

G 27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava

G 27 Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitå

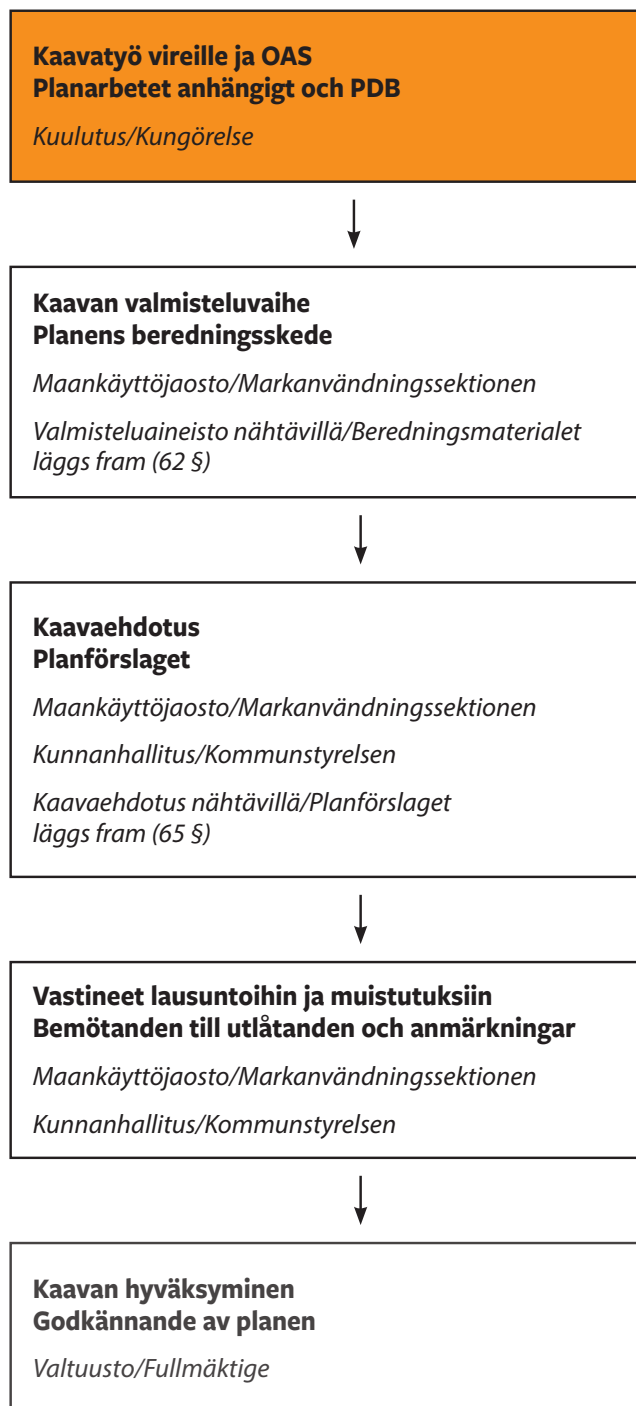
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Program för deltagande och bedömning

21.6.2018

Päivitetty | Uppdaterat 5.5.2025



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

Eric Roselius
Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef

Miika Norppa
Yleiskaavoittaja / Generalplanläggare

Arkitekhtitoimisto A-Konsultit Oy

Arkitektbyrå A-Konsult Ab

Staffan Lodenius
Arkkitehti – Arkitekt SAFA, YKS-576

Matti Heikkinen
Arkkitehti – Arkitekt SAFA, YKS-639

Panu Söderström
FM, Arkkitehti – Arkitekt SAFA, YKS-677

Yhteystiedot raportin lopussa.
Se kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 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.

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), Sipoon kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja virallisella ilmoitustaululla (Sipoinfo Nikkilä).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavaprosessin ajan: <https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/yleiskaavoitus-yleiskaavakartta-yleiskaavakartat-kaava-kartalla/vireilla-olevat-yleiskaavat/g-27-gumbostrand-vaster-skog-hitan-osayleiskaava/>.

Program för deltagande och bedömning

Bestämmelsen om utarbetande av ett program för deltagande och bedömning ingår i 63 § i lagen om områdesanvändning. 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.

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Borgåbladet), på Sibbo kommuns webbplats (www.sibbo.fi) och på den officiella anslagstavlan (Sibboinfo Nickby).

Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planläggningsarbetet gång. Man kan bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning under hela planläggningsprocessens gång: <https://www.sipoo.fi/sv/planlaggning-och-utveckling/generalplanlaggning-plankarta-plankartor-delgeneralplankarta/anhangiga-generalplaner/g-27-delgeneralplan-for-gumbostrand-vasterskog-hita/>.



Suunnittelualue

Gumbostrand-Västerskog osayleiskaava-alue sijaitsee Östersundomin yhteisen yleiskaavan ja Sibbesborgin osayleiskaava-alueiden välissä siten, että osayleiskaava-alue rajoittuu pohjoisessa moottoritiehen ja etelässä mereen. Kaava-alueen koko on noin 7 km². Osayleiskaava-alueeseen siirretään pieni osa valmisteltavana olevasta Sibbesborgin osayleiskaavasta. Osittain alueella on voimassa Saariston- ja rannikon osayleiskaava, jonka uusi kaava korvaa näiltä osin. Pohjoisessa moottoritien pohjoispuolella on voimassa Immersbyn osayleiskaava. Alueella on noin 600 kiinteistöä.

Päivitys kevät 2025

Osayleiskaava-alueeseen liitettiin vuonna 2020 Hitån alue, jolloin kaava-alueen pinta-ala tuli 11,6 km².

Sibbesborgin osayleiskaavatyötä on päätetty jatkaa oikeusvaikutteisen osayleiskaavan sijaan kaavarunkomuotoisena tarkasteluna yhdessä alueeseen tiiviisti kytkeytyvän Eriksnäs-alueen kanssa.

Helsinki, Vantaa ja Sipoo laativat Östersundomin alueelle kuntien yhteistä yleiskaavaa vuosina 2010–2018. Korkein hallinto-oikeus kumosi Östersundomin yhteisen yleiskaavan vuonna 2021. Nyt alueelle laaditaan osayleiskaavaa. Tavoitteena on, että se on valmis vuonna 2026.

Planområde

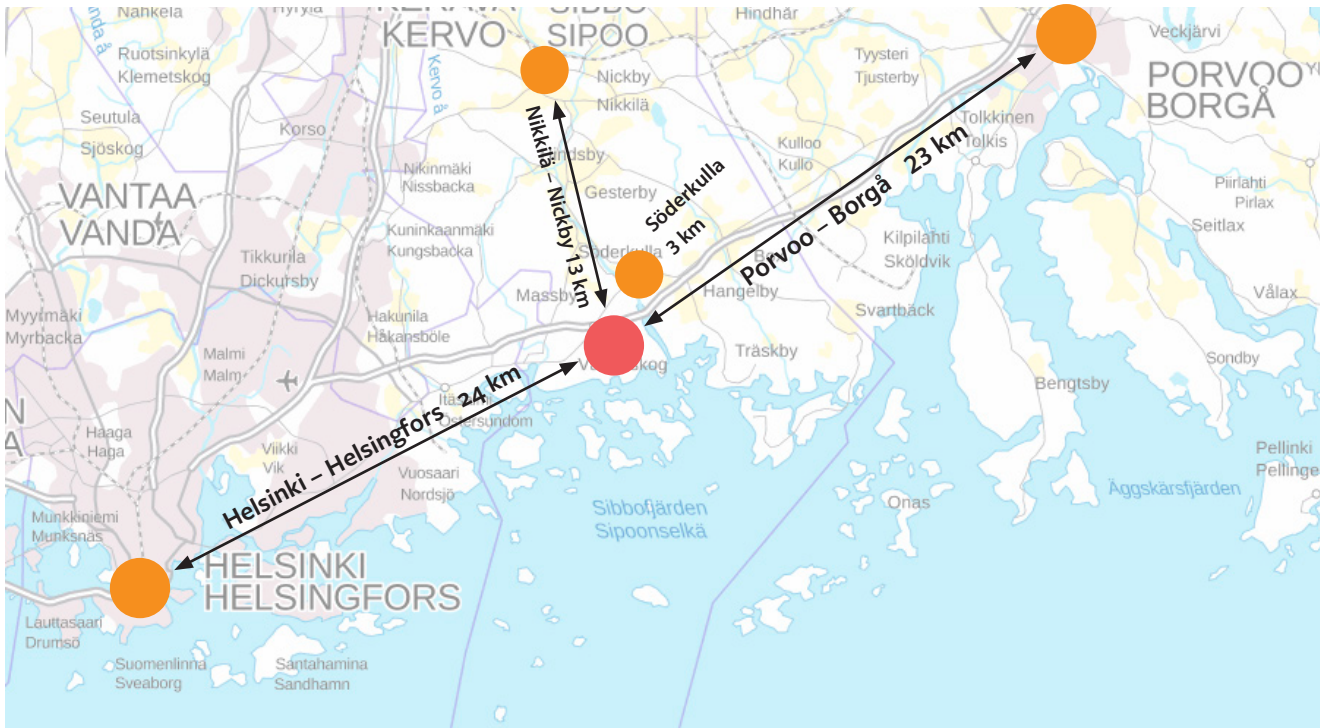
Delgeneralplaneområdet Gumbostrand-Västerskog är beläget mellan den gemensamma generalplanen för Östersundom och Sibbesborgs delgeneralplaneområde. Delgeneralplaneområdet gränsar i norr till motorvägen och i söder till havet. Delgeneralplaneområdet är ungefär 11,6 km². Till delgeneralplaneområdet överförs en liten del av delgeneralplanen för Sibbesborg, som är under beredning. Vissa delområden omfattas av delgeneralplanen för skärgården och kusten, och den nya planen ersätter den till dessa delar. Delgeneralplanen för Immersby är i kraft på norra sidan av motorvägen. Det finns ca 600 fastigheter i området.

Uppdatering våren 2025

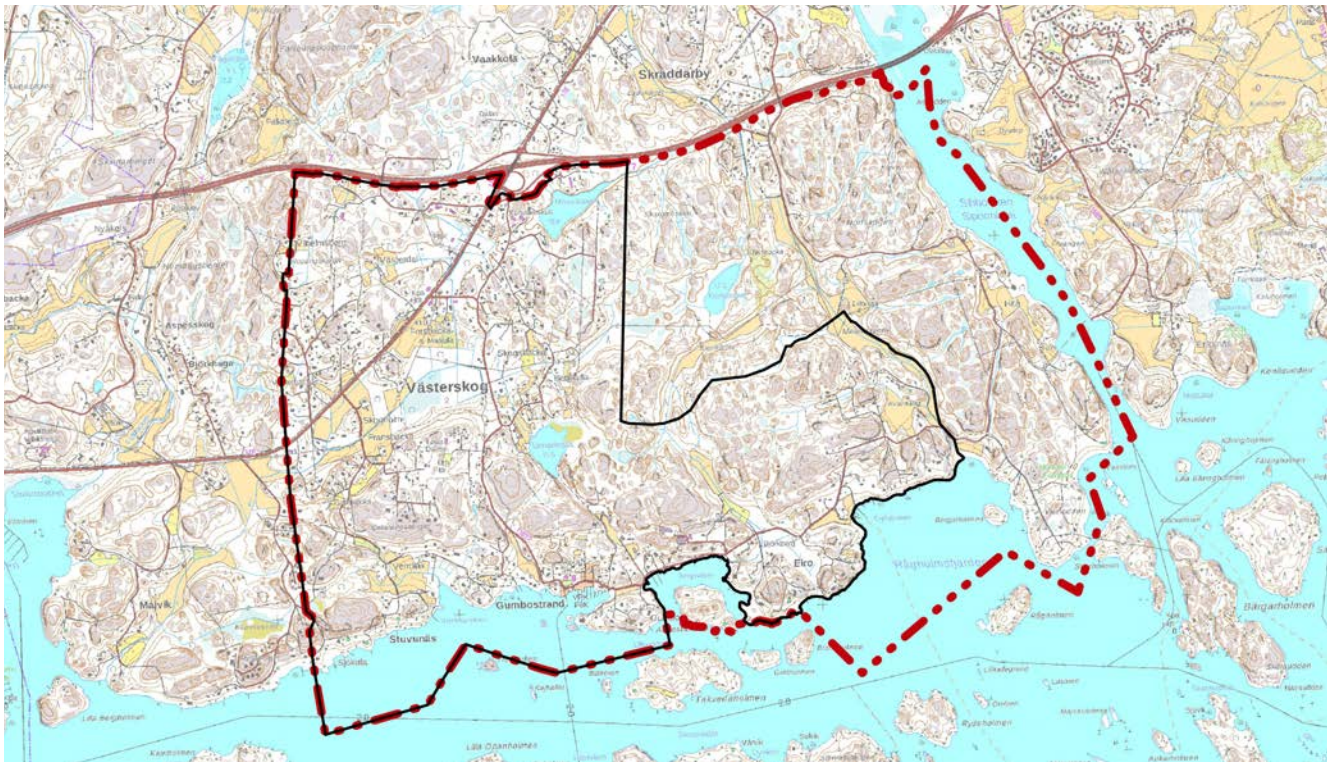
Planområdet utvidgades år 2020 att omfatta även Hitåområdet, varigenom områdets areal blev 11,6 km².

Arbetet med Sibbesborg delgeneralplan har beslutats fortsättas som, i stället för en delgeneralplan med rättsverkan, en planstomme omfattande även det till området nära sammanknutna Eriksnäsområdet.

Helsingfors, Vanda och Sibbo utarbetade en gemensam generalplan för Östersundoms område 2010–2018. Högsta förvaltningsdomstolen förkastade den gemensamma generalplanen för Östersundom 2021. Nu arbetas en delgeneralplan för området. Målet är att det blir färdigt 2026.



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



Suunnittelualue ja lähiympäristö peruskartalla. Alkuperäinen aluerajaus mustalla, päivitetty punaisella viivalla. Planområdet jämte näromgivning på grundkartan. Ursprunglig avgränsning med svart, uppdaterad med röd linje.



Ortokuva suunnittelualueesta ja lähiympäristöstä. Alkuperäinen aluerajaus mustalla, päivitetty punaisella viivalla. Ortofoto över planområdet jämte näromgivning. Ursprunglig avgränsning med svart, uppdaterad med röd linje.

Suunnittelutehtävän määrittely ja tavoitteet

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

AKL 39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

Alueidenkäyttölain 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 lagen om områdesanvändning 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, OAL 39 §

Enligt 39 § i lagen om områdesanvändning 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 edullisuusvyöhykeisiin perustuvaa menetelmää määritellä rakennusoikeuden mitoitus. Menetelmä on kehitetty vireillä olevassa Sipoon kunnan Pohjois-Paippisten kyläalueen osayleiskaavatyössä. Osayleiskaavassa rakennusoikeudet osoitetaan kiinteistökohtaisesti pohjautuen kaavatyössä laadittavaan mitoitusaulukkoon / -periaatteisiin, joka perustuu työssä määriteltäviin rakennettavuusvyöhykeisiin. 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 mitoitusperiaate. Rakennusoikeuden määrä määritellään jokaisella vyöhykkeellä ja osoitetaan kiinteistökohtaisesti.

Päivitys kevät 2025

16.4.2024 päivitetyissä suunnitteluperiaatteissa on luovuttu edullisuusvyöhykkeisiin perustuvasta mitoitusmenetelmästä. Alueen taaja-asutukseen rinnastuvien asuinalueiden täydennysrakentamisen ja liikenneatkaisujen osalta edetään pääosin asemakaavoituksen kautta.

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.

Uppdatering våren 2025

I de 16.4.2024 uppdaterade planeringsprinciperna har man frångått principen om dimensioneringen av byggrätten på basis av fördelaktighetszoner. Kompletterande byggnation och trafiklösningar på bostadsområden jämförbara med tätbebyggelse regleras huvudsakligen genom detaljplanering.

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 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. Tavoitteissa yhdistyvät hyvinvointia tuova lähiympäristö, monimuotoinen luonto, kestävä kaupunkirakenne ja järkevät energiaratkaisut.

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.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava – Östersundomin alue

Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava – Östersundomin alue, joka on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.6.2018. Kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 10.5.2021.

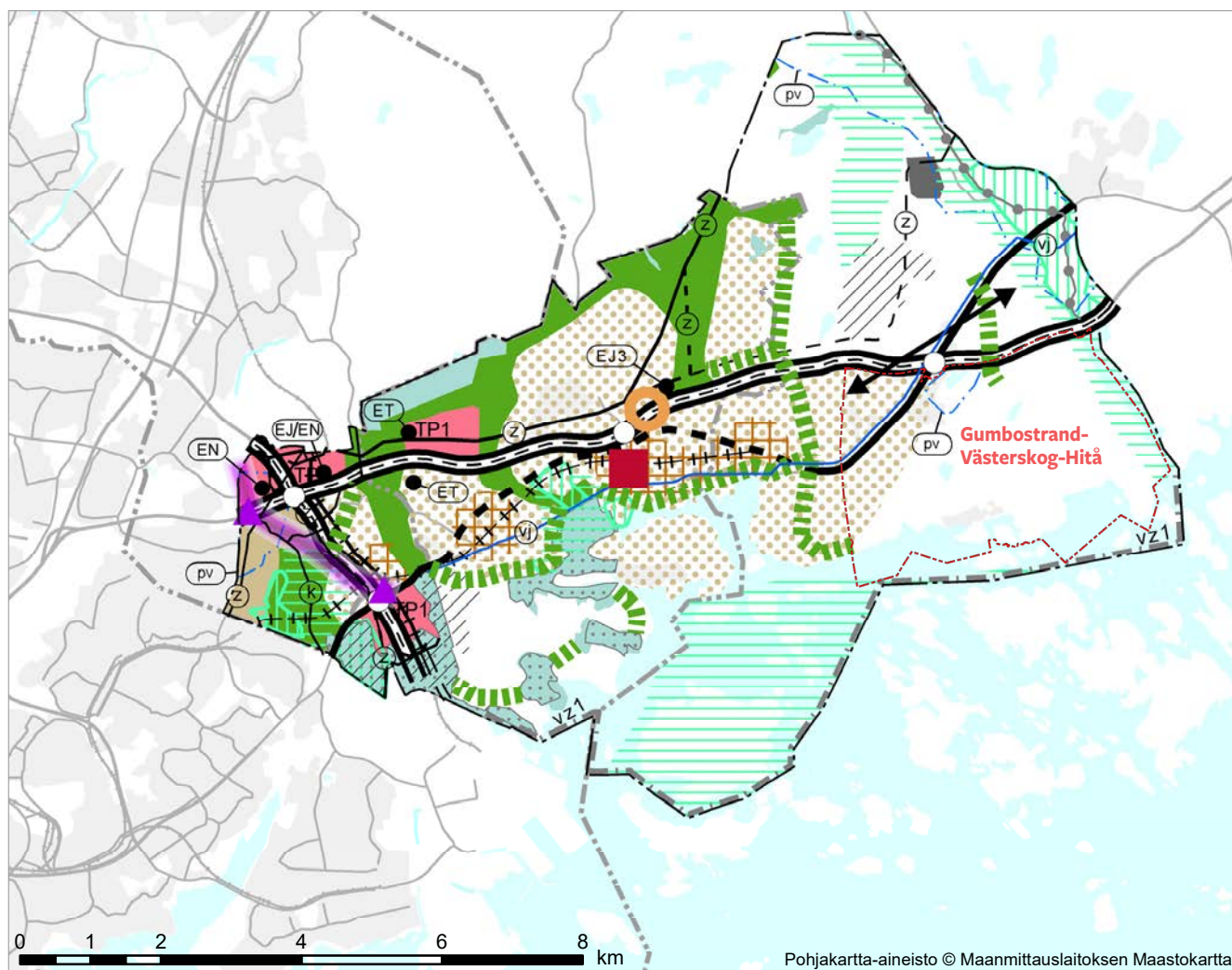
Landskapsplan

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.

Etapplandskapsplan 2 för Nyland – Östersundoms område

För området gäller etapplandskapsplan 2 för Nyland, planen för Östersundomsområdet, som godkänts av landskapsfullmäktige 12.6.2018. Planen har vunnit laga kraft genom Högsta domstolens beslut 10.5.2021.



Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta eriytetty Östersundomin alueen maakuntakaava. På planområdet gäller landskapsplanen för Östersundom som avskiljts från etapplandskapsplan 2 för Nyland.

Uusimaa-kaava 2050

Kaksiportainen Uusimaa-kaava kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtia 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.

Päivitys kevät 2025

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020. Kokonaisuuteen kuuluvat kolme vaihemaakuntakaavaa saivat lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Nylandsplanen 2050

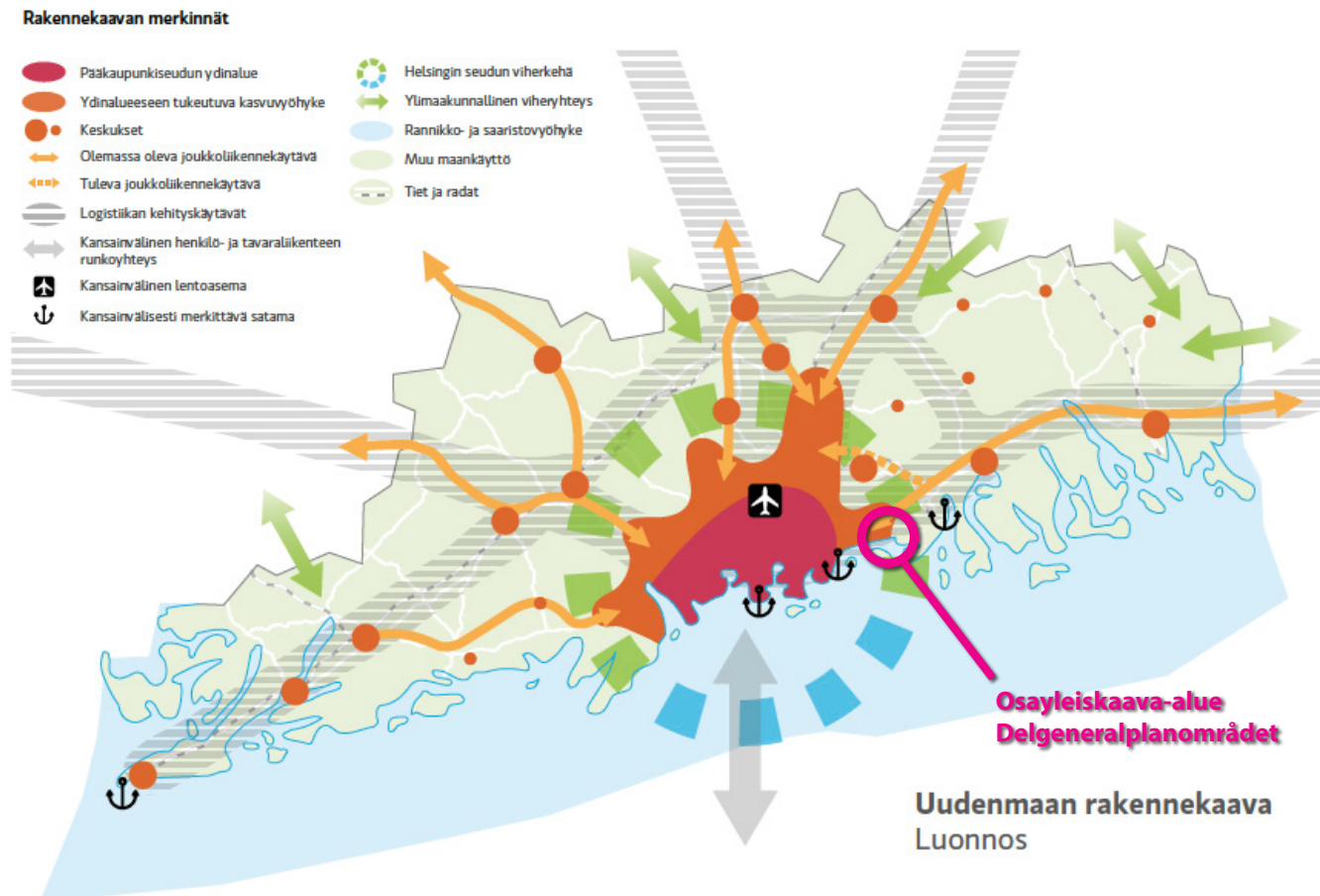
Nylandsplanen 2050 utarbetas i två faser, omfattar hela Nylands område och tar tidsmässigt sikte på år 2050. I planen ingår alla centrala markanvändningsteman och den bereds under åren 2016–2019.

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

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.

Uppdatering våren 2025

Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanhelheten Nylandsplanen 2050. De tre etappplansplanerna som ingår i helheten fick laga kraft genom HFD:s beslut 13.3.2023.



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 selvi-tyksiä hyödyntäen, mutta niiden laadinta- ja käsittelyaika- taulujen tulee olla keskenään kytköksissä. Alueidenkäyt- tölain mukaan maakuntakaava toimii ohjeena kuntien kaavoille, ja se tulee hyväksyä ensin.

Östersundom on yksi metropolimaakunnan tärkeistä uu- sista kasvualueista. Alueen maakuntakaavassa idän suun- nan 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. Ai- neisto viimeistellään saadun palautteen pohjalta. Tavoit- teena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy Östersundo- min maakuntakaavan 12.6.2018 pidettävässä kokoukses- sa.

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

Kevään lausuntokierroksen jälkeen kaavaan on tehty seu- raavat tarkistukset:

- Laajennettu Salmenkallion ja Sipoonkorven välistä virkistysaluetta.
- Tarkennettu joukkoliikenteen merkintöjen sijainteja.
- Lisätty runkovesijohto Helsinki–Porvoo.

Kaavaehdotuksessa Salmenkallion–Kasabergetin ja Talo- saaren alueet esitetään niin sanottuina maakuntakaavan valkoisina alueina. Ratkaisulla pyritään vähentämään Natura-alueille virkistyskäytöstä aiheutuvia haitallisia vai- kutuksia.

Päivitys kevät 2025

Östersundomin alue jätettiin hyväksymättä Uudenmaan toisesta vaihemaakuntakaavasta, ja sen valmistelua jat- kettiin erillään. Kaava sai lainvoiman KHO:n päätöksellä 10.5.2021.

Helsinki, Vantaa ja Sipoo laativat Östersundomin alueelle kuntien yhteistä yleiskaavaa vuosina 2010–2018. Korkein

Landskapsplan och gemensam generalplan för Östersundom

Landskapsplanen för Östersundom utarbetas parallellt med den gemensamma generalplanen för Helsingfors, Vanda och Sibbo. Området som landskapsplanen omfat- tar 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 rätts- verkningarna är det viktigt att tidtabellerna för utarbetande och behandling av planerna är sammankopplade med varan- dra. Enligt lagen om områdesanvändning tjänar landskaps- planen till ledning när kommunernas generalplaner utarbe- tas och landskapsplanen ska därför godkännas först.

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

Området som planen omfattar sträcker sig från Östersun- dom i Helsingfors till Söderkulla i Sibbo och till en del av Västersundom i Vanda. I planen behandlas alla centrala ämnesområden som berör region- och samhällsstruktu- ren 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 land- skapsfullmäktige kan godkänna landskapsplanen för Öst- ersundom vid sitt möte 12.6.2018.

I den fortsatta beredningen av planen har man fäst sär- skild uppmärksamhet vid Naturaområden och trafik- lösningar. Den centrala principen för planeringen är att koppla ihop samhällsstrukturen med spårförbindelsen och trygga viktiga ekologiska förbindelser samt att plane- ringen inte ska medföra betydande negativa konsekven- ser för Naturaområdenas naturvärden.

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

- Rekreatiomsområdet 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 rekreatiomsbruk.

Uppdatering våren 2025

Östersundomområdet lämnades utanför den godkända etapplandskapsplanen 2 för Nyland, och dess beredning fortsatte separat. Planen vann laga kraft genom HFD:s be- slut 10.5.2021.

hallinto-oikeus kumosi Östersundomin yhteisen yleiskaavan vuonna 2021. Nyt alueelle laaditaan osayleiskaavaa. Tavoitteena on, että se on valmis vuonna 2026.

Yleiskaava

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

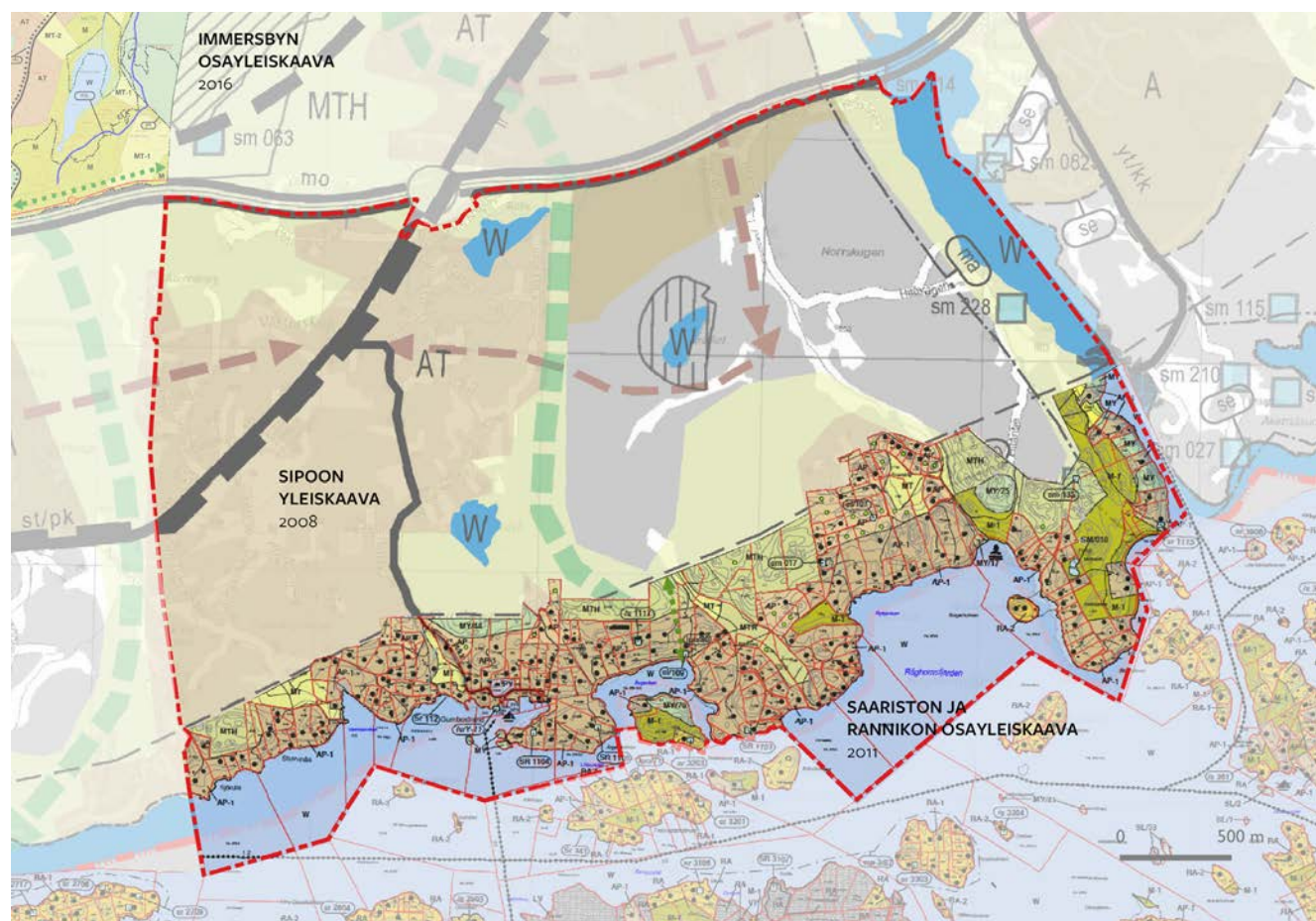
Sipoon yleiskaavassa 2025 pääosan alueesta on osoitettu kyläalueeksi (AT) ja pieni osa haja-asutusalueeksi (MTH).

Helsingfors, Vanda och Sibbo utarbetade en gemensam generalplan för Östersundoms område 2010–2018. Högsta förvaltningsdomstolen förkastade den gemensamma generalplanen för Östersundom 2021. Nu arbetas en delgeneralplan för området. Målet är att det blir färdigt 2026.

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).



Yleiskaavayhdistelmä. Kaava-alueen raja on esitetty punaisella viivalla. Alueen ulkopuolella on esitetty voimassa olevia yleiskaavoja, jotka rajautuvat suunnittelualueeseen.

Generalplanesammanställning. vt. Utanför området visas nu gällande generalplaner som angränsar till planområdet.

Päivitys kevät 2025

Koko kunnan yleiskaavan uudistaminen käynnistettiin 15.12.2022. Tavoitteena on saada yleiskaavaluonnos nähtäville ja kommentoitavaksi kesällä 2025.

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).

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.

Päivitys kevät 2025

Uusi rakennusjärjestys on astunut voimaan KHO:n päätöksen 15.1.2020 mukaisesti.

Rakennuskiellot

Osalle suunnittelualuetta on asetettu kunnanhallituksen 12.12.2017 tekemällä päätöksellä alueidenkäyttölain 38 §:n mukainen rakennuskielto ja rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus 12.12.2022 saakka Sibbesborgin osayleiskaavan laatimista varten.

Alueidenkäyttölain 16 §:n 3.momentin mukaista suunnittelutarvealuetta on koko Sipoon kunnan asemakaavoitetun tai ranta-asemakaavoitetun alueen ulkopuolinen alue.

Päivitys kevät 2025

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa.

Uppdatering våren 2025

Revideringen av generalplanen för hela kommunen har inletts den 15.12.2022. Målet är att lägga fram generalplanutkastet offentligt och för kommentering på sommaren 2025.

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

I delgeneralplanen för skärgården och kusten har strandområdet 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).

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.

Uppdatering våren 2025

Den nya byggnadsordningen har trätt i kraft på basis av HFD:s beslut 15.1.2020.

Byggförbud

På kommunstyrelsens beslut 12.12.2017 har ett byggförbud i enlighet med OAL 38 § och en åtgärdsbegränsning i enlighet med 53 § i 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 lagen om områdesanvändning 16 § 3 mom.

Uppdatering våren 2025

På området gäller inga byggförbud.

Markägoförhållanden

Den största delen av området är i privat ägo.

Vaikutusten arviointi

Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä selvitetään osayleiskaavan toteutuksen keskeiset vaikutukset alueidenkäyttölain mukaisesti. Alueidenkäyttölain (AKL 9 §) mukaan: ”Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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.

Konsekvensbedömning

I samband med att delgeneralplanen utarbetas ska de centrala konsekvenserna som planen medför utredas i enlighet med lagen om områdesanvändning. I lagen om områdesanvändning (OAL 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 områdesanvändning samt generalplanens styreffekter. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de uppställda målen.

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



Tehdyt selvitykset

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

Kulttuuriympäristöselvityksiä

- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama, Ympäristötoimisto Oy. 2006.
- Kymmenien kylien Sipoo. Tiotal byar i Sibbo. Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskus, 6.12.2013.
- Gumbostrand / Västerskog, Rakennusperintöselvitys Livady 2019.
- Sipoon manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi. Museovirasto; Koivisto S. 2007.
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi. Museovirasto; Suhonen V.-P. 2007.
- Sipoon manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2007.

Luonto- ja maisemaselvityksiä

- 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.
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnon ympäristöt (MALU) 2010
- Sipoon kunta: KuntaMETSO. METSO-kohteiden inventointi 2011. Luontotieto Keiron Oy. 2011.

Genomförda utredningar

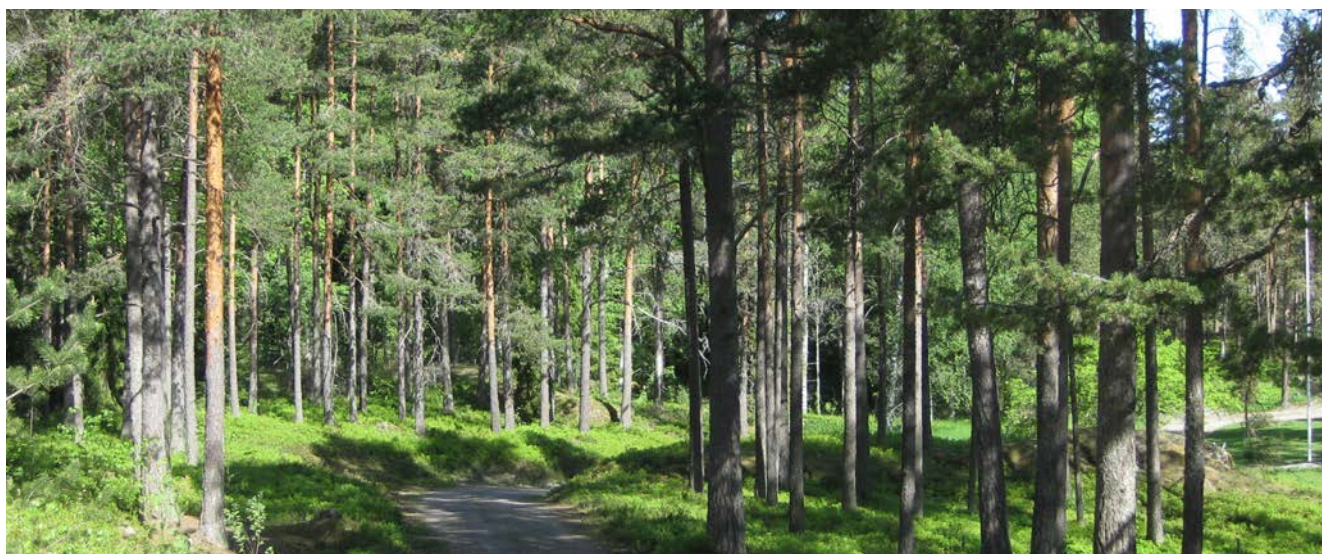
Enligt 9 § i lagen om områdesanvändning ska planen basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Som grund för planläggningen och konsekvensbedömningen används bland annat följande utredningar och planer.

Kulturmiljöinventeringar

- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys. (Inventering av kultur- och byggnadsarv). Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama, Ympäristötoimisto Oy. 2006.
- Kymmenien kylien Sipoo. Tiotal byar i Sibbo. Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskus, 6.12.2013.
- Gumbostrand / Västerskog, Rakennusperintöselvitys (Byggnadsarvutredning). Livady 2019.
- Sipoon manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, (Inventering av historiska och förhistoriska fornlämningar). Museovirasto; Koivisto S. 2007.
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi. (Inventering av historiska fornlämningar). Museovirasto; Suhonen V.-P. 2007.
- Sipoon manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi 2007 (inventering av fornlämningar på fastlandet från förhistorisk och historisk tid).

Natur- och landskapsinventeringar

- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella, (ekologiskt nätverk inom Östra Nyland). YS-Konsultit Oy. 2002.
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2006 (naturinventering över generalplaneområdet). Ympäristötutkimus Yrjölä Oy. 2006.
- Sipoon lepakkokartoitus (fladdermusinventering). Wermundsen Consulting Oy, Batcon Group. 2006.



- Itäisen Uudenmaan luontokohteiden maakunnallisen arvon määrittely LAKU-kriteerein Uusimaa-kaavaa varten. Faunatica.
- 2018. Luontoselvitys Sipoo Gumbostrand Ympäristötutkimus Yrjölä 2018.
- Gumbostrand-Västerskog-Hitå: Luontoselvityksen täydennys. Envibio Oy 2020.
- Sipoon viher- ja virkistysaluestrategialuonnos. Sipoon kunta. 2011.
- Maisemanhoidon ja suojavyöhykkeiden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella Sipoossa, Pornaisissa ja Mäntsälässä, Uudenmaan Ympäristökeskus 2002.

Liikenneselvityksiä

- Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2006, päivitys 2010.
- Tieliikenteen meluselvitys. WSP Finland. 2018.
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Sito Oy, Strafica Oy. 2008.
- Helsinki-Vantaan lentoasema, Lentokoneiden melu kehitystilanteessa 2025. Ilmailulaitos Finavia, 2008.
- Etelä-Sipoon liikenneselvitys, Uudenmaan liitto, Strafica, 2017.
- Saavutettavuustarkastelut ja joukkoliikenteen matkai- a- aavutettavuus, SAVU&MASA. 2014.
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015.
- Sipoon liikenneturvallisuu- ssuunnitelma. Uudenmaan ELY-keskus, 2012.
- Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategia ja toimenpideohjelma 2011.
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015. HSL. 2015.
- Helsingin seudun pääpyöräilyverkon ja laatukäytävien määrittely 2011. HSL, 2012.

Muita selvityksiä

- Kaupan palveluverkkoselvitys 2016.
- 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.

- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaita luonnon ympäristöt (MALU) 2010 (värdefulla naturmiljöer i Östra Nyland)
- Sipoon kunta: KuntaMETSO. METSO-kohteiden inventointi 2011. Luontotieto Keiron Oy. 2011.
- Itäisen Uudenmaan luontokohteiden maakunnallisen arvon määrittely LAKU-kriteerein Uusimaa-kaavaa varten. Faunatica.
- Luontoselvitys (Naturinventering) Sipoo Gumbostrand. Ympäristötutkimus Yrjölä 2018.
- Gumbostrand-Västerskog-Hitå: Luontoselvityksen täydennys. (Naturutredning) Envibio Oy 2020.
- Utkast till strategi för grön- och rekreationsområden i Sibbo. Sibbo kommun, 2011.
- Maisemanhoidon ja suojavyöhykkeiden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella Sipoossa, Pornaisissa ja Mäntsälässä, Uudenmaan Ympäristökeskus 2002 (översiktsplan för landskapsvården och skyddszonerna inom Sibbo ås avrinningsområde).

Trafikutredningar

- Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2006, päivitys 2010. (trafikbuller).
- Bullerutredning över området. WSP Finland. 2018. Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys, (generalplanen 2015 – utredning över trafiknätet). Sito Oy, Strafica Oy. 2008. (Flygbuller).
- Helsinki-Vantaan lentoasema, Lentokoneiden melu kehitystilanteessa 2025 . Ilmailulaitos Finavia, 2008.
- Etelä-Sipoon liikenneselvitys, Uudenmaan liitto, Strafica, 2017 (trafikutredning över södra Sibbo)
- Saavutettavuustarkastelut ja joukkoliikenteen matkai- a- aavutettavuus, SAVU&MASA (utredningar om kollektivtrafikens tillgänglighet). 2014.
- Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma HLJ 2015 (plan för Helsingforsregionens trafiksystem)
- Sipoon liikenneturvallisuu- ssuunnitelma (trafiksäkerhetsplan). NTM-centralen i Nyland, 2012
- Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategia ja toimenpideohjelma 2011 (strategi och program för Helsingforsregionens anslutningstrafik)
- Helsingin seudun pääpyöräilyverkon ja laatukäytävien määrittely 2011 (definition av Helsingforsregionenscykelledsnät och kvalitetskorridorer). HST, 2012.

Andra utredningar

- Kaupan palveluverkkoselvitys 2016. (Utredning över servicenätet för handeln).
- 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).

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, työnteekoon 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.

Konsekvensområde

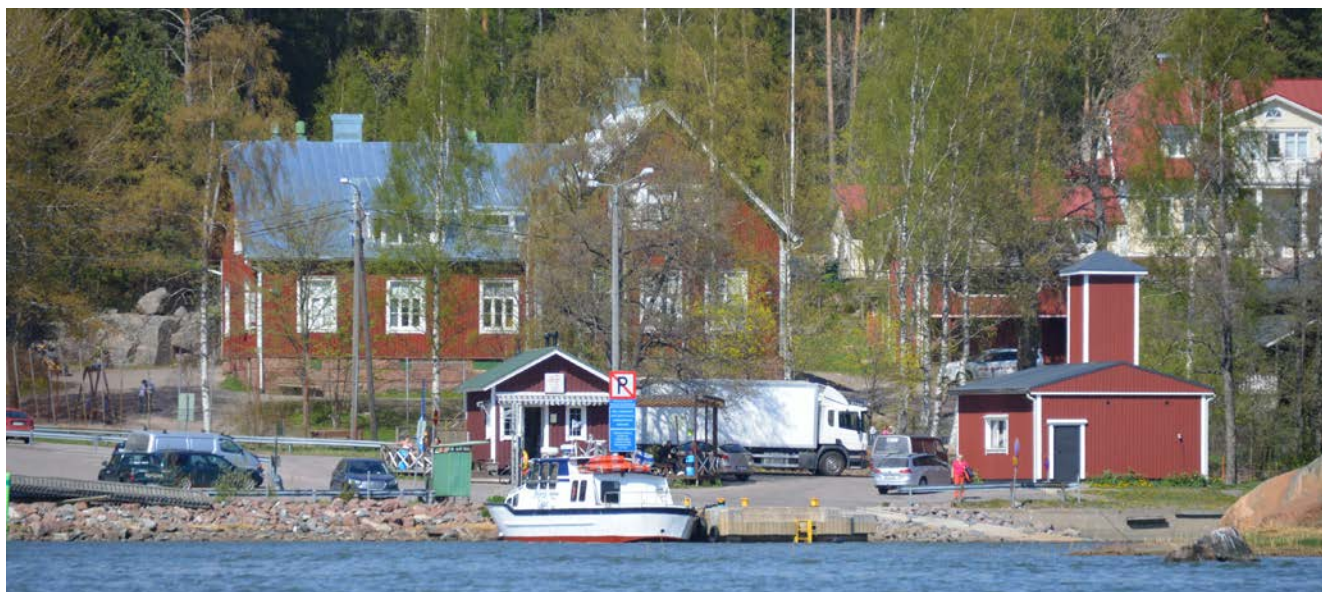
Planens influensområde varierar kraftigt för respektive delfaktor. Konsekvenserna för naturmiljön är i huvudsak lokala och begränsade till planeringsområdet och dess näromgivning. Byggandet kan förändra landskapet i området. Den trafik som uppkommer i samband med byggandet kan medföra konsekvenser på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

Intressenter

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

Centrala intressenter med tanke på denna delgeneralplan är:

- Fastighetsägare och invånare i planområdet och angränsande områden.
- Föreningar och organisationer som verkar på området, som GV Hydro, Gumbostrand-Västerskogin hembygdsförening rf och Gumbo FBK rf.
- Kommunala förtroendevalda, 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 (AKL 63 §). Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), Sipoon kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja virallisella ilmoitustaululla (Sipoinfo Nikkilä). **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua kunnan internetsivuilla koko kaavaprosessin ajan.**

Kaavan käynnistämisen vaiheessa järjestetään ns. aloitusvaiheen kuulemistilaisuus. Tilaisuudessa esitellään kaavotustyön lähtökohtia sekä kuullaan osallisten näkemyksiä alueen kehittämisen tavoitteista. Käynnistämisen vaiheessa järjestetään aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (AKL 66 § ja MRA 18 §).

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä 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 riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (AKL 64 §).

Inledningsskedet

Delgeneralplanearbetet inleds genom information om att planarbetet väckts, och genom att ett arbetsschema samt ett program för deltagande och bedömning utarbetas (OAL 63 §). Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Borgåbladet), på Sibbo kommuns webbplats (www.sibbo.fi) och på den officiella anslagstavlan (Sibboinfo Nickby). **Man kan bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning 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 (OAL 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 (OAL 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.

Päivitys kevät 2025

Kaavatyön aikataulua on muun muassa suunnitteluperiaatteiden tarkistuksen takia muutettu siten, että valmisteluaineisto mukaan lukien osayleiskaavaluonnos asetetaan nähtäville loppukevällä 2025. Osayleiskaavaehdotus voidaan asettaa nähtäville aikaisintaan syksyllä 2025 tai keväällä 2026.

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.

Päivitys kevät 2025

Tidtabellen för planarbetet har på grund av bl.a. revideringen av planeringsprinciperna ändrats så, ett beredningsmaterialet jämte delgeneralplaneutkast kan framläggas på sensvåren 2025. Delgeneralplaneförslaget kan framläggas tidigast på hösten 2025 eller våren 2026.

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.

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. Yleisempää kaavoitusta koskevaa tietoa löytyy osoitteesta <https://www.sipoo.fi/palvelu/yleiskaavoitus/>.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Borgåbladet), Sipoon kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja virallisella ilmoitustaululla (Sipoinfo Nikkilä).

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 (Sockengården). 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. Allmän information över planläggningen finns på adressen <https://www.sipoo.fi/sv/tjanst/generalplanlaggning/>.

Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns anonstidningar (Sipoon Sanomat och Borgåbladet), på Sibbo kommuns webbplats (www.sibbo.fi) och på den officiella anslagstavlan (Sibboinfo Nickby).



Yhteystiedot

Lisätietoja osayleiskaavatyöstä antavat:

Sipoon kunta

Miika Norppa, yleiskaavoittaja

puh. 040 191 4521 miika.norppa@sipoo.fi

Postiosoite: Sipoon kunta,

Yhdyskunnan ja ympäristön toimiala

PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite: Yhdyskuntatalo, Martinkyläntie 94, Sipoo

Arkkitehtitoimisto A-Konsultit Oy

Panu Söderström, FM, arkkitehti SAFA, YKS-677

puh 045 6715333

panu.soderstrom@a-konsultit.fi

Staffan Lodenius, arkkitehti SAFA, YKS-576

puh. 050 5965 421, 09 6844 5123

staffan.lodenius@a-konsultit.fi

Kontaktuppgifter

Tilläggsuppgifter om delgeneralplanarbetet ges av:

Sibbo kommun

Miika Norppa, generalplanläggare

tel. 040 191 4521 miika.norppa@sipoo.fi

Postadress: Sibbo kommun,

Sektorn för samhälle och miljö

PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress: Samhällshuset, Mårtensbyvägen 94, Sibbo

Arkitektbyrå A-Konsult Ab

Panu Söderström, FM, arkitekt SAFA, YKS-677

puh 045 6715333

panu.soderstrom@a-konsultit.fi

Staffan Lodenius, arkitekt SAFA, YKS-576

tfn 050 5965 421, 09 6844 5123

staffan.lodenius@a-konsultit.fi





A•KONSULTIT | arkkitehtitoimisto