

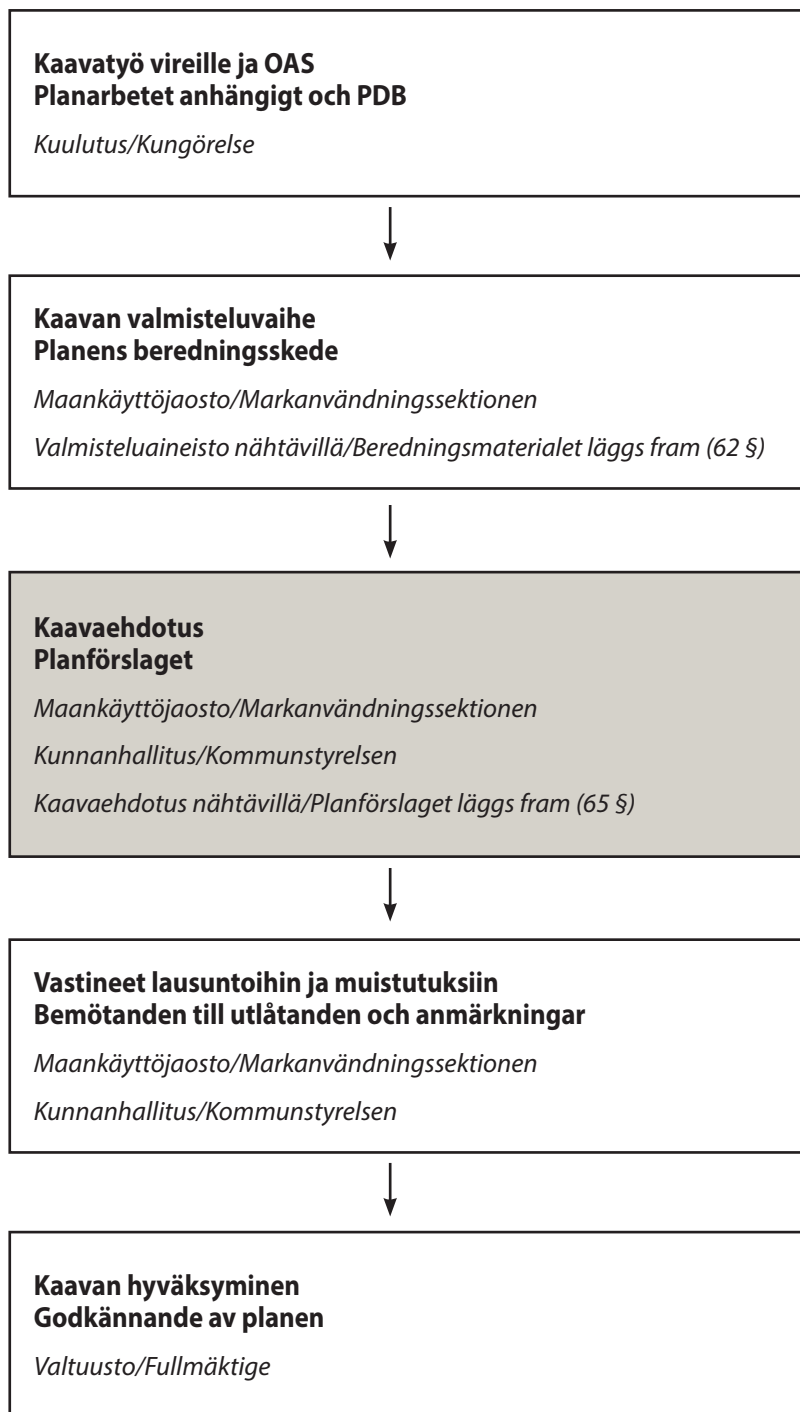
# G 26 Pohjois-Paippisten osayleiskaava

## G 26 Delgeneralplan för Norra Paipis

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*  
*Programmet för deltagande och bedömning*



## Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



## Kaavan laatijat - Planens beredare

**Sipoon kunta, kehittämis- ja kaavoituskeskus**  
**Sibbo kommun, utvecklings- och planläggningscentralen**

Jarkko Lyytikäinen  
Kaavoituspäällikkö – Planläggningschef  
Arkkitehti – Arkitekt SAFA

**Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy**  
**Arkitektbyrå A-Konsult Ab**

Staffan Lodenius  
Arkkitehti – Arkitekt SAFA, YKS-576  
Panu Söderström  
Arkkitehti – Arkitekt SAFA, YKS-677

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) sekä kunnan verkkosivuilla osoitteessa [www.sipoo.fi/yleiskaavat](http://www.sipoo.fi/yleiskaavat). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

## Program för deltagande och bedömning

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

Programmet för deltagande och bedömning finns under hela planlägningsprocessen framlagt i Sockengården (Stora Byvägen 18, Nickby) och kan också läsas på kommunens Internetsidor under adressen [www.sibbo.fi/generalplaner](http://www.sibbo.fi/generalplaner). Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planlägningsarbetet gång.





## Suunnittelualue

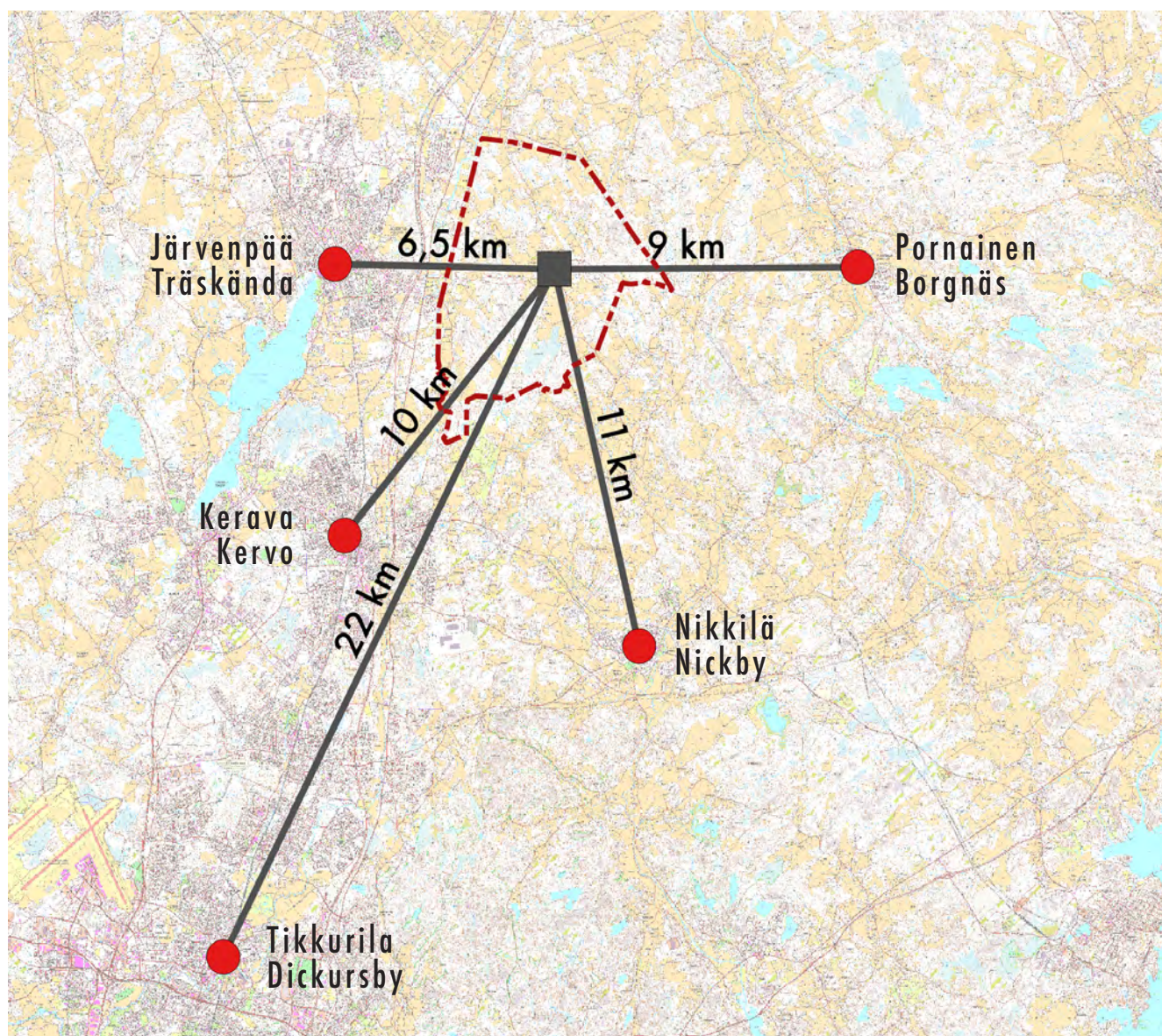
Pohjois-Paippisten kyläalue sijaitsee Pohjois-Sipoossa Lahdenväylän (E 75) itäpuolella noin 10 km Nikkilän taa-  
jamasta pohjoiseen. Koko suunnittelualueen pinta-ala on  
noin 34 km<sup>2</sup> ja alueella on noin 760 kiinteistöä.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevat Järvenpään ja  
Keravan kaupungit sekä Tuusulan kunta. Pohjoisessa alue  
rajautuu Mäntsälän ja itäpuolella Pornaisten kuntaan.  
Etelässä suunnittelualue rajautuu Etelä-Paippisten kylän  
alueeseen.

## Planområde

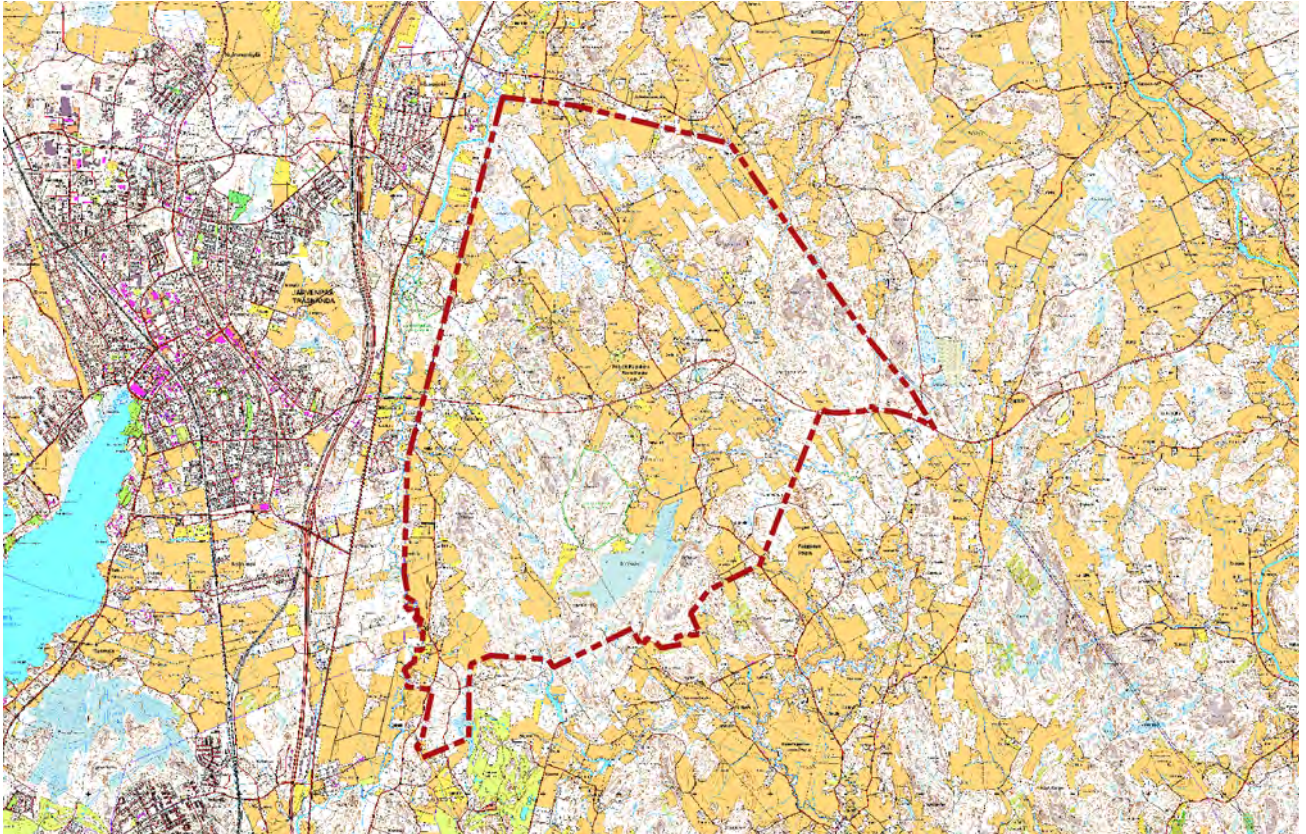
Norra Paipis byasamhälle är beläget i norra Sibbo öster  
om Lahtisleden (E75), ca 10 km norr om Nickby tätort.  
Planområdets totalareal är ca 30 km<sup>2</sup> och det omfattar ca  
640 fastigheter.

På västra sidan av planområdet är städer Järvenpää (Trä-  
skända) och Kerava (Kervo) och Tuusula (Tusby) kommun.  
På norra sidan är Mäntsälä kommun och på östra sidan  
Pornainen (Borgnäs) kommun. I söder angränsar planom-  
rådet till Södra Paipis by.



*Suunnittelualueen sijainti suhteessa lähimpiin keskuksiin.  
Planeringsområdets läge i förhållande till närliggande centra.*





Suunnittelualue ja lähiympäristö peruskartalla, 1:100 000.  
Planområdet jämte näromgivning på grundkartan, 1:100 000.

0

5 km



Ortokuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä, 1: 100 000.  
Ortofoto över planområdet jämte näromgivning, 1: 100 000.

0

5 km



## 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 väestö- ryhmien 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 oskäliga olägenheter.



## Suunnittelun tavoitteet

Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää kyläaluetta ja ohjata alueen maankäyttöä siten, että uudisrakentaminen osoitetaan maiseman ja ympäristön olevan infrastruktuurin kannalta soveltuviin paikkoihin täydentämään olemassa olevaa rakennetta ja tiivistämään rakentamista kylän keskustassa. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Sipoon kunnanhallituksen linjauksen mukaisesti osayleiskaavan laatimisessa tutkitaan ja sovelletaan uutta menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus.

Osayleiskaavassa rakennusoikeudet osoitetaan kiinteistökohtaisesti pohjautuen kaavatyössä laadittavaan mitoitusaulukkoon/periaatteisiin, joka perustuu työssä määriteltäviin rakennettavuusvyöhykkeisiin. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun odotetaan toteutuvan siten, että kunkin vyöhykkeen sisällä maanomistajat saavat tasapuolisesti rakennusoikeutta. Vyöhykkeiden määrittämisessä käytetään kriteereinä mm. luonto- ja kulttuuriarvoja sekä koulun, päiväkodin, vesijohdon ja viemäriverkon läheisyyttä, tieverkon kapasiteettia ja joukkoliikenteen saatavuutta. Tavoitteena on tiivistää rakentamista kylän keskustassa. Lisäksi osayleiskaavatyössä laaditaan perinteinen kantatilalaskelma vertailun vuoksi ja vaikutusten arvioinnin tueksi. Osayleiskaava laaditaan mitoittavana.

## Suunnittelun lähtökohdat

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

Sipoon yleiskaavassa 2025 esitetyn mitoituksen mukaisesti asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla varaudutaan yhteensä noin 4000 asukkaan väestömäärän lisäykseen, joista kyliin sijoittuisi 3000 ja haja-asutusalueille 1000 asukasta vuoteen 2025 mennessä.

## Mål för planläggningen

Avsikten med delgeneralplanen är att utveckla byaområdet och styra markanvändningen där så, att nybyggande anvisas på med tanke på landskapet och den befintliga infrastrukturen lämpliga platser. Därvid kompletteras den nuvarande bebyggelsen och förtätas byns centrum. Delgeneralplanen uppgörs som en plan med rättsverkningar. I enlighet med Sibbo kommunstyrelses linjedragning studeras och tillämpas en ny metod för att definiera byggrätternas dimensionering.

I delgeneralplanen anvisas byggrätterna fastighetsvis på basis av en dimensioneringstabell eller dimensioneringsprinciper baserade på byggbarhetszoner. Principerna och zonerna definieras under planläggningens. Markägarnas jämlika behandling antas förverkligas så, att inom varje zon markägarna får byggrätt på enahanda grunder. I avgränsningen av zonerna tillämpas kriterier som bl.a. natur- och kulturvärden, närheten till skola, barndagvård, vatten- och avloppsledning, vägnätets kapacitet och kollektivtrafikens tillgänglighet. Avsikten är att förtäta byns centrala områden. Därtill uppgörs en traditionell stomlängdberäkning till stöd för jämförelsen och konsekvensbedömningen. Delgeneralplanen görs som en dimensionerande plan.

## Utgångspunkter för planläggningen

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

Enligt dimensioneringen i generalplanen för Sibbo 2025 bereder man sig på en tillväxt på inalles cirka 4000 invånare utanför detaljplaneområdena, av vilka 3000 invånare i byarna och 1000 i glesbygden fram till år 2025.



## 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 tiiviit 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 liikkumavaaraa 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 områdesanvändning

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 förenas 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.



## Maakuntakaava

Alueella on voimassa maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymä Uusimaa-kaava 2050, joka on Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 antamalla päätöksillä pääosin voimassa. Kaavakokonaisuuteen kuuluu mm. oikeusvaikutteinen Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Helsingin seudulla tärkeitä teemoja ovat mm. kansainväliset yhteydet, kasvuun varautuminen sekä viherrakenteen vaaliminen tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

*Suunnittelualuetta koskevat seuraavat merkinnät:*

- seudullisesti merkittävä tie
- viheryhteystarve
- suojelualue
- Natura 2000 -alue (maa- ja vesialueet rasterimerkinnällä, jokikohteet viiva-pallosmerkinnällä)
- arvokas geologinen muodostelma
- metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä
- voimajohto
- maakaasun runkoputki
- pohjavesialue

*Vaihemaakuntakaavaan kuuluu suunnittelumääryksiä, joista suunnittelualueen kannalta keskeisiä ovat:*

- Ympärivuotista asumista sekä työpaikkarakentamista on ohjattava ensisijaisesti maakuntakaavassa osoitettuihin keskuksiin, pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeille sekä palvelukeskittyymiin. Keskusten

## Landskapsplan

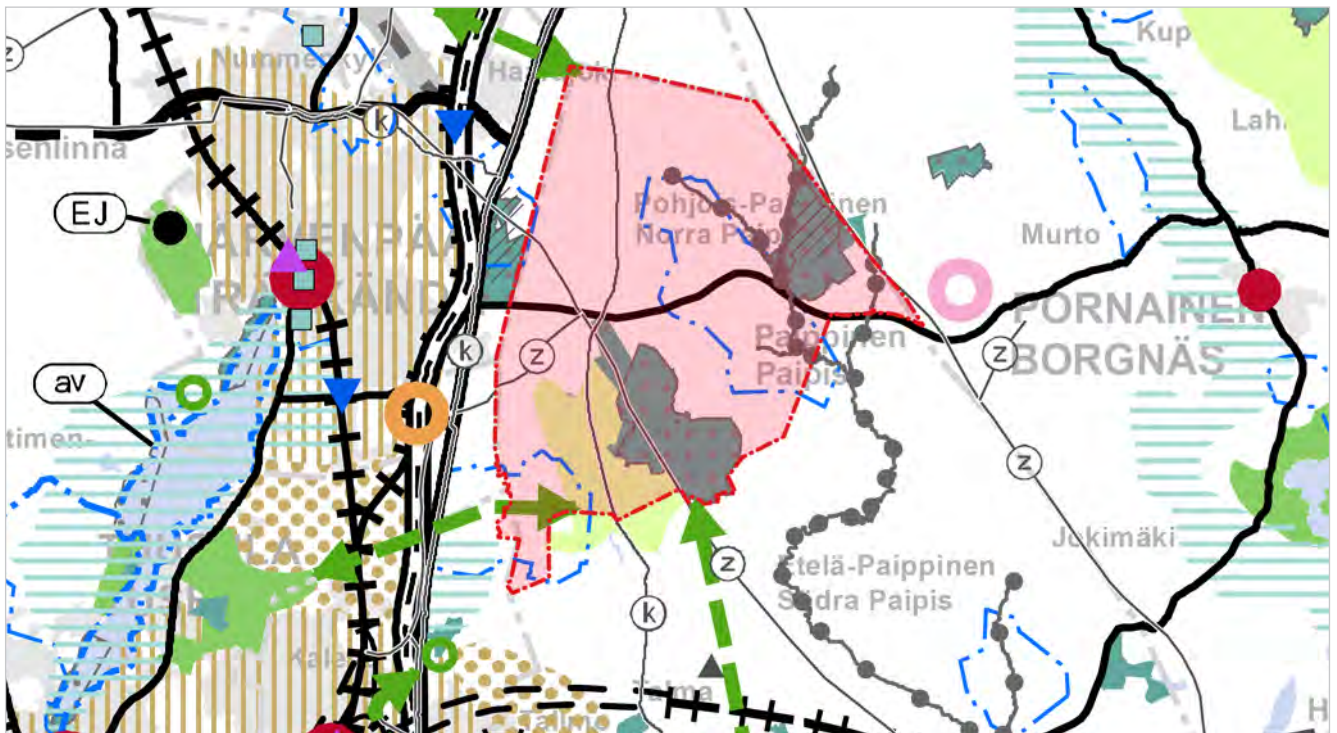
På området gäller den av landskapsfullmäktige 25.8.2020 godkända Nylandsplanen 2050, vilken helhet genom beslut givna av Helsingfors förvaltningsdomstol 24.9.2021 huvudsakligen är i kraft. I planhelheten ingår bl.a. etapp-landskapsplanen för Helsingforsregionen med rättsverklningar. Teman som är viktiga för Helsingforsregionen är bland annat internationella förbindelser, att förbereda sig för tillväxt och värna om grönstrukturen i en stadsstruktur som blir allt tätare.

*För planeringsområdet gäller följande beteckningar:*

- väg av betydelse på regional nivå
- behov av grönförbindelse
- skyddsområde
- Natura 2000-område
- värdefull geologisk formation
- skogsbruksdominerat område, som är vidsträckt, sammanhängande och betydande för det ekologiska nätverket
- kraftledning
- naturgashuvudledning
- grundvattenområde

*Till etapplandskapsplanen hör allmänna planeringsbestämmelser bland vilka särskilt relevanta för planeringsområdet är:*

- Åretruntboende och arbetsplatsbyggande ska i första hand styras till de centrum, huvudstadsregionens kärnzonen, utvecklingszoner för tätortsfunktioner och servicekoncentrationer som anges i landskaps-



*Osayleiskaava-alueen (punainen korostus) suhde Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaan (Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuus). Planeringsområdets (den röda markeringen) läge på kartan över Helsingforsregionens etapplandskapsplan (Nylandsplanen 2050).*

välisen liikenneyhteyksien kehittämistä on tuettava erityisesti joukkoliikenteeseen perustuen.

- Olemassa olevia taajamia tulee kehittää niiden maankäyttöä täydentäen ja tehostaen ja niiden toiminnallista rakennetta monipuolistaen. Taajama-alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä päivittäisten palveluiden saavutettavuutta. Lisäksi on turvattava riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet maakunnallisille virkistysalueille.
- Maakuntakaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuvan asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja keskeisen liikkumisen edellytykset.

## **Yleiskaava**

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Sipoon kunnan yleiskaava 2025 (vahvistettu 23.12.2011). Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on merkitty suurelta osin haja-asutusalueeksi (MTH), kyläalueeksi (AT), työpaikka-alueeksi (TP) sekä laajojen yhtenäisten metsäalueiden alueeksi (MLY). Viheryhteystarvemerkinnät osoittavat laajojen yhtenäisten metsäalueiden liittymisen seudun laajempaan viherrakenteeseen. Suunnittelualueella sijaitsee kolme Natura 2000 -aluetta: Kummelbergen (FI0100099), Rörstrandin vanha metsä (FI0100069) sekä osa Sipoonjoen Natura-aluetta (FI0100086). Suunnittelualueella sijaitsee Harsbackenin luonnonsuojelualue.

Alueella sijaitsee kaksi inventoitua kiinteää muinaismuistokohdetta: kaskiviljelyyn liittyviä kuoppia (sm-069 Lilla Kummelberget) ja Nygårdin kivikautiset asuinpaikat (sm-051 Nygård).

Sipoon jokeen liittyvä maisemallisesti arvokas alue on merkitty ma-merkinnällä.

Suunnittelualueella sijaitsee neljä ensimmäisen luokan pohjavesialuetta (nrot:0175301, 0175306, 0175307, 0124551).

Sipoon yleiskaavassa 2025 esitetyn mitoituksen mukaisesti asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla varaudutaan yhteensä noin 4000 asukkaan väestömäärän lisäykseen, joista kyliin sijoittuisi 3000 ja haja-asutusalueille 1000 asukasta vuoteen 2025 mennessä.

Sipoon yleiskaava 2025 nähdään joiltain osin vanhentuneeksi, joten se tullaan päivittämään tarvittavilta osin. Yleiskaavan päivityksen ohjelmointityö aloitettiin loppuvuodesta 2021. Ohjelmointityössä tarkastellaan kaavatyön laajuutta ja toteuttamistapaa. Yleiskaavan päivityksessä tutkitaan maankäytön strategisen kokonaiskuvan muodostamisen ohella mahdollisuuksia tehdä tiettyjen, kunnan kehityksen kannalta tärkeiden teemojen tarkempaa tarkastelua.

planen. Utvecklingen av trafikförbindelser mellan centrumen ska stödjas, i synnerhet utgående från kollektivtrafiken.

- De befintliga tätorterna ska utvecklas så att markanvändningen kompletteras och effektivteras och att deras struktur funktionellt sett blir mångsidigare. I den mer detaljerade planeringen som gäller tätorterna ska möjligheterna att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt tillgängligheten till dagliga tjänster främjas. Därtill ska tillräckliga rekreationsmöjligheter och rekreationsförbindelser till rekreationsområden på landskapsnivå tryggas.
- Byggnad av bostäder och arbetsplatser utanför centrum, servicekoncentrationer och utvecklingszoner för tätortsfunktioner som anges i landskapsplanen ska i första hand äga rum invid den befintliga samhällsstrukturen. Då byggandet styrs ska man se till att så effektivt som möjligt utnyttja den befintliga infrastrukturen, tjänsternas tillgänglighet och förutsättningarna för hållbara färd sätt.

## **Generalplan**

På planeringsområdet gäller Sibbo generalplan 2025 (fastställd 23.12.2011) med rättsverknningar. I generalplanen 2025 har planeringsområdet till stora delar utmärkts som glesbygdsområden (MTH), byområden (AT), arbetsplatsområden (TP) och områden för vidsträckt, sammanhängande skogsområden (MLY). Beteckningen 'behov av grönförbindelse' visar hur de sammanhängande skogsområdena ansluter sig till regionens övergripande grönstruktur. På planeringsområdet finns tre Natura 2000 -områden: Kummelbergen (FI0100099), Gammelskogen i Rörstrand (FI0100069) samt en del av Sibbo ås Naturaområde (FI0100086). På planeringsområdet är även Harsbackens naturskyddsområde beläget.

På området finns två inventerade fasta fornminnesobjekt: grovar i anslutning till svedjebruk (sm-069 Lilla Kummelberget) och en boplatz från stenåldern i Nygård (sm-051 Nygård).

Ett till Sibbo å anslutande landskapsmässigt värdefullt område har getts ma-beteckning.

På planeringsområdet finns fyra grundvattensområden av första klass (nr. 0175301, 0175306, 0175307, 0124551).

Enligt dimensioneringen i Generalplanen för Sibbo 2025 bereder man sig på en tillväxt på inalles cirka 4000 invånare utanför detaljplaneområdena, av vilka 3000 invånare i byarna och 1000 i glesbygden fram till år 2025.

Generalplan för Sibbo 2025 anses föråldrad till vissa delar och kommer att uppdateras. Arbetet med att schemalägga uppdateringen inleddes i slutet av 2021. I detta programeringsarbete granskas planarbetets omfattning och metoden för genomförande. Vid uppdateringen av generalplanen undersöks utöver den strategiska helhetsbilden av markanvändningen även möjligheterna att göra närmare granskningar av vissa teman som är viktiga för kommunens utveckling.



## Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja.

## Rakennusjärjestys

Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 11.12.2017 hyväksynyt Sipooseen uuden rakennusjärjestyksen ja se on saanut lainvoiman Helsingin hallinto-oikeuden 14.12.2018 ja Korkeimman hallinto-oikeuden 15.1.2020 tekemien päätösten mukaisesti.

## Rakennuskielto- ja toimenpiderajoitus

Suunnittelualueelle on asetettu kunnanhallituksen 2.2.2016 tekemällä päätöksellä MRL:n 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus 31.12.2020 saakka osayleiskaavan laatimista varten.

## Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa.

## Detaljplan

Ingen detaljplan är i kraft på området.

## Byggnadsordning

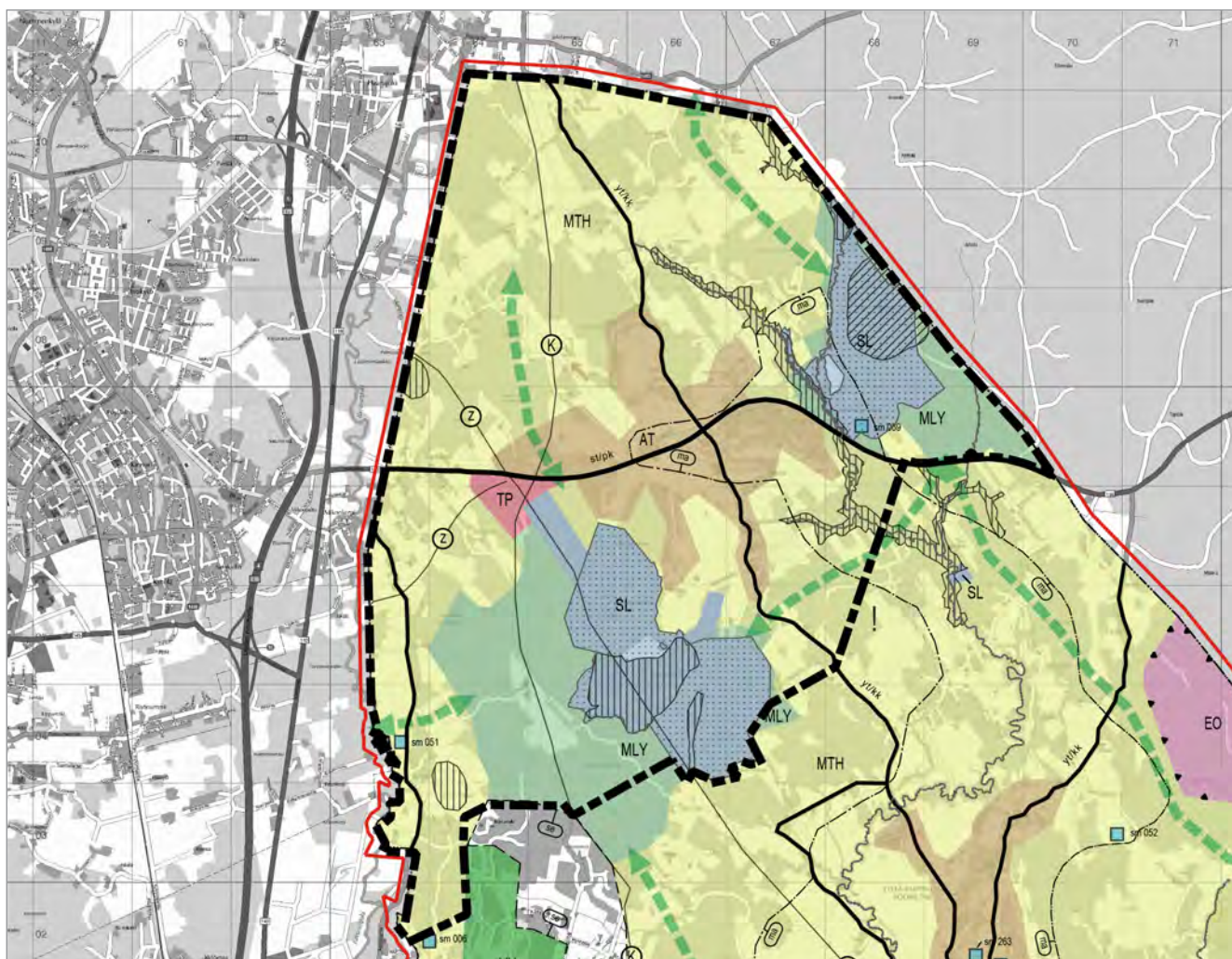
Sibbo kommunfullmäktige har genom beslut 11.12.2017 129 godkänt en ny byggnadsordning och den har vunnit laga kraft genom beslut i Helsingfors förvaltningsdomstol 14.12.2018 och Högsta förvaltningsdomstolen 15.1.2020

## Byggförbud

Planområdet har genom kommunstyrelsens beslut 2.2.2016 belagts med sådant byggförbud som avses i 38 § i MBL och åtgärdsförbud enligt 128 § fram till 31.12.2020 för utarbetandet av en delgeneralplan.

## Markägförhållanden

Den största delen av området är i privat ägo.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025. Kaava-alueen raja on esitetty kartalla mustalla viivalla.

Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025. Den avgränsningen av planområdet markeras med en svart linje.

## 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 perustu 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:

- Sipoon strategia 2022–2025.
- Maisemanhoidon ja suojavyöhykkeiden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella Sipoossa, Pornaisissa ja Mäntsälässä. Uudenmaan Ympäristökeskus, 2002.
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Ark.tsto Lehto Peltonen Valkama, Ympäristötoimisto Oy, 2006.
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi. Museovirasto; Suhonen V.-P., 2007.
- Sipoon manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi. Museovirasto; Koivisto S., 2007.
- Sipoon viher- ja virkistysaluestrategialuonnos. Sipoon kunta, 2011.
- Viher- ja virkistyskäytön strategia 2011.
- Pohjois-Paippisten osayleiskaava: Maisemaselvityksen selostus ja maisemalliset maankäyttösuositukset. MA-arkkitehdit, 4.11.2016.
- Ylikunnallinen ulkoilu- ja viherreittien kehittämisselvitys 2021.
- Sipoon sisäisten viherreittien yhteenvetoraportti 2021.
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella. YS-Konsultit Oy, 2002.
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2006. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006.
- Sipoon lepakkokartoitus. Wermundsen Consulting Oy, Batcon Group, 2006.

## 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:

- Strategi Sibbo 2022–2025.
- Maisemanhoidon ja suojavyöhykkeiden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella Sipoossa, Pornaisissa ja Mäntsälässä. Uudenmaan Ympäristökeskus, 2002. (Översiktsplan för landskapsvården och skyddszonerna inom Sibbo års avrinningsområde.)
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Ark.tsto Lehto Peltonen Valkama, Ympäristötoimisto Oy, 2006. (Kultur- och byggnadsarv.)
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi. Museovirasto; Suhonen V.-P., 2007 (Inventering av fornlämningar.)
- Sipoon manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi. Museovirasto; Koivisto S., 2007 (Inventering av fornlämningar på fastlandet från förhistorisk och historisk tid.)
- Strategi för grön- och rekreationsområden i Sibbo. Sibbo kommun, 2011.
- Strategi för grön- och rekreationsområdena 2011.
- Pohjois-Paippisten osayleiskaava: Maisemaselvityksen selostus ja maisemalliset maankäyttösuositukset. MA-Arkkitehdit, 2016. (Landskapsutredning över Norra Paipis.)
- Ylikunnallinen ulkoilu- ja viherreittien kehittämisselvitys, 2021. (Utvecklandet av överkommunala rekreations- och grönrutter.)
- Sipoon sisäisten viherreittien yhteenvetoraportti, 2021. (Grönrutterna inom Sibbo.)





- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU). Itä-Uudenmaan liitto, 2010.
- Sipoon kunta: KuntaMETSO. METSO-kohteiden inventointi 2011. Luontotieto Keiron Oy, 2011.
- Kirjoverkkoperhosen esiintyminen Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alueella vuonna 2016. Ympäristötutkimus Yrjölä, 10.10.2016.
- Liito-oravan esiintyminen Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alueella vuonna 2016. Ympäristötutkimus Yrjölä, 10.10.2016.
- Arvio Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavan vaikutuksista läheisten Natura-alueiden luontoarvoihin. Ympäristötutkimus Yrjölä, 10.10.2016.
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä, Uudenmaan Ympäristökeskus. Golder Associates Oy, 2009.
- Vesihuollon kehittämissuunnitelma 2014–2023. Sipoon kunta, Pöyry, 2014.
- Sipoon kunnan vesi- ja viemäriverkosto. 2015
- Kaupan palveluverkkoselvitys 2025. FCG Oy, 2010.
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys. WSP, 2021.
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Sito Oy, Strafica Oy, 2008.
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2006, päivitys 2010. WSP Finland, 2010.
- Helsingin seudun pääpyöräilyverkon ja laatukäytävien määrittely HLJ 2011. HSL, 2012.
- Sipoon liikenneturvallisuussuunnitelma. Uudenmaan ELY, 2012.
- Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategia ja toimenpideohjelma HLJ 2011. HSL, 2012.
- Sipoon joukkoliikenteen järjestämistapaselvitys, palvelutason määrittäminen ja linjastosuunnitelma. HSL, 2013.
- Saavutettavuustarkastelut ja joukkoliikenteen matkai-  
aika- ja saavutettavuus, SAVU&MASA. 2014.
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella. YS-Konsultit Oy, 2002. (Ekologiskt nätverk inom Östra Nyland.)
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2006. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2006. (Naturinventering.)
- Sipoon lepakkokartoitus. Wermundsen Consulting Oy, Batcon Group, 2006 (Fladdermusinventering.)
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnon ympäristöt (MALU). Itä-Uudenmaan liitto, 2010. (Värdefulla naturmiljöer i Östra Nyland.)
- Sipoon kunta: KuntaMETSO. METSO-kohteiden inventointi 2011. Naturfakta Keiron Ab, 2011. (Utredning över skogarnas diversitet.)
- Kirjoverkkoperhosen esiintyminen Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alueella vuonna 2016 (Förekomsten av asknätfjäril på planområdet), Ympäristötutkimus Yrjölä
- Liito-oravan esiintyminen Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaava-alueella vuonna 2016. Ympäristötutkimus Yrjölä, 10.10.2016. (Förekomsten av flygekorre i planområdet.)
- Arvio Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavan vaikutuksista läheisten Natura-alueiden luontoarvoihin, 2016. Ympäristötutkimus Yrjölä, 10.10.2016. (Bedömning av delgeneralplanens konsekvenser för naturvärdena i närliggande Natura-områden.)
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä, Uudenmaan Ympäristökeskus. Golder Associates Oy, 2009. (Skyddsplan för grundvattensområdena.)
- Utvecklingsplan för vattenförsörjningen 2014–2023. Sibbo kommun, Pöyry, 2014.
- Vatten- och avloppsnätet i Sibbo. 2015.
- Kaupan palveluverkkoselvitys 2025 . FCG Oy, 2010. (Utredning över servicenätet för handeln.)
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys WSP, 2021. (Det kommersiella servicenätet i Sibbo.)

- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015. HSL, 2015.
- Joukkoliikenteen matka-aika saavutettavuuskarttojen päivitys, tekninen muistio. HSL, 2015.
- MAL 2019 logistiikkaselvitys. HSL, 2016.
- Liikennemeluserveys, kohde: G26 Pohjois-Paippisten osayleiskaava, Sipoo. Promethor, 12.9.2017.
- Maantien 140 aluevarausuunnitelma välillä Koivukylänväylä – maantie 1452. Uudenmaan ELY-keskus, raportti 24 /2018.
- Henkilöauton rooli Helsingin seudulla. HSL, 2021.
- MAL 2023 nykytila ja kehityssuunnat. HSL, 2021.
- Itä-uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma. Ramboll, 2021.
- Valtakunnallinen liikennejärjestelmäsuunnitelma vuosille 2021–2032. Valtioneuvoston julkaisuja 2021:75.
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Sito Oy, Strafica Oy, 2008. (Generalplanen 2025 – utredning över trafiknätet.)
- Sipoon tieliikenteen meluserveys 2006, päiv. 2010. WSP Finland, 2010. Trafikbullerinventering, 2006, uppdaterad 2010.)
- Helsingin seudun pääpyöräilyverkon ja laatuikäytävien määrittely HLJ 2011. HRT, 2012. (Definition av helsingforsregionens cykelledsnät och kvalitetskorridorer.)
- Sipoon liikenneturvallisuussuunnitelma. Uudenmaan ELY, 2012. (Trafiksäkerhetsplan.)
- Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategia ja toimenpideohjelma HLJ 2011. HSL, 2012. (Strategi och program för Helsingforsregionens anslutningstrafik.)
- Sipoon joukkoliikenteen järjestämispäätös, palvelutason määrittäminen ja linjastosuunnitelma. HSL, 2013. (Ordande av och servicenivån för kollektivtrafiken, ruttplan.)
- Saavutettavuustarkastelut ja joukkoliikenteen matka-aikasaavutettavuus, SAVU&MASA 2014. (Utredningar om kollektivtrafikens tillgänglighet.)
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015. HSL, 2015. (Plan för Helsingforsregionens trafiksystem.)
- Joukkoliikenteen matka-aika saavutettavuuskarttojen päivitys, tekninen muistio. HSL, 2015. (Uppdatering av kollektivtrafikens tillgänglighetskartor.)
- MAL 2019 Helsingforsregionens markanvändning, boende och trafik, logistikutredning. HRT, 2016.
- Liikennemeluserveys, kohde: G26 Pohjois-Paippisten osayleiskaava, Sipoo. Promethor, 12.9.2017. (Trafikbullerutredning: objekt: G26 Norra Paipis delgeneralplan.)
- Områdesreserveringsplan för landsväg 140 på avsnittet Björkbyleden–landsväg 1452. Nylands NTM-central, rapport 24:2018.
- Henkilöauton rooli Helsingin seudulla. HRT, 2021. (Personbilens roll i Helsingforsregionen.)
- MAL 2023 Helsingforsregionens markanvändning, boende och trafik, nuläge och utvecklingsriktningar. HRT, 2021.
- Itä-Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelma. Ramboll, 2021. (Trafiksystemplan för Östra Nyland.)
- Den riksomfattande trafiksystemplanen för 2021–2032. Statsrådets publikationer 2021:76.

## Vaikutusalue

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

## Osalliset

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

Tämän osayleiskaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat

## Konsekvensområde

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

## Intressenter

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

Centralla intressenter med tanke på denna delgeneralplan är:

- fastighetsägare och invånare i planområdet och angränsande områden



- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- 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 ja Uudenmaan liitto
- naapurikunnat ja -kaupungit: Kerava, Tuusula, Järvenpää, Mäntsälä ja Pornainen.

## Vuorovaikutus

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

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

## Käynnistysvaihe

Osayleiskaavatyö käynnistyi kaavatyön kuuluttamisella vireille (18.2.2016), työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi kaavan vireille tulosta alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan Internet-kotisivuilla (<https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/>) koko kaavaprosessin ajan.

- föreningar och organisationer som verkar på området.
- kommunala förtroendevalda, förvaltningsorgan och sakkunniginstanser som avdelningen för teknik och miljö och bildningsavdelningen
- övriga myndigheter och samarbetsorgan är NTM-centralen i Nyland, Trafikverket, Kervo Energi Ab, Kommunförbundet för Tusbynejdens vattenverk, Forststyrelsen, Museiverket, Borgå museum, Östra Nylands räddningsverk och Nylands förbund
- städerna Kervo och Träskända, kommunerna Mäntsälä, Tusby och Borgnäs.

## Växelverkan

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

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

## Inledningsskedet

Delgeneralplanarbetet inleddes genom information om att planarbetet väckts (18.2.2016), och genom att ett arbetsschema samt ett program för deltagande och bedömning utarbetas (MBL 63 §). Programmet för deltagande och bedömning lades fram till offentligt påseende i Sockengården för 30 dagars tid från och med att planen anhängiggjordes. Man kan också bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens



Kaavan käynnistämisvaiheessa järjestettiin ns. aloitusvaiheen kuulemistilaisuus (29.2.2016). Tilaisuudessa esiteltiin kaavoitustyön lähtökohtia sekä kuultiin osallisten näkemyksiä alueen kehittämisen tavoitteista. Käynnistämisvaiheessa (26.1.2016) järjestettiin myös aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §).

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskevista 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 riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

### Valmisteluvaihe

Osayleiskaavaluonnos siihen kuuluvine selostuksineen ja muine asiakirjoinaan laadittiin syksyllä 2016. Kunnanhallituksen maankäyttöjaosto hyväksyi sen 14.12.2016 ja se oli nähtävillä 30.1–28.2.2017.

Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävilläolon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydettiin valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestettiin ns. valmisteluvaiheen kuuleminen (7.2.2017). Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esiteltiin kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla oli mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä näkemyksiä suunnitelman vaikutuksista.

Internetsidor (<https://www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/>) under hela planläggningsprocessens gång.

I början av planläggningsarbetet hölls ett så kallat diskussionsmöte i inledningsskedet (29.2.2016). Under mötet presenterades utgångspunkterna för planläggningsarbetet och intressenterna fick ge sina synpunkter på målen för utvecklingen av området. Ett myndighetssamråd för startskedet (26.1.2016) ordnades också 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 §).

### Beredningsskedet

Ett utkast till delgeneralplan med därtill hörande beskrivning och andra handlingar sammanställdes under hösten 2016. Det godkändes av kommunstyrelsens markanvändningssektion 14.12.2016 för framläggning och det var framlagt under tiden 30.1–28.2.2017.

Intressenterna och kommunmedlemmarna hade möjlighet att föra fram sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial under tiden för påseende (MBL 62 § och MBF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärdes av myndigheter och andra berörda instanser (t.ex. föreningar).

Under tiden som beredningsmaterialet var framlagt till påseende ordnades s.k. hörande i beredningsskedet (7.2.2017). I detta möte som var öppet för allmänheten presenterades planutkastet och annat beredningsmaterial och intressenterna hade möjlighet att framföra sina ställningstaganden och uppfattningar om planens konsekvenser.





## Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laadittiin yleiskaavaehdotus, joka asetettiin julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 19 §). Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 25.2.–15.4.2019.

Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydettiin kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 20 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu.

Kaavaehdotuksesta saatujen viranomaislausuntojen sekä käytyjen neuvotteluiden pohjalta nousi tarve päivittää kaavan suunnitteluperiaatteita. Pohjois-Paippisten korjattu osayleiskaavaehdotus laadittiin kunnanhallituksen keväällä 2020 hyväksymien periaatteiden mukaisesti, ja se valmistui maaliskuussa 2021. Kunnanhallitus määritteli 28.3.2022 tarkistettujen suunnitteluperiaatteiden tarkennuksia, joiden pohjalta kaava palautettiin valmisteluun. Uuden ehdotuksen valmistelun yhteydessä on tarkoitus järjestää tarvittavat vuorovaikutustilaisuudet.

Pohjois-Paippisten korjattu osayleiskaavaehdotus pyritään saamaan nähtäville vuonna 2023.

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

## Hyväksymisvaihe

Osayleiskaavan hyväksyy valtuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä.

Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## Förslagsskedet

Utgående från responsen som inkommit under beredningsskedet utarbetades ett delgeneralplaneförslag som lades fram till offentligt påseende för 30 dagar (MBL 65 § och MBF 19 §). Delgeneralplaneförslaget var till påseende 25.2.–15.4.2019.

Under tiden som förslaget var framlagt till påseende kunde intressenterna lämna in skriftliga anmärkningar om planförslaget. Utlåtanden om planförslaget begärdes vid behov av berörda myndigheter (MBF 20 §). Till anmärkningar och utlåtanden ges motiverat bemötande av kommunen. Ett myndighetssamråd ordnas vid behov i förslagsskedet.

På basis av inkomna myndighetsutlåtanden och förda underhandlingar framkom ett behov att uppdatera planens planeringsprinciper. Ett korrigerat förslag till delgeneralplan för Norra Paipis utarbetades i enlighet med av kommunstyrelsen på våren 2020 godkända principer, och det blev färdig i mars 2021. Kommunstyrelsen definierade preciseringar i de korrigerade planeringsprinciperna 28.3.2022 och återremitterade planförslaget till fortsatt beredning. I samband med beredningen av det nya förslaget är avsikten att ordna behövliga samrådstillfällen.

Ett korrigerat delgeneralplaneförslag eftersträvas kunna läggas till påseende under år 2023.

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

## Godkännandeskedet

Detaljplanen godkänns av kommunfullmäktige på förslag av markanvändningssektionen och kommunstyrelsen.

Kommunfullmäktiges beslut om godkännande kan överklagas genom skriftligt besvär till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen.



## Alustava aikataulu

Kaavatyön tavoitteellisen aikataulun mukaisesti osallisten kannalta tärkeimmät osallistumis- ja vuorovaikutusajankohdat olivat kaavatyön alkaessa seuraavat:

### 2016

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Rakennuskiellon asettaminen kaava-alueelle.

Kaavan valmisteluaineisto nähtäville.

### 2017...2019

Osayleiskaavaehdotus nähtäville.

Kaavatyön venyttyä useiden käsittelykierrosten muodossa pyritään saattamaan kaavahanke päätökseen seuraavasti:

### Kevättalvi 2023

Korjattu osayleiskaavaehdotus nähtäville.

### Syksy 2023

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](http://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.

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/kaavoitus-ja-kehittaminen/>.

## Kuulutukset

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

## Preliminär tidtabell

De ur intressenternas synvinkel viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan i planlägningsarbetet var ursprungligen följande i den preliminära tidtabellen:

### 2016

Planläggningen anhängiggörs och programmet för deltagande och bedömning framläggs till offentligt påseende. Plansområde belagts med byggförbud.

Planberedningsmaterialet framläggs till offentligt påseende.

### 2017...2019

Delgeneralplaneförslaget framläggs till offentligt påseende.

**Sedan planarbetet dragit ut på tiden genom upprepade behandlingsomgångar är avsikten att föra planprojektet till sitt mål enligt följande:**

### Våren 2023

Det korrigerade delgeneralplaneförslaget framläggs till offentligt påseende.

### Hösten 2023

Delgeneralplanen förs till godkännandehandling i fullmäktige.

## Information

Utgångspunkten för informationen är att de som berörs av planlägningsarbetet 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](http://www.sibbo.fi)) och officiella anslagstavla i Nickby (Sockengården). Utöver de allmänna kungörelserna informeras de för kommunen kända utsocknes fastighets-ägarna på planområdet och därtill angränsande områden per brev i planens förslagsskede.

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

Mera omfattande information om hur planen framskrider kan läsas på kommunens internetsidor där material som gäller planläggningen publiceras. Uppgifter över planläggningen finns på adressen <https://www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/>.

## Kungörelser

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



## Yhteystiedot

Lisätietoja osayleiskaavatyöstä antavat:

### **Sipoon kunta**

Jarkko Lyytikäinen, kaavoituspäällikkö  
puh/tfn. 09 2353 6727  
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Postiosoite:

Sipoon kunta  
Kehitys- ja kaavoituskeskus  
PL7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite:

Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

### **Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy**

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

Panu Söderström

puh. 09 6844 51344  
panu.soderstrom@a-konsultit.fi

## Kontaktuppgifter

Tilläggsuppgifter om delgeneralplanearbetet ges av:

### **Sibbo kommun**

Jarkko Lyytikäinen, planläggningschef  
tfn 09 2353 6727  
förnamn.efternamn@sipoo.fi

Postadress:

Sibbo kommun  
Utvecklings- och planläggningscentralen  
PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress:

Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby)

### **Arkitektbyrå A-Konsult Ab**

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

Panu Söderström, arkitekt SAFA

tfn 09 6844 51344  
panu.soderstrom@a-konsultit.fi





A·KONSULTIT | arkkitehtitoimisto