

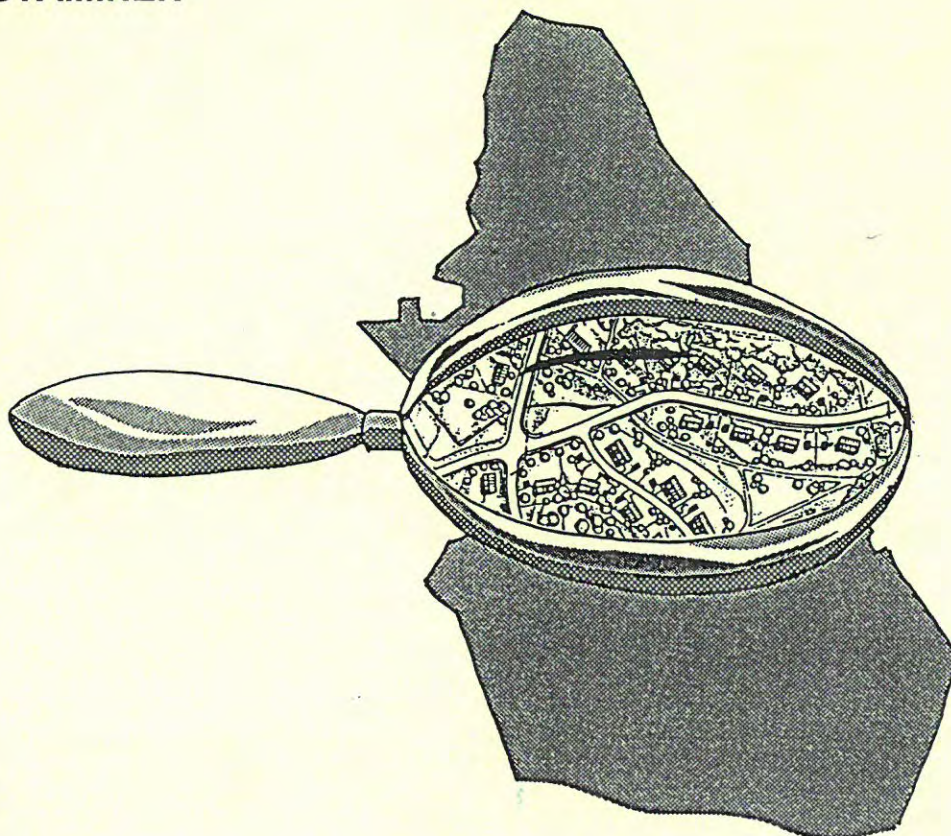
**SIBBO KOMMUN
SIPOON KUNTA**

GENERALPLAN FÖR SIBBO KOMMUN GLESBYGDSOMRÅDENA

SIPOON KUNNAN HAJA-ASUTUSALUEIDEN YLEISKAAVA

**REVIDERING AV DELGENERALPLANERNA FÖR
SÖDRA SIBBO, MELLERSTA SIBBO OCH
NORRA SIBBO**

**ETELÄ-SIPOON, KESKI-SIPOON JA
POHJOIS-SIPOON OSAYLEISKAAVOJEN
TARKISTAMINEN**



GENERALPLAN FÖR SIBBO KOMMUN GLESBYGDSOMRÅDEN

REVIDERING AV DELGENERALPLANERNA FÖR SÖDRA SIBBO, MELLERSTA SIBBO OCH NORRA SIBBO

- 1 INLEDNING
- 2 UTGÅNGSLÄGET
- 21 PLANER OCH BESLUT
 - 21.1 Riksomfattande och regionala intressen
 - 21.2 Kommunala beslut
- 22 MARKÄGO
- 23 MILJÖ OCH MARKANVÄNDNING
 - 23.1 Befolkning
 - 23.2 Service
 - 23.3 Miljöinventeringar
 - 23.4 Trafikförbindelser
- 3 GENERALPLANENS MÅLSÄTTNINGAR
 - 31 ALLMÄN MOTIVERING OCH HUVUDPRINCIPER
 - 32 GRUNDER FÖR BERÄKNING AV BYGGNADSRÄTT
- 4 GENERALPLANEN OCH DESS MOTIVERING
 - 41 ALLMÄN MOTIVERING
 - 41.1 Generalplanen och regionplanen
 - 41.2 Generalplanen och markägoförteckningen
 - 41.3 Generalplanekartans skala och områdesreserveringarnas noggrannhet
 - 42 GENERALPLANENS MOTIVERINGAR OMRÅDESVIS
 - 42.1 Markareal inom respektive områdesreservering
 - 42.2 Områdesreserveringarnas motivering
- 5 GENERALPLANENS GENOMFÖRANDE
- 51 GENERALPLANENS FUNKTION OCH RÄTTVERKNINGAR
- 52 LOVSBEHANDLINGEN PÅ PLANEOMRÅDET
- 53 UPPFÖLJNINGEN AV BYGGNADSRÄTTEN
- 54 ÖVRIGA ÅTGÄRDER FÖR GENOMFÖRANDET
- 6 GENERALPLANENS BILAGOR
 - 1. Generalplanebeteckningar och –bestämmelser
 - 2. Huvudprinciper för behandling av avloppsvatten på glesbygden
 - 3. Sammanställning av skyddsområdena och –objekten
- GENERALPLANENS KARTBILAGOR
 - 1. Planens avgränsning
 - 2. Regionplanesammanställning
 - 3. Detaljerad planläggning av områden
 - 4. Service
 - 5. Trafikförbindelser
 - 6. Markägo
 - 7. Principlösning
 - 8. Grundvattenområden

GENERALPLAN FÖR SIBBO KOMMUN GLESBYGDSOMRÅDEN

REVIDERING AV DELGENERALPLANERNA FÖR SÖDRA SIBBO, MELLERSTA SIBBO OCH NORRA SIBBO

1. INLEDNING

Kommunfullmäktige i Sibbo beslöt 20.12.1973 om uppgörande av generalplan för kommunen. Sedan dess har planeringen framskridit så, att delgeneralplaner uppgjorts för hela kommunens delområden. Kommunfullmäktige har godkänt skärgårdens delgeneralplan 1978, delgeneralplan för Södra Sibbo 1979, för Norra Sibbo 1983 och för Mellersta Sibbo 1987. Delgeneralplanerna har ej underställts för fastställelse. Kommunfullmäktige har dock vid godkännande av dessa planer fastslagit, att på basen av dessa planer uppgörs generalplan eller -planer, vilka fastställs. Delgeneralplanerna har föråldrats och kräver till vissa delar en ingående revidering, särskilt Södra Sibbo delgeneralplan. Den största bristen med de godkända delgeneralplanerna är i dag att de inte är fastställda och således saknar de juridiska rättsverkningar som kan reglera byggnadsverksamheten och annan markanvändning.

Byggnadsförbud för uppgörande av generalplan har i praktiken varit i kraft oavbrutet sedan år 1965. Byggnadsförbudet har i praktiken ersatt en fastställd generalplan, vilket inte kan vara en bestående situation. För närvarande råder i kommunen partiellt byggnadsförbud jämlikt Byggl 32 § för uppgörande av generalplan samt åtgärdsförbud jämlikt Byggl 124 a § till utgången av år 1994. Byggnadsförbudet gäller inte lägenheter bebyggda med bostad och inte de områden för vilka finns fastställda byggnads- eller strandplaner.

Kommunstyrelsen beslöt 11.2.1992 godkänna avgränsningen för generalplanen för kommunens glesbygdsområden samt planens huvudprinciper. Utanför glesbygdsplanen lämnas de områden för vilka har uppgjorts eller skall uppgöras byggnadsplaner, strandplaner eller delgeneralplaner i skalan 1:4000. Likaså har Skärgårdens delgeneralplaneområde lämnats utanför planen. Glesbygdsplanen baserar sig huvudsakligen på de tidigare av kommunfullmäktige godkända delgeneralplanerna. Kommunstyrelsen beslöt också att generalplanen skall fastställas för att garantera en jämlik fördelning av byggnadsrätten, förhindra spekulation, upphäva ikraftvarande byggnadsförbud och förenkla och försnabba undantagslovs- och byggnadslovsbeviljningen.

Planarbetet har utförts av generalplanegruppen som består av planläggningschefen, miljövårdssekreteraren, ledande byggnadsinspektören och planläggningssekreteraren.

2. UTGÅNGSLÄGET

21 PLANER OCH BESLUT

21.1 Riksomfattande och regionala intressen

Regionplan

Inrikesministeriet fastställde 8.10.1981 regionplan över rekreations- och skydds- samt vissa jord- och skogsbruksområden för Östra Nylands regionplaneområde (Etappreregionplan I, 1979).

Miljöministeriet fastställde 21.2.1986 regionplan för Östra Nyland över områden för tätorter, kommunikation och teknisk försörjning (etappregionplan II 1984) samt ändringar i regionplanen 1979.

Etappreregionplan III är under arbete – regionplan för byttätorter med närmiljö och åsar samt justeringar av regionplanerna I och II.

Sibboskogen

Länsstyrelsen i Nylands län har på framställning av miljöministeriet tillsatt en arbetsgrupp med uppgift att utreda Sibboskogens värde när det gäller naturskydd och rekreation. Arbetsgruppen avgav sitt betänkande 21.6.1993. Arbetsgruppens uppgift var även att presentera förslag till åtgärder genom vilka Sibboskogens värden kunde bevaras. Sibboskogen ligger huvudsakligen inom Sibbos gränser och dels i Vanda. Det undersökta området är indelat i ett kärnområde (ca 4200 ha) och en randzon (ca 1100 ha). Speciellt från huvudstadsregionen förekommer det tryck mot området i form av t.ex planer på byggande, försvarsmaktens behov samt naturskydds- och rekreationsbehov. De förslag som arbetsgruppen för fram beträffande skydds- och rekreationsområden ligger som grund för generalplanen inom detta område.

Andra regionala och riksomfattande intressen

Järnvägen från Helsingfors österut är ett projekt av riksintresse, som berör Sibbo, eftersom en ny järnväg skall byggas genom södra Sibbo längs motorvägen. Reserveringen för järnvägen österut finns i generalplanen. Ytterligare finns inom generalplaneområdet ett antal skyddsområden, som ingår i av statsrådet fastställda skyddsområdesprogram, vilka måste beaktas i generalplanen. Reservering för en ny 400 kV:s linje finns i den fastställda regionplanen.

21.2

Kommunala beslut

Målsättningsplanen Sibbo 2005

Enligt målsättningsplanen, som godkänts av kommunfullmäktige år 1990 kan Sibbo år 2005 ha ett invånartal på ca 20.000. Invånarökningen riktas i främsta hand till kommunens tätorter, Nickby, Söderkulla och Östersundom via byggnadsplaneringen medan också möjligheterna att bygga på glesbygden förbättras. Utbyggnaden skall ske på ett sådant sätt att kommunen bibehåller sin landsbygdskaraktär. Arbetet med att revidera målsättningsplanen och utsträcka dess målar fram till år 2015 pågår samtidigt med revideringen av generalplanen.

Byggnadsförbud

Miljöministeriet har 12.1.1990 utfärdat byggnads- och åtgärdsförbud för uppgörande av generalplan till 31.12.1994. Förbudet gäller hela kommunens område, undantaget områden för vilka fastställts byggnads- eller strandplan samt områden i byggnadsförbud för uppgörande av byggnadsplan.

1. Byggnadsförbud jämlikt 32 § Byggl; förbudet gäller dock icke med bostad bebyggd lägenhet. Lägenhet anses bebyggd med bostad om där finns fast bostad eller fritidsbostad eller om byggnadslov för sådan är ikraft på lägenheten. Med lägenhet anses i jordregistret införd registerlägenhet.
2. Förbud jämlikt 124 a § 3 mom Byggl för grävning, sprängning, utjämning, fyllning, fällning av träd eller därmed jämförbar åtgärd. Förbudet mot fällning av träd rör dock endast följande åtgärder:
 - avverkning för naturlig förnyelse på område större än 5 ha på andra områden än de som i fastställd regionplan eller i av kommunfullmäktige godkänd generalplan anvisats som jord- och skogsbruksområde
 - kalhygge på område större än 3 ha
 - avverkning som berör område, vilket i fastställd regionplan eller av kommunfullmäktige godkänd del av generalplan anvisats med beteckning som avser skydda natur och växtlighet, dvs SU-1 respektive SL.

Byggnadsordningen

Sibbos byggnadsordning godkändes av kommunfullmäktige 23.4.1992 och trädde i kraft 1.6.1992. I byggnadsordningen stadgas för områden utanför byggnads- och strandplaneområden bl.a. att arealen på byggnadsplats skall vara minst 5000 m². Om byggnadsplatsen kan anslutas till allmänt vatten- och avloppsledningsnät skall arealen vara minst 2000 m². På samma lägenhet får uppföras ett bos-

tadshus med en bostad. Dessutom kan sidobostad med högst 80 m² våningsyta byggas som tillbyggnad till det befintliga bostadshuset eller som skild byggnad i samma gårdsgrupp, på en byggnadsplats som är minst 5000 m² stor.

Övriga planer och utredningar

Planarbetet bygger därtill på följande utredningar och planer:

- Norra Sibbo delgeneralplan, godkänd av kommunfullmäktige 1.9.–1983
- Mellersta Sibbo delgeneralplan, godkänd av kommunfullmäktige 17.6.1987
- Södra Sibbo delgeneralplan, godkänd av kommunfullmäktige 29.11.1979
- Strukturplan för Södra Sibbo, godkänd av kommunstyrelsen 3.3.1992
- Delgeneralplan för Sibbo å, som varit framlagd till påseende enligt ByggF 154 § och ByggF 29 §, har godkänts av kommunstyrelsen den 18.8.1992. Kommunstyrelsen beslöt att sammankoppla planen med generalplanen för glesbygden och föra den till fullmäktige för godkännande och underställa den för fastställelse som en del av helhetsplanen.
- övriga planer och utredningar, se skild källförteckning s. 26.

22

MARKÄGO

På planeområdet innehåller följande områden av andra än enskilda markägare och företagare:

Helsingfors stad	851 ha
Järvenpää stad	26 ha
Vanda stad	10 ha
Staten	954 ha
Sibbo kommun	384 ha

Helsingfors stads markägo är koncentrerat till stora skogsområden i Hindsby och Immersby byar. I Helsingfors stads ägo finns dessutom bl.a komposteringsområdet i Box. Statens markägo, av vilket försvarsmakten förvaltar största delen, är koncentrerat till stora skogsområden i Hindsby by. Sibbo kommuns största enhetliga områden är skjutbane- och soptippsområdet i Mömossen vid gränsen mot Borgå landskommun. Kartbilaga som visar markägot har bifogats planebeskrivningen.

Antal lägenheter och markägare byavis inom planeområdet

By	Lägenheter	Markägare
Borgby	231	158
Box	284	210
Eriksnäs	3	3
Gesterby	199	146
Hangelby	224	176
Hertsby	144	114
Hindsby	404	302
Immersby	265	202
Kyrkoby	248	188
Löparö	1	1
Myras	61	56
Mårtensby	517	380
Nevas	140	112
Nickby	213	168
Norrkulla	54	48
Paipis	955	597
Pigby	76	60
Savijärvi	45	32
Spjutsund	322	246
Svartböle	27	25
Träsk	244	198
Summa	4656	3421

23 MILJÖ OCH MARKANVÄNDNING

23.1 Befolkning

Hela kommunen

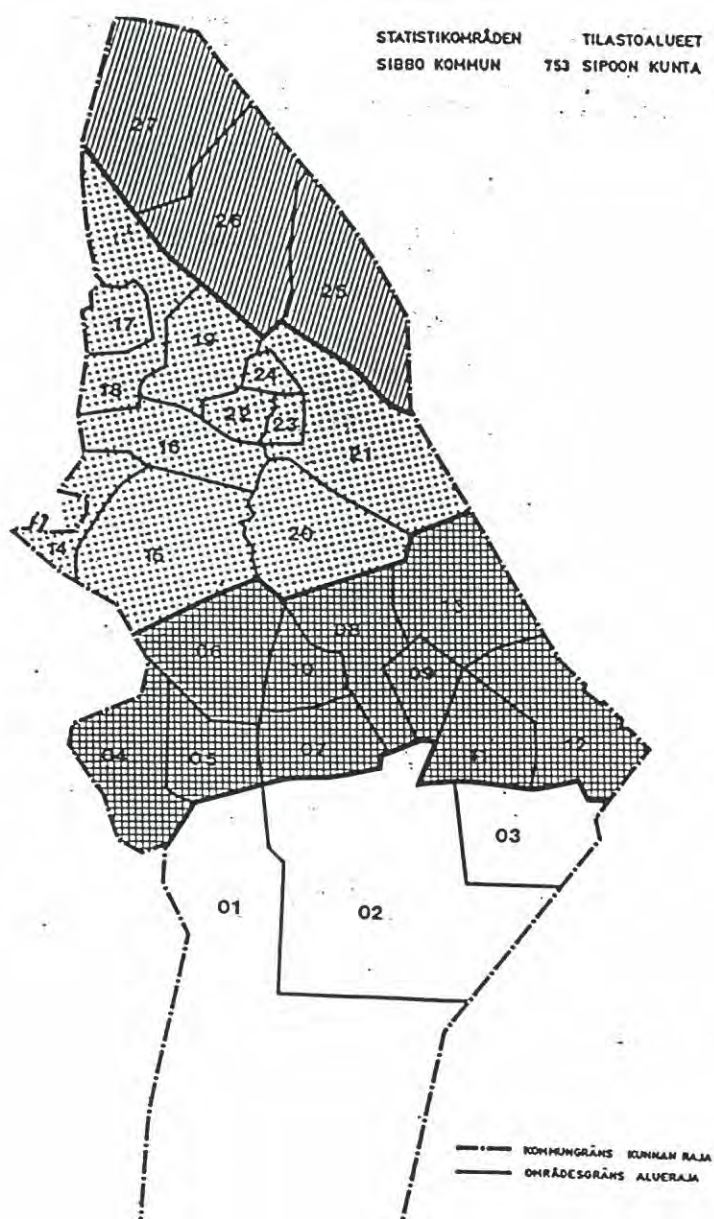
Kommunen har indelats i fyra zoner, Paipis, Nickby, Söderkulla och skärgården.

Paipis-zonen

Nickby-zonen

Söderkulla-zonen

Skärgårds-zonen



ZONER	1980	1985	1990	1991	1991 Andel av befolk- ningen %
PAIPIS	1577	1601	1663	1703	11
NICKBY	6551	6902	7289	7384	50
SÖDERKULLA	4520	4986	5290	5419	36
SKÄRGÅRDEN	261	304	266	251	2
OFÖRDELADE VÄRDEN	62	82	163	136	1
Summa	12.971	13.875	14.671	14.893	100

Zoner	1980 - 1991 Ökning/minskning	
	personer	%
PAIPIS	+ 126	+ 8
NICKBY	+ 833	+ 13
SÖDERKULLA	+ 899	+ 20
SKÄRGÅRDEN	- 10	- 4
OFÖRD.VÄRDEN	+ 74	+ 119
Summa	+ 1922	+ 15

Av tabellen framgår, att hälften av befolkningen är bosatt i Nickby zonen och inom Söderkulla zonen en dryg tredjedel av den totala befolkningen i Sibbo. Mellan åren 1980-1991 har befolkningen ökat med knappa 2000 personer eller årligen med ca 1,3 %.

Befolkningens åldersstruktur inom delområdena år 1991

Delområde nr	Befolkning 31.12.1991	Åldersgrupper		
		0 – 19 antal personer	20 – 64	65 –
1. Granö	29	1	15	13
2. Simsalö	152	38	80	34
3. Kitö-Löparö	70	14	42	14
4. Östersundom	469	126	301	42
5. Majvik	365	98	238	29
6. Immersby	342	97	211	34
7. Västerskog	729	193	461	75
8. Söderkulla	1693	546	987	160
9. Hangelby	199	56	130	13
10. Massby	369	101	223	45
11. Träskby	417	105	247	65
12. Spjutsund	188	39	115	34
13. Box	648	170	393	85
14. Myras	570	144	371	55
15. Hindsby	286	72	178	36
16. Kyrkoby	304	76	193	35
17. Tallmo centrum	581	159	362	60
18. Tallmonejden	447	120	291	36
19. Mårtensby	565	151	359	55
20. Gesterby	437	119	267	51
21. Savijärvi	461	138	278	45
22. Nickby	2905	718	1717	470
23. Nickby sjukhus	398	88	287	23
24. Nickby gård	430	154	245	31
25. Borgby	431	123	250	58
26. Södra Paipis	717	199	414	104
27. Norra Paipis	555	142	338	75
Ofördelade värden	136	18	101	17
Summa	14.893	4.005	9.094	1.794

Av totala befolkningen 1991 var 61% i åldersgruppen 20–64 år, 27% i åldersgruppen 0–19 år och 12% i åldersgruppen 65 år och äldre. Den högsta andelen barn och tonåringar uppvisar Nickby gårds delområde (36%), medan minsta andelen finns på Kitö-Löparö delområde (20%). Andelen personer i åldern 20–64 år är högst inom Majvik, Myras och Tallmonejdens delområden (65%), lägsta andelen finns på Simsalö (53%). Andelen 65 år fyllda och äldre är högst på Simsalö (22%) och minst på Nickby gårds och Hangelby delområden (7%).

Folkmängden i Sibbo **31.12.1992** utgjorde 15.089 personer, vilket innebar en ökning på 1,3% jämfört med året innan.

Arbetsplatser och yrkesverksamma

Under 1980-talet minskade arbetsplatserna inom jord- och skogsbruk, medan industri- och servicearbetsplatserna ökade.

Arbetsplatser	3.251	3.393	3.980	4.645
Jord-, skogsbruk	863	555	477	380
Industri	711	844	1.112	1.096
Service mm	1.677	1.994	2.391	3.169
	1970	1980	1985	1990
Jord-, skogsbruk %	26	16	12	8
Industri	22	25	28	24
Service mm	52	59	60	68

Antalet sibbobor som är yrkesverksamma inom jord- och skogsbruk samt industri har i stort följt arbetsplatsutvecklingen inom dessa sektorer i Sibbo. Inom servicenäringsarna har däremot antalet yrkesverksamma personer ökat mycket snabbare än arbetsplatserna.

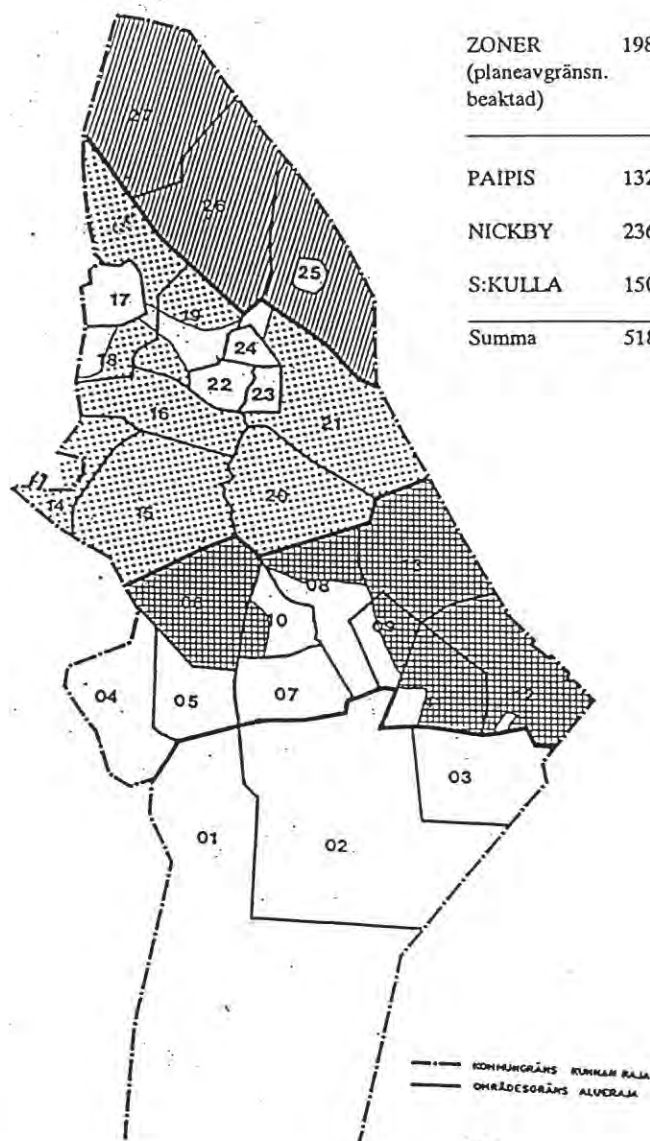
Yrkesverksamma personer	5.626	6.122	6.937	7.520
Jord-, skogsbruk	895	561	474	382
Industri	1.777	1.699	1.953	1.908
Service mm	2.954	3.862	4.510	5.230
	1970	1980	1985	1990
Jord-, skogsbruk %	16	9	7	5
Industri	32	28	28	25
Service mm	52	63	65	70

Enligt statistikcentralens uppgifter hade ungefär hälften av kommunens drygt 4.600 arbetsplatser år 1990 koncentrerats till Nickby. De största arbetsgivarna är Sibbo kommun (730 ap), Nickby sjukhus (600 ap), Ingman Foods Ab (400-ap), Oy Lival Ab (100 ap), Ky Hartwall Kb (100 ap).

1990	Sibbo arbetskraft	sibbobor som arbetar i Sibbo	arbetsplatser i Sibbo
Jordbruk, skogsbruk, fiske	382	356	380
Gruvdrift	69	66	74
Tillverkning av produkter	1206	438	655
livsmedel	270		
papper	161		
kemiska produkter	144		
metallvaror, maskiner	404		
övriga produkter	227		
Energi-, vattenförsörjning	37	11	13
Byggnadsverksamhet	596	236	354
Handel	1354	489	577
partihandel	537		
detaljhandel	465		
handel med motorfordon	210		
hotell, restauranger	142		
Kommunikationer	641	207	249
transporter	507		
post, tele	134		
Finansierings-, tekniska och fastighetstjänster	824	232	271
finansiering, försäkr.	308		
fastighetstjänster	216		
tekniska tjänster	300		
Samhällstjänster	2208	1389	1863
offentlig förvaltning	203		
allmän ordning, försvar	108		
utbildning, forskning	382		
hälso- och sjukvård	802		
socialvård mm	406		
rekreation och kultur	120		
organisationer samt religiös verksamhet	115		
övriga tjänster	72		
Ofördelade värden	203	202	209
Arbetslösa	116	-	-
PERSONER, sammanlagt	7636	3626	4645

Planeområdet

I följande tabell har folkmängden på planeområdet uppskattats. Uppgifterna är ej helt exakta då planeområdet inte följer den statistiska småområdesindelningen.



ZONER (planeavgränsn. beaktad)	1980	1991	1980 – 1991 ökning personer	%
PAIPIS	1320	1425	105	8
NICKBY	2360	2480	120	5
S:KULLA	1500	1690	190	12
Summa	5180	5595	415	8

Uppskattningsvis ca 37 % av totala befolkningen är bosatt inom planeområdet. Under åren 1980–1991 har befolkningen ökat årligen med ca 0,7 %.

23.2 Service

Både den privata och offentliga servicen är i huvudsak koncentrerad till kommunens huvudcentrum Nickby och Söderkulla.

Inom planeområdet finns butiker i Södra Paipis, Box och Spjutsund. Postombud finns i Södra Paipis och Spjutsund.

Lågstadieskolor finns i Norra Paipis, Södra Paipis, Gesterby och Box.

Ett flertal församlings- och föreningslokaler finns i byarna. Som specialservicepunkter inom planeområdet kan nämnas bl.a golfbanorna i Nevas och Tallmo, Savijärvi gårds fritidscentrum och Sibbesgårdens hembygdsmuseum i Gesterby.

På bilagskarta 4 finns nuvarande servicepunkter anvisade.

23.3 Miljöinventeringar

Ett flertal miljöinventeringar har utförts under olika tidpunkter och en sammanställning av dessa finns som skild karta. På miljöinventeringskartan i skalan 1:20 000 finns samtliga skyddsområden, skyddsobjekt och viktiga grundvattnområden utmärkta samt övriga miljöfaktorer som begränsar markanvändningen inom planeområdet. Särskilt för detta planarbete har utförts miljöinventeringar för södra Sibbo och Hindsby (Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontokohdeselvitys 1991) och mellersta och norra Sibbo (Keski- ja Pohjois-Sipoon maisema- ja luontoselvitys 1993).

23.4 Trafikförbindelser

Stommen i Sibbos vägnät utgörs av riksvägarna nr 4 Helsingfors-Lahtis och nr 7 Helsingfors-Vaalimaa samt av regionvägarna nr 170 Helsingfors-Forsby, nr 148 Skavaböle-Kullo och nr 146 Träskända-Borgnäs. Övriga lands- och bygdevägar är enligt vägverkets klassificering förbindelsevägar. Bland förbindelsevägar kan nämnas landsväg 152 Jokivarsi-Nickby, bygdevägarna Paipis-Nickby (11701), Nickby-Söderkulla (11689), Nickby-Kervo (11697) och Nickby-Box (11694). Vägnätet kompletteras dessutom med ett flertal enskilda vägar.

Kervo-Borgå järnväg används i huvudsak för Sköldviks transporter. Persontrafiken är nedlagd.

3 GENERALPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

31 ALLMÄN MOTIVERING OCH HUVUDPRINCIPER

Enligt byggnadslagens 28 § skall som grund för en detaljerad planläggning samt för planeringen av byggandet och markdispositionen i övrigt uppgöras en generalplan som anger huvuddragen av markens nyttjande för olika ändmål; såsom

- för boende
- för näringsverksamhet, såsom industri, handel och serviceverksamhet samt lant- och skogshushållning, för rekreation, samt
- för trafik, vattenförsörjning och andra allmänna behov.

Med generalplanen kan man styra samhällsutvecklingen i kommunen. Med hjälp av planen tryggas kommunens viktiga särdrag, dess verksamhetsförutsättningar och en opartisk markanvändning. I generalplanen betonas också en bärkraftig utveckling av samhället. Generalplanen för Sibbo kommuns glesbygdsområden har följande huvudmålsättningar:

1. Generalplanen skall tillsammans med Sibbo kommuns byggnadsordning på ett bestående sätt fastslå hur man kan bygga utanför detaljplanerade områden. Generalplanen skall på ett positivt sätt ge möjligheter att bygga på glesbygden så att bycentrum, nuvarande bebyggelsestruktur och andra för bebyggelse lämpliga områden särskilt gynnas,
2. För varje markägoenhet fastslås en byggnadsrätt på ett jämlikt sätt huvudsakligen utgående ifrån markägoenhetens storlek med beaktande av mera långsiktiga mål för hur kommunens olika områden skall användas samt vilken byggnadsrätt som tidigare utnyttjats,
3. För att kunna uppnå en bestående jämlik behandling av markägarna måste planen fastställas av länsstyrelsen,
4. Byggnadsförbudet inom glesbygden upphävs i samband med att generalplanen fastställs,
5. Generalplanen skall innehålla så enkla och lättfattliga regler som möjligt och bygger på byggnadsordningens bestämmelser om byggnadsrätt på byggnadsplatsen, placering av byggnader och byggnadernas anpassning till miljön.
6. Områdesreserveringarna för olika ändamål bygger i huvudsak på de delgeneralplaner som redan tidigare har godkänts av kommunfullmäktige.

PLANENS PRINCIPLÖSNING

Generalplanens principlösning bygger på målsättningsplanens, Sibbo år 2005, övergripande mål för hela kommunens utveckling på lång sikt. Beträffande områdesstrukturen har fastslagits, att Nickby förblir kommunens centrum och Söderkulla är södra Sibbos lokalcentrum. Tallmo och Östersundom utbyggs som lokala centra för sina delområden. Bebyggelsen förtätas och utvecklas mellan Nickby och Tallmo samt mellan Östersundom och Söderkulla. Norr om Söderkulla finns stora grön- och skyddsområden varvid den naturliga utvecklingsriktningen blir söderut mot Eriksnäs.

Ny bebyggelse på landsbygden riktas i huvudsak till befintliga bycentra och längs de naturliga förbindelselederna mellan byarna och centrumområdena.

Stora enhetliga skogs- och åkerområden skall bevaras som jord- och skogsbruksmark i framtiden. Hushållningen med mark och vatten samt en bärkraftig utveckling av kommunen talar för denna principlösning av markanvändningen.

En av förutsättningarna för att kunna bevara och eventuellt utveckla servicen i byarna utanför tätorterna, är att befolkningsunderlaget bibehålls och helst ökar i samma proportion som inom tätortsområdena. Detta är nödvändigt också för att kunna hålla befolkningsstrukturen någorlunda lika inom hela kommunen. Eftersom bostadsavgången har varit rätt hög och man också i fortsättningen måste räkna med en rätt hög bostadsavgång, så förutsätts att inom planeområdet i medeltal byggs ca. 90 nya bostäder per år. Eftersom nästan alla byggnadsplatserna ligger på privata områden måste man räkna med att utbudet av nya byggnadsplatser blir rätt litet och därför bör planen innehålla ett relativt stort antal möjliga byggnadsplatser också med beaktande av att planen inte har något direkt målår.

Planlösningens huvudprinciper beträffande långsiktig markanvändning framgår av bilagskarta 7.

GRUNDER FÖR BERÄKNING AV BYGGNADSRÄTT

Generalplanebestämmelserna utarbetas så, att de logiskt lämpar sig både för generalplanen i skalan 1:10 000 och för delgeneralplanerna i skalan 1:4000.

Planebestämmelserna görs så enkla som möjligt och bygger på byggnadsordningens närmare bestämmelser för byggande på glesbygden dvs. byggnadsplatsens minimistorlek för nya byggnadsplatser är 5000 m². I byggnadsordningen ingår även närmare bestämmelser om byggnadernas anpassning till miljön. Byggande på öppna åkerområden, höga kullar och höga bergsområden bör undvikas. Huvudprincipen i planebestämmelserna är att för varje markägoenhet ges en på arealen beräknad byggnadsrätt för antalet byggnadsplatser med beaktande av de bostadsbyggnader som finns på markägoenheten och vad som beviljats efter år 1980. Härvid beaktas som använd byggnadsrätt endast de byggnadslov, som

berör nuvarande markägare. Med markägoenhet menas lägenhet eller lägenheter som ägs av samma markägare inom planeområdet. För att uppnå de övergripande mål för Sibbos markanvändning på längre sikt som kommunfullmäktige har uppställt i målsättningsplanen för Sibbo 2005 och styra bebyggelsen till bycentrum och andra för bebyggelse lämpade områden har byggnadsrätten varierats beroende på markanvändningsbeteckningarna.

I byggnadsrättsberäkningarna utgås ifrån en grundbyggnadsrätt inom jord- och skogsbruksdominerade områden, som också lämpar sig för bebyggelse av glesbebyggelsekaraktär, på en byggnadsplats på markägoenheter om 2 – 5 ha och därutöver en byggnadsplats per varje påbörjad 5 ha. För att styra bebyggelsen till bycentrumområden ges en högre byggnadsrätt som utgår ifrån en byggnadsplats på markägoenheter om 0,2 – 2 ha och därutöver en byggnadsplats per varje påbörjad 2 ha. Byggnadsrätten kan alltid överflyttas från andra områden till M- och AT-områdena.

Inom de jord- och skogsbruksområden (MT), som inte är så väl lämpade för bebyggelse dvs. stora enhetliga skogsområden, stora öppna åkerområden samt terräng- och miljömässigt svåra områden, utgås ifrån en lägre byggnadsrätt på en byggnadsplats på markägoenheter om 5 – 10 ha och därutöver en byggnadsplats per varje påbörjad 10 ha. Härtill kommer en bestämmelse om att byggnadsrätten skall flyttas till M- eller AT-områdena om det är möjligt inom samma markägoenhet.

På skyddsområden i enlighet med fastställd plan eller med stöd av naturskydds- och fornminneslagstiftningen fredade områden anvisas ingen byggnadsrätt (S-1). Inom skyddsområden, som inte har fastställda skyddsområdesbestämmelser (S-2) ges i varje fall en byggnadsrätt på en byggnadsplats på markägoenheter om 10 – 15 ha och därutöver en per påbörjad 15 ha, med samma tilläggsbestämmelse om flyttning inom samma markägoenhet såsom för MT-områdena.

Rekreatiomsområden (V) har samma byggnadsrättsbestämmelser som skyddsområdena.

M-områdena inom de områden som omfattas av delgeneralplanen för Sibbo ådal har betecknats med M-1, vilka har samma byggnadsrätt som M-områdena, dock så att för dessa områden gäller samma regel om flyttning av byggnadsrätten såsom för MT-områdena. Också vid Kervo å har vissa områden betecknats med M-1 för att skydda ålandskapet.

Fritidsbebyggelseområdenas (RA) byggnadsrätt är samma som för bycentrumområdena.

Befintliga bostadsbyggnader på markägoenheter som ej har byggrätt enligt planen kan återuppföras i enlighet med byggnadsordningens 8 § och den allmänna planebestämmelsen.

Enligt byggnadsrättsbestämmelserna finns använd och återstående byggrätt byavis inom planeområdet enligt följande tabell:

By	använd byggrätt	återstående byggrätt
Borgby	160	218
Box	261	167
Eriksnäs	1	5
Gesterby	145	172
Hangelby	203	136
Hertsby	103	103
Hindsby	314	324
Immersby	172	221
Kyrkoby	189	182
Löparö	–	–
Myras	57	25
Mårtensby	366	298
Nevas	108	97
Nickby	124	142
Norrkulla	43	50
Paipis	665	769
Pigby	70	54
Savijärvi	39	51
Spjutsund	272	84
Svartböle	25	16
Träsk	213	75
SAMMANLAGT	3530	3189

Under åren 1980 – 1992 har beviljats 713 st byggnadslov för egnahemshus och 88 st byggnadslov för semesterbyggnader inom planeområdet enligt tabellen nedan. I lovsberäkningen har medtagits de i tabellen nämnda statistiska småområdena i sin helhet. Jämför karta på sid 11.

BEVILJADE BYGGNADSLOV

Delområde nr	1980 – 1985 egnah./sem.b.	1986 – 1990 egnah./sem.b.	1991 – 1992 egnah./sem.b.	Sammanlagt 1980–92 egnah./sem.b.
6. Immersby	24 / 5	26 / –	5 / 2	55 / 7
11. Träskby	24 / 13	19 / 5	5 / 1	48 / 19
12. Spjutsund	13 / 9	11 / 10	1 / 5	25 / 24
13. Box	35 / –	39 / –	10 / 1	84 / 1
14. Myras	23 / 1	27 / –	6 / 1	56 / 2
15. Hindsby	7 / 3	14 / 1	7 / –	28 / 4
16. Kyrkoby	15 / 1	19 / –	3 / –	37 / 1
18. Tallmonejden	30 / 2	43 / 1	6 / –	79 / 3
20. Gesterby	16 / 2	22 / 4	10 / –	48 / 6
21. Savijärvi	22 / 8	26 / 3	5 / 1	53 / 12
25. Borgby	18 / 1	24 / –	7 / –	49 / 1
26. S.Paipis	30 / 3	41 / 3	9 / 2	80 / 8
27. N.Paipis	21 / –	35 / –	15 / –	71 / –
	278 / 48	346 / 27	89 / 13	713 / 88

Under perioden beviljades sammanlagt 1573 st byggnadslov för egnahemshus och 251 st byggnadslov för semesterbyggnader i hela kommunen. Ca 45% av egnahemshusloven och ca 35% av semesterstugeloven beviljades på planeområdet. På planeområdet beviljades ca 59 st egnahemshuslov per år. Om byggandet fortsätter i samma takt skulle den byggnadsrätt glesbygdsplanen ger vara utnyttjad ca år 2040.

4

GENERALPLANEN OCH DESS MOTIVERING

41

ALLMÄN MOTIVERING

41.1

Generalplanen och regionplanen

De fastställda regionplanernas områdesreserveringar har i princip beaktats. Regionplanens skydds- och rekreationsområden har samtliga beaktats i generalplanen. Förutom den i regionplanen fastställda sträckningen för 400 kV-ledningen finns medtagen en alternativ sträckning genom mellersta Sibbo. Motiveringen varför en sträckning genom mellersta Sibbo medtagits är att bevara orörda skogsområden så långt som möjligt och utnyttja befintliga ledningsgator. Järnvägen Helsingfors österut följer det sträckningsalternativ som finns i den preliminära generalplanen som färdigställt av Statsjärnvägarna januari 1993. Sträckningen följer i stort regionplanens reservering. I förslaget till etappregionplan III ingår ett rätt stort utredningsområde avsett för arbetsplatser och specialfunktioner i Box-Savijärvi regionen vid gränsen mot Borgå landskommun. I generalplanen har ifrågavarande område till största delen anvisats som jord- och skogsbruksområde (MT), vilket enligt huvudregeln innebär att eventuell bostadsbyggnadsrätt bör flyttas från området.

41.2

Generalplanen och markägoförteckningen

Till generalplanekartan och -beskrivningen bifogas markägoförteckning med en på respektive markägoenhets areal uträknad byggnadsrätt för antalet byggnadsplatser med beaktande av vad som beviljats från år 1980.

41.3

Generalplanekartans skala och områdesreserveringarnas noggrannhet

Under planarbetet har materialet bearbetats på karta i skalan 1:10 000 medan själva planen och planeavgränsningarna uppgjorts i skalan 1:20 000. Områdesreserveringarna är ungefärliga. Noggrannare bestämmelser om byggnadsplatsernas placering ges i samband med behandlingen av byggnadslov i enlighet med byggnadsordningens bestämmelser.

42

GENERALPLANENS MOTIVERINGAR OMRÅDESVIS

42.1

Markareal inom respektive områdesreservering

By	S:lagd areal	AT ha / %	M ha / %	MT ha / %	V ha / %	S ha / %
Borgby	1991,5	55,0 / 2,8	433,5 / 21,8	1432,9 / 71,9	47,6 / 2,4	22,5 / 1,1
Box	1282,5	195,3 / 15,2	593,9 / 46,3	492,6 / 38,4		0,7 / 0,1
Eriksnäs	104,4	–	–	57,7 / 55,3	–	46,7 / 44,7
Gesterby	1025,1	202,6 / 19,8	285,1 / 27,8	503,8 / 49,1	–	33,6 / 3,3
Hangelby	882,6	199,2 / 22,6	435,1 / 49,3	192,6 / 21,8	55,7 / 6,3	–
Hertsby	666,0	91,8 / 13,8	189,5 / 28,5	384,7 / 57,7	–	–
Hindsby	3007,7	282,6 / 9,4	585,9 / 19,5	1127,1 / 37,5	62,4 / 2,1	949,7/31,5
Immersby	1511,9	180,0 / 11,9	404,6 / 26,8	865,3 / 57,2	7,3 / 0,5	54,7 / 3,6
Kyrkoby	1280,6	189,7 / 14,8	278,6 / 21,8	809,0 / 63,2	1,8 / 0,1	1,5 / 0,1
Löparö	0,7	–	–	0,7 / 100		
Myras	155,6	47,3 / 30,4	50,4 / 32,4	55,6 / 35,7		2,3 / 1,5
Mårtensby	2151,3	261,3 / 12,1	1040,6 / 48,4	650,5 / 30,3	198,9 / 9,2	
Nevas	908,1	79,4 / 8,7	97,7 / 10,7	554,2 / 61,1	123,2 / 13,6	53,6 / 5,9
Nickby	1039,7	94,5 / 9,1	123,9 / 11,9	809,9 / 77,9	11,4 / 1,1	
Norrkulla	345,9	54,2 / 15,7	69,4 / 20,0	211,3 / 61,1	–	11,0 / 3,2
Paipis	5428,7	642,1 / 11,8	1823,5 / 33,6	2727,3 / 50,2	9,3 / 0,2	226,5 / 4,2
Pigby	502,3	51,8 / 10,3	123,2 / 24,5	327,3 / 65,2	–	–
Savijärvi	461,2	31,1 / 6,7	74,5 / 16,1	326,0 / 70,7	12,3 / 2,7	17,3 / 3,8
Spjutsund	1050,0	142,2 / 13,5	351,9 / 33,6	492,9 / 46,9	23,6 / 2,2	39,4 / 3,8
Svarböle	113,8	8,4 / 7,4	86,0 / 75,6	19,1 / 16,8	0,3 / 0,2	
Träsk	495,6	215,2 / 43,4	122,6 / 24,7	128,8 / 26,0	3,2 / 0,6	25,8 / 5,3
Summa	24.405,2	3.023,7 / 12,4	7.169,9 / 29,4	12.169,3 / 49,8	557,0 / 2,3	1485,3 / 6,1

42.2

Områdesreserveringarnas motivering

Område för bycentrum (AT)

Bebyggelseområdena är anvisade kring nuvarande och i tidigare planer anvisade bytätortsområden. De i tidigare planer anvisade AE- samt AT-områdena har beteckningen AT. Områdena har på flere ställen utvidgats och ny bebyggelse i princip anvisats längs vägarna. På fastlandet har all bosättning AT-beteckning – även den befintliga fritidsbebyggelsen. Planlösningen möjliggör sålunda ändring av nuvarande fritidsbebyggelse till fast bebyggelse, vilket motiveras med att bebyggelsen på dessa områden från tidigare varit blandad vilket gjort det svårt att dra gränser mellan fritidsbosättningen och den fasta bosättningen. AT-reserveringen tillåter också produktions- och serviceanläggningar i mindre skala.

Område för fritidsbostäder (RA)

Den redan befintliga fritidsbosättningen på de holmar som ingår i glesbygdsplanen har RA-beteckning. Kolonistugeområdet i anslutning till Savijärvi gårds fritidscentrum har anvisats som RA-område. Andra nya områden för fritidsbebyggelse finns ej anvisade.

Jord- och skogsbruksdominerat område (M)

M-områdena har reserverats för jord- och skogsbruksändamål samt även för bebyggelse av glesbebyggelsekaraktär. M-områdena finns anvisade i anslutning till AT-områdena samt även på områden som är lämpliga för glesbebyggelse längs vägar.

Jord- och skogsbruksområde (MT)

Som MT-områden har anvisats stora enhetliga skogsområden och öppna åkerområden. MT-områdena utgör ca 50% av planeområdets areal vilket möjliggör ett bevarande av Sibbos enhetliga skogs- och åkerområden och den gröna karaktären. Enligt huvudregeln skall byggrätten flyttas till AT- eller M-områden för att undvika ny bebyggelse på dessa områden.

Rekreationsområden (V)

Som områden för rekreation har i planen reserverats ca 440 ha eller 2,2%. Som V-områden finns anvisade golfbanorna i Nevas och Tallmo, slalombacken i Tallmo, idrottsplanerna, Tornberget i Paipis, kommunens område vid Broböle, Lövhyydan i Träskby, Vanda stads rekreatiomsområde vid Byträsk i Immersby, forststyrelsens rekreatiomsområde i Spjutsund, Savijärvi gårds fritidscentrum och fd. avstjälpningsplatsområdet i Savijärvi. Ett område omfattande lägenheten Stökskogen i Borgby angränsande till Borgnäs kommun har anvisats för rekreation emedan området till stor del är bergigt och ej lämpar sig för intensivt utövande av jord- och skogsbruk. Området ägs till största delen av finska staten. För rekreation finns dessutom anvisat Brännberget i Hindsby angränsande till Vanda stads rekreatiomsområde på Vanda sidan.

Skyddsområden (S-1, S-2)

Skyddsområden med S-1-beteckning anger de områden som skyddats tidigare i fastställd regionplan eller områden fredade med stöd av naturskydds- eller fornminneslagstiftningen eller medtagits i av statsrådet fastställda skyddsprogram. S-1-avgränsningen följer dessa tidigare gjorda beslut. På ifrågavarande områden anvisas ingen byggnadsrätt.

I planen anvisas de skyddsområden med beteckningen S-2, som avses att bli skyddade med stöd av naturskyddslagstiftningen, annan lag eller förordning, statsråds- eller ministeriebeslut. Områdena baserar sig på gjorda naturinventeringar samt förslag som framställts av arbetsgruppen för Sibboskogen. S-2-områdena ger byggnadsrätt men såvida det är möjligt bör byggnadsrätten flyttas till annan plats inom markägoenheten. Större enhetliga skyddsområden är försvarsmaktens område i Hindsbyskogen samt utvidgning av det från tidigare anvisade skyddsområdet mot gränsen till Vanda i Hindsby och Immersby och vilket till stora delar ägs av Helsingfors stad.

På S-1 och S-2 områdena gäller åtgärdsförbud för trädfällning, som innebär att hyggen utan på förhand uppgjord och godkänd skyddsområdesplan är förbjudna.

Enskilda naturskydds- och byggnadsskyddsobjekt samt fornminnen har införts i planen med symboler. Större områden har avgränsats som skyddszoner s-1 och s-2.

S-2-området i Hindsbyskogen söder om Västervägen har en tilläggsbeteckning /ma, som tillåter att på området får placeras underjordiska utrymmen samt för dem behövliga vägar och anläggningar för försvarsmaktens behov.

Som bilaga till planebeskrivningen finns förteckningar på samtliga skyddsområden och enskilda skyddsobjekt vilka beaktats i planen. En skild indexkarta har uppgjorts där samtliga skyddsområden och -objekt finns inritade och numrerade enligt ovannämnda förteckning.

Skyddszoner

I planen anges inre och yttre skyddszoner för skjutbanan och avstjälningsplatsen i Mömossen (E1, E2) samt för Sköldvik industrianläggning (T1, T2). Inom den inre skyddszonen bör ny bostadsbebyggelse inte placeras. Inom den yttre zonen bör ej heller omfattande ny bebyggelse ske. Den inre skyddszonen för Mömossen är 600 m från avstjälningsplatsen och den yttre skyddszonen är ca 1 km från skjutbanans och avstjälningsplatsens yttre gräns. Skyddszonerna för Sköldvik följer den fastställda regionplanens skyddszoner.

Längs Sibbo å har reserverats en skyddszon la-1 såsom i delgeneralplanen för Sibbo ådal i enlighet med kommunstyrelsens beslut vid godkännandet av delgeneralplanen för Sibbo å. Zonen omfattar endast de direkt till ån anslutande åbranterna. Växtligheten är en viktig del i ålandskapet, varför den befintliga växtligheten inom åbrantsområdet skall bevaras naturlig. Inom området tillåts dock skötselåtgärder och förnyande av träd- och buskbestånd. Växtligheten skall skötas så att risk för ras och annan erosion undviks, likasom avrinning direkt från åkrarna mot ån. Samma skyddszon finns också längs Nevasbäckens nedre lopp.

Det mera omfattande kulturlandskapet längs Sibbo å med sidobäckar samt Nevasbäcken skyddas med en s-2-beteckning. Vid byggande och andra åtgärder

inom området skall särskild hänsyn tas till åndskapet, naturen och den bebyggda miljön.

Grundvattenområdena har anvisats i planen som pv-1, som anger grundvattenområde vilket är viktigt för vattenanskaffning och inom vilket område infiltrering av avloppsvatten är förbjudet. Sådan industriell verksamhet som kan medföra risker för grundvattnet tillåts ej inom grundvattenområdena. Djurstall bör förses med täta gödselupplag. Samtliga grundvattenområden framgår ur bilagskarta 8.

Närmare direktiv och regler för avloppsvattnets avledande ingår i planebeskrivningen som bilaga.

Med Ks-beteckning anges sådana betydelsefulla landskapsområden och speciella naturförekomster som avses i marktäktlagens 3 § 1 mom. Avgränsningarna baserar sig på miljöministeriets inventering av värdefulla bergsområden.

s-1-beteckningen anger de områden som bör skyddas med hänsyn till områdets historia eller värdefulla byggnadsmiljö. I planen finns anvisade följande s-1-områden:

- Ruxas-Lampetas byggnads- och landskapsskyddsområde i Södra Paipis
- Kalvhagen, slagfält vid stora ofreden, Borgby
- Hertsby bycentrum
- Hindsby bycentrum

Vägnät och järnvägar (LR)

I planen finns två nya vägdragningar medtagna i enlighet med uppgjorda vägnätsutredningar. Ny förbindelse från Sköldvik till landsväg 170 finns inritad. I planen finns beaktad den redan fastställda vägplanen för Träskända-Borgnäs, Mårtensbyvägens uträtning (bygdeväg 11697) och byggande av lättrafikled, uträtning av Nickby-Jokivarsivägen (landsväg 152), uträtning av Hertsbyvägen och flyttning av bron ca 400-500 m norrut (bygdeväg 11737). Knuters-Östersundsvägen övergår till bygdeväg. Klassificeringen av vägnätet följer vägverkets beslut.

I planen finns två järnvägsområdesreserveringar, den befintliga banan Kervo-Sköldvik samt reserveringen för ny järnväg från Helsingfors österut genom södra Sibbo. Alla korsningar med järnvägarna har reserverats som planskilda.

Specialområden (E)

Som specialområden har anvisats områden för samhällsteknisk försörjning såsom Nickby avloppsreningsverk, avstjälningsplatsen i Mömossen, slamkomposteringsanläggningen i Box och vattentäkterna. Till vattentäkterna och avfallshanteringsanläggningen ansluter en skyddsområdesavgränsning. Som specialområden finns även anvisade grustäkterna och skjutbanan i Mömossen till vilken även ansluter en skyddsområdesavgränsning.

Område för service och förvaltning (P)

Som P-områden har anvisats befintliga skolor, butiker, församlingsbyggnader, föreningslokaler samt övriga serviceanläggningar.

Industri- och lagerområden (T)

I planen har som T-områden anvisats Saxas såg i Paipis, AMV-Eristes anläggning i Svartböle och fiskfryserianläggningen i Box. I Box har T-området utvidgats söder om Borgåvägen.

Båthamnsområden (LV)

De befintliga båthamnarna har anvisats som LV-områden. LV-områden finns vid Box-Hangelby stranden, statens brygga i Spjutsund vid rån mot Borgå landskommun, Joutsimiesområdets båthamn vid inloppet till Bockhamnen samt i Träskby med utvidgning av ett tidigare samfällt båtplatsområde.

Samhällsteknisk försörjning

Nuvarande stomvatten- och avloppsledningsnät samt dess utvidgning under den närmaste framtiden har inritats i planen. Den ordnade avfallshanteringen utvidgas i framtiden att omfatta största delen av glesbygden och skärgården. Nuvarande naturgasledning längs Kullovägen samt en instruktiv reservering av ny ledning från Mäntsälä till Helsingfors finns medtagen i planen. Befintliga högs-pänningsledningar (110 och 400 kV) har inritats i planen. Två alternativa reserveringar av en ny 400 kV-ledning från Andersböle i Borgå lk till Långmosseberget i Vanda har anvisats instruktivt i planen. Den ena reserveringen följer huvudsakligen de nuvarande 110 kV:s linjerna söderom Nickby och den andra regionplanens reservering.

5. GENERALPLANENS GENOMFÖRANDE

51. GENERALPLANENS FUNKTION OCH RÄTTVERKNINGAR

Grunden för hela revideringen av generalplanerna är att få en generalplan för glesbygdsområdena som direkt och på ett jämlikt sätt bestående kan ligga till grund för beviljandet av byggnadslov och vid behov undantagslov inom generalplaneområdet. Klara och entydiga regler för beviljandet av byggnadslov och undantagslov bör uppfattas av alla berörda parter som de grundförutsättningar som bör finnas för en långsiktig, ordnad och jämlik byggnadslovs- och planläggningsförvaltning i kommunen.

För att kunna använda en generalplan som motivering för beviljande av byggnadslov måste den vara fastställd. Samma gäller i princip också behandlingen av undantagslov, men kommunstyrelsen får bevilja undantagslov för egnahemshus på område med av fullmäktige godkänd generalplan på sådan byggnadsplats som avsatts som bostadsområde i generalplan.

För att få byggnadsrättsfördelningen bestående dvs. sålunda att byggnadsplatser, som avstyckas från lägenheten avräknas från stomlägenhetens totala byggnadsrätt måste planen vara fastställd. Om den inte fastställs minskar inte byggnadsrätten nämnvärt på större lägenheter efter varje avstyckning, eftersom byggnadsplatsens minimiareal är endast 5000 m² eller 2000 m². Detta bygger på stadgandet i Byggl 27 §. Detta kommer att begränsa markförvärv och styckningar i rent spekulativt syfte. Om flyttning av byggnadsrätt inom samma markägoenhet från MT- eller V-områden ej är möjligt, kan kommunen erlagga ersättning för förlorad byggnadsrätt eller bevilja ansökt byggnadslov.

Skyddsområden, inom vilka byggnadsrätt ej anvisats (S-1), och inom de områden som anvisats en byggnadsrätt som skall flyttas (S-2), har i de flesta fall betecknats med ett tilläggsindex (v), som överför eventuella ersättningar för förlorad byggnadsrätt eller andra användningsbegränsningar på statlig myndighet, eftersom de flesta reserveringarna ingår i av statsrådet fastställda skyddsprogram eller har föreslagits bli skyddade i betänkandet avgivet av arbetsgruppen för Sibboskogen.

Absolut förbud mot byggande med stöd av Byggl 31 §, som kan medföra direkta ersättningar, ingår ej i planen.

Den fastställda generalplanen binder andra myndigheter såsom lantmäteri-, väg-, skogs- och vattenmyndigheterna, regionplansförbundet och länsstyrelsen, vilka alla måste följa den fastställda generalplanens principer. Exempelvis binder lagen om skifte inom planläggningsområden 24 § lantmäterimyndigheterna sålunda, att stycknings- eller klyvningsförrättning inte får utföras inom fastställd generalplans område sålunda att områdets användning för det i planen avsatta ändamålet avsevärt försvåras. Detta hindrar dock inte i regel lantmäteri-

förrättningar för jord- och skogsbruksändamål, enskilda vägförrättningar och förrättningar för andra liknande ändamål.

52

LOVSBEHANDLINGEN PÅ PLANEOMRÅDET

I och med glesbygdsplanens fastställande upphävs det rådande byggnadsförbudet. Byggande för glesbebyggelse kan ske direkt med byggnadslov på basen av generalplanens bestämmelser. Byggande för tätbebyggelse fordrar alltid undantagslov enligt ByggL 5 §. Kommunstyrelsen kan i princip alltid behandla de undantagslov vilka gäller byggande på i planen anvisade AT-områden. Byggande på M-områden fordrar däremot länsstyrelsens undantagslov. För att underlätta lovsbehandlingen i kommunen strävas till ett smidigare system. Då byggandet sker på AT-område skulle handläggningen av byggnadslov och undantagslov göras samtidigt sålunda, att enbart själva ansökningsblanketten och grannhörandet bifogas byggnadslovshandlingarna. Vid beredningen av revidering av byggnadslagstiftningen har föreslagits delegering av alla undantagslov till kommunstyrelserna.

53

UPPFÖLJNINGEN AV BYGGNADSRÄTTEN

Markägförteckningarna och de utnyttjade byggnadsrätterna hålls à jour. Ändring införs i förteckningen omedelbart då byggnadslov eller styckningslov beviljats. För markägoenheter som ej anvisats någon tilläggsbyggnadsrätt i planen eller för markägoenheter som vill avvika från den fastställda byggnadsrätten kan av länsstyrelsen beviljas undantagslov för byggande med stöd av ByggL 132 §.

54

ÖVRIGA ÅTGÄRDER FÖR GENOMFÖRANDET

Vattenledningsnätet kommer att utbyggas inom glesbygdsområdet både av kommunen och av privata andelslag eller bolag utgående ifrån de stomledningar som finns eller som kommer att byggas inom närmaste framtid. Inom år 1994 byggs vatten- och avloppsledning från Söderkulla till Box och härifrån vidare till Metsäpirtti komposteringsanläggning. Också vattenledningen mellan Paipis och Nickby kommer att byggas inom den närmaste framtiden. I väster kan bebyggelsen anslutas till Kervo och Vanda stads ledningsnät efter behov.

Eftersom allmänna avloppsledningar inte i någon större utsträckning kommer att utbyggas inom planeområdet, ges anvisningar för behandling av avloppsvatten i anslutning till generalplanen.

De skyddsområden som i planen anvisats som S-1 områden, skall i de fall att de inte ännu är skyddade på basen av naturskyddslagen eller annan lagstiftning, skyddas med stöd av naturskyddslagen eller genom lag, förordning eller i vissa fall med ministeriebeslut. För de områden, som finns inom den sk. Sibboskogen, har den av länsstyrelsen tillsatta arbetsgruppen framfört konkreta förslag hur dessa områden skall genomföras. Också S-2 områdena kräver ett bättre skydd än fastställd generalplan, men härvidlag är man långt beroende av privat initiativ för fredning.

Miljönämnden beslöt 29.4.1993 framlägga utkastet till generalplan till påseende enligt ByggF 154 §. Utkastet var framlagt till påseende under tiden 17.5–18.6.1993. Under påseendetiden ordnades tre stycken informationstillfällen i olika byar. Inom utsatt tid inlämnades 97 st skriftliga yttranden. Olika myndigheter har avgivit sina utlåtanden om planeutkastet. Det som framförts i myndigheternas utlåtanden har i stort beaktats. Yttrandena föranledde smärre justeringar i områdesavgränsningarna.

Under länsstyrelsens ledning hölls ett myndighetsmöte om glesbygdsplanen 14.12.1993.

Miljönämnden behandlade planeförslaget 16.12.1993.

Kommunstyrelsen beslöt 11.1.1994 framlägga planeförslaget till offentligt påseende enligt ByggF 29 §. Förslaget var framlagt till påseende under tiden 20.1 – 18.2.1994. Inom utsatt tid inlämnades 50 st anmärkningar. Anmärkningarna har föranlett smärre justeringar samt en ändring i planeområdets avgränsning i Immersby sålunda, att området som berörs av den eventuella nya vägförbindelsen från Söderkulla–Nickby vägen över Sibbo å via Immersby lämnas bort från planen. Slutligt ställningstagande till vägförbindelsen och dess sträckning görs då vägnätsplanen som granskar vägnätets utvecklingsbehov på längre sikt för södra Sibbo färdigställts, samt då vägverkets vägplan för den aktuella vägförbindelsen uppgjorts.

Miljönämnden har godkänt planen 27.4.1994 § 113.

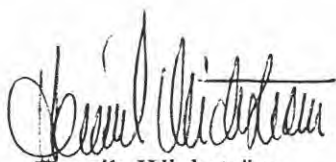
Kommunstyrelsen har godkänt planen 10.5.1994 § 216.

Kommunfullmäktige har godkänt planen 15.6.1994

Länsstyrelsen har fastställt planen

SIBBO KOMMUN

29.4.1993/26.11.1993/16.12.1993/27.4.1994/15.6.1994

Henrik Wickström
planläggningschefHelge Nyberg
ledande byggnadsinspektörTimo Juuti
miljövårdssekreterareBenita Salminen
planläggningssekreterare

1. Befolkning och arbetsplatser i Sibbo, statistik. Statistikcentralen.
2. Befolkningsregistercentralens fastighets- och byggnadsförteckning.
3. Betänkande av kommissionen för övervakning av hotade djur och växter. Miljöministeriet. Kommittébetänkande 1991:30.
4. Betänkande av II arbetsgruppen för landskapsområden. Miljöministeriet. Arbetsgruppsbetänkande 66/1992.
5. Fastighetsregister och registerkartor 1:10 000.
6. Fågelfaunan i Hindsby skog. T. Solonen. Sibbo kommun, miljövårdsnämnden. Miljöpublikation 1/1991.
7. Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontokohdeselvitys 1991. Ympäristötutkimus Oy Metsätähti. Sibbo kommun, miljövårdsnämnden. Miljöpublikation 1/1992.
8. Etelä-Sipoon ja Kulloon alueen tieverkkosuunnitelma. Tielaitos 1993.
9. Helsingistä itään suuntautuva rata. Yleissuunnitelma. Helsinki-Porvoo väli 1982. Rautatiehallitus, rakennustoimisto.
10. Helsingistä itään suuntautuvan radan alustava yleissuunnitelma Sipoon alueelta. Valtion rautatiet, ratavarkon kehittämisyksikkö 1993.
11. Keski- ja Pohjois-Sipoon maisema- ja luontoselvitys 1993. Arkkitehtitoimisto Juhani Karilas.
12. Kulttuurimaisemainventointi 1989. Itä-Uudenmaan seutukaavaliitto. Julkaisu 11/1990.
13. Naturskydd och rekreation inom Sibboskogen. Mellanrapport av Sibboskogen-arbetsgruppen. Länsstyrelsens i Nylands läns publikationsserie 1993:4.
14. Norra Paipis landskap och miljö, utredning. Saatsi 1991.
15. Pilvijärven luonnonsuojelun alueen käyttö- ja hoitosuunnitelma. Ympäristötutkimus Oy Metsätähti. Sibbo kommun, miljönämnden. Miljöpublikation 2/1993.
16. Planläggnings- och byggnadsförbudssituationen 1.1.1993. Sibbo kommun P1:93.
17. Puolustusvoimien Sipoon varasto- ja harjoitusaluejärjestelmä. Varastoaluetta koskeva osamietintö. Puolustusministeriö 1989.
18. Sammanställning av miljöinventeringar. Östra Nylands regionplansförbund 1988.
19. Sibbo byggnadskultur, inventering 1982.
20. Sipoonjokilaakson maisemaselvitys, osa 1: perusselvitykset. Jord och Vatten Ab 1985.
21. Sipoonjokilaakson maisemaselvitys, osa 2: kehittämisehdotukset ja suunnitelma-luonnokset. Jord och Vatten Ab. 1986.
22. Sipoon metsien tutkimus ja seuranta. V. Kähkönen, P. Härmä. Helsingin yliopisto metsänarvioimistieteen laitos 1989.
23. Toiminta- ja taloussuunnitelma 1993-1996. Tielaitos, Uudenmaan tiepiiri.
24. Utredning om fiskbeståndet i Sibbo å och i Sibboviken 1992. M. Nikiforow. Sibbo kommun, miljönämnden. Miljöpublikation 1:1993.
25. Utvecklingsmöjligheter för områdesstrukturen inom Helsingfors-Sibbo-Borgå zonen. Östra Nylands regionplansförbund 1990. Publikation 12.
26. Uudenmaan meritaimenkantojen inventointi ja geneettinen tutkimus, M. Marttinen, M-L. Koljonen. Uudenmaan kalastuspiiri. Tiedotus 4/1989.
27. Vägplan för landsväg Träskända-Borgnäs (1404). Fastställd av trafikministeriet 1.11.1991, 1861/41/81.
28. 400 kV:n voimansiirtolinjan linjausvaihtoehtojen ympäristövaikutusten arviointi välillä Perttula-Anttila. Teollisuuden Voimansiirto Oy. Maa ja vesi Oy. 1991.

AT

Område för bycentrum

Beteckningen anger bycentrumsområde som är lämpligt för ny bebyggelse.

På varje markägoenhet kan bildas en byggnadsplats med en bostad enligt följande:

- en byggnadsplats på markägoenheter om 0,2 ha - 2 ha samt för markägoenheter som har större områden än 2 ha inom områdesreserveringen

- dessutom en byggnadsplats per varje påbörjad 2 ha.

Inom området får även placeras mindre produktions- och serviceanläggningar.

P

Område för service och förvaltning

Området reserveras för offentlig och enskild service samt för förvaltning. Området innehåller vägar, parkeringsområden och parker.

T

Industri- och lagerområde

Området reserveras för service-, affärs-, kontors-, industri- och lagerutrymmen.

V

Rekreatiomsområde

Området reserveras för allmän rekreativ verksamhet och friluftsliv. På området tillåts byggande som betjänar ifrågavarande områdes bruk.

På varje markägoenhet kan bildas en byggnadsplats med en bostad enligt följande:

- en byggnadsplats på markägoenheter om 10 ha - 15 ha samt för markägoenheter som har större områden än 15 ha inom områdesreserveringen

- dessutom en byggnadsplats per varje påbörjad 15 ha.

Såvida det är möjligt bör byggnadsrätten flyttas från V-område till annan plats inom samma markägoenhet.

RA

Område för fritidsbostäder

På varje markägoenhet kan bildas en byggnadsplats med en bostad enligt följande:

- en byggnadsplats på markägoenheter om 0,2 ha - 2 ha samt för markägoenheter som har större områden än 2 ha inom områdesreserveringen

- dessutom en byggnadsplats per varje påbörjad 2 ha

LR

Järnvägsområde

LV

Båthamn

En bilplats per båtplats bör byggas.

E

Specialområde

S-1

Skyddsområde

På skyddsområde i fastställt plan eller med stöd av naturskydds- eller forminneslagstiftningen fredade områden anvisas ingen byggnadsrätt. För trädfällning behövs tillstånd enligt stadgandena i Byggl 124a §.

S-2

Skyddsområde

Området är avsett att skyddas med stöd av naturskyddslagstiftningen, annan lag eller förordning, statsråds- eller ministerbeslut.

På varje markägoenhet kan bildas en byggnadsplats med en bostad såvida, att områdets skyddsändamål iakttas enligt följande:

- en byggnadsplats på markägoenheter om 10 ha - 15 ha samt för markägoenheter som har större områden än 15 ha inom områdesreserveringen

- dessutom en byggnadsplats per varje påbörjad 15 ha

Såvida det är möjligt bör byggnadsrätten flyttas från S-2-område till annan plats inom samma markägoenhet.

För trädfällning behövs tillstånd enligt stadgandena i Byggl 124a §.

/ma

På området får placeras underjordiska utrymmen samt för dessa behövliga vägar och anläggningar.

M

Jord- och skogsbruksdominerat område

Området reserveras för jord- och skogsbruksändamål samt för bebyggelse av glesbebyggelsekaraktär.

På varje markägoenhet får bildas en byggnadsplats med en bostad enligt följande:

- en byggnadsplats på markägoenheter om 2 ha - 5 ha samt för markägoenheter som har större områden än 5 ha inom områdesreserveringen

- dessutom en byggnadsplats per varje påbörjad 5 ha.

M-1

Jord- och skogsbruksområde

Området reserveras för jord- och skogsbruksändamål samt för bebyggelse av glesbebyggelsekaraktär.

På varje markägoenhet får bildas en byggnadsplats med en bostad enligt följande:

- en byggnadsplats på markägoenheter om 2 ha - 5 ha samt för markägoenheter som har större områden än 5 ha inom områdesreserveringen

- dessutom en byggnadsplats per varje påbörjad 5 ha.

Området reserveras för jord- och skogsbruksändamål.

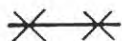
På varje markägoenhet får bildas en byggnadsplats med en bostad enligt följande:

- en byggnadsplats på markägoenheter om 5 ha - 10 ha samt för markägoenheter som har större områden än 10 ha inom områdesreserveringen
- dessutom en byggnadsplats per varje påbörjad 10 ha.

Såvida det är möjligt bör byggnadsrätten flyttas från MT-område till annan plats inom samma markägoenhet.



Linje 20 m utanför det planeområde som fastställesen gäller



Kryss på beteckningen anger att beteckningen slopas



Stomledning för vattenförsörjning



Riksväg



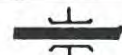
Regionväg



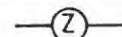
Förbindelseväg



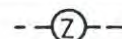
Planskild anslutning



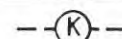
Planskild korsning



Ellinje



Instruktiv ellinje.



Naturgaskledning



Skjutbanans och avstjälningsplatsens inre skyddszon

Ny bostadsbebyggelse får ej placeras inom zonen.



Skjutbanans och avstjälningsplatsens yttre skyddszon

Ny bostadsbebyggelse bör inom den yttre skyddszonen i mån av möjlighet undvikas.



Inre skyddszon för Sköldvik industrianläggning

Ny bostadsbebyggelse bör ej placeras inom zonen.



Yttre skyddszon för Sköldvik industrianläggning

Ny tätbebyggelse bör ej anläggas inom zonen.



Gräns för, med tanke på vattenanskaffning, viktigt grundvattenområde

Toalettavatten skall uppsamlas i sluten tank. Infiltrering av avloppsvatten är inte tillåtet.



Gräns mellan områdesdelar för vilka skilda planebestämmelser är gällande



Skyddsobjekt. Skyddat eller avsett att skyddas med stöd av naturskyddslagstiftningen.



Fornminne. Skyddat eller avsett att skyddas med stöd av fornminneslagstiftningen.



Byggnadsskyddsobjekt. Om rivning av byggnad eller del av byggnad skall skriftligt anmälas till ledande byggnadsinspektören 90 dagar före rivningsarbetet påbörjas.

(la-1)

Åbrantområde, del av område där den befintliga växtligheten bör bevaras i naturtillstånd. Inom området tillåts dock skötselåtgärder och förnyande av träd- och buskbestånd i dåligt skick. Med stöd av skilda utredningar kan undantag från denna bestämmelse göras.

(ks)

Bergsskyddsområde. Området utgör ett sådant betydelsefullt landskapsområde som avses i marktäktslagens 3 § 1 mom.

(s-1)

Område som bör skyddas med hänsyn till områdets historia eller värdefulla byggnadsmiljö. Med stöd av byggnadslagens 135 § 1 mom bestäms, att byggnad ej får rivas, träd fällas eller andra större ingrepp i natur och miljö företas utan förhandsanmälan till byggnadsinspektören minst 90 dagar före eventuella åtgärder.

(s-2)

Område som bör skyddas med hänsyn till kulturlandskapet och naturmiljön. Vid byggande och andra åtgärder inom området skall särskild hänsyn tagas till åndskapet, naturen och den bebyggda miljön.

V

Indexet anger att området reserverats för statens behov.

Allmänna bestämmelser

För grävning, sprängning, utjämning eller fyllning eller därmed annan jämförbar åtgärd behövs tillstånd enligt stadgandena i 124a § Byggl. Tillstånd behövs inte om marksubstanser togs för eget eller annans sedvanliga bruk till husbehov eller om annan åtgärd är ringa.

Byggnadsplatsens storlek och byggnadsrätten på den bestäms enligt för tillfället gällande byggnadsordning. Beträffande byggnadens placering, miljöanpassning samt andra bestämmelser beträffande enskilda byggnadsprojekt följs bestämmelserna enligt för tillfället gällande byggnadsordning.

HUVUDPRINCIPER FÖR BEHANDLING AV AVLOPPSVATTEN PÅ GLESBYGDEN

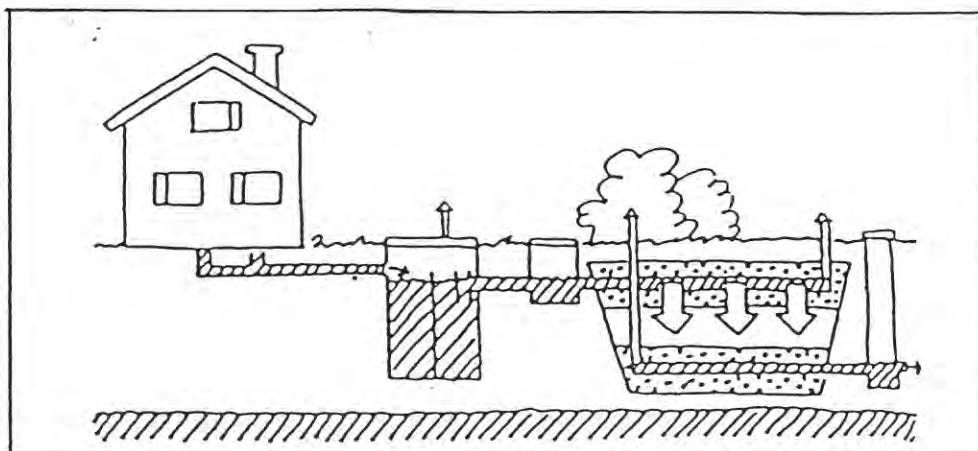
På generalplaneområdet kommer inget heltäckande allmänt avloppsledningsnät att byggas inom överskådlig tid, utan behandlingen av avloppsvattnet måste huvudsakligen ordnas skilt för varje fastighet. Då terrängförhållandena på de olika byggnadsplatserna varierar, skall frågan om behandlingen av avloppsvattnet alltid lösas från fall till fall. Miljövårdssektionens och övervakningsavdelningens handhavande tjänstemän ger vid behov mera detaljerade anvisningar.

Alternativa lösningar på olika områden

1. Om byggnadsplatsen ligger på glesbebyggt område leds avloppsvattnet via en 3-delad avsättningsbrunn och en markbädd ut i terrängen eller i vissa fall via en 3-delad avsättningsbrunn ut i ett öppet dike på egen mark, förutsatt att vattentag, vattendrag eller bosättning inte finns i närheten i utloppsriktningen.
2. På tätare bebyggda områden leds klosettvattnet i en sluten tank (glasfiber) och tvättvattnet via en 2-delad avsättningsbrunn till en lämplig plats i terrängen. Vid behov kan tvättvattnet ledas genom en markbädd före utsläpp i terrängen, eller i vissa fall infiltreras i jorden förutsatt att vattentillgången inte riskeras.
3. På värdefulla grundvattenområden eller då terrängförhållandena så kräver, skall allt avloppsvatten ledas i sluten tank (glasfiber).
4. På tätbebyggda områden, där en gemensam behandling av avloppsvattnet anses befogad, skall avloppsvattnet behandlas i ett litet reningsverk, markbädd eller rotzonsverk.

Markbehandling av avloppsvattnet

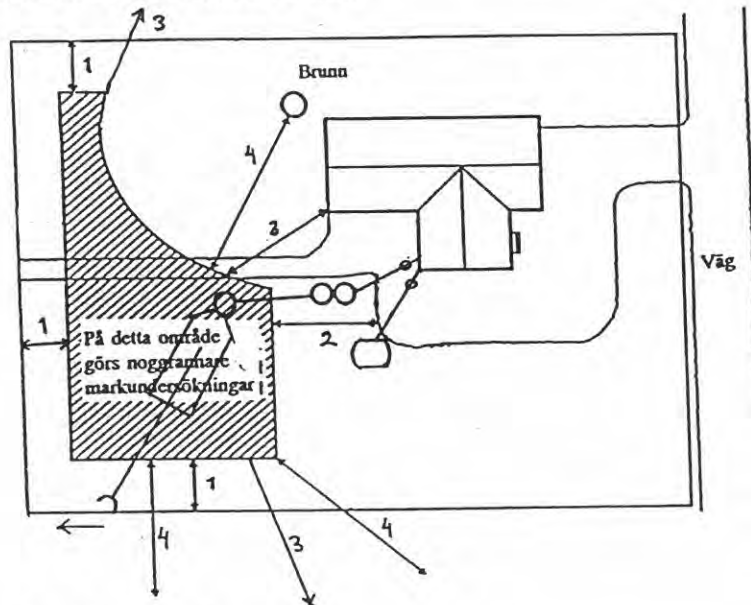
För behandlingen av avloppsvattnet från ett eller ett fåtal hushåll kan under lämpliga förhållanden tillämpas markbädd. Metoden kan beroende på situationen användas antingen för behandling av allt avloppsvatten eller enbart för tvättvattnet. I en markbädd renas avloppsvattnet då det sjunker genom en sandfilterbädd, därefter uppsamlas vattnet i rör och avleds till ett dike.



Man bör alltid sträva till att placera markbädden så att följande villkor uppfylls:

- Reningsanläggningen ligger med avseende på grundvattnets strömningsriktning nedanför vattentaget
- Grundvattenytans nivå bör vid vattentaget ligga högre än vid reningsanläggningen.

För att fastställa ett område lämpligt för markbädd kan man utrita avstånden på bilden nedan. På detta sätt kan man på byggnadsplatsen begränsa ett sådant område eller sådana områden, vilkas lämplighet man närmare kan undersöka. När det gäller att välja platsen för en markbädd för flere hushålls gemensamma bruk betraktar man det totala området i fråga.



Riktgivande skyddsavstånd för en markbädd:

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. Avstånd till fastighetsgränsen | 5 m |
| 2. Avstånd till väg | 15 m |
| 3. Avstånd till bostadsbyggnad | 20 m |
| 4. Avstånd till brunn | 20 – 100 m beroende på markgrunden och grundvattnets strömningsriktning |

I närheten av vattendrag bör möjligheten att infiltrera tvättvattnet som alternativ till behandling i markbädd övervägas. Avståndet från reningsanläggningen till vattendraget bör vara minst 25 m.

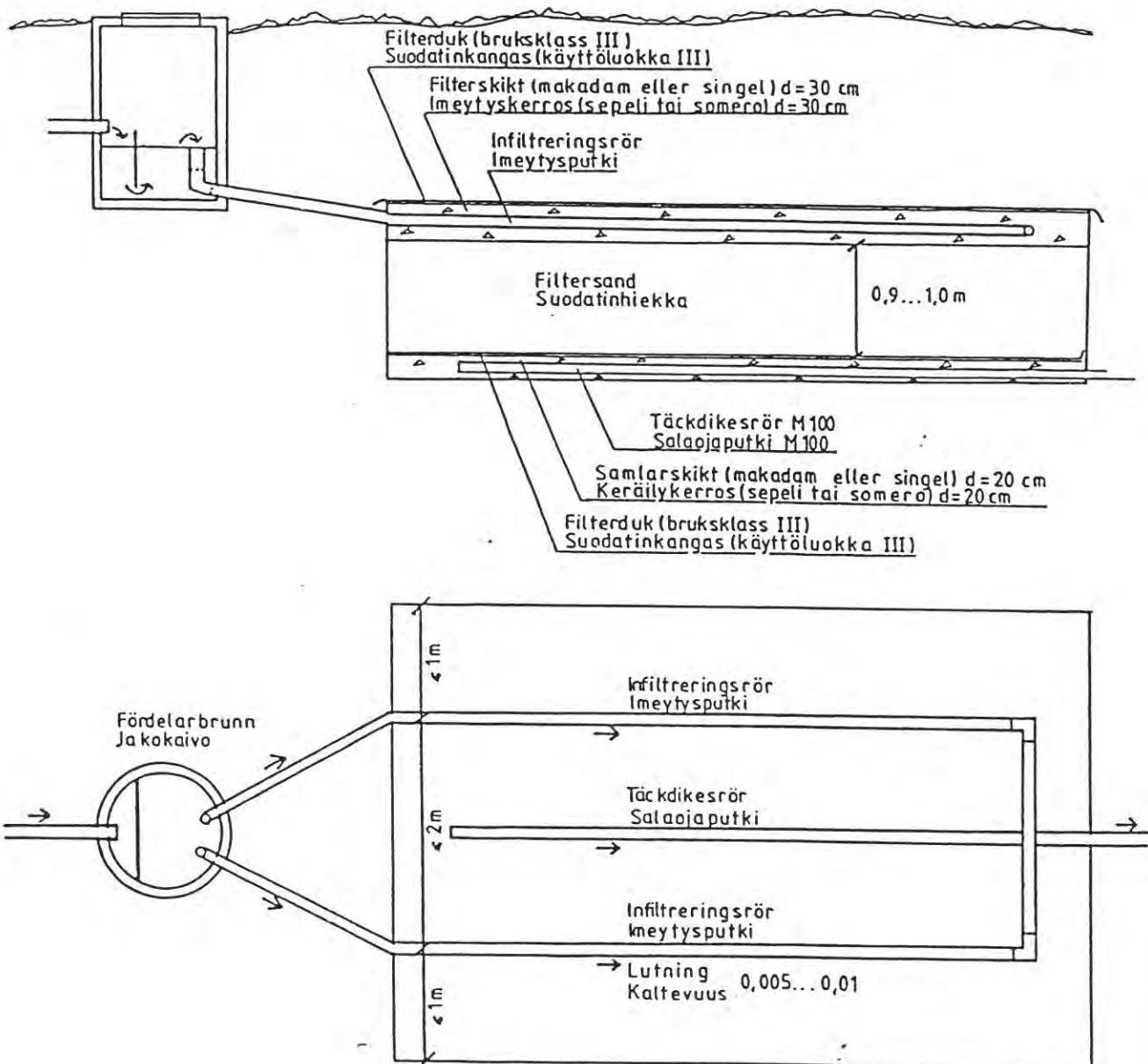
Exempel på riktgivande skyddsavstånd mellan markbädd och vattentag i olika jordarter.

Markytans lutning %	Skyddsavstånd i olika jordarter m		
	Finare än mellangrov sand eller annan finfördelad jord (d 0,1 mm)	Grovare sand än finsand eller annan grov jord (d 0,1 mm)	Morän
5	30	50	30
5 – 15	20	30	20

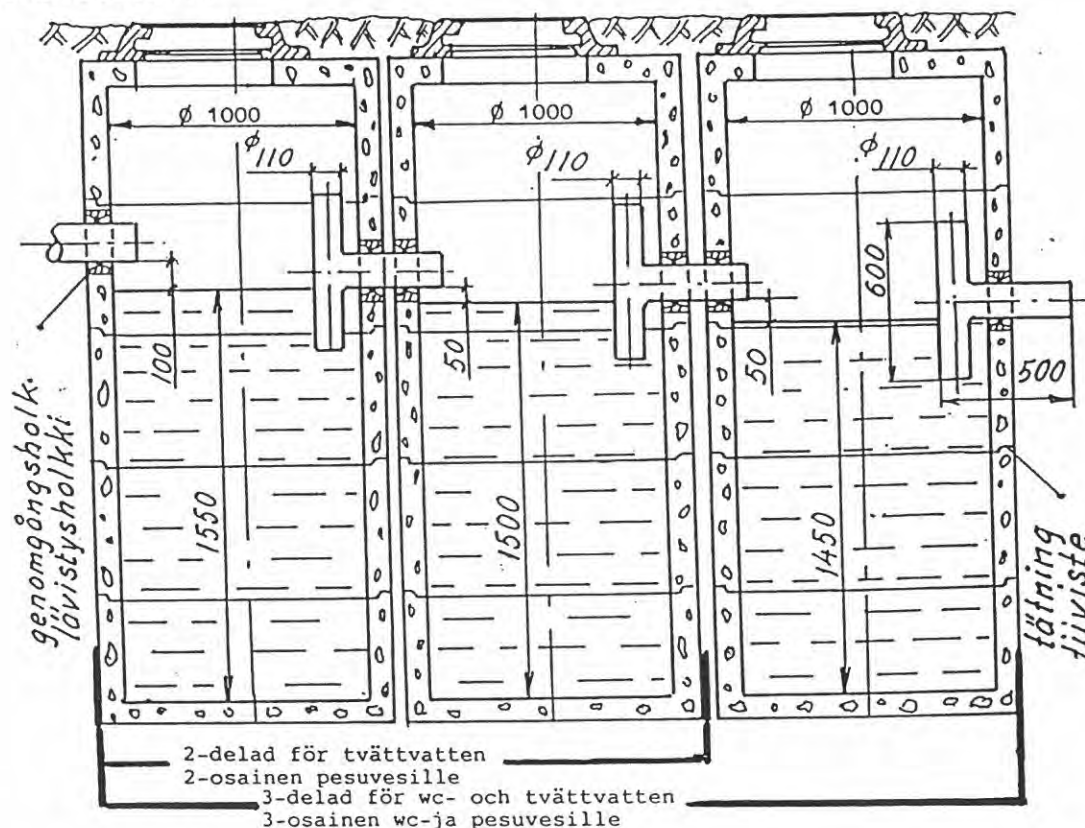
I en markbädd bör det vertikala avståndet mellan gropens botten och den högsta grundvattennivån vara minst 0,25 m.

MARKBÄDD

Principlösning för markbädd / enhetlig bädd Maasuodattimen periaatepiirros / yhtenäinen maasuodatin



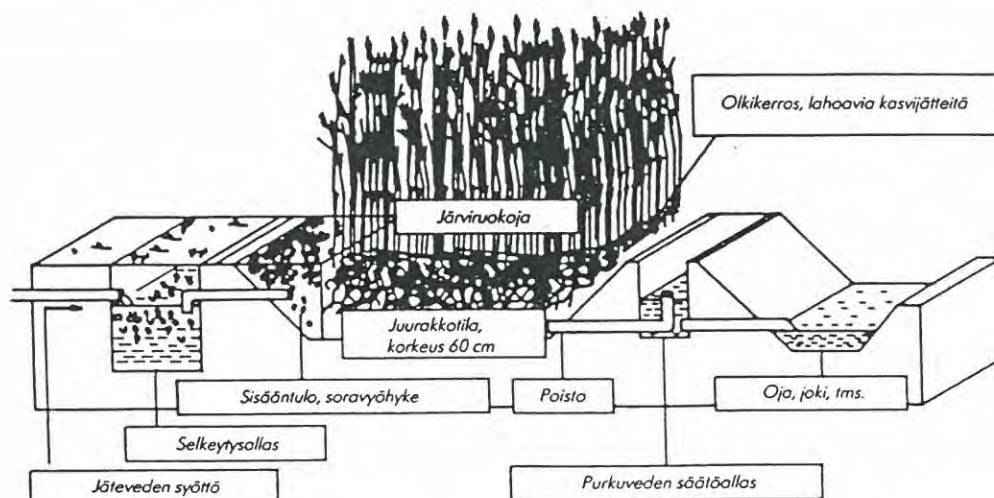
AVSÄTTNINGSBRUNN



Rotzonsverk

Rotzonsverk har sedan år 1974 använts i Europa och annanstans i världen för rening av avloppsvatten av mycket olika slag. I Finland har man erfarenhet av endast ett fåtal på 1990-talet byggda verk. Rotzonsverket är ett fält byggt av makadam, grus och humusjord, det har formen av en bassäng, och dess botten är tät. På fältet planteras vatten- och våtmarksväxter såsom vass, sjösäv och kավeldun. Avloppsvattnet rinner horisontellt längs med hela bassängens bredd genom rotverket och renas som ett resultat av samarbetet mellan växter och mikrober. På vintern avtar rotzonsaktiviteten på grund av den låga temperaturen, varför reningsverken dimensioneras efter vinterförhållandena. Verket uppnår sin fulla effekt efter tre växtperioder, då växtligheten nått sin fulla utveckling.

Rotzonsverket lämpar sig för rening av avloppsvattnet från egnahemshus samt av samhälls- och industriavloppsvatten. Verkets utrymmesbehov är 2 – 5 m²/inv.



SIPOON KUNNAN HAJA-ASUTUSALUEIDEN YLEISKAAVA

ETELÄ-SIPOON, KESKI-SIPOON JA POHJOIS-SIPOON OSAYLEISKAAVOJEN TARKISTAMINEN

1. JOHDANTO
2. LÄHTÖTILANNE
- 21 SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET
- 21.1 Valtakunnalliset ja seudulliset intressit
- 21.2 Kunnalliset päätökset
- 22 MAANOMISTUS
- 23 YMPÄRISTÖ JA MAANKÄYTTÖ
- 23.1 Väestö
- 23.2 Palvelut
- 23.3 Ympäristöinventoinnit
- 23.4 Liikenneyhteydet
3. YLEISKAAVAN TAVOITTEET
- 31 YLEISPERUSTELU JA PÄÄPERIAATTEET
- 32 RAKENNUSOIKEUDEN LASKENTAPERUSTEET
4. YLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT
- 41 YLEISPERUSTELU
- 41.1 Yleiskaava ja seutukaava
- 41.2 Yleiskaava ja maanomistusluettelo
- 41.3 Yleiskaavakartan mittakaava ja aluevarausten tarkkuus
- 42 YLEISKAAVAN ALUEKOHTAISET PERUSTELUT
- 42.1 Maapinta-ala asianomaisen aluevarauksen piirissä
- 42.2 Aluevarausten perustelut
5. YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN
- 51 YLEISKAAVAN TEHTÄVÄ JA OIKEUSVAIKUTUKSET
- 52 LUPAKÄSITTELY KAAVA-ALUEELLA
- 53 RAKENNUSOIKEUDEN SEURANTA
- 54 TOTEUTTAMISTA KOSKEVAT MUUT TOIMENPITEET
6. YLEISKAAVAN LIITTEET
1. Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset
2. Haja-asutusalueen jätevesien käsittelyn pääperiaatteet
3. Suojelualueiden ja -kohteiden yhdistelmä
- YLEISKAAVAN KARTTALIITTEET
1. Kaavan rajaus
2. Seutukaavayhdistelmä
3. Alueiden yksityiskohtainen kaavoitus
4. Palvelut
5. Liikenneyhteydet
6. Maanomistus
7. Periaateratkaisu
8. Pohjavesialueet

SIPOON KUNNAN HAJA-ASUTUSALUEIDEN YLEISKAAVA

ETELÄ-SIPOON, KESKI-SIPOON JA POHJOIS-SIPOON OSAYLEISKAAVOJEN TARKISTAMINEN

1. JOHDANTO

Sipoon kunnanvaltuusto päätti 20.12.1973 kunnan yleiskaavan laatimisesta. Sen jälkeen koko kunnan osa-alueille on laadittu osayleiskaavat. Kunnanvaltuusto hyväksyi saariston osayleiskaavan vuonna 1978, Etelä-Sipoon osayleiskaavan vuonna 1979, Pohjois-Sipoon osayleiskaavan vuonna 1983 ja Keski-Sipoon osayleiskaavan vuonna 1987. Osayleiskaavoja ei ole alistettu vahvistettaviksi. Kunnanvaltuusto on kuitenkin näitä kaavoja hyväksyessään vahvistanut, että niiden pohjalta laaditaan vahvistettava yleiskaava tai vahvistettavat yleiskaavat. Osayleiskaavat – erityisesti Etelä-Sipoon osayleiskaava – ovat vanhentuneet ja kaipaavat eräiltä osin perusteellista tarkistamista. Hyväksytyjen osayleiskaavojen suurin puute on se, että niitä ei ole vahvistettu ja että niiltä siten puuttuvat ne oikeusvaikutukset, joilla voidaan säädellä rakennustoimintaa ja muuta maankäyttöä.

Rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten on käytännössä ollut voimassa keskeytyksettä vuodesta 1965. Rakennuskielto on käytännössä korvannut vahvistetun yleiskaavan, mikä ei voi olla pysyvä tilanne. Tällä hetkellä kunnassa vallitsee rakennuslain 32. §:n mukainen osittainen rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten ja rakennuslain 124. a §:n mukainen toimenpidekielto vuoden 1994 loppuun saakka. Rakennuskielto ei koske rakennettuja tiloja eikä alueita, joita varten on vahvistettu rakennus- tai rantakaavat.

Kunnanhallitus päätti 11.2.1992 hyväksyä kunnan haja-asutusalueiden yleiskaavan rajauksen sekä kaavan pääperiaatteet. Haja-asutusaluekaavan ulkopuolelle jätetään ne alueet, joille on laadittu tai laaditaan rakennuskaavat, rantakaavat tai osayleiskaavat mittakaavassa 1:4000. Myös saariston osayleiskaava-alue on jätetty kaavan ulkopuolelle. Haja-asutusaluekaava perustuu pääasiallisesti aikaisempiin kunnanvaltuuston hyväksymiin osayleiskaavoihin. Kunnanhallitus päätti myös, että yleiskaava vahvistetaan rakennusoikeuden oikeudenmukaisen jakautumisen takaamiseksi, keinottelun estämiseksi, voimassa olevan rakennuskiellon kumoamiseksi sekä poikkeus- ja rakennuslupien myöntämisen yksinkertaistamiseksi ja nopeuttamiseksi.

Kaavatyön on suorittanut yleiskaavaryhmä, johon kuuluvat kaavoituspäällikkö, ympäristönsuojelusihteeri, johtava rakennustarkastaja ja kaavoitussihteeri.

2. LÄHTÖTILANNE

21 SUUNNITELMAT JA PÄÄTÖKSET

21.1 Valtakunnalliset ja seudulliset intressit

Seutukaava

Sisäasiainministeriö vahvisti 8.10.1981 virkistys- ja suojelu- sekä eräitä maa- ja metsätalousalueita koskevan seutukaavan Itä-Uudenmaan seutukaavaliiton alueelle (Vaiheseutukaava I, 1979).

Ympäristöministeriö vahvisti 21.2.1986 taajamien, liikenteen ja teknisen huollon alueita koskevan seutukaavan Itä-Uudenmaan seutukaavaliiton alueelle (Vaiheseutukaava II, 1984) sekä muutokset vuoden 1979 seutukaavaan.

Vaiheseutukaavaa III (kylätaajamia lähiympäristöineen ja harjuja koskevaa seutukaavaa sekä seutukaavojen I ja II tarkistuksia) laaditaan parhaillaan.

Sipoonkorpi

Uudenmaan lääninhallitus asetti ympäristöministeriön esityksestä työryhmän selvittämään Sipoonkorven arvoa luonnonsuojelun ja luonnon virkistyskäytön kannalta. Työryhmä antoi mietintönsä 21.6.1993. Työryhmän tehtävänä oli myös tehdä esityksensä siitä, mihin toimiin tulisi ryhtyä Sipoonkorven arvojen säilyttämiseksi. Sipoonkorven alue sijaitsee pääosin Sipoon kunnassa, osin Vantaalla. Tarkastelualue on jaettu ydinalueeseen (n. 4200 ha) ja reunavyöhykkeeseen (n. 1100 ha). Alueeseen kohdistuu erityisesti pääkaupunkiseudulta erilaisia käyttöpaineita, esim. rakentamishankkeita, puolustusvoimien käyttötarpeita sekä luonnonsuojelu- ja virkistystarpeita. Tämän alueen osalta yleiskaavan suojelu- ja virkistysalueet perustuvat työryhmän tekemiin ehdotuksiin.

Muut seudulliset ja valtakunnalliset intressit

Rautatie Helsingistä itään on Sipoota koskeva valtakunnallinen projekti, koska uusi rata rakennetaan Etelä-Sipoon kautta moottoritien suuntaisesti. Yleiskaavassa on tehty varaus itään suuntautuvalla rautatielle. Lisäksi yleiskaava-alueella on muutamia valtioneuvoston vahvistamiin suojelualueohjelmiin sisältyviä suojelualueita, jotka on otettava yleiskaavassa huomioon. Vahvistetussa seutukaavassa on varaus uutta 400 kV:n linjaa varten.

21.2

Kunnalliset päätökset

Sipoo 2005 –tavoitesuunnitelma

Kunnanvaltuuston vuonna 1990 hyväksymän tavoitesuunnitelman mukaan Siipoon asukasluku voi vuonna 2005 olla n. 20 000. Väestönkasvu ohjataan rakennustoiminnan suunnittelun avulla ensisijaisesti kunnan taajamiin, Nikkilään, Söderkullaan ja Itäsalmeen, samalla kun myös haja-asutusalueiden rakentamismahdollisuuksia parannetaan. Kehittämisen tulee tapahtua siten, että kunta säilyttää maaseutumaisuutensa. Samanaikaisesti yleiskaavan tarkistamistyön kanssa tarkistetaan tavoitesuunnitelmaa, jolloin myös sen tavoitevuosi ulotetaan vuoteen 2015.

Rakennuskielto

Ympäristöministeriö on 12.1.1990 antanut rakennus- ja toimenpidekiellon 31.12.1994 saakka yleiskaavan laatimista varten. Kiellet koskevat koko kunnan aluetta, lukuun ottamatta alueita, joita varten on vahvistettu rakennus- tai rantakaava tai joilla on voimassa rakennuskielto rakennuskaavan laatimisen vuoksi.

1. Rakennuslain 32. §:n mukainen rakennuskielto, joka ei kuitenkaan koske rakennettua tilaa. Tila on rakennettu, jos tilalla on vakituinen asunto tai loma-asunto tai jos rakennuslupa jompaakumpaa varten on voimassa. Tilalla tarkoitetaan maarekisteriin merkittyä rekisteri-tilaa.
2. Toimenpidekielto rakennuslain 124. a §:n 3. momentissa tarkoitettua kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä varten. Puiden kaatamiskielto koskee kuitenkin ainoastaan seuraavia toimenpiteitä:
 - hakkuuta luonnollista uusiutumista varten yli 5 ha:n suuruisella alueella muilla kuin vahvistetussa seutukaavassa tai kunnanvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi osoitetuilla alueilla,
 - avohakkuuta yli 3 ha:n suuruisella alueella,
 - hakkuuta alueilla, jotka on merkitty vahvistettuun seutukaavaan tai kunnanvaltuuston hyväksymään osayleiskaavaan luonnon tai kasvillisuuden suojelua tarkoittavilla merkinnöillä SU-1 tai SL.

Rakennusjärjestys

Kunnanvaltuusto hyväksyi 23.4.1992 Siipoon kunnan rakennusjärjestyksen, joka tuli voimaan 1.6.1992. Rakennusjärjestyksessä säädetään rakennus- ja rantakaava-alueiden ulkopuolella olevista alueista mm., että rakennuspaikan pinta-alan

tulee olla vähintään 5000 m². Yleiseen vesi- ja viemärijohtoverkostoon liitettävän rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m². Samalle tilalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Tilalle saa lisäksi rakentaa enintään 80 k-m²:ä käsittävän sivuasunnon olemassa olevan asuintalon lisärakennukseksi tai erilliseksi rakennukseksi samaan taloryhmään rakennuspaikalle, jonka pinta-ala on vähintään 5000 m².

Muut kaavat ja selvitykset

Kaavatyö perustuu lisäksi seuraaviin selvityksiin ja kaavoihin:

- Pohjois-Sipoon osayleiskaava, kunnanvaltuusto hyväksynyt 1.9.1983,
- Keski-Sipoon osayleiskaava, kunnanvaltuusto hyväksynyt 17.6.1987,
- Etelä-Sipoon osayleiskaava, kunnanvaltuusto hyväksynyt 29.11.1979,
- Etelä-Sipoon rakennesuunnitelma, kunnanhallitus hyväksynyt 3.3.1992,
- Kunnanhallitus hyväksyi 18.8.1992 Sipoonjoen osayleiskaavan, joka on ollut rakennusasetuksen 154. §:n ja rakennusasetuksen 29. §:n mukaisesti nähtävillä. Kunnanhallitus päätti, että kaava liitetään haja-asutusalueiden yleiskaavaan ja se esitetään kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi ja alistetaan vahvistettavaksi osana kokonaiskaavaa.
- muut kaavat ja selvitykset, katso erillistä lähdeluetteloa sivulla 26.

Muut kuin yksityiset maanomistajat ja yrittäjät omistavat kaava-alueella seuraavat alueet:

Helsingin kaupunki	851 ha
Järvenpään kaupunki	26 ha
Vantaan kaupunki	10 ha
Valtio	954 ha
Sipoon kunta	384 ha

Helsingin kaupungin maanomistus on keskittynyt Hindsbyn ja Immersbyn kylissä sijaitseville suurille metsäalueille. Helsingin kaupungin omistuksessa on lisäksi mm. Boxissa sijaitseva kompostointialue. Valtion omistamat maat, joista suurin osa on puolustusvoimien hallinnassa, ovat keskittyneet Hindsbyn kylässä sijaitseville suurille metsäalueille. Sipoon kunnan suurimmat yhtenäiset alueet ovat ampumarata- ja kaatopaikka-alue Mömosseniassa Porvoon maalaiskunnan vastaisella rajalla. Kaavaselostukseen on oheistettu karttaliite, josta käy ilmi maanomistus.

Kaava-alueen tilojen ja maanomistajien lukumäärä kylittäin

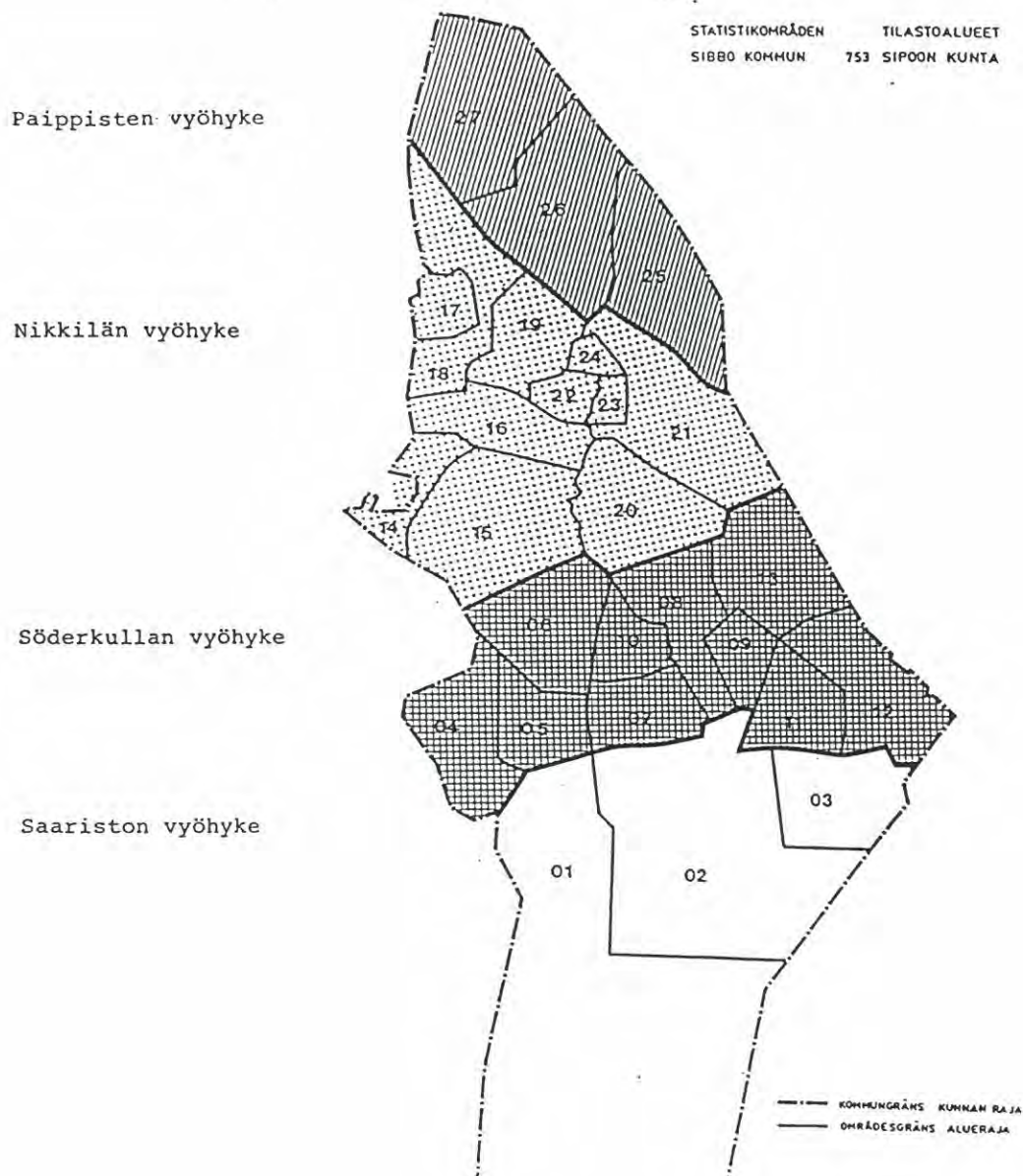
Kylä	Tiloja	Maanomistajia
Linnanpelto	231	158
Box	284	210
Eriksnäs	3	3
Gesterby	199	146
Hangelby	224	176
Herrala	144	114
Hindsby	404	302
Immersby	265	202
Kirkonkylä	248	188
Löparö	1	1
Myyras	61	56
Martinkylä	517	380
Nevas	140	112
Nikkilä	213	168
Norrkulla	54	48
Paippinen	955	597
Pigby	76	60
Savijärvi	45	32
Spjutsund	322	246
Svartböle	27	25
Träsk	244	198
Yhteensä	4656	3421

23 YMPÄRISTÖ JA MAANKÄYTTÖ

23.1 Väestö

Koko kunta

Kunta on jaettu neljään vyöhykkeeseen: Paippinen, Nikkilä, Söderkulla ja saaristo.



VYÖHYKKEET	1980	1985	1990	1991	1991 Osuus väestöstä %
PAIPPINEN	1577	1601	1663	1703	11
NIKKILÄ	6551	6902	7289	7384	50
SÖDERKULLA	4520	4986	5290	5419	36
SAARISTO	261	304	266	251	2
JAKAMATTOMAT ARVOT	62	82	163	136	1
Yhteensä	12 971	13 875	14 671	14.893	100

Vyöhykkeet	1980 – 1991 Lisäys/vähennys	
	henkilöä	%
PAIPPINEN	+ 126	+ 8
NIKKILÄ	+ 833	+ 13
SÖDERKULLA	+ 899	+ 20
SAARISTO	– 10	– 4
JAKAMATTOMAT ARVOT	+ 74	+ 119
Yhteensä	+ 1922	+ 15

Taulukosta käy ilmi, että puolet väestöstä asuu Nikkilän vyöhykkeessä ja runsas kolmasosa Sipoon kokonaisväestöstä Söderkullan vyöhykkeessä. Vuosina 1980 – 1991 väestö on lisääntynyt vajaat 2000 henkilöä ts. n. 1,3 % vuosittain.

Väestön ikärakenne osa-alueittain vuonna 1991

Osa-alue nro	Asukasluku 31.12.1991	0 – 19 henkilömäärä	Ikäryhmät 20 – 64	65 –
1. Granö	29	1	15	13
2. Simsalö	152	38	80	34
3. Kitö-Löparö	70	14	42	14
4. Itäsalmi	469	126	301	42
5. Majvik	365	98	238	29
6. Immersby	342	97	211	34
7. Västerskog	729	193	461	75
8. Söderkulla	1693	546	987	160
9. Hangelby	199	56	130	13
10. Massby	369	101	223	45
11. Träskby	417	105	247	65
12. Spjutsund	188	39	115	34
13. Box	648	170	393	85
14. Myyras	570	144	371	55
15. Hindsby	286	72	178	36
16. Kirkonkylä	304	76	193	35
17. Talman keskus	581	159	362	60
18. Talman seutu	447	120	291	36
19. Martinkylä	565	151	359	55
20. Gesterby	437	119	267	51
21. Savijärvi	461	138	278	45
22. Nikkilä	2905	718	1717	470
23. Nikkilän sairaala	398	88	287	23
24. Nikkilän kartano	430	154	245	31
25. Linnanpelto	431	123	250	58
26. Etelä-Paippinen	717	199	414	104
27. Pohjois-Paippinen	555	142	338	75
Jakamattomat arvot	136	18	101	17
Yhteensä	14 893	4 005	9 094	1 794

Vuonna 1991 kokonaisväestöstä 61 % kuului 20–64-vuotiaiden ikäryhmään, 27 % 0–19-vuotiaiden ikäryhmään ja 12 % 65-vuotiaiden ja sitä vanhempien ikäryhmään. Lasten ja teini-ikäisten osuus on suurin Nikkilän kartanon osa-alueella (36 %) ja pienin Kitö-Löparön osa-alueella (20 %). 20–64-vuotiaiden henkilöiden osuus on suurin Majvikin, Myyraksen ja Talman seudun osa-alueilla (65 %), pienin Simsalössä (53 %). 65-vuotiaiden ja sitä vanhempien osuus on suurin Simsalössä (22 %) ja pienin Nikkilän kartanon ja Hangelbyn osa-alueilla (7 %).

Sipoon asukasluku 31.12.1992 oli 15 089, mikä merkitsi 1,3 %:n lisäystä edelliseen vuoteen verrattuna.

Työpaikat ja ammatissa toimiva väestö

1980-luvulla maa- ja metsätalouden piirissä olevien työpaikkojen määrä väheni, kun taas teollisuus- ja palvelutyöpaikkojen määrä kasvoi.

Työpaikat	3 251	3 393	3 980	4 645
Maa- ja metsätalous	863	555	477	380
Teollisuus	711	844	1 112	1 096
Palvelut ym.	1 677	1 994	2 391	3 169
	1970	1980	1985	1990
Maa- ja metsätalous %	26	16	12	8
Teollisuus	22	25	28	24
Palvelut ym.	52	59	60	68

Maa- ja metsätalouden sekä teollisuuden piirissä toimivien sipoolaisten määrä on pääasiallisesti noudattanut näiden sektoreiden työpaikkakehitystä Sipoossa. Sitä vastoin palveluelinkeinojen piirissä on ammatissa toimivien henkilöiden määrä kasvanut paljon nopeammin kuin työpaikkojen määrä.

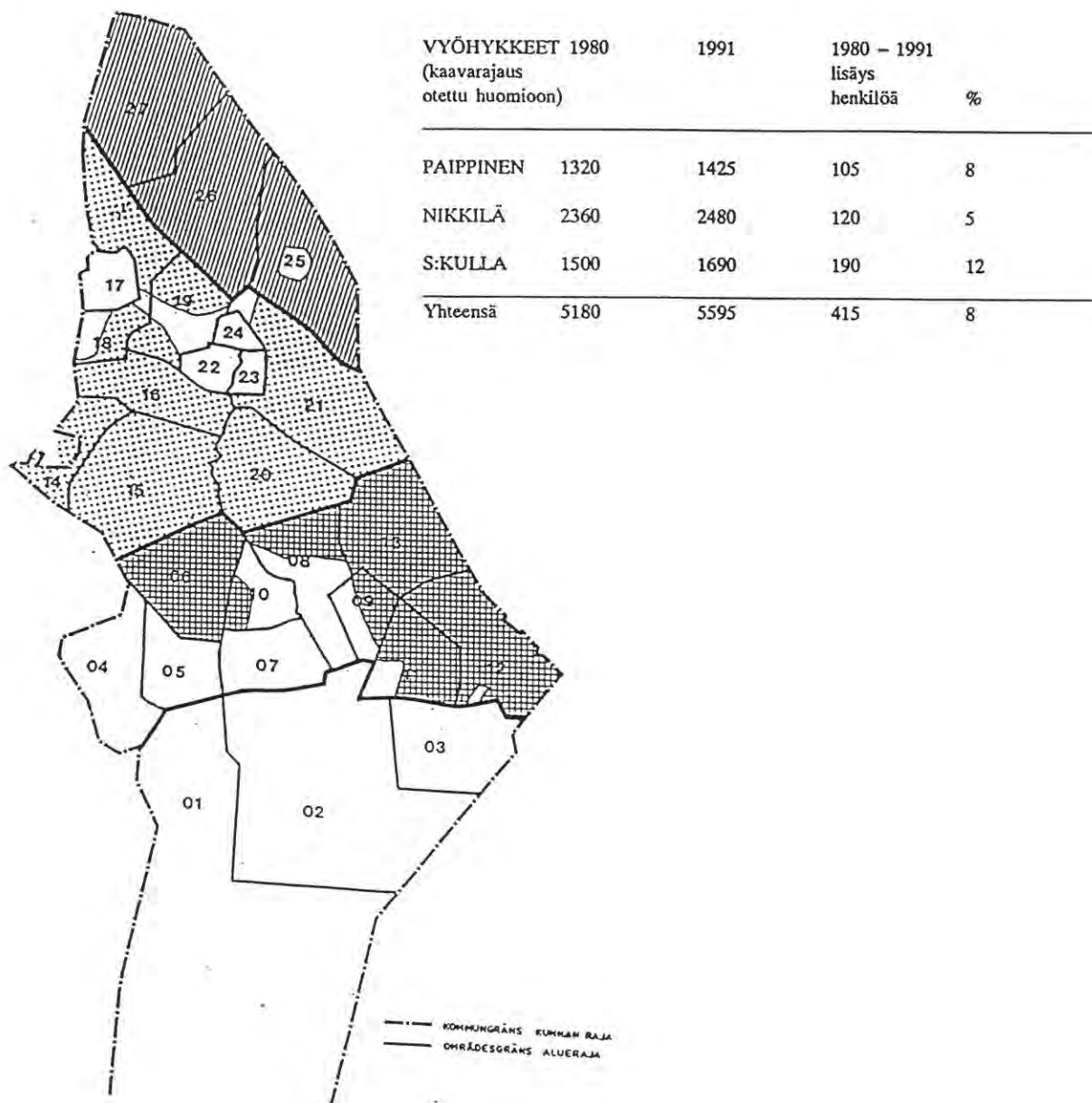
Ammatissa toimiva väestö	5 626	6 122	6 937	7 520
Maa- ja metsätalous	895	561	474	382
Teollisuus	1 777	1 699	1 953	1 908
Palvelut ym.	2 954	3 862	4 510	5 230
	1970	1980	1985	1990
Maa- ja metsätalous %	16	9	7	5
Teollisuus	32	28	28	25
Palvelut ym.	52	63	65	70

Tilastokeskuksen tietojen mukaan oli suunnilleen puolet kunnan runsaasta 4 600 työpaikasta vuonna 1990 keskittynyt Nikkilään. Suurimmat työnantajat ovat Sipoon kunta (730 työpaikkaa), Nikkilän sairaala (600 tp), Ingman Foods Ab (400 tp), Oy Lival Ab (100 tp) ja Ky Hartwall Kb (100 tp).

1990	Sipoon työvoima	Sipoossa työs- kentelevät sipoolaiset	Sipoon työpaikat
Maa-, metsä- ja kalatalous	382	356	380
Kaivostoiminta	69	66	74
Tuotteiden valmistus	1206	438	655
elintarvikkeet	270		
paperi	161		
kemialliset tuotteet	144		
metallituotteet, koneet	404		
muut tuotteet	227		
Energia- ja vesihuolto	37	11	13
Rakentaminen	596	236	354
Kauppa	1354	489	577
tukkukauppa	537		
vähittäiskauppa	465		
moottoriajon:n kauppa	210		
hotellit, ravintolat	142		
Liikenne	641	207	249
kuljetukset	507		
posti- ja teleliikenne	134		
Rahoitus- ja kiinteistö- palvelu sekä tekninen palvelu	824	232	271
rahoitus ja vakuutus	308		
kiinteistöpalvelu	216		
tekninen palvelu	300		
Yhteiskunnalliset palvelut	2208	1389	1863
julkinen hallinto	203		
yleinen järjestys, maanpuolustus	108		
koulutus, tutkimus	382		
terveyden- ja sair.hoito	802		
sosiaalipalvelut ym.	406		
virkestys ja kulttuuri	120		
järjestöt sekä uskonnollinen toiminta	115		
muut palvelut	72		
Jakamattomat arvot	203	202	209
Työttömiä	116	-	-
HENKILÖITÄ, yhteensä	7636	3626	4645

Kaava-alue

Seuraavassa taulukossa on arvioitu kaava-alueen asukasluku. Tiedot eivät ole täysin tarkkoja, koska kaava-alue ei noudata tilastollista pienaluejakoa.



Arviolta n. 37 % kokonaisväestöstä asuu kaava-alueella. Vuosina 1980 - 1991 väestö on lisääntynyt vuosittain n. 0,7 %.

23.2 Palvelut

Sekä yksityiset että julkiset palvelut ovat keskittyneet pääasiallisesti kunnan pääkeskuksiin Nikkilään ja Söderkullaan.

Kaava-alueella on kauppoja Etelä-Paippisissa, Boxissa ja Spjutsundissa. Etelä-Paippisissa ja Spjutsundissa on postiasiamies.

Ala-asteen kouluja on Pohjois-Paippisissa, Etelä-Paippisissa, Gesterbyssä ja Boxissa.

Kylissä on useita seurakuntatiloja ja seuraintaloja. Kaava-alueen erityispalveluista voidaan mainita mm. Nevaksen ja Talman golfkentät, Savijärven kartanon vapaa-ajankeskus ja Gesterbyssä sijaitseva Sibbesgårdenin kotiseutumuseo.

Karttaliitteeseen 4 on merkitty nykyiset palvelupisteet.

23.3 Ympäristöinventoinnit

Useita ympäristöinventointeja on tehty eri ajankohtina ja näiden yhdistelmä on erillisellä kartalla. Ympäristöinventointikarttaan (1:20 000) on merkitty kaikki suojelualueet, suojelukohteet ja arvokkaat pohjavesialueet sekä muut ympäristötekijät, jotka rajoittavat kaava-alueen maankäyttöä. Erityisesti tätä kaavatyötä varten on laadittu Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontokohdeselvitys 1991 sekä Keski- ja Pohjois-Sipoon maisema- ja luontoselvitys 1993.

23.4 Liikenneyhteydet

Sipoon tieverkon rungon muodostavat valtatie nro 4 Helsinki-Lahti ja nro 7 Helsinki-Vaalimaa sekä seututiet nro 170 Helsinki-Koskenkylä, nro 148 Hyrylä-Kulloo ja nro 146 Järvenpää-Pornainen. Muut maantiet ja paikallistiet ovat tielaitoksen luokituksen mukaan yhdysteitä. Yhdysteistä voidaan mainita maantie 152 Jokivarsi-Nikkilä, paikallistiet Paippinen-Nikkilä (11701), Nikkilä-Söderkulla (11689), Nikkilä-Kerava (11697) ja Nikkilä-Box (11694). Tieverkkoa täydentävät lisäksi monet yksityistiet.

Keravan-Porvoon rautatietä käytetään pääasiassa Sköldvikin kuljetuksiin. Henkilöliikenne on lakkautettu.

3. YLEISKAAVAN TAVOITTEET

31 YLEISPERUSTELU JA PÄÄPERIAATTEET

Rakennuslain 28. §:n mukaan yksityiskohtaisen kaavoituksen ja rakentamisen sekä muun maankäytön suunnittelemisen perustaksi on laadittava yleiskaava, joka sisältää pääpiirteet alueen käyttämisestä eri tarkoituksiin, niin kuin

- asumiseen,
- elinkeinotoimintaan, kuten teollisuutta, kauppaa ja palvelutoimintaa sekä maa- ja metsätaloutta varten, virkistykseen sekä
- liikennettä, vesihuoltoa ja muita yleisiä tarpeita varten.

Yleiskaavalla voidaan ohjata kunnan yhdyskuntakehitystä. Kaavan avulla turvataan kunnan tärkeät erityispiirteet, sen toimintaedellytykset ja puolueeton maankäyttö. Yleiskaavassa korostetaan myös kestävästä yhdyskuntakehitystä. Sipoon kunnan haja-asutusalueiden yleiskaavan päätavoitteet ovat seuraavat:

1. Yleiskaavan tulee yhdessä Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen kanssa pysyvällä tavalla vahvistaa, miten detaljikaavoitettujen alueiden ulkopuolella voidaan rakentaa. Kaavan tulee myönteisellä tavalla mahdollistaa haja-asutusalueelle rakentaminen siten, että kyläkeskuksia, nykyistä asutusrakennetta ja muita rakentamiseen soveltuvia alueita erityisesti suositaan.
2. Kutakin maanomistusyksikköä varten vahvistetaan rakennusoikeus oikeudenmukaisella tavalla pääasiassa maanomistusyksikön koon perusteella ottaen huomioon pidemmän aikavälin tavoitteet kunnan eri alueiden käytöstä sekä aikaisemmin käytetty rakennusoikeus.
3. Lääninhallituksen on vahvistettava kaava maanomistajien pysyvän, yhdenvertaisen kohtelun takaamiseksi.
4. Haja-asutusalueen rakennuskielto kumotaan yleiskaavan vahvistamisen yhteydessä.
5. Yleiskaavaan on sisällyttävä mahdollisimman yksinkertaisia ja helppoymmärteisiä sääntöjä ja sen on perustuttava rakennusjärjestyksen määräyksiin rakennuspaikan rakennusoikeudesta, rakennusten sijoituksesta ja rakennusten sopeuttamisesta ympäristöön.
6. Aluevaraukset eri tarkoituksiin perustuvat pääasiassa kunnanvaltuuston aikaisemmin hyväksymiin osayleiskaavoihin.

KAAVAN PERIAATERATKAISU

Yleiskaavan periaateratkaisu perustuu Sipoo 2005 –tavoitesuunnitelman yleistavoitteisiin koko kunnan kehittämisestä pitkällä aikavälillä. Aluerakenteen osalta on vahvistettu, että Nikkilä pysyy kunnan keskuksena ja Söderkulla on Etelä-Sipoon paikalliskeskus. Talmaa ja Itäsalmea laajennetaan osa-alueidensa paikalliskeskuksina. Nikkilän ja Talman sekä Itäsalmen ja Söderkullan välistä asutusta tiivistetään ja kehitetään. Söderkullan pohjoispuolella on laajoja viher- ja suojelualueita, jolloin luonnollinen kehittämissuunta on etelään Eriksnäsin suuntaan.

Maaseudun uudisrakentaminen ohjataan pääasiallisesti olemassa oleviin kyläkeskuksiin sekä kylien ja keskusalueiden välisten luonnollisten yhdysväylien varsille.

Laajoja yhtenäisiä metsä- ja peltoalueita tulee säilyttää vastaisuudessa maa- ja metsätalousmaana. Maa- ja vesialueiden säästävä käyttäminen sekä kunnan kestävä kehittäminen puoltavat tätä maankäytön periaateratkaisua.

Yksi taajamien ulkopuolella sijaitsevien kylien palvelujen säilyttämisen ja mahdollisen kehittämisen edellytyksistä on, että väestöpohja säilyy ja mieluiten lisääntyy samassa suhteessa kuin taajama-alueilla. Tämä on välttämätöntä myös väestörakenteen pitämiseksi jokseenkin samanlaisena koko kunnassa. Koska asuntojen poistuma on ollut melko suuri ja koska vastaisuudessakin on varauduttava melko suureen asuntojen poistumaan, edellytetään, että kaava-alueelle rakennetaan keskimäärin n. 90 uutta asuntoa vuodessa. Koska melkein kaikki rakennuspaikat sijaitsevat yksityisalueilla, on varauduttava siihen, että uusien rakennuspaikkojen tarjonta on melko vähäistä ja sen vuoksi kaavaan on sisällytettävä suhteellisen suuri määrä mahdollisia rakennuspaikkoja myös kun otetaan huomioon, että kaavalla ei ole mitään suoranaista tavoitevuotta.

Kaavaratkaisun pitkän aikavälin maankäyttöä koskevat pääperiaatteet käyvät ilmi karttaliitteestä 7.

RAKENNUSOIKEUDEN LASKENTAPERUSTEET

Yleiskaavamääräykset laaditaan siten, että ne johdonmukaisesti soveltuvat sekä yleiskaavaa varten (mittakaava 1:10 000) että osayleiskaavoja varten (mittakaava 1:4 000).

Kaavamääräykset laaditaan mahdollisimman yksinkertaisiksi ja ne perustuvat rakennusjärjestyksen tarkempiin määräyksiin haja-asutusalueelle rakentamisesta, ts. uusien rakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 5 000 m². Rakennusjärjestyksessä on myös tarkempia määräyksiä rakennusten sopeuttamisesta ympäristöön. Avoimille peltoalueille, korkeille kukkuloille ja korkeille kallioalueille rakentamista on vältettävä.

Kaavamääräysten pääperiaatteena on, että kullekin maanomistuksyksikölle annetaan pinta-alan mukaan laskettu rakennusoikeus (= rakennuspaikkojen määrä)

huomioon ottaen maanomistussyksiköllä sijaitsevat asuinrakennukset ja vuoden 1980 jälkeen myönnetty rakennusluvut. Tällöin otetaan käytettynä rakennusoikeutena huomioon vain ne rakennusluvut, jotka koskevat nykyistä maanomistajaa. Maanomistussyksiköllä tarkoitetaan tilaa tai tiloja, jotka sama maanomistaja omistaa kaava-alueella. Kunnanvaltuuston Sipoo 2005 -tavoitesuunnitelmassa asettamien Sipoon pitkän aikavälin maankäytön yleistavoitteiden saavuttamiseksi ja asutuksen ohjaamiseksi kyläkeskuksiin ja muille asutukselle soveltuville alueille on rakennusoikeutta vaihdeltu maankäyttömerkintöjen mukaisesti.

Rakennusoikeuslaskelmissa lähtökohtana on perusrakennusoikeus maa- ja metsätalousvaltaisilla alueilla, jotka soveltuvat myös haja-asutusluonteiseen rakentamiseen, yksi rakennuspaikka 2 – 5 ha:n suuruista maanomistussyksikköä kohden ja lisäksi yksi rakennuspaikka kutakin alkavaa 5 ha:a kohden. Rakentamisen ohjaamiseksi kyläkeskusalueille osoitetaan suurempi rakennusoikeus, jonka lähtökohtana on yksi rakennuspaikka 0,2 – 2 ha:n suuruista maanomistussyksikköä kohden ja lisäksi yksi rakennuspaikka kutakin alkavaa 2 ha:a kohden. Rakennusoikeutta voidaan aina siirtää toisilta alueilta M- ja AT-alueille.

Niillä maa- ja metsätalousalueilla (MT), jotka eivät kovin hyvin sovellu rakentamiseen, ts. suurilla yhtenäisillä metsäalueilla, laajoilla avoimilla peltoalueilla sekä maastollisesti ja ympäristöllisesti hankalilla alueilla, lähtökohtana on alhaisempi rakennusoikeus: yksi rakennuspaikka 5 – 10 ha:n suuruista maanomistussyksikköä kohden ja lisäksi yksi rakennuspaikka kutakin alkavaa 10 ha:a kohden. Lisäksi tulee määräys, jonka mukaan rakennusoikeutta on, mikäli mahdollista, siirrettävä M- tai AT-alueille saman maanomistussyksikön alueella.

Vahvistetun kaavan mukaisille suojelualueille tai luonnonsuojelu- tai muinaismuistolainsäädännön nojalla rauhoitetuille alueille ei osoiteta rakennusoikeutta (S-1). Sellaisilla suojelualueilla, joilla ei ole vahvistettuja suojelualueääräyksiä (S-2), on rakennusoikeutena yksi rakennuspaikka 10 – 15 ha:n suuruista maanomistussyksikköä kohden ja lisäksi yksi rakennuspaikka kutakin alkavaa 15 ha:a kohden. Näillä alueilla on voimassa sama lisämääräys rakennusoikeuden siirtämisestä saman maanomistussyksikön alueella kuin MT-alueilla.

Virkistysalueilla (V) ovat voimassa samat rakennusoikeusmääräykset kuin suojelualueilla.

Sipoonjoen osayleiskaavaan sisältyvät M-alueet on merkitty M-1-merkinnällä, jonka rakennusoikeus on sama kuin M-alueilla, kuitenkin siten, että näillä alueilla on voimassa sama sääntö rakennusoikeuden siirtämisestä kuin MT-alueilla. Myös Keravanjoen varrella on eräät alueet osoitettu M-1-merkinnällä jokimaiseman suojelemiseksi.

Loma-asuntoalueiden (RA) rakennusoikeus on sama kuin kyläkeskusalueidenkin.

Maanomistussyksiköille, joilla ei kaavan mukaan ole rakennusoikeutta, voidaan rakennusjärjestyksen 8. §:n ja yleisen kaavamääräyksen mukaisesti rakentaa olemassa olevia asuinrakennuksia uudestaan.

Kylä	käytetty rakennusoikeus	jäljellä oleva rakennusoikeus
Linnanpelto	160	218
Box	261	167
Eriksnäs	1	5
Gesterby	145	172
Hangelby	203	136
Herrala	103	103
Hindsby	314	324
Immersby	172	221
Kirkonkylä	189	182
Löparö	–	–
Myyras	57	25
Martinkylä	366	298
Nevas	108	97
Nikkilä	124	142
Norrkulla	43	50
Paippinen	665	769
Pigby	70	54
Savijärvi	39	51
Spjutsund	272	84
Svartböle	25	16
Träsk	213	75
YHTEENSÄ	3530	3189

Vuosina 1980 – 1992 on kaava-alueelle myönnetty 713 omakotitalojen rakennuslupaa ja 88 loma-asuntojen rakennuslupaa alla olevan taulukon mukaisesti. Lupalaskelmaan on otettu mukaan taulukossa mainitut tilastolliset pienalueet kokonaisuudessaan. Vertaa sivulla 11 olevaan karttaan.

MYÖNNETYT RAKENNUSLUVAT

Osa-alue nro	1980 – 1985 omakt./loma-as.	1986 – 1990 omakt./loma-as.	1991 – 1992 omakt./loma-as.	Yhteensä omakt./ loma-as. 1980–92
6. Immersby	24 / 5	26 / –	5 / 2	55 / 7
11. Träskby	24 / 13	19 / 5	5 / 1	48 / 19
12. Spjutsund	13 / 9	11 / 10	1 / 5	25 / 24
13. Box	35 / –	39 / –	10 / 1	84 / 1
14. Myyras	23 / 1	27 / –	6 / 1	56 / 2
15. Hindsby	7 / 3	14 / 1	7 / –	28 / 4
16. Kirkonkylä	15 / 1	19 / –	3 / –	37 / 1
18. Talman seutu	30 / 2	43 / 1	6 / –	79 / 3
20. Gesterby	16 / 2	22 / 4	10 / –	48 / 6
21. Savijärvi	22 / 8	26 / 3	5 / 1	53 / 12
25. Linnanpelto	18 / 1	24 / –	7 / –	49 / 1
26. E–Paippinen	30 / 3	41 / 3	9 / 2	80 / 8
27. P–Paippinen	21 / –	35 / –	15 / –	71 / –
	278 / 48	346 / 27	89 / 13	713 / 88

Kauden aikana koko kunnassa myönnettiin yhteensä 1573 omakotitalojen rakennuslupaa ja 251 loma-asuntojen rakennuslupaa. Noin 45 % omakotitalojen luvista ja n. 35 % loma-asuntojen luvista myönnettiin kaava-alueelle. Kaava-alueelle myönnettiin n. 59 omakotitalojen rakennuslupaa vuodessa. Jos rakentaminen jatkuu samaa tahtia, olisi haja-asutusaluekaavan mukainen rakennusoikeus käytetty suunnilleen vuonna 2040.

4

YLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

41

YLEISPERUSTELU

41.1

Yleiskaava ja seutukaava

Vahvistettujen seutukaavojen aluevaraukset on otettu periaatteessa huomioon. Seutukaavan kaikki suojelu- ja virkistysalueet on otettu huomioon yleiskaavassa. Seutukaavassa vahvistetun 400 kV-johdon linjauksen lisäksi yleiskaavassa on Keski-Sipoon kautta kulkeva vaihtoehtoinen linjaus. Keski-Sipoon kautta kulkevan linjauksen perusteluina ovat koskemattomien metsäalueiden säilyttäminen mahdollisimman suuressa määrin ja nykyisten johtokatuja hyväksikäyttäminen. Helsingistä itään suuntautuva rautatie noudattaa Valtionrautateiden tammikuussa 1993 valmistuneen alustavan yleissuunnitelman mukaista linjausvaihtoehtoa. Linjaus noudattaa pääosin seutukaavan varausta. Vaiheseutukaava III koskevassa ehdotuksessa on osoitettu melko suuri selvitysalue työpaikkoja ja erityistoimintoja varten Boxin-Savijärven seudulta Porvoon maalaiskunnan vastaiselta rajalta. Yleiskaavassa kyseinen alue on osoitettu pääasiassa maa- ja metsätalousalueeksi (MT), mikä pääsäännön mukaan merkitsee, että mahdollinen asuinrakennus-keus tulee siirtää alueelta.

41.2

Yleiskaava ja maanomistusluettelo

Yleiskaavakarttaan ja -selostukseen oheistetaan maanomistusluettelo, josta ilmenee asianomaisen maanomistussyksikön pinta-alan mukaan laskettu rakennus-keus ottaen huomioon vuodesta 1980 lähtien myönnetty rakennusluvat.

41.3

Yleiskaavakartan mittakaava ja aluevarausten tarkkuus

Kaavatyön aikana on aineistoa muokattu kartalla, jonka mittakaava on 1:10 000, kun taas varsinainen kaava ja kaavarajaukset on laadittu mittakaavassa 1:20 000. Aluevaraukset ovat likimääräisiä. Tarkempia määräyksiä rakennuspaikkojen sijoituksesta annetaan rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti rakennuslupa-käsittelyn yhteydessä.

42

YLEISKAAVAN ALUEKOHTAISET PERUSTELUT

42.1

Maapinta-ala asianomaisen aluevarauksen piirissä

Kylä	Kokon.- pinta-ala	AT ha / %	M ha / %	MT ha / %	V ha / %	S ha / %
Linnanpelto	1991,5	55,0 / 2,8	433,5 / 21,8	1432,9 / 71,9	47,6 / 2,4	22,5 / 1,1
Box	1282,5	195,3 / 15,2	593,9 / 46,3	492,6 / 38,4		0,7 / 0,1
Eriksnäs	104,4	–	–	57,7 / 55,3	–	46,7 / 44,7
Gesterby	1025,1	202,6 / 19,8	285,1 / 27,8	503,8 / 49,1	–	33,6 / 3,3
Hangelby	882,6	199,2 / 22,6	435,1 / 49,3	192,6 / 21,8	55,7 / 6,3	–
Herrala	666,0	91,8 / 13,8	189,5 / 28,5	384,7 / 57,7	–	–
Hindsby	3007,7	282,6 / 9,4	585,9 / 19,5	1127,1 / 37,5	62,4 / 2,1	949,7/31,5
Immersby	1511,9	180,0 / 11,9	404,6 / 26,8	865,3 / 57,2	7,3 / 0,5	54,7 / 3,6
Kirkonkylä	1280,6	189,7 / 14,8	278,6 / 21,8	809,0 / 63,2	1,8 / 0,1	1,5/0,1
Löparö	0,7	–	–	0,7 / 100		
Myyras	155,6	47,3 / 30,4	50,4 / 32,4	55,6 / 35,7		2,3/1,5
Martinkylä	2151,3	261,3 / 12,1	1040,6 / 48,4	650,5 / 30,3	198,9 / 9,2	
Nevas	908,1	79,4 / 8,7	97,3 / 10,7	554,6 / 61,1	123,2 / 13,6	53,6 / 5,9
Nikkilä	1039,7	94,5 / 9,1	123,9 / 11,9	809,9 / 77,9	11,4/1,1	
Norrkulla	345,9	54,2 / 15,7	69,4 / 20,0	211,3 / 61,1	–	11,0 / 3,2
Paippinen	5428,7	642,7 / 11,8	1823,5 / 33,6	2727,3 / 50,2	9,3/ 0,2	226,5 / 4,2
Pigby	502,3	51,8 / 10,3	123,2 / 24,5	327,3 / 65,2	–	–
Savijärvi	461,2	31,1 / 6,7	74,5 / 16,1	326,0 / 70,7	12,3/ 2,7	17,3 / 3,8
Spjutsund	1050,0	142,2 / 13,5	351,9 / 33,6	492,9 / 46,9	23,6 / 2,2	39,4/ 3,8
Svartböle	113,8	8,4 / 7,4	86,0 / 75,6	19,1 / 16,8	0,3 / 0,2	
Träsk	495,6	215,2 / 43,4	122,6 / 24,7	128,8 / 26,0	3,2 / 0,6	25,8 / 5,3
Yhteensä	24.405,2	3.023,7 / 12,4	7.169,9 / 29,4	12.169,3/ 49,8	557,0/ 2,3	1485,3/ 6,1

42.2

Aluevarausten perustelut

Kyläkeskuksen alue (AT)

Rakentamisalueet on osoitettu nykyisten ja aikaisemmissa kaavoissa osoitettujen kylätaajama-alueiden tuntumaan. Aikaisemmissa kaavoissa osoitetuilla AE- sekä AT-alueilla on AT-merkintä. Alueita on useissa paikoissa laajennettu ja uudisasutus on osoitettu periaatteessa teiden varsille. Mantereella on kaikella asutuksella AT-merkintä – myös olemassa olevalla loma-asutuksella. Kaavaratkaisu mahdollistaa siten nykyisen loma-asutuksen muuttamisen vakinaiseksi asutukseksi, mitä perustellaan sillä, että näiden alueiden asutus on ennestään "kirjavaa", minkä vuoksi on vaikea vetää rajaa loma-asutuksen ja vakinaisen asutuksen välille. AT-varaus mahdollistaa myös pienimuotoiset tuotanto- ja palvelulaitokset.

Loma-asuntoalue (RA)

Haja-asutusaluekaavaan sisältyvien saarten olemassa oleva loma-asutus on merkitty RA-merkinnällä. Savijärven kartanon vapaa-ajankeskuksen yhteyteen tuleva siirtolapuutarha-alue on osoitettu RA-alueeksi. Muita uusia loma-asutusalueita ei ole osoitettu.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M)

M-alueet on varattu maa- ja metsätaloustarkoituksiin sekä myös haja-asutusluonteiseen rakentamiseen. M-alueita osoitetaan AT-alueiden yhteyteen sekä myös teiden varteen haja-asutukseen soveltuville alueille.

Maa- ja metsätalousalue (MT)

MT-alueiksi on osoitettu laajoja yhtenäisiä metsäalueita ja avoimia peltoalueita. MT-alueet muodostavat n. 50 % kaava-alueen pinta-alasta, mikä mahdollistaa Sipoon yhtenäisten metsä- ja peltoalueiden ja vihreän luonteen säilyttämisen. Pääsäännön mukaan on rakennusoikeus siirrettävä AT- tai M-alueille uuden asutuksen välttämiseksi MT-alueilla.

Virkistysalueet (V)

Virkistysalueiksi on kaavassa varattu n. 440 ha ts. 2,2 %. V-alueiksi on osoitettu Nevaksen ja Talman golfkentät, Talman laskettelukeskus, urheilukentät, Tornberget Paippisissa, kunnan omistama alue Brobölessä, Lövhyydan Träskbyssä, Vantaan kaupungin virkistysalue Immersbyssä Byträskin rannalla, metsähallituksen virkistysalue Spjutsundissa, Savijärven kartanon vapaa-ajankeskus ja Savijärven entinen kaatopaikka-alue. Linnanpellossa Pornaisten kunnan vastaisella rajalla sijaitseva alue, joka käsittää Stökskogenin tilan, on osoitettu virkistysalueeksi, koska se on suurelta osin kallioista eikä sovellu tehokkaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueen omistaa suurelta osin Suomen valtio. Virkistystä varten on lisäksi osoitettu Hindsbyssä sijaitseva Brännberget, joka rajoittuu Vantaan puolella sijaitsevaan Vantaan kaupungin virkistysalueeseen.

Suojelualueet (S-1, S-2)

S-1-merkinnällä osoitetaan ne suojelualueet, jotka on suojeltu aikaisemmin vahvistetussa seutukaavassa, tai alueet, jotka on rauhoitettu luonnonsuojelu- tai muinaismuistolainsäädännön nojalla tai otettu mukaan valtioneuvoston vahvistamiin suojeluohjelmiin. S-1-rajaus noudattaa näitä aikaisemmin tehtyjä päätöksiä. Kyseisille alueille ei osoiteta rakennusoikeutta.

Kaavassa osoitetaan S-2-merkinnällä ne suojelualueet, jotka on tarkoitus suojella luonnonsuojelulainsäädännön, muun lain tai asetuksen, valtioneuvoston tai

ministeriön päätöksen nojalla. Alueet perustuvat tehtyihin luontoinventointeihin sekä Sipoonkorpityöryhmän esittämiin ehdotuksiin. S-2-alueille on osoitettu rakennusoikeutta, mutta mikäli mahdollista, rakennusoikeus on siirrettävä toiseen paikkaan saman maanomistusyksikön alueella. Suurehkoja yhtenäisiä suojelualueita ovat puolustusvoimien alue Hindsbyn metsässä sekä Hindsbyssä ja Immersbyssä Vantaan rajan tuntumassa sijaitsevan aikaisemmin osoitetun suojelualan laajennus. Alueen omistaa suurelta osin Helsingin kaupunki.

S-1 ja S-2 alueilla on voimassa puiden hakkuuta koskeva toimenpidekielto, joka kieltää hakkuut alueella ilman etukäteen laadittua ja hyväksyttyä suojelualuesuunnitelmaa.

Yksittäiset luonnonsuojelu- ja rakennussuojelukohteet sekä muinaismuistot on merkitty kaavaan kohdamerkinnoilla. Suurehko alueet on rajattu suojavyöhykeiksi s-1 ja s-2.

S-2-alueella Hindsbyn metsässä Västervägenin eteläpuolella on lisämerkintä /ma, jonka mukaan alueelle saa sijoittaa maanalaisia tiloja sekä näitä varten tarvittavia teitä ja laitteita puolustusvoimien tarpeisiin.

Luettelot kaikista suojelualueista ja yksittäisistä suojelukohteista, jotka on kaavassa otettu huomioon, ovat kaavaselostuksen liitteessä. Erillinen indeksikartta, johon on merkitty ja numeroitu yllä mainitun luettelon mukaiset suojelualueet ja -kohteet, on laadittu.

Suojavyöhykkeet

Kaavassa osoitetaan Mömossenessä sijaitsevan ampumaradan ja kaatopaikan (E1, E2) sekä Sköldvikin tuotantolaitosten (T1, T2) sisemmät ja ulommat suojavyöhykkeet. Sisemmälle suojavyöhykkeelle ei tule sijoittaa uusia asuinrakennuksia. Myöskään ulommalla suojavyöhykkeellä ei saa tapahtua laajaa uudisrakentamista. Mömossenin sisempi suojavyöhyke on 600 m kaatopaikasta ja ulompi suojavyöhyke on n. 1 km ampumaradan ja kaatopaikan ulommasta rajasta. Sköldvikin suojavyöhykkeet noudattavat vahvistetun seutukaavan suojavyöhykeitä.

Sipoonjoen varrelta on varattu suojavyöhyke la-1 kunnanhallituksen hyväksymän Sipoonjoen osayleiskaavan mukaisesti. Vyöhyke käsittää vain suoraan jokeen liittyvät joentörmät. Kasvillisuus on tärkeä osa jokimaisemaa, minkä vuoksi joentöyräalueella oleva kasvillisuus on säilytettävä luonnontilaisena. Alueella sallitaan kuitenkin puuston ja pensaikon hoitotoimenpiteet ja uusiminen. Kasvillisuutta on hoidettava siten, että sortumavaaroilta ja muulta eroosiolta vältytään, samoin kuin pelloilta suoraan jokeen tulevilta huuhtoutumilta. Samanlainen suojavyöhyke on myös Nevasbäckenin alajuoksulla.

Sipoonjoen ja sen sivuhaarojen varrella sijaitsevaa laajempaa kulttuurimaisemaa sekä Nevasbäckenin suojellaan s-2-merkinnällä. Rakentamisen ja muiden toimenpiteiden yhteydessä on erityistä huomiota kiinnitettävä jokimaisemaan, luontoon ja rakennettuun ympäristöön.

Pohjavesialueet on kaavassa merkitty pv-1-merkinnällä, joka osoittaa vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen ja kieltää jätevesien maahanimeyttämisen. Pohjavesialueilla ei tule sallia sellaista teollista toimintaa, josta voi aiheutua pohjaveden pilaantumisvaara. Eläinsuojien yhteyteen on rakennettava tiiviit lantalat. Kaikki pohjavesialueet käyvät ilmi liitekartasta 8.

Tarkemmat ohjeet ja säännöt jätevesien johtamisesta ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Ks-merkinnällä osoitetaan sellaiset merkittävät maisema-alueet ja erikoiset luonnonesiintymät, joita tarkoitetaan maa-aineslain 3. §:n 1. momentissa. Rajaukset perustuvat ympäristöministeriön arvokkaita kallioalueita koskevaan inventointiin.

s-1-merkinnällä osoitetaan alueet, joita on suojeltava alueen historian ja arvokkaan rakennuskannan vuoksi. Kaavassa on osoitettu seuraavat s-1-alueet:

- Ruxaksen-Lampetaksen rakennus- ja maisemansuojelualue Etelä-Paippisissa
- Kalvhagen, isovihan taistelukenttä, Linnanpelto
- Herralan kyläkeskus
- Hindsbyn kyläkeskus.

Tieverkko ja rautatiet (LR)

Kaavassa on kaksi laadittujen tieverkkoselvitysten mukaista uutta tienlinjausta. Uusi yhteys Sköldvikistä maantielle 170 on merkitty kaavaan. Kaavassa on otettu huomioon jo vahvistettu Järvenpää-Pornainen -tiesuunnitelma, Martinkyläntien (paikallistie 11697) oikaisu ja kevyen liikenteen väylän rakentaminen, Nikkilän-Jokivarrentien (maantie 152) oikaisu, Herralantien (paikallistie 11737) oikaisu ja sillan siirtäminen n. 400 - 500 m pohjoiseen. Knutersin-Östersundomintie muuttuu paikallistieksi. Tieverkon luokitus noudattaa tielaitoksen päätöstä.

Kaavassa on kaksi rautatiealuevarausta: olemassa oleva Keravan-Sköldvikin rata ja Helsingistä itään, Etelä-Sipoon kautta suunnitellun uuden radan varaus. Kaikki teiden ja rautateiden risteykset on osoitettu eritasoristeyksiksi.

Erityisalueet (E)

Erityisalueiksi on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueet, kuten Nikkilän jätevedenpuhdistamo, Mömossenin kaatopaikka, Boxin lietteenkompostointialue ja vedenottamot. Vedenottamoihin ja jätteenkäsittelyalueeseen liittyy suojelu- aluerajaus. Erityisalueiksi on osoitettu myös soranottopaikat ja Mömossenissa sijaitseva ampumarata, johon myös liittyy suojelualuerajaus.

Palvelujen ja hallinnon alue (P)

P-alueiksi on osoitettu nykyiset koulut, kaupat, seurakuntarakennukset, seurain-talot sekä muut palvelulaitokset.

Teollisuus- ja varastoalueet (T)

T-alueiksi on osoitettu Saxaksen saha Paippisissa, AMW-Eristeen teollisuuslai-tos Svartbölessä ja kalanjäädättämö Boxissa. Boxissa T-aluetta on laajennettu Porvoontien eteläpuolelle.

Vesiliikenteen alueet (LV)

Nykyiset venesatamat on osoitettu LV-alueiksi. LV-alueita on Boxin-Hangel-byn rannassa, valtion laituri Spjutsundissa Porvoon maalaiskunnan vastaisella rajalla, Joutsimiehen alueen venesatama Bockhamnenin tuloväylällä sekä aikai-semman yhteisomistuksessa olevan venepaikka-alueen laajennus Träskbyssä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Nykyinen runkovesi- ja viemärijohtoverkosto sekä sen laajentaminen lähivuosi-na on merkitty kaavaan. Järjestettyä jätehuoltoa laajennetaan vastaisuudessa käsittämään suurin osa haja-asutusalueista ja saaristosta. Kaavassa on osoitettu nykyinen Kulloontien varrella kulkeva maakaasujohto ja Mäntsälästä Helsinkiin suunnitellun uuden johdon ohjeellinen varaus. Nykyiset suurjännitejohdot (110 ja 400 kV) on merkitty kaavaan. Kaavassa on osoitettu ohjeellisesti kaksi vaih-toehtoista varausta uudelle 400 kV:n johdolle Anttilasta Porvoon maalaiskun-nasta Långmossebergetiin Vantaalle. Toinen varaus noudattaa pääosin nykyisiä Nikkilän eteläpuolitse kulkevia 110 kV:n linjoja ja toinen seutukaavan varausta.

5.

YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

51

YLEISKAAVAN TEHTÄVÄ JA OIKEUSVAIKUTUKSET

Yleiskaavojen tarkistamisen tarkoituksena on saada haja-asutusalueiden yleis-kaava, jota suoraan ja tasavertaisesti voidaan pysyvästi käyttää yleiskaava-alueen rakennuslupien ja tarvittaessa poikkeuslupien myöntämisen perusteena. Rakennuslupien ja poikkeuslupien selkeät ja yksiselitteiset myöntämissäännöt on käsitettävä kunnan pitkän aikavälin järjestetyn ja tasavertaisen rakennuslupa- ja kaavoitushallinnon perusedellytyksiksi.

Jotta yleiskaavaa voitaisiin käyttää rakennuslupien myöntämisen perusteluna, sen tulee olla vahvistettu. Sama koskee periaatteessa myös poikkeuslupien käsittelyä, mutta kunnanhallitus saa myöntää poikkeusluvan omakotitaloa varten rakennuspaikalle, joka sijaitsee kunnanvaltuuston hyväksymässä yleiskaavassa asuinalueeksi osoitetulla alueella.

Jotta rakennusoikeusjako saataisiin pysyväksi, ts. siten, että tilasta lohkottavat rakennuspaikat vähennetään kantatilan kokonaisrakennusoikeudesta, kaavan tulee olla vahvistettu. Jos sitä ei vahvisteta, rakennusoikeus ei vähene mainittavasti suurehkoilla tiloilla kunkin lohkomisen jälkeen, koska rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on vain 5 000 m² tai 2 000 m². Tämä perustuu rakennuslain 27. §:n säännökseen. Tämä tulee rajoittamaan puhtaasti keinottelumielessä tapahtuvaa maanhankintaa ja lohkomista. Jos rakennusoikeuden siirtäminen MT- tai V-alueilta saman maanomistussyksikön alueella ei ole mahdollista, kunta voi maksaa korvauksen menetetyistä rakennusoikeudesta tai myöntää anotun rakennusluvan.

Suojelualueet, joille ei ole osoitettu rakennusoikeutta (S-1), ja alueet, joille on osoitettu siirrettävä rakennusoikeus (S-2), on useimmissa tapauksissa merkitty lisäindeksillä (v), joka siirtää mahdolliset korvaukset menetetyistä rakennusoikeudesta tai muista käyttörajoituksista valtion viranomaisille, koska useimmat varaukset sisältyvät valtioneuvoston vahvistamiin suojeluohjelmiin tai on ehdotettu suojeltaviksi Sipoonkorpityöryhmän antamassa mietinnössä.

Kaavassa ei ole rakennuslain 31. §:n mukaista ehdotonta rakentamiskieltoa, josta voi koitua suoranaisia korvausvelvollisuuksia.

Vahvistettu yleiskaava sitoo muita viranomaisia, kuten maanmittaus-, tie-, metsä- ja vesiviranomaisia, seutukaavaliittoa ja lääninhallitusta, joiden kaikkien tulee noudattaa vahvistetun yleiskaavan periaatteita. Esimerkiksi kaavoitusalueiden jakolain 24. § sitoo maanmittausviranomaisia siten, että alueella, jolle on vahvistettu yleiskaava, ei saa suorittaa lohkomis- tai halkomistoimitusta, jos sen johdosta huomattavasti vaikeutetaan alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen. Tämä ei kuitenkaan yleensä estä maanmittaustoimitusten suorittamista maa- ja metsätaloutta, yksityisiä tietoimituksia ja muita vastaavia tarkoituksia varten.

Haja-asutusaluekaavan vahvistamisella kumotaan vallitseva rakennuskielto. Haja-asutusalueelle rakentaminen voi tapahtua suoraan rakennusluvan nojalla yleiskaavan määräysten pohjalta. Taaja-asutusrakentaminen vaatii aina rakennuslain 5. §:n mukaista poikkeuslupaa. Kunnanhallitus voi periaatteessa aina käsitellä poikkeusluvut, jotka koskevat rakentamista kaavassa osoitetuille AT-alueille. M-alueille rakentaminen edellyttää sitä vastoin lääninhallituksen poik-

keuslupaa. Lupakäsittelyn helpottamiseksi kunnassa pyritään joustavampaan järjestelmään. Rakennettaessa AT-alueelle rakennuslupan ja poikkeuslupan käsittely tapahtuisi samanaikaisesti siten, että rakennuslupa-asiakirjoihin oheistettaisiin vain varsinainen hakemuslomake ja naapureiden kuulemislomakkeet. Rakennuslainsäädännön uudistusta valmisteltaessa on ehdotettu kaikkien poikkeuslupien delegoimista kunnanhallituksille.

53

RAKENNUSOIKEUDEN SEURANTA

Maanomistusluettelot ja käytetyt rakennusoikeudet pidetään ajan tasalla. Muutos tehdään luetteloon heti kun rakennuslupa tai lohkomislupa on myönnetty. Maanomistusyksiköille, joille ei ole kaavassa osoitettu lisärakennusoikeutta, tai maanomistusyksiköille, jotka haluavat poiketa vahvistetusta rakennusoikeudesta, voi lääninhallitus rakennuslain 132. §:n nojalla myöntää poikkeuslupan rakentamiseen.

54

TOTEUTTAMISTA KOSKEVAT MUUT TOIMENPITEET

Sekä kunta että yksityiset osuuskunnat tai yhtiöt rakentavat haja-asutusalueelle vesijohtoverkoston siten, että lähtökohtana on olemassa olevat ja lähitulevaisuudessa rakennettavat runkojohdot. Vuonna 1994 rakennetaan vesi- ja viemärijohto Söderkullasta Boxiin ja sieltä edelleen Metsäpirtin kompostointialueelle. Myös Paippisten ja Nikkilän välinen vesijohto rakennetaan lähitulevaisuudessa. Kunnan länsiosissa voidaan asutus tarpeen mukaan liittää Keravan ja Vantaan kaupungin johtoverkoston.

Koska yleisiä viemärijohtoja ei tulla rakentamaan kaava-alueelle suuressa määrin, annetaan yleiskaavan yhteydessä jätevesien käsittelyohjeet.

Kaavassa S-1-merkinnällä osoitetut suojelualueet on siinä tapauksessa, ettei niitä ole vielä suojeltu luonnonsuojelulain tai muun lainsäädännön nojalla, suojeltava luonnonsuojelulain tai lain, asetuksen tai eräissä tapauksissa ministeriön päätöksen nojalla. Niin sanotussa Sipoonkorvessa sijaitsevien alueiden osalta on lääninhallituksen asettama työryhmä esittänyt konkreettisia ehdotuksia näiden alueiden toteuttamisesta. Myös S-2-alueet edellyttävät vahvistetussa yleiskaavassa esitettyä parempaa suojelua, mutta tällöin ollaan pitkälti riippuvaisia yksityisistä rauhoittamista koskevista aloitteista.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 17.5. – 18.6.1993. Nähtävilläoloaikana järjestettiin kolme tiedotustilaisuutta eri kylissä. Määräaikana jätettiin 97 kirjallista mielipidettä. Eri viranomaiset ovat antaneet lausuntonsa kaavaluonnoksesta. Viranomaisten lausunnoissa esitetyt näkökohdat on suurelta osin otettu huomioon. Mielipiteiden johdosta on tehty vähäisiä tarkistuksia aluerajauksiin.

Lääninhallituksen johdolla pidettiin 14.12.1993 haja-asutusalueiden kaavaa

koskeva viranomaisneuvottelu.

Ympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta 16.12.1993.

Kunnanhallitus päätti 11.1.1994 rakennusasetuksen 29. §:n mukaisesti asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä 20.1. – 18.2.1994. Määräaikana jätettiin 50 muistutusta. Muistutusten johdosta on tehty vähäisiä tarkistuksia sekä yksi muutos kaava-alueen rajaukseen Immersbyssä siten, että alue, jota mahdollinen uusi tieyhteys Söderkullan–Nikkiläntieltä Sipoonjoen yli Immersbyn kautta koskee, jätetään pois kaavasta. Lopullinen kanta tieyhteyteen ja sen linjaukseen otetaan, kun tieverkkosuunnitelma, jossa tarkastellaan Etelä-Sipoon tieverkon kehittämistarpeita pitkällä aikavälillä, valmistuu ja kun tielaitoksen kyseistä tieyhteyttä koskeva tiesuunnitelma on laadittu.

Ympäristölautakunta on hyväksynyt kaavan 27.4.1994 113. §.
Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan 10.5.1994 216. §.
Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan 15.6.1994.
Lääninhallitus on vahvistanut kaavan

SIPOON KUNTA

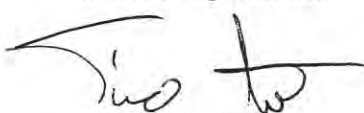
29.4.1993/26.11.1993/16.12.1993/27.4.1994/15.6.1994



Henrik Wickström
kaavoituspäällikkö



Helge Nyberg
johtava rakennustarkastaja



Timo Juuti
ympäristönsuojelusihteeri



Benita Salminen
kaavoitussihteeri

1. Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontokohdeselvitys 1991. Ympäristötutkimus Oy Metsätähti. Sipoon kunta, ympäristönsuojelulautakunta. Ympäristöjulkaisu 1/1992.
2. Etelä-Sipoon ja Kulloon alueen tieverkkosuunnitelma. Tielaitos 1993.
3. Helsingistä itään suuntautuva rata. Yleissuunnitelma. Helsinki-Porvoo väli 1982. Rautatiehallitus, rakennustoimisto.
4. Helsingistä itään suuntautuvan radan alustava yleisuunnitelma Sipoon alueella. Valtionrautatiet, rataverkon kehittämissyksikkö 1993.
5. Helsinki-Sipoo-Porvoo -vyöhykkeen aluerakenteen kehittämismahdollisuudet. Itä-Uudenmaan seutukaavaliitto 1990, julkaisu 12.
6. Hindsbyn metsän linnusto. T. Solonen. Sipoon kunta, ympäristönsuojelulautakunta. Ympäristöjulkaisu 1/1991.
7. Järvenpää-Pornainen maantien (1404) tiesuunnitelma. Liikenneministeriön 1.11.1991, 1861/41/81 vahvistama.
8. Kaavoitus- ja rakennuskieltotilanne 1.1.1993. Sipoon kunta P1:93.
9. Keski- ja Pohjois-Sipoon maisema- ja luontoselvitys 1993. Arkkitehtitoimisto Juhani Karilas.
10. Kiinteistörekisteri ja rekisterikartat 1:10 000.
11. Kulttuurimaisemainventointi 1989. Itä-Uudenmaan seutukaavaliitto. Julkaisu 11/1990.
12. Luonnonsuojelu ja luonnon virkistyskäyttö Sipoonkorven alueella. Sipoonkorpi-työryhmän väliraportti. Uudenmaan lääninhallituksen julkaisusarja 1993:4
13. Maisema-alue työryhmän mietintö II. Arvokkaat maisema-alueet. Ympäristöministeriö. Työryhmän mietintö 66/1992.
14. Pilvijärven luonnonsuojelualueen käyttö- ja hoitosuunnitelma. Ympäristötutkimus Oy Metsätähti. Sipoon kunta, ympäristölautakunta. Ympäristöjulkaisu 2/1993.
15. Pohjois-Paippisten maisema- ja kylämiljööselvitys. Saatsi 1991
16. Puolustusvoimien Sipoon varasto- ja harjoitusaluejärjestelmä. Varastoaluetta koskeva osamietintö. Puolustusministeriö 1989.
17. Sipoonjoen ja Sipoonlahden kalatalousselvitys 1992. M. Nikiforow. Sipoon kunta, ympäristölautakunta. Ympäristöjulkaisu 1:1993.
18. Sipoonjokilaakson maisemaselvitys, osa 1: perusselvitykset. Maa ja Vesi Oy 1985.
19. Sipoonjokilaakson maisemaselvitys, osa 2: kehittämisehdotukset ja suunnitelma-luonnokset. Maa ja Vesi Oy 1986.
20. Sipoon metsien tutkimus ja seuranta. V. Kähkönen, P. Härmä. Helsingin yliopisto metsänarvioimistieteen laitos 1989,
21. Sipoon rakennuskulttuuri-inventointi 1982
22. Sipoon väestö ja työpaikat, tilastotietoja. Tilastokeskus.
23. Toiminta- ja taloussuunnitelma 1993-1996. Uudenmaan tiepiiri.
24. Uhanalaisten eläinten ja kasvien seurantatoimikunnan mietintö. Ympäristöministeriö. Komiteamietintö 1991/3.
25. Uudenmaan meritaimenkantojen inventointi ja geneettinen tutkimus. M. Martinen, M-L. Koljonen. Uudenmaan kalastuspiiri. Tiedotus 4/1989
26. Väestörekisterikeskuksen kiinteistö- ja rakennusluettelo.
27. Ympäristöinventointien yhteenveto. Itä-Uudenmaan seutukaavaliitto 1988.
28. 400 kV:n voimansiirtolinjan linjausvaihtoehtojen ympäristövaikutusten arviointi välillä Perttula-Anttila. Teollisuuden Voimansiirto Oy. Maa ja Vesi Oy 1991.

AT	Kyläkeskuksen alue Merkintä osoittaa kyläkeskusalueen, joka soveltuu uudisrakentamiseen. Kullekin maanomistuksyksikölle voidaan muodostaa yksi yksiasuntoinen rakennuspaikka seuraavasti: - yksi rakennuspaikka 0,2 ha - 2 ha:n suuruisille maanomistuksyksiköille sekä maanomistuksyksiköille, joilla on enemmän kuin 2 ha:n alue aluevarauksen sisällä - lisäksi kutakin alkavaa 2 ha:a kohden yksi rakennuspaikka. Alueelle saa sijoittaa myös pienhköjä tuotanto- ja palvelulaitoksia.
P	Palvelujen ja hallinnon alue Alue varataan julkisia ja yksityisiä palveluja sekä hallintoa varten. Alueeseen kuuluu teitä, paikoitusalueita ja puistoja.
T	Teollisuus- ja varastoalue Alue varataan palvelu-, liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastotiloja varten.
V	Virkistysalue Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoiluun. Alueella sallitaan ko. alueen käyttöä palvelevaa rakentamista. Kullekin maanomistuksyksikölle voidaan muodostaa yksi yksiasuntoinen rakennuspaikka seuraavasti: - yksi rakennuspaikka 10 - 15 ha:n suuruisille maanomistuksyksiköille sekä maanomistuksyksiköille, joilla on enemmän kuin 15 ha:n alue aluevarauksen sisällä - lisäksi kutakin alkavaa 15 ha:a kohden yksi rakennuspaikka. Mikäli mahdollista, rakennusoikeus on siirrettävä V-alueelta toiseen paikkaan saman maanomistuksyksikön alueella.
RA	Loma-asuntoalue Kullekin maanomistuksyksikölle voidaan muodostaa yksi yksiasuntoinen rakennuspaikka seuraavasti: - yksi rakennuspaikka 0,2 - 2 ha:n suuruisille maanomistuksyksiköille sekä maanomistuksyksiköille, joilla on enemmän kuin 2 ha:n alue aluevarauksen sisällä - lisäksi kutakin alkavaa 2 ha:a kohden yksi rakennuspaikka.
LR	Rautatiealue
LV	Vesiliikenteen alue Kutakin venepaikkaa kohden tulee rakentaa yksi autopaikka.
E	Erityisalue
S-1	Suojelualue Vahvistetun kaavan mukaiselle suojelualueelle tai luonnonsuojelu- tai muinaismuistolainsäädännön nojalla rauhoitetuille alueille ei osoiteta rakennusoikeutta. Puiden kaataminen on luvanvaraista RakL 124:a §:n säännösten mukaisesti.
S-2	Suojelualue Alue on tarkoitettu suojella luonnonsuojelulainsäädännön, muun lain tai asetuksen, valtioneuvoston tai ministeriön päätöksen nojalla. Kullekin maanomistuksyksikölle voidaan muodostaa yksi yksiasuntoinen rakennuspaikka siten, että alueen suojelutarkoitus otetaan huomioon seuraavasti: - yksi rakennuspaikka 10 - 15 ha:n suuruisille maanomistuksyksiköille sekä maanomistuksyksiköille, joilla on enemmän kuin 15 ha:n alue aluevarauksen sisällä - lisäksi kutakin alkavaa 15 ha:a kohden yksi rakennuspaikka. Mikäli mahdollista, rakennusoikeus on siirrettävä S-2-alueelta toiseen paikkaan saman maanomistuksyksikön alueella. Puiden kaataminen on luvanvaraista RakL 124:a §:n säännösten mukaisesti.
/mq	Alueelle saa sijoittaa maanalaisia tiloja sekä näitä varten tarvittavia teitä ja laitteita.
M	Maa- ja metsätalousvaltainen alue Alue varataan maa- ja metsätaloustarkoituksiin sekä haja-asutushuoneeseen rakentamiseen. Kullekin maanomistuksyksikölle voidaan muodostaa yksi yksiasuntoinen rakennuspaikka seuraavasti: - yksi rakennuspaikka 2 - 5 ha:n suuruisille maanomistuksyksiköille sekä maanomistuksyksiköille, joilla on enemmän kuin 5 ha:n alue aluevarauksen sisällä - lisäksi kutakin alkavaa 5 ha:a kohden yksi rakennuspaikka.
M-1	Maa- ja metsätalousalue Alue varataan maa- ja metsätaloustarkoituksiin sekä haja-asutushuoneeseen rakentamiseen. Kullekin maanomistuksyksikölle voidaan muodostaa yksi yksiasuntoinen rakennuspaikka seuraavasti: - yksi rakennuspaikka 2 - 5 ha:n suuruisille maanomistuksyksiköille sekä maanomistuksyksiköille, joilla on enemmän kuin 5 ha:n alue aluevarauksen sisällä - lisäksi kutakin alkavaa 5 ha:a kohden yksi rakennuspaikka. Mikäli mahdollista, rakennusoikeus on siirrettävä M-1-alueelta toiseen paikkaan saman maanomistuksyksikön alueella.

Alue varataan maa- ja metsätaloustarkoituksiin.

Kullekin maanomistuksyksikölle voidaan muodostaa yksi yksiasuntainen rakennuspaikka seuraavasti:

- yksi rakennuspaikka 5 - 10 ha:n suuruisille maanomistuksyksiköille sekä maanomistuksyksiköille, joilla on enemmän kuin 10 ha:n alue

aluevarauksen sisällä

- lisäksi kutakin alkavaa 10 ha:a kohden yksi rakennuspaikka.

Mikäli mahdollista, rakennusoikeus on siirrettävä MT-alueelta toiseen paikkaan saman maanomistuksyksikön alueella.



20 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista



Vesibuotoelinjaa runkojohto



Valtatie



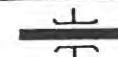
Seututie



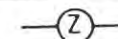
Yhdystie



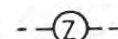
Eritasoliittymä



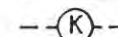
Eritasoristeys



Sähkölinja



Ohjeellinen sähkölinja.



Maakaasujohto

100



Ampumaradan ja kaatopaikan sisempi suojavyöhyke

Vyöhykkeelle ei saa sijoittaa uusia asuinrakennuksia.



Ampumaradan ja kaatopaikan ulompi suojavyöhyke

Uusien asuinrakennusten sijoittamista ulomalle suojavyöhykkeelle tulee mahdollisuuksien mukaan välttää.



Sköldvikin teollisuuslaitosten sisempi suojavyöhyke

Vyöhykkeelle ei tule sijoittaa uusia asuinrakennuksia.



Sköldvikin teollisuuslaitosten ulompi suojavyöhyke

Vyöhykkeelle ei tule rakentaa uutta laaja-asutusta.



Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja.

Käymälävedet on kerättävä umpisäiliöön. Jätevesien maahanimeyttäminen ei ole sallittua.



Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.



Suojelukohde. Luonnonsuojelulainsäädännön nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu.



Muinaismuisto. Muinaismuistolainsäädännön nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu.



Rakennussuojelukohde. Rakennuksen tai sen osan purkamisesta on kirjallisesti ilmoitettava johtavalle rakennustarkastajalle 90 päivää ennen purkamistyöhön ryhtymistä.

(la-1)

Joentöytäsalu, alueen osa, jolla oleva kasvillisuus on säilytettävä luonnontilaisena. Alueella sallitaan kuitenkin huonokuntoisen puuston j
pensaikon hoitotoimenpiteet ja uusiminen. Erillisten selvitysten nojalla voidaan tästä määräyksestä poiketa.

(ks)

Kallionsuojelualue. Alue muodostaa maa-aineslain 3.§:n mom. mukaisen huomattavan maisema-alueen.

(s-1)

Alue, jota on suojeltava sen historian tai arvokkaan rakennuskannan vuoksi. Rakennuslain 135. l. mom:n nojalla määrätään, ettei raken
nuksia saa purkaa, pultta kaataa eikä huontoon ja ympäristöön kohdistuviin muihin suurehkoihin toimenpiteisiin ryhtyä ilmoittamatta nii
rakennustarkastajalle vähintään 90 päivää ennen mahdollisia toimenpiteitä.

(s-2)

Kulttuurimaiseman ja luonnonympäristön vuoksi suojeltava alue. Rakentamisen ja muiden toimenpiteiden yhteydessä on erityistä huomi
kiinnitettävä jokimaisemaan, huontoon ja rakennettuun ympäristöön.

V

Indeksi osoittaa, että alue on varattu valtion tarpeisiin.

Yleiset määräykset

Kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- tai täyttämistyö tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista rakennuslain 124a §:n säänn
ten mukaisesti. Lupa ei ole tarpeen, jos maa-aineksia otetaan omaa tai toisen tavanomaista kotitarvekäyttöä varten tai jos muu toimenp
on vähäinen.

Rakennuspaikan koko ja rakennusoikeus määräytyvät kulloinkin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan. Rakennuksen sijoitukse
ympäristöön soveltumisen sekä yksittäisiä rakennuskohteita koskevien muiden määräysten osalta noudatetaan kulloinkin voimassa olevan
rakennusjärjestyksen määräyksiä.

HAJA-ASUTUSALUEEN JÄTEVESIEN KÄSITTELYN PÄÄPERIAATTEET

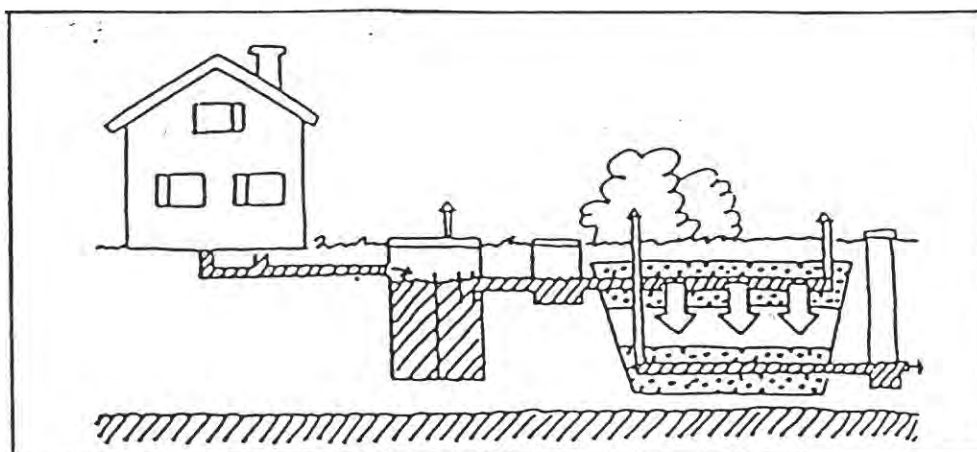
Yleiskaava-alueella ei ole näköpiirissä kattavaa yleistä viemäriverkostoa, joten jätevesien käsittely tulee ratkaista pääosin kiinteistökohtaisesti. Koska maasto-olosuhteet eri rakennuspaikoilla poikkeavat toisistaan, tulee jätevesien käsittelyratkaisut aina arvioida tapauskohtaisesti. Ympäristönsuojelujaoston ja valvontaosaston asianomaiset virkamiehet antavat tarvittaessa yksityiskohtaisempia ohjeita.

Vaihtoehtoisia ratkaisuja eri alueilla

1. Jos rakennuspaikka sijaitsee harvaan rakennetulla alueella johdetaan jätevedet 3-osaisen selkeytyskaivon ja maasuodattimen kautta maastoon tai joissakin tapauksissa 3-osaisen selkeytyskaivon kautta omalla maalla kulkevaan avo-ojaan edellyttäen, että vedenottoa, vesistöä tai asutusta ei ole purkusuunnassa lähistöllä.
2. Tiiviimmin rakennetuilla alueilla vesikäymälävedet johdetaan umpisäiliöön (lasikuitu) ja pesuvedet 2-osaisen selkeytyskaivon kautta sopivaan paikkaan maastossa. Tarvittaessa voidaan pesuvesi ennen maastoon laskemista johtaa maasuodattimen kautta, tai joissakin tapauksissa imeyttää maahan edellyttäen että vedenhankinta ei vaarannu.
3. Tärkeillä pohjavesialueilla tai maasto-olosuhteiden niin vaatiessa tulee kaikki jätevedet johtaa umpisäiliöön (lasikuitu).
4. Taajaan rakennetuilla alueilla, joilla jätevesien yhteiskäsittely katsotaan tarpeelliseksi, tulee jätevedet käsitellä pienpuhdistamossa, maasuodattimessa tai juurakkopuhdistamossa.

Jätevesien käsittely maasuodattimessa

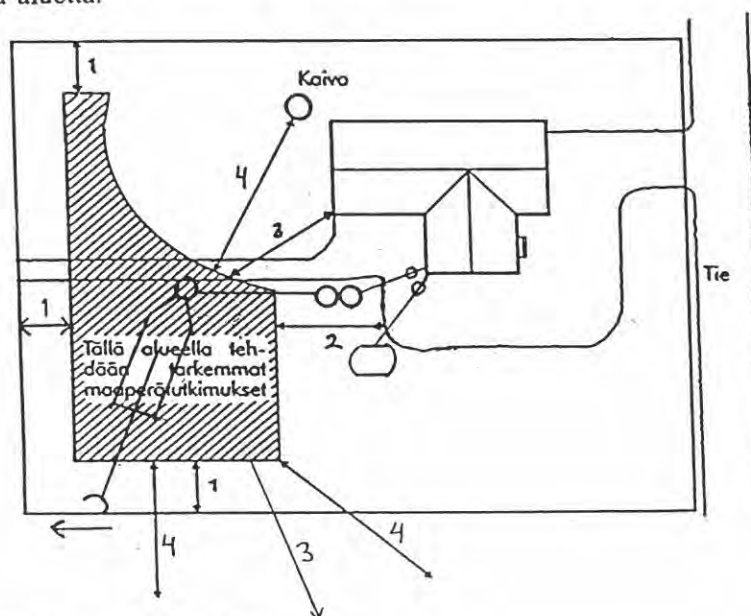
Yhden tai muutaman talouden jätevesien käsittelymenetelmänä voidaan sopivissa olosuhteissa käyttää maasuodatusta. Menetelmää voidaan tilanteen mukaan käyttää joko kaikkien asumisjätevesien tai yksinomaan pesuvesien käsittelyyn. Maasuodattimessa jätevesi puhdistuu painuessaan suodatinkerroksen läpi, sen jälkeen vesi kootaan putkistolla ja johdetaan pintavesiin.



Maasuodatin tulee aina pyrkiä sijoittamaan niin, että seuraavat ehdot täyttyvät:

- Puhdistamo sijoittuu pohjaveden virtaussuunnassa vedenottamon alapuolelle
- Pohjavedenpinnan korkeuden tulee vedenottamolla olla ylempänä kuin puhdistamon kohdalla.

Maasuodatinkäsittelyyn sopivan alueen määrittämiseksi voi merkitä kuvassa mainitut etäisyydet. Näin saadaan rakennuspaikasta rajatuksi sellainen alue tai alueet, joiden soveltuvuutta voidaan tutkia tarkemmin. Usean talouden yhteiseen käyttöön tulevan maasuodattimen paikan valinnassa tarkastellaan koko kyseeseen tulevaa aluetta.



Maasuodattimen ohjeellisia suojaetäisyyksiä:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. Etäisyys kiinteistön rajaan | 5 m |
| 2. Etäisyys tiehen | 15 m |
| 3. Etäisyys asuinrakennukseen | 20 m |
| 4. Etäisyys kaivoon | 20–100 m riippuen maaperästä ja pohjaveden virtaussuunnasta |

Vesistön lähellä tulee harkita pesuvesien imeytystä vaihtoehtona maasuodatinkäsittelylle. Etäisyys puhdistamosta vesistöön on oltava vähintään 25 m.

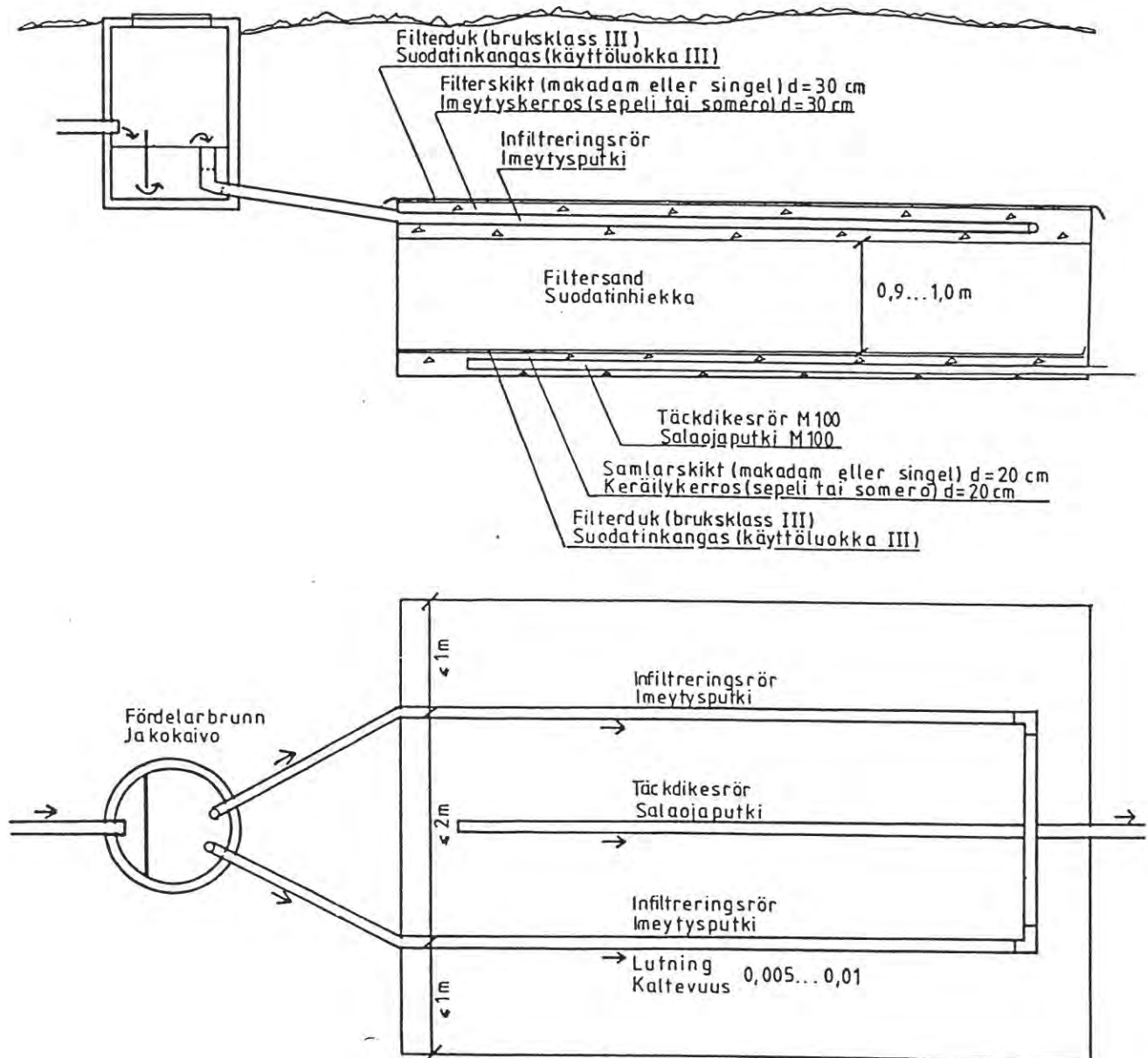
Esimerkki ohjeellisista suojaetäisyyksistä maasuodattimen ja vedenottamon välillä eri maalajeissa.

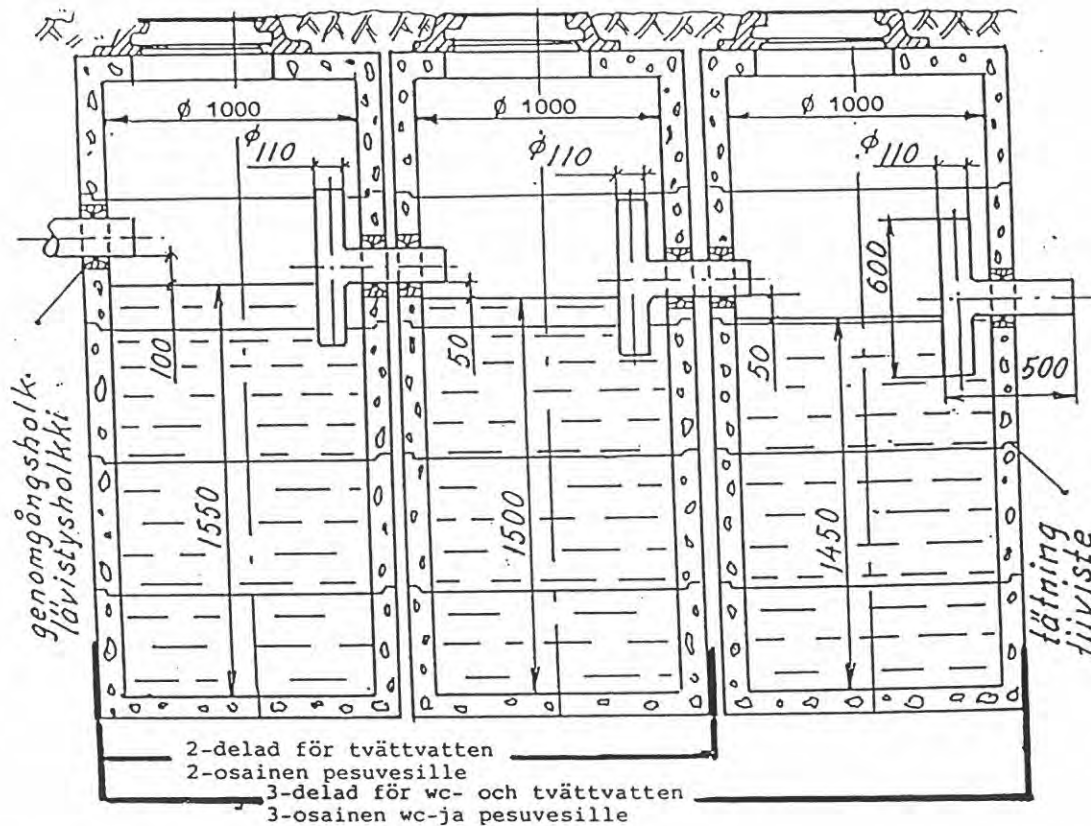
Maanpinnan kaltevuus %	Suojaetäisyys eri maalajeissa m		
	Keskikarkeaa hienompi hiekka tai muu hienojakoinen maa-aines ($d_{10} < 0,1 \text{ mm}$)	Hienohiekkaa karkeampi hiekka tai muu karkeajakoinen maa-aines ($d_{10} > 0,1 \text{ mm}$)	Moreeni
<5	30	50	30
5–15	20	30	20

Maasuodattimessa kaivannon pohjan ja ylimmän pohjaveden pystysuoran etäisyyden on oltava vähintään 0,25 m.

MAASUODATIN

Principlösning för markbädd / enhetlig bädd Maasuodattimen periaatepiirros/yhtenäinen maasuodatin

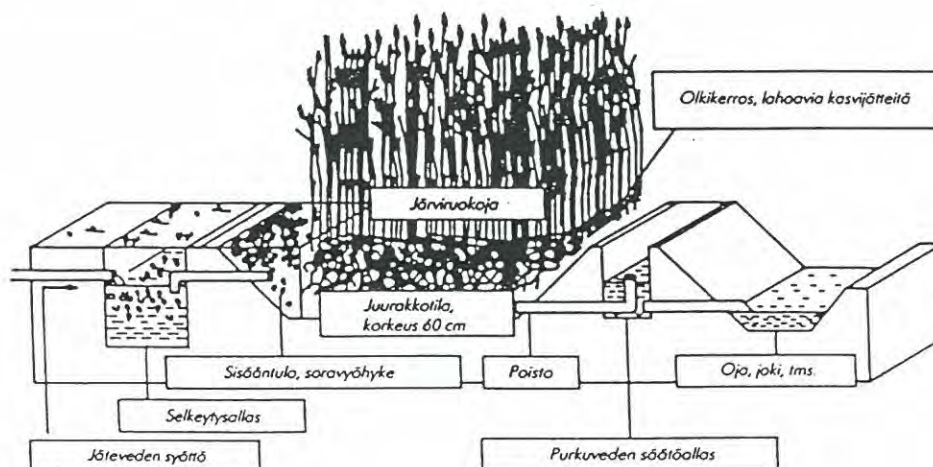




Juurakkopuhdistamo

Juurakkopuhdistamo on vuodesta 1974 lähtien käytetty Euroopassa ja muualla maailmassa varsin erityyppisten jätevesien puhdistukseen. Suomessa on kokemuksia vain muutamista 1990-luvulla rakennetuista laitoksista. Juurakkopuhdistamo on allasmainen, pohjasta tiivistetty sepelistä, sorasta ja humusmaasta tehty kenttä, johon on istutettu vesi- ja kosteikkokasveja, kuten järviruokoa, järvikaislaa ja osmankäämiä. Jätevesi virtaa horisontaalisesti koko altaan leveydeltä juurakkotilan läpi ja puhdistuu kasvien ja mikrobien yhteistyönä. Juurakkotoiminta hidastuu talvella alhaisista lämpötiloista johtuen, mistä syystä puhdistamot mitoitetaan talviolosuhteiden mukaan. Laitos saavuttaa täyden toimintatehonsa kolmen kasvukauden jälkeen, jolloin kasvusto on täysin kehittynyt.

Juurakkopuhdistamo soveltuu sekä pientalojen että yhdyskunta- ja teollisuusjäteveden puhdistamiseen. Puhdistamon tilantarve on 2 – 5 m²/as.



SAMMANSTÄLLNING AV SKYDDSSOMRÅDEN OCH -OBJEKTEN SUOJELUALUEIDEN JA -KOYTEIDEN YHDISTELMÄ

S-1	Naturskyddsområden (S-1 och S-2)
S-2	Luonnonsuojelualueet (S-1 ja S-2)

Med beteckningen S-1 anvisas de skyddsområden som är skyddade i fastställd plan, fredade med stöd av naturskyddslagen eller som ingår i av statsrådet fastställda skyddsprogram. Med beteckningen S-2 anvisas de områden som är avsedda att fredas med stöd av naturskyddslagstiftningen eller annan lagstiftning, enligt beslut av statsrådet eller ministerium. Efter skyddsobjekten är fredningsåret utsatt.

S-1 merkinällä osoitetaan ne suojelualueet, jotka on suojeltu vahvistetulla kaavalla, rauhoitettu luonnonsuojelulain nojalla tai kuuluvat valtioneuvoston vahvistamiin suojeluohjelmiin. S-2 merkinällä osoitetaan alueet, joka on tarkoitus suojella luonnonsuojelulainsäädännön tai muun lainsäädännön nojalla, valtioneuvoston tai ministeriön päätöksellä. Rauhoitettujen kohteiden jälkeen on mainittu rauhoitusvuosi.

1. Kummelbergets back- och bäcklund
Kummelbergetin rinne- ja puronvarsilehto
2. Rörstrands urskog
Rörstrandin ikimetsä
3. Bastmossen, fattigkärr, mosse
Bastmossen, rahkaneva, rahkaräme
4. Sandkulla sparskog
Sandkullan säästömetsä
5. Vermijärvi, fågelsjö
Vermijärvi, lintujärvi
6. Savijärvi, fågelsjö
Savijärvi, lintujärvi
7. Kantorträskets starrmyr
Kantorträsketin saraneva
8. Kantorträsket, skogstjärn
Kantorträsket, metsälampi
9. Hindsby skogs-, bergs- och lundområde
Hindsbyn metsä-, kallio- ja lehtoalue

- | | | |
|-----|---|-------------------------------|
| 10. | Storträskets sjöområde, Pellbacka sparskog och
Bisaängen fredade
Storträsketin järvialue, Pellbackan säästömetsä
ja Bisaängen rauhoitettu | 1949
1949 |
| 11. | Brännberget–Lindamorsmossen, högmosse–, bergs– och
lundområde
Brännberget–Lindamorsmossen, kohosuo–, kallio– ja
lehtoalue | |
| 12. | Hacklisbacka backlund
Hacklisbackan rinnelehto | |
| 13. | Tjärnepottskärret
Tjärnepottskärret, suo | |
| 14. | Abborrträsket, skogssjö med förumpade stränder
Abborrträsket, suorantainen metsälampi | |
| 15. | Segelklimp, bergs–, skogs– och lundområde
Segelklimp, kallio–, metsä– ja lehtoalue | |
| 16. | Immersby lundområde
Immersbyn lehtoalue | |
| 17. | Molnträsk–Flyen–Mjödträsk sjö–, skogs– och kärrområde.
Med undantag av Flyen fredat.
Pilvijärvi–Flyen–Mjödträskin järvi, metsä– ja
suoalue. Flyeniä lukuunottamatta rauhoitettu. | 1956 och 1969
1956 ja 1969 |
| 19. | Byträsk lundområde
Byträskin lehtoalue | |
| 20. | Bergsmarken, skogs– och lundområdet i
Sibboskogens västra del
Läntisen Sipoonkorven vuorimaa, metsä– ja
lehtoalue | |
| 21. | Bakunkärrets skogs– och myrområde
Bakunkärrin metsä– ja suoalue | |
| 22. | Falkbergsklobbarna, berg och lund vid bergets fot
Falkbergsklobbarna, kallio ja vuorenaluslehto | |

23. Stormossen, högmosse
Stormossen, keidassuo
24. Fågelmossen, högmosse
Fågelmossen, keidassuo
25. Sundmansmossen, fattigkärr
Sundmansmossen, rahkaneva
32. Byträsk, liten sjö med kärrstränder
Byträsk, suorantainen lampi
33. Mörmossen, kärr på gränsen till Vanda stad
Myyraksensuo, suo Vantaan kaupungin rajalla

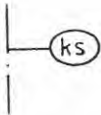


Naturminnesmärken (sl)
Luonnonmuistomerkit (sl)

Med planebeteckningen har anvisats naturminnesmärken, vilka är fredade och värda att fredas med stöd av naturskyddslagen. Efter de fredade objekten är fredningsåret och beteckningen från miljövårdsinventeringens sammandrag 1988 (Östra Nylands Regionplansförbund). Kaavamerkinnällä on merkitty luonnonsuojelulain nojalla rauhoitetut ja rauhoittamisen arvoiset luonnonmuistomerkit. Rauhoitettujen kohteiden jälkeen on mainittu rauhoitusvuosi ja merkintä ympäristöhoitoinventointien yhteenvedosta 1988 (Itä-Uudenmaan Seutukaavaliitto).

1.	Jungfrusten, flyttblock Jungfrusten, siirtolohkare	1962 1962	(LS-204309/21)
2.	Kockostenen, flyttblock Kockostenen, siirtolohkare	1967 1967	(LS-204309/31)
3.	Gammalt kalkstensbrott Vanha kalkkikivilouhos	1962 1962	(LS-204309/04)
6.	Lillträskstenen, flyttblock Lillträskstenen, siirtolohkare	1961 1961	(LS-204311/39)
8.	Göta sten, flyttblock Göta sten, siirtolohkare	1949 1949	(LS-204311/29)
9.	Prästbacka lind Prästbackan niinipuu	1956	(LS-204308/37)
10.	Isokivi, flyttblock Isokivi, siirtolohkare	1964 1964	(LS-204308/02)
11.	Grankullagrytorna, två jättegrytor Grankullagrytorna, kaksi hiidenkirnua	1971 1971	(LS-204311/40)
12.	Stor-Annassten, flyttblock Stor-Annassten, siirtolohkare	1971 1971	(LS-204311/41)
13.	Djurstenen, flyttblock Djurstenen, siirtolohkare	1969 1969	(LS-204311/12)
14.	Eskosgrytan, jättegryta Eskosgrytan, hiidenkirnu	1949 1949	(LS-204311/09)
15.	Hulubergsgrottan Hulubergsgrottan, luola	1949 1949	(LS-204311/03)

16.	Brännbergets jättegryta Brännbergetin hiidenkirnu		
17.	Holmmossens jättegryta Holmmossenin hiidenkirnu		
21.	Nevasstenen, flyttblock Nevasstenen, siirtolohkare	1971 1971	(LS-204310/69)
22.	Spjutsundsenen Spjutsundin kataja	1962 1962	(LS-204310/34)



Bergskyddsområden (ks)
Kallionsuojelualueet (ks)

Avgränsningarna baserar sig på den inventering av värdefulla bergsområden som miljöministeriet låtit utföra. Kriterier är objektets landskapsmässiga, geologiska, geomorfologiska värde, naturskyddsvärde samt värde ifråga om mångsidig användning. Rajaukset perustuvat ympäristöministeriön teettämään arvokkaiden kallioalueiden inventointiin. Kriteereinä ovat kohteen maisemalliset, geologiset, geomorfologiset ja luonnonsuojelulliset arvot sekä monikäyttöarvo.

1. Bastängsberget, ett vackert, mindre bergsområde i naturtillstånd, på toppen släta berghällar täckta med renlav.
 Bastängsberget, pienehkö kaunis luonnontilainen kallioalue, laella poronjäkälän peittämiä silokallioita.
2. Kummelberget, ett vidsträckt bergsområde i naturtillstånd, släta berghällar. En mångfald växtlighetstyper, på västsluttningen en frodig lund. Ödemarsarter i faunan. Det högsta berget i Sibbo, utsiktsplats.
 Kummelberget, laaja luonnontilainen kallioalue, silokallioita. Useita kasvillisuustyyppejä, länsirinteessä rehevä lehto. Eläimistössä erämaalajeja. Sipoon korkein kallio, näköalapaikka.
3. Kalkberget, geologiskt värdefullt. Fyra gamla kalkbrott.
 Kalkberget, geologisesti arvokas. Neljä vanhaa kalkkilouhosta.
4. Böleberget, landskapsmässigt värdefull utsiktsplats.
 Böleberget, maisemallisesti arvokas näköalapaikka.
5. Storberget, landskapsmässigt värdefull utsiktsplats med utsikt över kulturlandskap. På bergskrönets släta klippor finns en förhistorisk jungfrudans.
 Storberget, maisemallisesti arvokas näköalapaikka, josta näkymä kulttuurimaisemaan. Lakialueen silokallioilla esihistoriallinen kivikehä
6. Gillerberget–Bisapottsberget–Angesböleberget, fyra stora bergshöjder med frodiga lunder i dalarna. Viktig ödemars för faunan.
 Gillerberget–Bisapottsberget–Angesböleberget, neljä suurta kalliokohoumaa, joiden välissä reheviä lehtoja. Eläimistölle tärkeä erämaa-alue.
8. Segelklimp, vackert område med släta bergshällar, fredad grotta och jättegryta. Frodig lundvegetation i sluttningen, vidsträckt utsikt.
 Segelklimp, kaunis silokallioalue, rauhoitettu luola ja hiidenkirnu. Rinteessä rehevää lehtokasvillisuutta, laaja näköala.

9. Brännberget, högt brant berg med forntidsstränder i sluttningen. Frodig lundvegetation i sluttningen, utsiktsplats.
Brännberget, korkea, jyrkkä kallio, jonka rinteessä muinaisrantoja. Rinteessä rehevää lehtokasvillisuutta, näköalapaikka.
10. Byträsk, flere bergshöjder med stup. Mellan klipporna försumpad mark, hasselförekomst, utsiktsplats.
Byträsk, useita kalliokohoumia jyrkänteineen. Kallioiden välissä soistumia, pähkinäpensasesiintymä, näköalapaikka.
11. Hältingberget, mikrolandskap med vackra släta bergshällar, ståtliga branter. Rikligt med glacialerosionsformationer, utsiktsplats.
Hältingberget, pienmaisemaltaan kaunis silokallioalue, komeita jyrkänteitä. Runsaasti glasiaalieroosiomuotoja, näköalapaikka.
12. Salparskogen–Högberget, ståtligt landskap med branta stup, varifrån vacker sjöutsikt. Geologiskt intressant.
Salparskogen–Högberget, jylhä jyrkännealue, jolta kaunis järvinäköala. Geologisesti mielenkiintoinen.

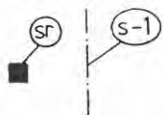
**Fasta fornlämningar (sm)****Kiinteät esihistorialliset muinaisjäännökset (sm)**

Objekt inom ramen för fornminneslagen är fredade utan särskild fredning. Efter objekten finns beteckningen från miljövårdsinventeringens sammanställning 1988 (Östra Nylands regionplansförbund).

Muinaismuistolain piiriin kuuluvat kohteet kuuluvat rauhoituksen piiriin ilman erillista rauhoitusta. Kohteiden jälkeen on merkintä ympäristöhoitoinventointien yhteenvedosta 1988 (Itä-Uudenmaan Seutukaavaliitto).

- | | | |
|-----|---|----------------|
| 1. | Stenåldersboplats, Keskitalo
Kivikautinen asuinpaikka, Keskitalo | (EM-16-204309) |
| 2. | Stenåldersboplats, Råbacka
Kivikautinen asuinpaikka, Råbacka | (EM-15-204309) |
| 3. | Stenåldersboplats, Kvarnåker
Kivikautinen asuinpaikka, Kvarnåker | (EM-28-204312) |
| 4. | Stenåldersboplats, Riåker/Hemåker
Kivikautinen asuinpaikka, Riåker/Hemåker | (EM-27-204312) |
| 5. | Stenåldersboplats, Kurkisbacka
Kivikautinen asuinpaikka, Kurkisbacka | (EM-26-204312) |
| 6. | Stenåldersboplats
Kivikautinen asuinpaikka | (EM-25-204312) |
| 7. | Jungfrudans, Storberget
Kivikehä, Storberget | (EM-24-204311) |
| 8. | Stenröse, Savijärvi
Kiviröykkiö, Savijärvi | |
| 9. | Boplats från stenåldern, Myras gård
Kivikautinen asuinpaikka, Myraksen kartano | (EM-14-204308) |
| 10. | Stenröse, Pupukalteva
Kiviröykkiö, Pupukalteva | (EM-13-204308) |
| 11. | Stenröse, Grindiberget
Kiviröykkiö, Grindiberget | (EM-22-204310) |

- | | | |
|-----|---|----------------|
| 12. | Stenröse, Sokotberget
Kiviröykkiö, Sokotberget | (EM-23-204310) |
| 13. | Gravröse från bronsåldern, Kummelberget
Pronssikautinen hautaröykkiö, Kummelberget | (EM-21-204310) |



Byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla objekt (sr och s-1)
Rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvokkaat kohteet (sr ja s-1)

Objektenas numrering följer numreringen i byggnadskulturinventeringen från år 1982. Numret inom parentes anger numret från Östra Nylands regionplansförbunds sammanställning av miljöinventeringar från år 1988.

Kohteiden numerointi seuraa rakennuskulttuuri-inventointia vuodelta 1982. Suluissa oleva numero ilmoittaa Itä-Uudenmaan seutukaavaliiton vuonna 1988 tekemän ympäristöhoitoinventoinnin yhdistelmän mukaisen numeron.

110. Sälgkulla, en del av bostadsbyggnaden är från början av 1800-talet, flere uthus flyttats till platsen, Immersby
Sälgkulla, asuinrakennuksesta osa 1800-luvun alusta, useita paikalle siirrettyjä ulkorakennuksia, Immersby (KS 2043 07/12)
- 133-136. Nevas gård, varit säteri och rusthåll, rikligt med gamla byggnader. Karaktärsbyggnaden, byggd i trä i empirestil, är från 1800-talet, stallet och ladugården är från 1800-talet, sidobyggnaden möjligen från 1700-talet. Röda villan är från 1914
Nevaksen kartano, ollut säteritila ja ratsutila, runsaasti vanhaa rakennuskantaa. Empiretyylinen puinen päärakennus 1800-luvulta, talli ja navetta 1800-luvulta, sivurakennus mahdollisesti 1700-luvulta. Röda Villan vuodelta 1914 (KS 2043 10/9)
137. Backas, bostadsbyggnad från början av 1800-talet, Box
Backas, asuinrakennus 1800-luvun alusta, Box (KS 2043 10/34)
138. Nybengts, bostadsbyggnad från sekelskiftet, Box
Nybengts, asuinrakennus vuosisadan vaihteesta, Box (KS 2043 10/35)
139. Boxbacka, byggnadsgrupp bestående av två hus representerande 1800-talets bondestil, Box
Boxbacka, 1800-luvun talonpoikaista rakentamista edustava kahden talon muodostama rakennusryhmä, Box (KS 2043 10/8)
140. Lill-Finnas, bostadsbyggnad sannolikt från 1700-talet. På platsen har gjorts stenåldersfynd, Box
Lill-Finnas, asuinrakennus ilmeisesti 1700-luvulta. Tilalla tehty kivikautisia löytöjä (KS 2043 10/36)
141. Hembo, torp från mitten av 1800-talet, Box
Hembo, torppa 1800-luvun puolivälistä, Box (KS 2043 10/37)
142. Nybacka II, bostadsbyggnad från 1800-talet, Box
Nybacka II, 1800-luvun asuinrakennus, Box (KS 2043 10/38)
143. Lassas, bostadsbyggnad i gammal stil från år 1905, Box
Lassas, vanhan tyylin asuinrakennus vuodelta 1905, Box (KS 2043 10/39)

144. Nyåkers, bostadsbyggnad sannolikt från 1880-talet eller äldre, Box
Nyåkers, asuinrakennus ilmeisesti 1880-luvulta tai vanhempi, Box (KS 2043 11/56)
145. Spjutsunds skola, en av de äldsta skolbyggnaderna i Sibbo, byggd år 1896, Spjutsund
Spjutsundin koulu, Sipoon vanhimpia koulurakennuksia, rakennettu vuonna 1896, Spjutsund (KS 2043 10/40)
146. Kitas, bondby bestående av tre hus grupperade runt en öppen plats. Den äldsta byggnaden från början av 1800-talet, Spjutsund
Kitas, kolmen talon muodostama, kyläaukion ympärille ryhmittynyt talonpoikaiskylä. Vanhin rakennus 1800-luvun alusta, Spjutsund (KS 2043 10/12)
147. Knuts, allmogebyggnad i en våning med sadeltak, exteriören från 1700-talet, huvudbyggnaden från år 1778, två loftbodar från 1700-talet, gammalt trädbestånd, Spjutsund
Knuts, yksikerroksinen satulakattoinen talonpoikaisrakennus, 1700-luvun ulkoasu, päärakennus vuodelta 1778, kaksi luhtiaittaa 1700-luvulta, vanhaa puustoa, Spjutsund (KS 3021 01/6)
148. Martis, boställe från år 1706, nuvarande bostadsbyggnad från början av 1800-talet, Spjutsund
Martis, virkatalo vuodelta 1706, nykyinen asuinrakennus 1800-luvun alusta, Spjutsund (KS 2043 10/41)
149. Smedjetorpet, stuga från 1800-talets början, flyttad till sin nuvarande plats, bodan från år 1780, Spjutsund
Smedjetorpet. 1800-luvun alun tupa, joka siirretty nykyiselle paikalle, aitta vuodelta 1780, Spjutsund (KS 3021 01/43)
150. Hougberga, uthus från 1880-talet, Spjutsund
Hougberga, ulkorakennus 1880-luvulta, Spjutsund (KS 3021 01/44)
151. Skogby, en grupp bestående av flere hus från 1800-talet, Spjutsund
Skogby, usean talon ryhmä 1800-luvulta, Spjutsund (KS 2043 10/42)
152. Myras gård, på 1700-talet gästgiveri, Myras
Myraksen kartano, 1700-luvulla kestikievari, Myras (KS 2043 08/5)
153. Alahovi, arbetarbostad från 1930-talet hörande till Myras gård
Alahovi, Myraksen kartanon 1930-luvun työväen asuintalo (KS 2043 08/6)
155. Svartböle, bostadsbyggnad från år 1852, Svartböle
Svartböle, asuinrakennus vuodelta 1852, Svartböle (KS 2043 08/8)
156. Johanneberg, bostadsbyggnad från 1910-talet, Kyrkoby
Johanneberg, 1910-luvun asuinrakennus, Kirkonkylä (KS 2043 08/9)

157. Larsfelt, gammal dekorativ transformator, byggd i mitten på 1920-talet
Larsfelt, vanha koristeellinen muuntaja, rakennettu 1920-luvun puolivälissä
160. Hindsby bytätort, flere byggnadshistoriskt värdefulla byggnader
(162–166) Hindsbyn kylätaajama, useita rakennushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia
(KS 2043 08/10)
162. Hovgård, hör till Hindsby gamla frälse. Karaktärshus på 1870-talet flyttat hit
från Kullo Lövsta
Hovgård, kuuluu Hindsyn vanhaan rälssiin. Päärakennus siirrettiin 1870-luvulla
tänne Kulloon Lövstan tilalta (KS 2043 08/11)
163. Trumpetas, bostadshus från mitten av 1800-talet, tidigare del av Hovgård
Trumpetas, 1800-luvun puolivälin asuinrakennus, tila oli aiemmin Hovgårdin
osa (KS 2043 08/12)
164. Lindbo, ursprungligen hört till Hovgård som smedsbostad, huset från 1844,
smedja ung. samtidigt, uthus från 1854
Lindbo, aiemmin kuulunut Hovgårdin tilaan sepän asuntona, asuinrakennus
vuodelta 1844, paja suunnilleen samanaikainen, ulkorakennus vuodelta 1854
(KS 2043 08/13)
165. Staffas, fd. boställe för regementskrivare, bostadshus från år 1823
Staffas, entinen rykmentinkirjurin virkatalo, asuinrakennus vuodelta 1823
(KS 2043 08/14)
166. Meilis, bostadshus från mitten av 1800-talet, ladugård från 1910/20-talet
Meilis, asuinrakennus 1800-luvun puoliväliltä, navetta 1910/20-luvulta
(KS 2043 08/15)
167. Byagården, fd. Bys–Martis, flyttad i början av seklet från bycentrum för att
användas som folkskola, Hindsby bys samfällda område
Byagården, entinen Bys–Martis, siirretty vuosisadan alussa kylän keskustasta
kansakouluksi, kylän yhteisaluetta (KS 2043 08/16)
168. Storgård, bostadsbyggnad från 1800-talet, Hindsby
Storgård, asuinrakennus 1800-luvulta, Hindsby (KS 2043 08/17)
169. Nygård, två bostadsbyggnader från 1800-talet, Hindsby
Nygård, kaksi 1800-luvun asuinrakennusta, Hindsby (KS 2043 08/18)
170. Torrbacka, bostadsbyggnad från 1700-talet, Hindsby
Torrbacka, 1700-luvulta peräisin oleva asuinrakennus, Hindsby (KS 2043 08/19)
171. Paljok, bildade tidigare en egen by, rusthåll på 1600-talet, nuvarande huvud-
byggnad från 1800-talet, Hindsby
Paljok, muodosti ennen oman kylän, 1600-luvulla ratsutilana, nykyinen päära-
kennus peräisin 1800-luvulta, Hindsby (KS 2043 08/20)

172. Knuters, bostadsbyggnad från 1800-talet, ladugård från 1850-talet, Hindsby
Knuters, asuinrakennus 1800-luvulta, navetta 1850-luvulta, Hindsby
(KS 2043 08/21)
173. Söder-Martis, bostadsbyggnad från år 1779, Hindsby
Söder-Martis, asuinrakennus peräisin vuodelta 1779, Hindsby (KS 2043 08/22)
174. Meilis II, hus flyttat ca 1915 från bycentrum, Hindsby
Meilis II, n. 1915 kylän keskustasta siirretty talo, Hindsby (KS 2043 08/23)
175. Broböle kvarn, byggdes 1828, dammen och ett stenvalv finns kvar
Brobölen mylly, perustettiin 1828, nyt on jäljellä pato ja kiviholvi
(KS 2043 08/24)
177. Sibbesgården, hembygdsmuseum med byggnader från 1700- och 1800-talet,
Gesterby
Sibbesgården, kotiseutumuseo, jonne koottu 1700-luvun ja 1800-luvun raken-
nuksia, Gesterby (KS 2043 11/57)
- 178–179. Norrkulla, storbondegods, byggnadsgruppen omgärdad av värdefullt trädbestånd.
Ett av Sibbos äldsta frälsehemman, bostadsbyggnad från år 1869, stenladugården
1866, uthus från 1800-talet
Norrkulla, talonpoikaisen suurtilan rakennusryhmä arvokkaan puuston keskellä.
Sipoon vanhimpia rälssitiloja, asuinrakennus vuodelta 1869, kivinavetta 1866,
ulkorakennus 1800-luvulta (KS 2043 08/25)
180. Ny-Stufas, bostadsbyggnad från år 1885, Gesterby
Ny-Stufas, asuinrakennus vuodelta 1885, Gesterby (KS 2043 11/59)
181. Eskos, bostadsbyggnad från sekelskiftet, uthusen 1796 och 1819, Gesterby
Eskos, asuinrakennus vuosisadan vaihteesta, ulkorakennukset 1796 och 1819,
Gesterby (KS 2043 11/60)
182. Skolbacken, skolbyggnad från början av 1900-talet, numera bostad, Gesterby
Skolbacken, koulurakennus 1900-luvun alusta, nykyisin asuntona, Gesterby
(KS 2043 11/61)
184. Backmanstorp, stockbyggt soldatorp, Gesterby
Backmannin torppa, hirsirakenteinen sotilastorppa, Gesterby (KS 2043 11/6)
185. Matbacka torp, bostadsbyggnad från 1800-talet, Gesterby
Matbackan torppa, asuinrakennus 1800-luvulta, Gesterby (KS 2043 11/7)
186. Broböle, bostadsbyggnad från år 1910, Pigby
Broböle, asuinrakennus vuodelta 1910, Pigby (KS 2043 11/62)
187. Petas, bostadsbyggnad från slutet av 1800-talet, ambulerande skola på 1800-
talet, Pigby

Petas, asuinrakennus 1800-luvun lopulta, pidetty kiertokoulua 1800-luvulla, Pigby (KS 2043 11/63)

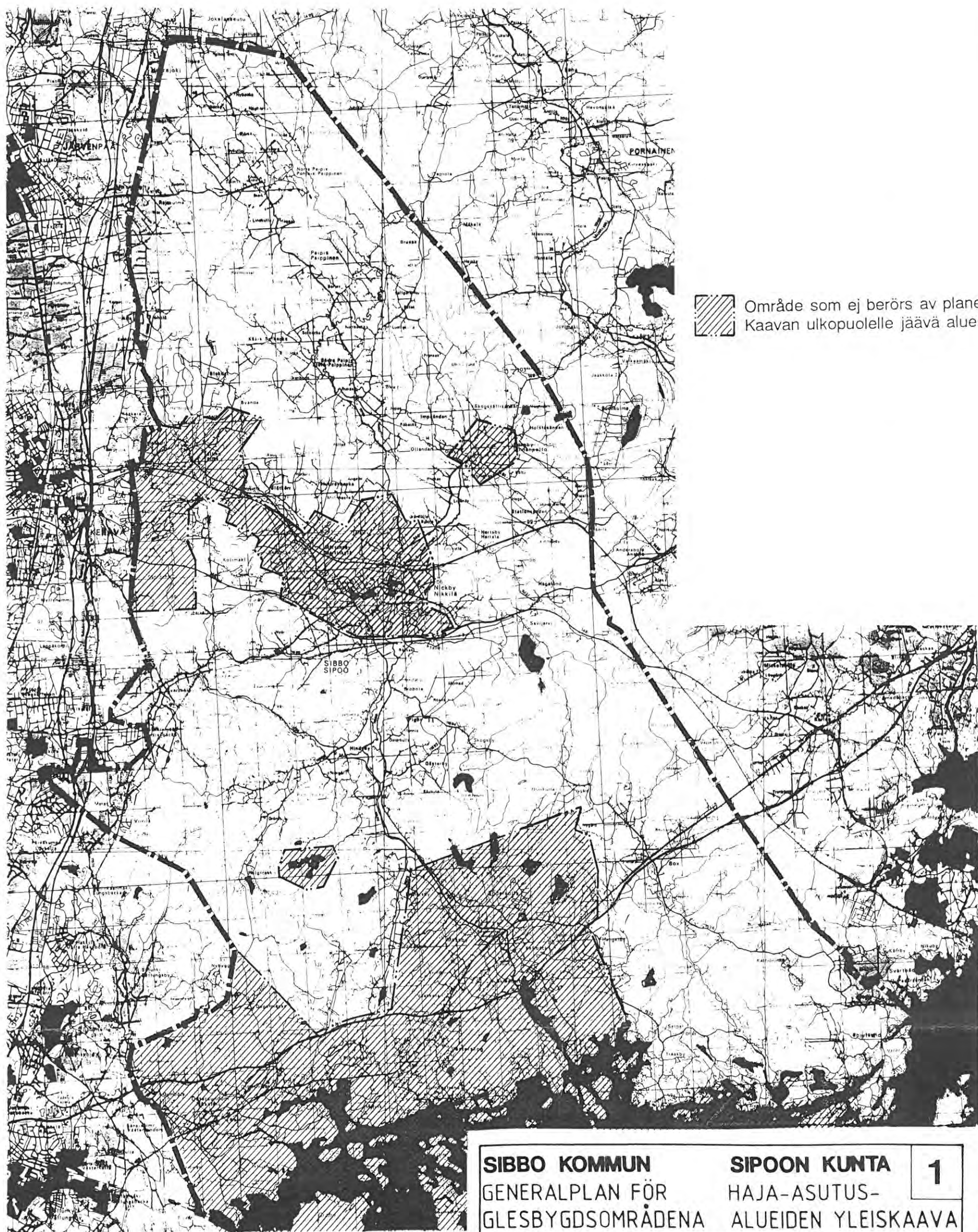
188. Mannis, gästgiveri på 1800-talet, dess historia anknyter även till väckelserörelsen på 1700-talet, bostadsbyggnaden från ca mitten av 1880-talet, Pigby Mannis, pidetty kestikievaria 1800-luvulla, historia liittyy myös herännäisliikkeeseen 1700-luvulla, asuinrakennus n. 1880-luvun puolivälistä (KS 2043 11/64)
203. Båskis, bostadshus från 1800-talet, har varit gästgiveri. Välbevarad stuga från mitten av 1800-talet med bakstuga
Båskis, asuinrakennus 1800-luvulta, täällä on aiemmin ollut kievari. Hyvinsäilynyt 1800-luvun mökki leivintupineen (KS 2043 08/4)
209. Klockars, bostadsbyggnad från 1800-talet, Kyrkoby
Klockars, asuinrakennus 1800-luvulta, Kirkonkylä (KS 2043 08/35)
211. Böle, på 1500-talet en egen by, fd. länsmansboställe och gästgiveri, även fungerat som apotek, bostadsbyggnaden från 1800-talet
Böle, 1500-luvulla omana kylänä, entinen nimismiehen virkatalo ja kestikievari, toiminut myös apteekkina, asuinrakennus 1800-luvulta (KS 2043 08/37)
212. Grönkulla, bostadsbyggnad från år 1819, Kyrkoby
Grönkulla, asuinrakennus vuodelta 1819, Kirkonkylä (KS 2043 08/38)
213. Gammal dekorativ transformator, byggd i mitten på 1920-talet, Rosendal, Kyrkoby
Vanha koristeellinen muuntaja, rakennettu 1920-luvun puolivälissä, Rosendal, Kirkonkylä (KS 2043 08/36)
243. Hertsby, ett bycentrum som trots nyskiftet 1903-06 bibehållit sin gamla karaktär
(244-247) Herrala, kyläkeskus, joka on vuosien 1903-1906 uusjaosta huolimatta säilyttänyt vanhan asunsa (KS 2043 11/65)
244. Filplåts, gård från 1500-talet, fr.o.m. 1600-talet rusthåll, bostadsbyggnaden från 1880-talet, Hertsby
Filplåts, 1500-luvun tila, 1600-luvulta ratsutilana, asuinrakennus 1880-luvulta, Herrala (KS 2043 11/66)
245. Simos, fr.o.m. slutet av 1600-talet soldatboställe, bostadsbyggnaden från 1850-talet, Hertsby
Simos, 1600-luvun lopulta sotilasvirkatalona, asuinrakennus 1850-luvulta, Herrala (KS 2043 11/67)
246. Påvals, huvudbyggnaden från 1880-talet eller äldre, Hertsby
Påvals, päärakennus 1880-luvulta tai vanhempi, Herrala (KS 2043 11/68)
247. Källpetas, bostadshus från början av 1900-talet, Hertsby
Källpetas, 1900-luvun alun asuinrakennus, Herrala (KS 2043 11/69)

248. Savijärvi gård, nuvarande bostadsbyggnad från 1860-talet, förvaltarens och trädgårdsmästarens bostad från 1800-talet, gråstenskällaren från 1700-talet, Savijärvi
Savijärven kartano, nykyinen asuinrakennus 1860-luvulta, tilanhoitajan ja puutarhurin asuintalo 1800-luvulta, harmaakivinen kellari 1700-luvulta, Savijärvi (KS 2043 11/3)
301. Impas, fungerat bl.a som gästgiveri, nuvarande bostadsbyggnad från 1890-talet, Borgby
Impas, toiminut mm. kestikievarina, nykyinen asuinrakennus 1890-luvulta, Linnanpelto (KS 2043 12/6)
303. Kalvhagen, slagfält vid Stora ofreden, Borgby
Kalvhagen, Isonvihan aikainen taistelupaikka, Linnanpelto (LS 2043 12/02)
315. Kältas, bodar från 1797 och 1818 och en odaterad från 1700-talet. Källare från mitten av 1800-talet. Bostadshuset från 1884, Borgby
Kältas, aitat vuosilta 1797 ja 1818 ja yksi ilman vuosilukua 1700-luvulta. 1800-luvun puolivälin kellariholvi. Asuinrakennus vuodelta 1884, Linnanpelto (KS 2043 11/70)
316. Holstas, bostadsbyggnad från slutet av 1800-talet, gammalt rusthåll, Borgby
Holstas, asuinrakennus 1800-luvun lopulta, vanha ratsutila, Linnanpelto (KS 2043 12/13)
317. Tallbacka, bostadsbyggnad från år 1862, Borgby
Tallbacka, asuinrakennus vuodelta 1862, Linnanpelto (KS 2043 12/14)
318. Sofieberg, sannolikt torp från 1800-talet, Borgby
Sofieberg, ilmeisesti 1800-luvun torppa, Linnanpelto (KS 2043 12/15)
319. Martis, f.d. boställe, flyttat till nuvarande plats, bostadsbyggnad från år 1824, Borgby
Martis, entinen virkatalo, siirretty nykyiselle paikalle, asuinrakennus vuodelta 1824, Linnanpelto (KS 2043 11/71)
320. Pellas, byggnaderna flyttade till nuvarande plats 1906-1910, Paipis
Pellas, rakennukset siirretty nykyiselle paikalle 1906-1910, Paippinen (KS 2043 09/5)
321. Snickars, bostadsbyggnad från år 1912, Paipis
Snickars, asuinrakennus vuodelta 1912, Paippinen (KS 2043 12/16)
322. Fridhem, bostadsbyggnad från 1800-talet, Paipis
Fridhem, asuinrakennus 1800-luvulta, Paippinen (KS 2043 09/6)
323. Villan, bostadsbyggnad från år 1910, Paipis
Villan, asuinrakennus vuodelta 1910, Paippinen (KS 2043 09/7)

324. Anneberg, bostadsbyggnadens äldsta del från år 1882, smedja från samma tid, Paipis
Anneberg, asuinrakennuksen vanhin osa vuodelta 1882, samanaikainen paja, Paippinen (KS 2043 09/8)
- 325–326. Ruxas–Lampetas byggnads- och landskapsskyddsområde, Paipis
Ruxas–Lampetaksen rakennus- ja maisemansuojelualue, Paippinen

Ruxas, bostadshuset antagligen från 1850-talet, ladugård från början av 1900-talet, gammal rökbastu
Ruxas, asuinrakennus mahdollisesti 1850-luvulta, navetta 1900-luvun alusta, vanha savusauna (KS 2043 09/9)

Lampetas, bostadshus från 1878, magasin möjligen från 1700-talet
Lampetas, asuinrakennus 1878, makasiini mahdollisesti 1700-luvulta. (KS 2043 09/10)
327. Hemgård, bostadshus från mitten av 1800-talet, Paipis
Hemgård, asuinrakennus 1800-luvun puoliväli, Paippinen (KS 2043 09/11)
328. Elgmo, bostadsbyggnad från slutet av 1800-talet, Paipis
Elgmo, asuinrakennus 1800-luvun toiselta puoliskolta, Paippinen (KS 2043 09/12)
329. Björkkulla, bostadsbyggnad från 1880-talet, Paipis
Björkkulla, asuinrakennus 1880-luvulta, Paippinen (KS 2043 09/13)
335. Petas, bostadsbyggnad som år 1914 flyttats till nuvarande plats, Paipis
Petas, 1914 nykyiselle paikalleen siirretty asuinrakennus, Paippinen (KS 2043 12/17)
336. Brusas, bostadsbyggnad som år 1914 flyttats till nuvarande plats, samt uthus, Paipis
Brusas, 1914 nykyiselle paikalleen siirretty asuinrakennus ja ulkorakennuksia, Paippinen (KS 2043 12/18)
340. Rosbacka, vid sekelskiftet av gamla timmer uppförd bostad, uthus, Paipis
Rosbacka, vuosisadan vaihteessa vanhoista hirsistä rakennettu talo, ulkorakennus, Paippinen (KS 2043 09/18)



 Område som ej berörs av planen
 Kaavan ulkopuolelle jäävä alue

SIBBO KOMMUN
 GENERALPLAN FÖR
 GLESBYGDSOMRÅDENA

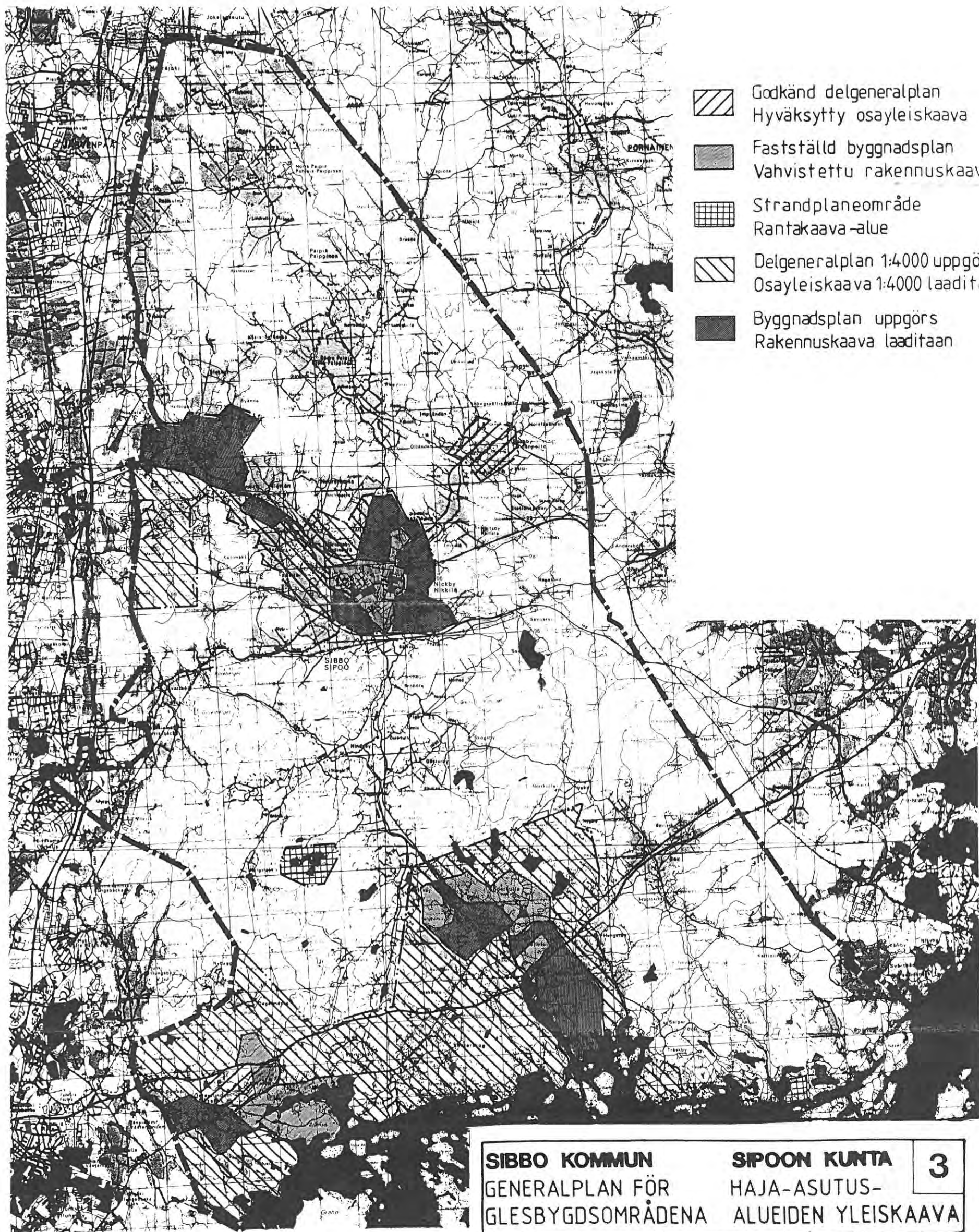
SIPOON KUNTA
 HAJA-ASUTUS-
 ALUEIDEN YLEISKAAVA

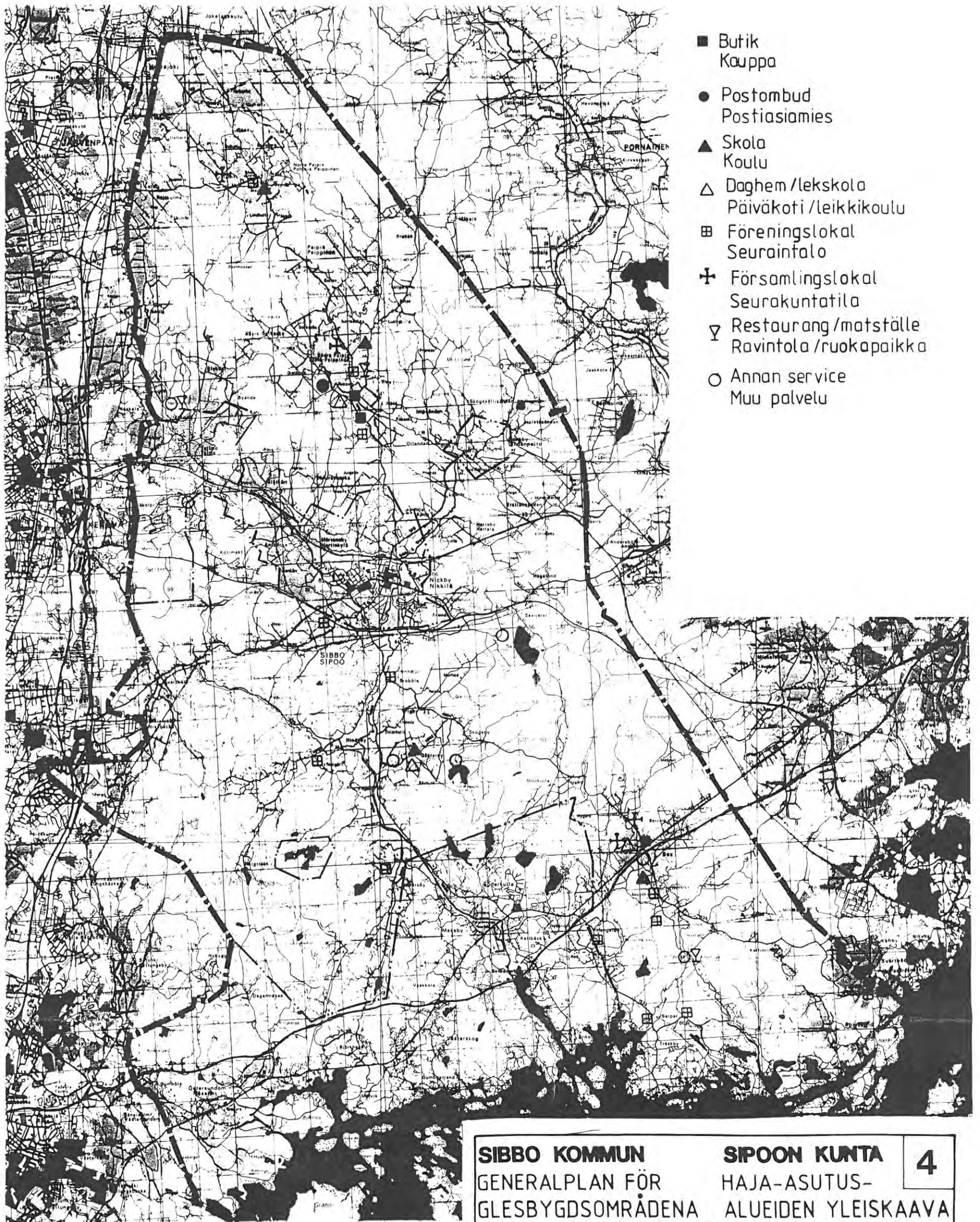
1

PLANENS AVGRÄNSNING
 KAAVAN RAJAUS

MILJÖNÄMNDEN

YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA





- Butik
Kauppa
- Postombud
Postiasiamies
- ▲ Skola
Koulu
- △ Daghem / lekskola
Päiväkoti / leikkikoulu
- ⊞ Föreningslokal
Seuraintalo
- ✚ Församlingslokal
Seurakuntatila
- ▽ Restaurang / matställe
Ravintola / ruokapaikka
- Annan service
Muu palvelu

SIBBO KOMMUN
GENERALPLAN FÖR
GLESBYGDSOMRÅDENA

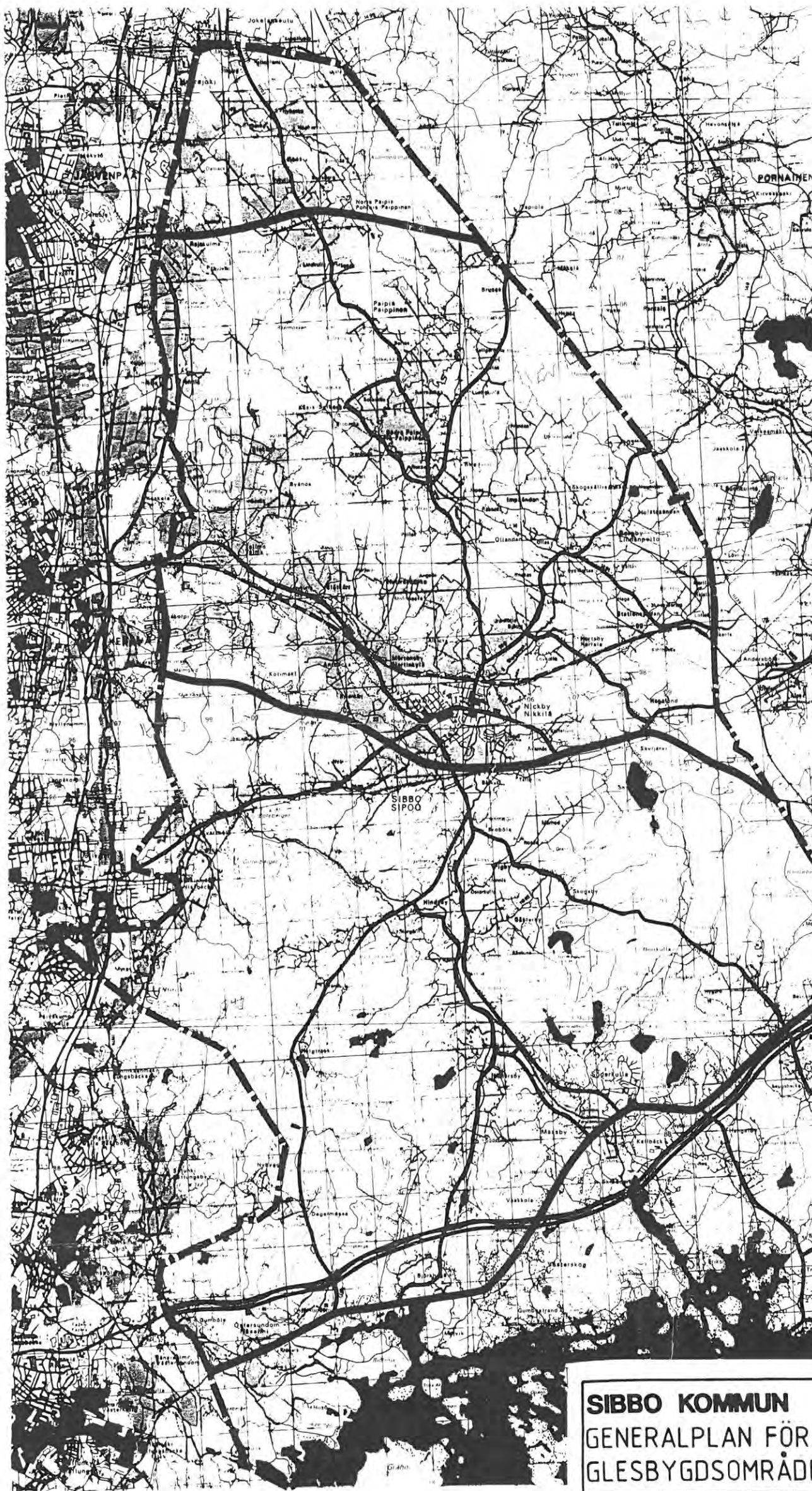
SIPOON KUNTA
HAJA-ASUTUS-
ALUEIDEN YLEISKAAVA

4

SERVICE
PALVELUT

MILJÖNÄMNDEN

YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA



- Järnväg
Rautatie
- == Riksväg
Valtatie
- Regionväg
Seututie
- Förbindelseväg
Yhdystie

SIBBO KOMMUN
GENERALPLAN FÖR
GLESBYGDSOMRÅDENA

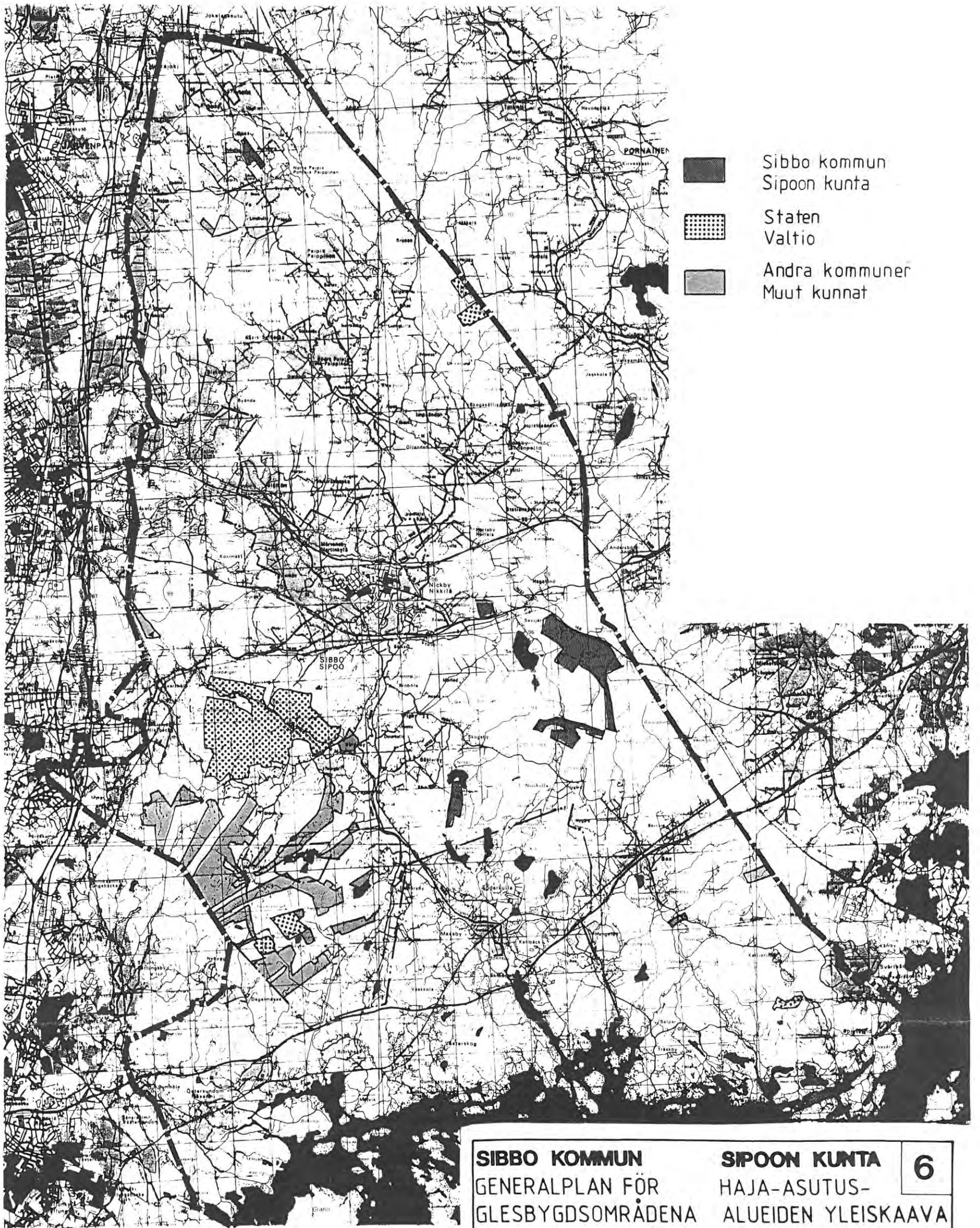
SIPOON KUNTA
HAJA-ASUTUS-
ALUEIDEN YLEISKAAVA

5

TRAFIKFÖRBINDELSER
LIIKENNEYHTEYDET

MILJÖNÄMNDEN

YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA



SIBBO KOMMUN
GENERALPLAN FÖR
GLESBYGDSOMRÅDENA
MARKÄGO
MAANOMISTUS

SIPOON KUNTA
HAJA-ASUTUS-
ALUEIDEN YLEISKAAVA

6

MILJÖNÄMNDEN

YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA