uppdelade i följande fem helheter.

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Statsrådets beslut trädde i kraft den 1 april 2018.

Maakuntakaavat

Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueiden käytöstä. Yleispiirteisimpänä kaavana se ohjaa kuntien kaavoitusta ja muuta alueidenkäytön suunnittelua.

Maakuntakaavat laaditaan yleensä koko maakunnan alueelle. Kokonaiskaavoissa käsitellään kaikki maankäyttömuodot, vaihekaavoissa vain tietyt teemat.

Itä-Uudenmaan maakuntakaava

Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava (YM 15.2.2010).

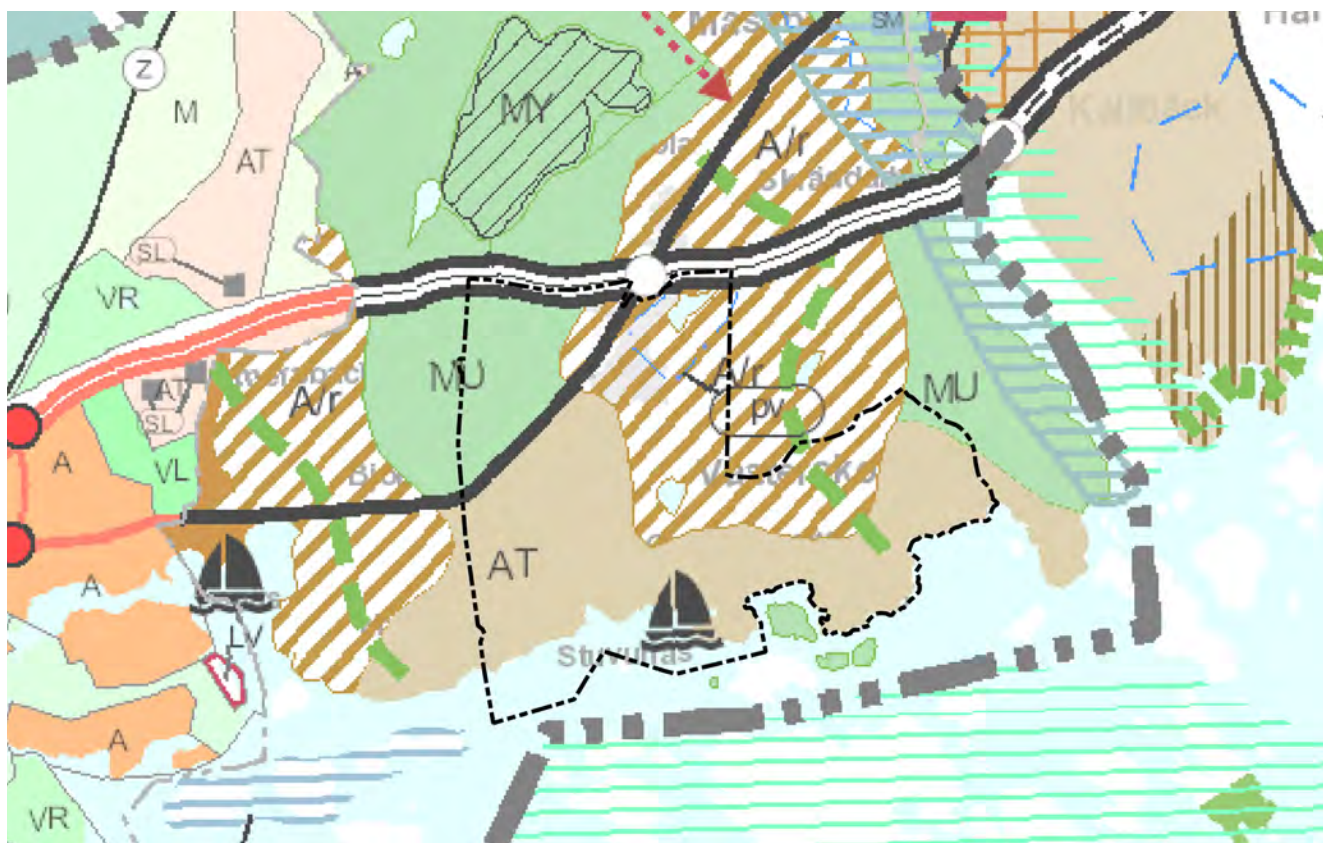
Landskapsplan

Landskapsplanen är en plan som drar upp riktlinjerna för landskapets samhällsstruktur och områdesanvändning på lång sikt. Den är en övergripande plan som styr kommunernas planläggning och annan planering av områdesanvändningen.

Landskapsplanerna utarbetas vanligtvis för hela landskapet. I övergripande landskapsplaner behandlas alla former av markanvändning medan etappplanerna bara tar upp enskilda teman.

Landskapsplanen för Östra Nyland

Över området är landskapsplanen för Östra Nyland i kraft (MM 15.2.2010)



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä.
Utdrag ur sammanställning av de gällande landskapsplanerna.

Uusimaa-kaava 2050

Kaksiportainen Uusimaa-kaava kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava kaava valmistellaan vuosina 2016–2019.

Uusimaa-kaava koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta ja sitä tarkentavista seutujen vaihemaakuntakaavoista.

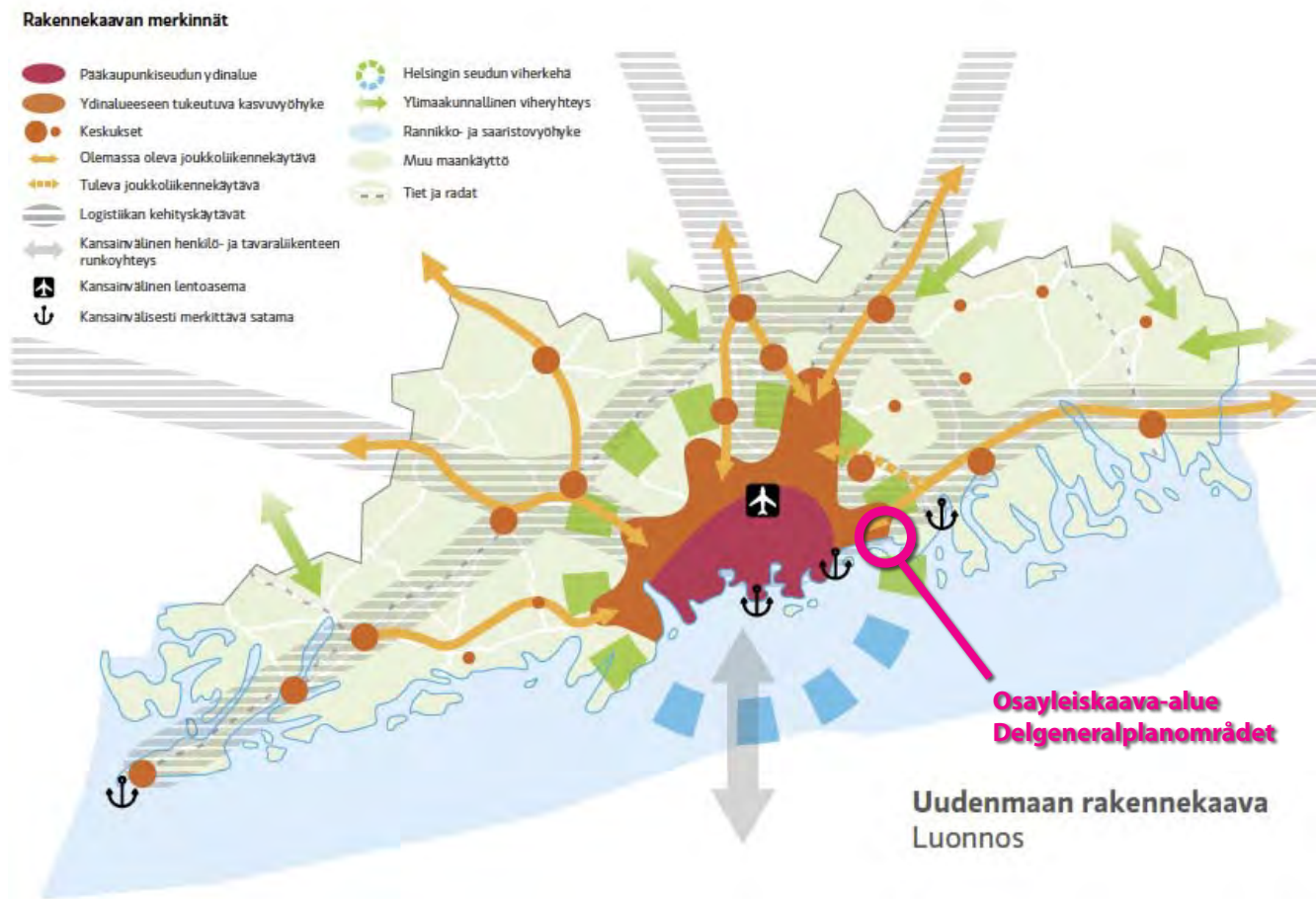
Rakennekaavan luonnos on ollut nähtävillä 27.2. – 13.4.2018. Siinä Gumbostrand-Västerskogin alue määritetään pääkaupunkiseudun ydinalueeseen tukeutuvan kasvuvyöhykkeen osaksi. Vaihemaakuntakaavan luonnos on keväällä 2018 vielä valmisteltavana.

Nylandsplanen 2050

Nylandsplanen 2050 utarbetas i två faser, omfattar hela Nylands område och tar tidsmässigt sikte på år 2050. I planen ingår alla centrala markanvändningsteman och den bereds under åren 2016–2019.

Nylandsplanen består av en översiktlig och långsiktig strukturplan som preciseras av regionala etappplaner.

Utkastet till strukturplanen har varit framlagt till påseende 27.2. – 13.4.2018. I den anvisas Gumbostrand-Västerskog -området som en del av en tillväxtzon som stöder sig på huvudstadsregionens kärnområde. Utkastet till etappplan är våren 2018 ännu under beredning.



Östersundomin alueen maakuntakaava ja yhteinen yleiskaava

Östersundomin maakuntakaavaa laaditaan samanaikaisesti Helsingin, Vantaan ja Sipoon valmisteleman yhteisen yleiskaavan kanssa. Maakuntakaavassa käsitelty alue on kuitenkin yleiskaavan aluetta laajempi.

Molempia kaavoja voidaan laatia rinnakkain samoja selvityksiä hyödyntäen, mutta niiden laadinta- ja käsittelyaikataulujen tulee olla keskenään kytköksissä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan maakuntakaava toimii ohjeena kuntien kaavoille, ja se tulee hyväksyä ensin.

Östersundom on yksi metropolimaakunnan tärkeistä uusista kasvualueista. Alueen maakuntakaavassa idän suunnan kasvuvyöhyke kytketään osaksi maakunnan muuta aluerakennetta.

Östersundomin alueen maakuntakaava kattaa Helsingin Östersundomista Sipoon Söderkullaan ulottuvan alueen sekä osan Vantaan Länsisalmea. Kaavassa käsitellään kaikki keskeiset alue- ja yhdyskuntarakenteen teemat, ja se on osa Uudenmaan toista vaihemaakuntakaavaa.

Kaavaehdotuksen aineisto oli nähtävillä 3.1.2018 asti. Aineisto viimeistellään saadun palautteen pohjalta. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy Östersundomin maakuntakaavan 12.6.2018 pidettävässä kokouksessa.

Kaavan ehdotusvaiheen tarkistuksissa kiinnitettiin erityistä huomiota Natura-alueisiin sekä liikennetarkistuksiin. Keskeisinä suunnitteluperiaatteina on ollut sitoa taajamarakenne raideyhteyteen ja turvata tärkeät ekologiset yhteydet sekä olla heikentämättä merkittävästi Natura-alueiden luonnonarvoja.

Landskapsplan och gemensam generalplan för Östersundom

Landskapsplanen för Östersundom utarbetas parallellt med den gemensamma generalplanen för Helsingfors, Vanda och Sibbo. Området som landskapsplanen omfattar är större än det område som generalplanen behandlar.

Det är möjligt att utarbeta de båda planerna samtidigt och utnyttja samma utredningar men för att försäkra sig om rättsverkningarna är det viktigt att tidtabellerna för utarbetande och behandling av planerna är sammankopplade med varandra. Enligt markanvändnings- och bygglagen tjänar landskapsplanen till ledning när kommunernas generalplaner utarbetas och landskapsplanen ska därför godkännas först.

Östersundom är ett av metropollandskapets viktigaste nya tillväxtområden. I landskapsplanen för Östersundomområdet kopplas den betydande tillväxtzonen i östlig riktning samman med landskapets regionstruktur.

Området som planen omfattar sträcker sig från Östersundom i Helsingfors till Söderkulla i Sibbo och till en del av Västersundom i Vanda. I planen behandlas alla centrala ämnesområden som berör region- och samhällsstrukturen och den är en del av etapplandskapsplan 2 för Nyland.

Planförslaget var framlagt till påseende fram till 3.1.2018. Planen färdigställs utifrån responsen. Målet är att landskapsfullmäktige kan godkänna landskapsplanen för Östersundom vid sitt möte 12.6.2018.

I den fortsatta beredningen av planen har man fäst särskild uppmärksamhet vid Naturaområden och trafiklösningar. Den centrala principen för planeringen är att koppla ihop samhällsstrukturen med spårförbindelsen och trygga viktiga ekologiska förbindelser samt att planeringen inte ska medföra betydande negativa konsekvenser för Naturaområdenas naturvärden.

Kevään 2017 lausuntokierroksen jälkeen kaavaan on tehty seuraavat tarkistukset:

- Laajennettu Salmenkallion ja Sipoonkorven välistä virkistysaluetta
- Tarkennettu joukkoliikenteen merkintöjen sijainteja
- Lisätty runkovesijohto Helsinki–Porvoo
- Kaavaehdotuksessa Salmenkallion–Kasabergetin ja Talosaaren alueet esitetään niin sanottuina maakuntakaavan valkoisina alueina. Ratkaisulla pyritään vähentämään Natura-alueille virkistyskäytöstä aiheutuvia haitallisia vaikutuksia.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymä Sipoon yleiskaava 2025. Sipoon yleiskaava 2025:ssä on varauduttu 35 000 uuteen asukaaseen. Yleiskaavassa on arvioitu asemakaava-alueiden ulkopuolisille alueille noin 4000 asukkaan väestömäärän lisäys vuoteen 2025 mennessä.

Sipoon yleiskaavassa 2025 pääosan alueesta on osoitettu kyläalueeksi (AT) ja pieni osa haja-asutusalueeksi (MTH).

Efter vårens remissförfarande gjordes följande ändringar i planförslaget som finns till påseende:

- Rekreatjonsområdet mellan Sundberg och Sibbo storskog har utvidgats
- Placeringen av beteckningarna som berör kollektivtrafiken har preciserats
- En huvudvattenledning har anvisats mellan Helsingfors och Borgå

I förslaget anvisas Sundberg–Kasaberget och Husö som så kallade vita områden. Avsikten med lösningen är att minska de negativa konsekvenserna för Naturaområdena som följer av rekreatjonsbruk.

Generalplan

På området är Generalplanen för Sibbo 2025 i kraft, vilken godkändes av kommunfullmäktige i Sibbo 15.12.2008. 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.

I Generalplan för Sibbo 2025 har största delen av området anvisats som ett byområde (AT) och en liten del som ett glesbygdsområde (MTH).

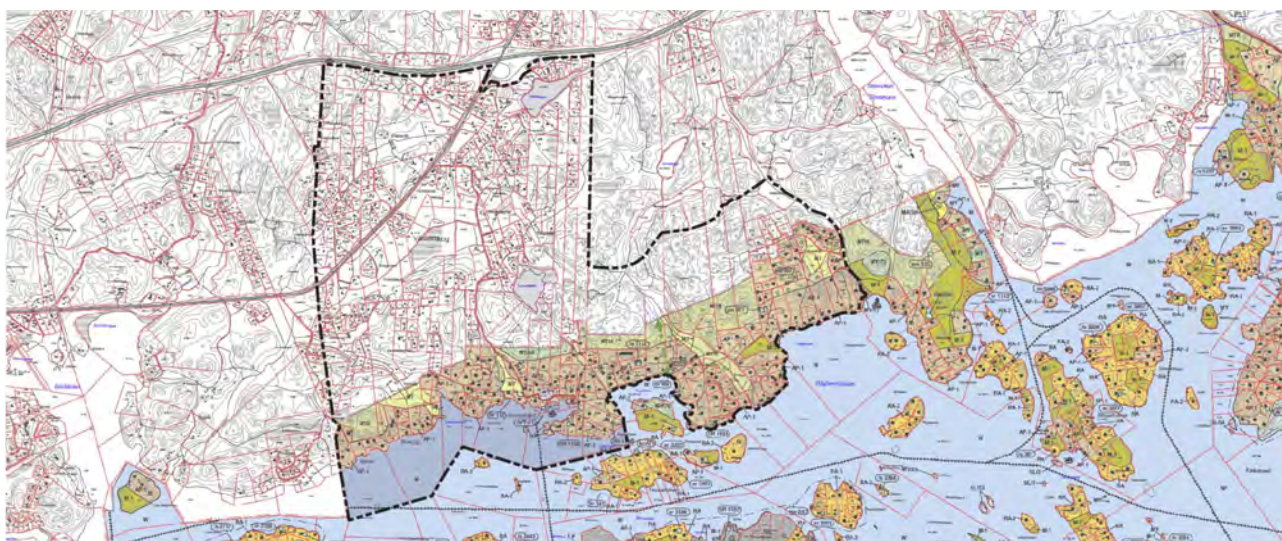


Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alue -ehdotuksesta.
Utdrag ur förslag till Etappplansplan 2 för Nyland, Östersundområde.

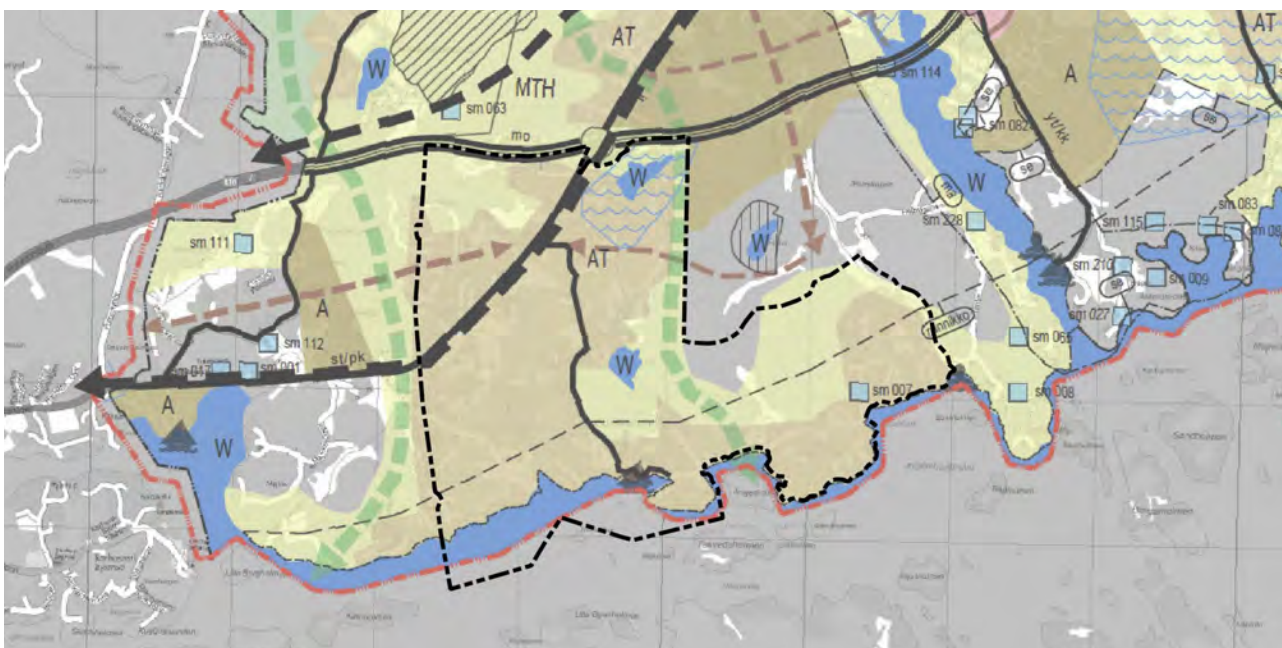
Ranta-alueilla on voimassa oikeusvaikutteinen Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava (hyväksytty 13.6.2011, lainvoimainen 20.2.2014). Ranta-alue on saariston ja rannikon osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi rantavyöhykkeellä (AP-1). Palvelukeskus (koulu ja monitoimitalo) on osoitettu palvelujen alueeksi (PY) ja pienempiä taka-alueita haja-asutusalueiksi (MTH) ja maatalousalueeksi (M).

Delgeneralplanen för skärgården och kusten (godkänd 13.6.2011, lagakraftvunnen 20.2.2014) är i kraft i strand-områdena.

I delgeneralplanen för skärgården och kusten har strand-området anvisats som ett bostadsområde dominerat av småhus inom strandzonen (AP-1). Servicecentret (skolan och allaktivitetshuset) har anvisats som ett område för offentlig service och förvaltning (PY), och de mindre områdena bakom som glesbygdsområde (MTH) och jordbruksområde (M).



Ote Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavasta.
Utdrag ur delgeneralplan för skärgården och kusten.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025.
Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 § 129 hyväksynyt Sipooseen uuden rakennusjärjestyksen. Hyväksymispäätöksestä on valitettu, joten voimassa on edelleen

Sipoon kunnan rakennusjärjestys vuodelta 2007.

Rakennuskiellot

Osalle suunnittelualuetta on asetettu kunnanhallituksen 12.12.2017 tekemällä päätöksellä MRL:n 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus 12.12.2022 saakka Sibbesborgin osayleiskaavan laatimista varten.

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

Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa.

Detaljplan

Ingen detaljplan är i kraft på området.

Byggnadsordning

Sibbo kommunfullmäktige har genom sitt beslut 11.12.2017 § 129 godkänt kommunens nya byggnadsordning. Eftersom besvär har anförts över beslutet om godkännande, är

Sibbo kommuns byggnadsordning från år 2007 alltjämt i kraft.

Byggförbud

På kommunstyrelsens beslut 12.12.2017 har ett byggförbud i enlighet med MBL 38 § och en åtgärdsbegränsning i enlighet med 128 § i markanvändnings- och bygglagen utfärdats fram till 12.12.2022 för en del av planeringsområdet för utarbetandet av delgeneralplanen för Sibbesborg.

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

Markägoförhållanden

Den största delen av området är i privat ägo.



Vaikutusten arviointi

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

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

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

Tehdyt selvitykset

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

Konsekvensbedömning

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

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

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

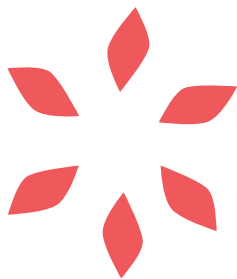
Genomförda utredningar

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



- Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2006, päivitys 2010
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys 2006
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2007
- Sipoon manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2007
- Sipoon lepakkokartoitus 2006
- Kaupan palveluverkkoselvitys 2016
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys 2008
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2006
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella 2002
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnon ympäristöt (MALU) 2010
- Sipoon viher- ja virkistysaluestrategialuonnos 2011
- Maisemanhoidon ja suojavyöhykkeiden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella Sipoossa, Pornaisissa ja Mäntsälässä, Uudenmaan Ympäristökeskus 2002
- Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2014- 2023, Sipoon kunta 2014
- Sipoon kunnan vesi- ja viemäriverkosto 2015
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä, Uudenmaan Ympäristökeskus, 2009

- Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2006, päivitys 2010 (trafikbuller)
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys 2006 (kultur- och byggnadsarv)
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2007 (inventering av fornlämningar)
- Sipoon manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2007 (inventering av fornlämningar på fastlandet från förhistorisk och historisk tid)
- Sipoon lepakkokartoitus 2006 (fladdermusinventering)
- Kaupan palveluverkkoselvitys 2016 (utredning över servicenätet för handeln)
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2006 (naturinventering över generalplaneområdet)
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella 2002 (ekologiskt nätverk inom Östra Nyland)
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnon ympäristöt (MALU) 2010 (värdefulla naturmiljöer i Östra Nyland)
- Utkast till strategi för grön- och rekreationsområden i Sibbo 2011
- Maisemanhoidon ja suojavyöhykkeiden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella Sipoossa, Pornaisissa ja Mäntsälässä, Uudenmaan Ympäristökeskus 2002 (översiktsplan för landskapsvärden och skyddszonerna inom Sibbo ås avrinningsområde)
- Utvecklingsplan för vattenförsörjningen 2014–2023. Sibbo kommun 2014
- Vatten- och avloppsnätet i Sibbo.2015
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä, Uudenmaan Ympäristökeskus, 2009 (skyddsplan för grundvattenområdena).



Liikenneselvityksiä:

- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys 2008
- Etelä-Sipoon liikenneselvitys, Uudenmaan liitto, Strafica, 2017
- Saavutettavuustarkastelut ja joukkoliikenteen matka-aikasaavutettavuus, SAVU&MASA
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015
- Sipoon liikenneturvallisuussuunnitelma 2012
- Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategia ja toimenpideohjelma 2011
- Helsingin seudun pääpyöräilyverkon ja laatukäytävien määrittely 2011
- Lisäksi alkuvuonna 2018 valmistuu alueen meluselvitys (WSP Finland Oy)

Vaikutusalue

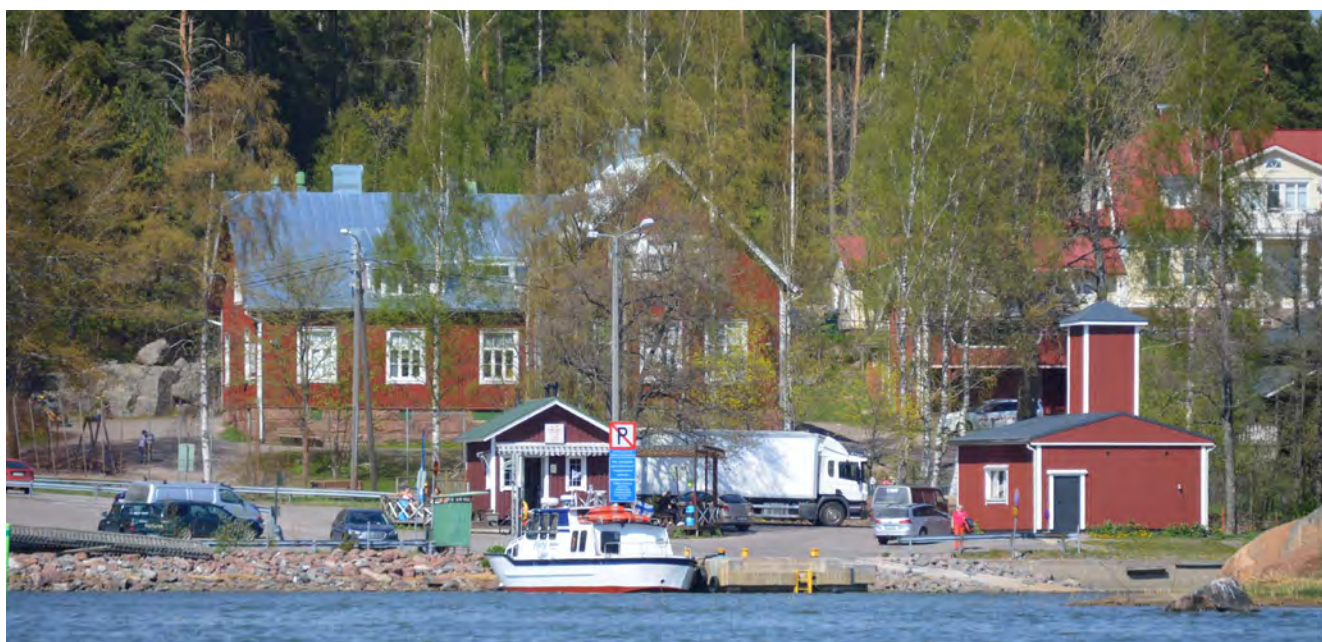
Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön. Rakentaminen voi muuttaa alueen maisemaa. Laajemmalle alueelle vaikutuksia voi syntyä rakentamisen aiheuttaman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

Trafikutredningar:

- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys 2008 (generalplanen 2015 – utredning över trafiknätet)
- Etelä-Sipoon liikenneselvitys, Uudenmaan liitto, Strafica, 2017 (trafikutredning över södra Sibbo)
- Saavutettavuustarkastelut ja joukkoliikenteen matka-aikasaavutettavuus, SAVU&MASA (utredningar om kollektivtrafikens tillgänglighet)
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015 (plan för Helsingforsregionens trafiksystem)
- Sipoon liikenneturvallisuussuunnitelma 2012 (trafiksäkerhetsplan)
- Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategia ja toimenpideohjelma 2011 (strategi och program för Helsingforsregionens anslutningstrafik)
- Helsingin seudun pääpyöräilyverkon ja laatukäytävien määrittely 2011 (definition av Helsingforsregionens cykelledsnät och kvalitetskorridorer)
- Därtill färdigställs under föråret 2018 en bullerutredning över området (WSP Finland Oy)

Konsekvensområde

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





Osalliset

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

Tämän osayleiskaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt, kuten GV Hydro, Gumbostrand-Västerskogin hembygdsförening ry ja Gumbo FBK rf.
- Kunnan luottamushenkilöt, hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto ja sivistysosasto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Liikennevirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Metsähallitus, Museovirasto, Porvoon museo, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan liitto, Helsingin kaupunki ja Vantaan kaupunki
- Saariston asukkaat, Saaristovaltuuskunta

Intressenter

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

Centrala intressenter med tanke på denna delgeneralplan är:

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



Käynnistysvaihe

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

Kaavan käynnistämismuutoksen järjestetään ns. aloitusvaiheen kuulemistilaisuus. Tilaisuudessa esitellään kaavotustyön lähtökohtia sekä kuullaan osallisten näkemyksiä alueen kehittämisen tavoitteista. Käynnistämismuutoksen järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §).

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskevissa puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensi sijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tekemistä muutoksista huolimatta OAS:n puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Inledningsskedet

Delgeneralplanearbetet inleds genom information om att planarbetet väckts, och genom att ett arbetsschema samt ett program för deltagande och bedömning utarbetas (MBL 63 §). Programmet för deltagande och bedömning läggs fram till offentligt påseende i Sockengården för 30 dagars tid från och med att planen anhängiggjorts. Man kan också bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens Internetsidor (www.sibbo.fi/generalplaner) under hela planläggningsprocessens gång.

Ett så kallat hörandemöte hålls i inledningsskedet av planläggningsarbetet. Under mötet presenteras utgångspunkterna för planläggningsarbetet och intressenterna får ge sina synpunkter på målen för utvecklingen av området. Ett myndighetssamråd för startskedet ordnas under den inledande perioden (MBL 66 § och MBF 18 §).

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

Alustava aikataulu

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

Kesäkuu 2018

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Rakennuskiellon asettaminen kaava-alueelle (ei välttämättä tarpeellista).

Kevät 2019

Kaavan valmisteluaineisto nähtäville.

Syksy 2019

Osayleiskaavaehdotus nähtäville.

Kevät 2020

Osayleiskaava valtuustoon hyväksyttäväksi.

Tiedottaminen

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

Preliminär tidtabell

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

Juni 2018

Planläggningen anhängiggörs och programmet för deltagande och bedömning framläggs till offentligt påseende. Planområde beläggs med byggförbud (inte absolut nödvändigt).

Våren 2019

Planberedningsmaterialet framläggs till offentligt påseende.

Hösten 2019

Delgeneralplaneförslaget framläggs till offentligt påseende.

Våren 2020

Delgeneralplanen förs till godkännandebehandling i fullmäktige.

Information

Utgångspunkten för informationen är att de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Information om hur planarbetet framskrider samt om viktiga skeden med tanke på deltagandet ingår i lokaltidningarna (Östnyland och Sipoon Sanomat), på kommunens internetsidor (www.sibbo.fi) och officiella anslagstavla i Nickby (Sockengår-



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

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

Kuulutukset

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

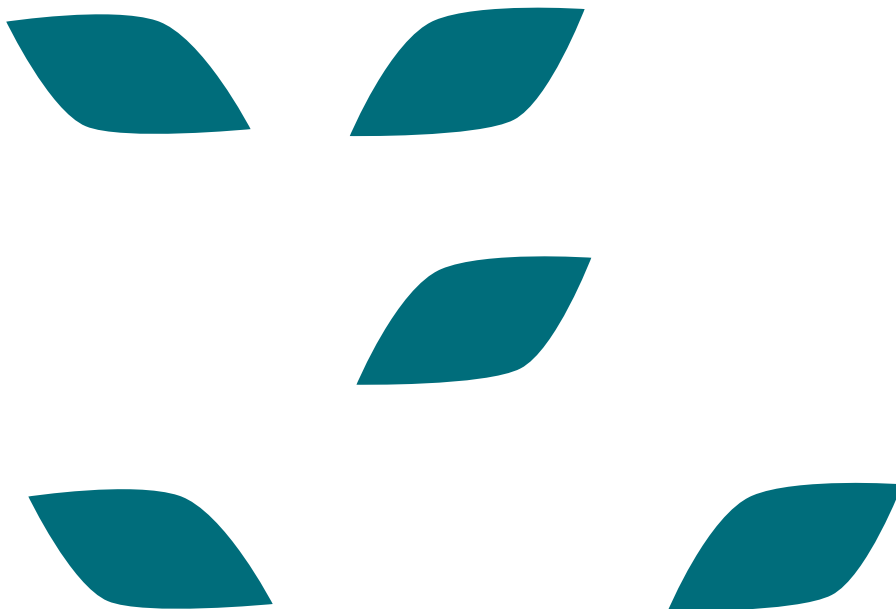
den). Utöver de allmänna kungörelserna informeras de för kommunen kända utsocknes fastighetsägarna på planområdet och därtill angränsande områden per brev i planens förslagsskede.

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

Mera omfattande information om hur planen framskrider kan läsas på kommunens internetsidor där material som gäller planläggningen publiceras. Uppgifter över planläggningen finns på adressen https://www.sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/generalplaner.

Kungörelser

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



Yhteystiedot

Lisätietoja osayleiskaavatyöstä antavat:

Sipoon kunta

Kaisa Jama, yleiskaavapäällikkö

puh. 040 191 4521
kaisa.jama@sipoo.fi

Postiosoite: Sipoon kunta Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite: Artturi, Pohjoinen koulutie 1 C, Sipoo (Nikkilä)

Arkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

Staffan Lodenius, arkkitehti SAFA, YKS-576

puh. 050 5965 421, 09 6844 5123
staffan.lodenius@a-konsultit.fi

Matti Heikkinen, arkkitehti SAFA

matti.heikkinen@a-konsultit.fi

Panu Söderström, FM, arkkitehti SAFA

panu.soderstrom@a-konsultit.fi

Kontaktuppgifter

Tilläggsuppgifter om delgeneralplanearbetet ges av:

Sibbo kommun

Kaisa Jama, generalplanechef

tfn. 040 191 4521
kaisa.jama@sipoo.fi

Postadress: Sibbo kommun Utvecklings- och planläggningscentralen PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress: Artturi, Norra Skolvägen 1C, Sibbo (Nickby)

Arkitektbyrå A-Konsult Ab

Staffan Lodenius, arkitekt SAFA, YKS-576

tfn 050 5965 421, 09 6844 5123
staffan.lodenius@a-konsultit.fi

Matti Heikkinen, arkitekt SAFA

matti.heikkinen@a-konsultit.fi

Panu Söderström, FM, arkitekt SAFA

panu.soderstrom@a-konsultit.fi







A•KONSULTIT | arkkitehtitoimisto