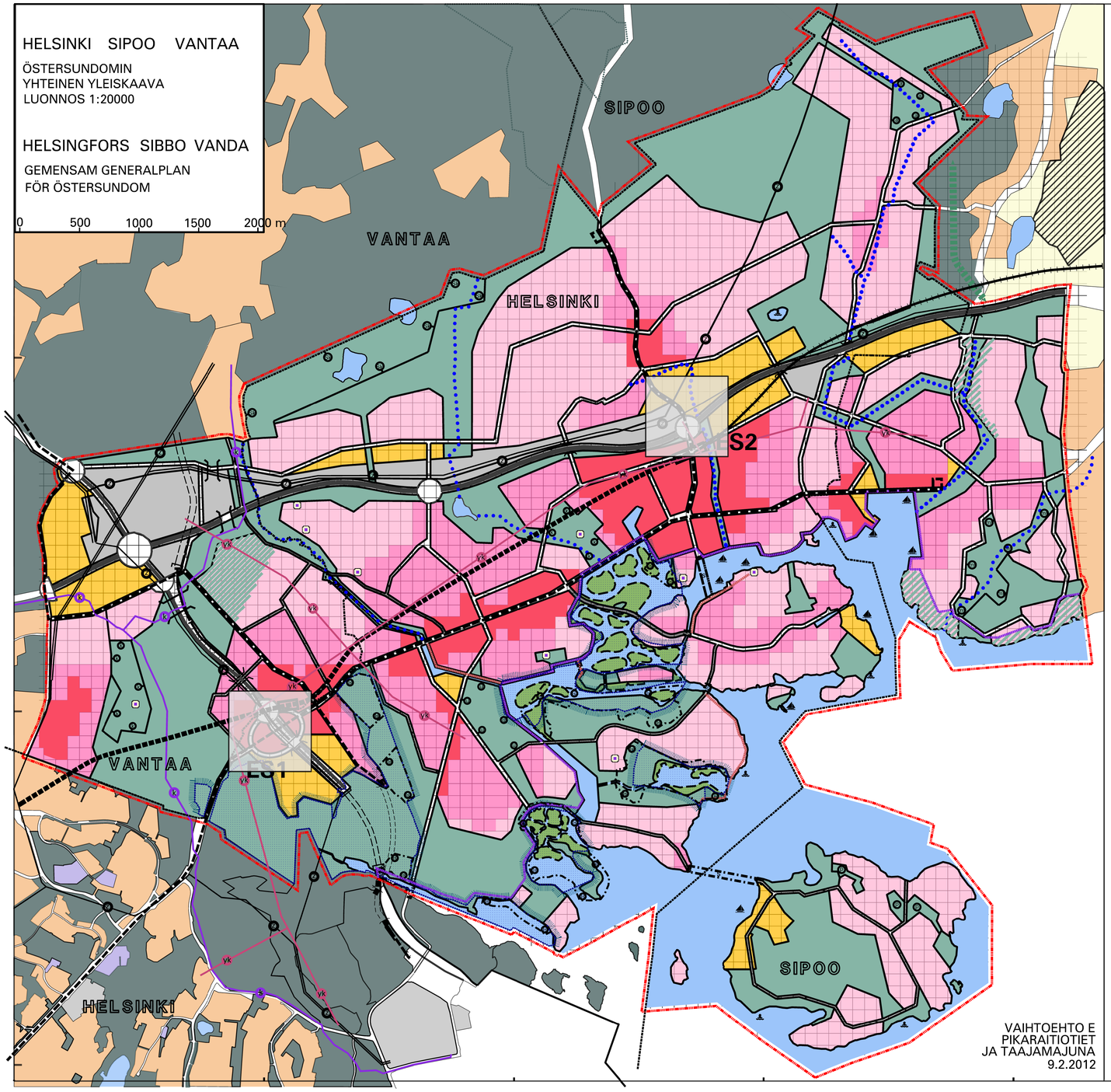
HELSINKI SIPOO VANTAA

ÖSTERSUNDOMIN
YHTEINEN YLEISKAAVA
LUONNOS 1:20000

HELSINGFORS SIBBO VANDA

GEMENSAM GENERALPLAN
FÖR ÖSTERSUNDOM

0 500 1000 1500 2000 m



VAIHTOEHTO E
PIKARAITIOTIET
JA TAAJAMAJUNA
9.2.2012

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA NIIHIN LIITTYVÄT -MÄÄRÄYKSET:

Rakentamisalue.
Aluetta kehitetään kaupunkirakenteeltaan lähiympäristöön ja paikallisiksi ydinalueiksi. Alueen väri viittaavat rakentamisen tehokkuuteen. Alueesta vähintään 60 % käytetään tonttimaaksi. Tummin punainen osoittaa keskeisiä, tehokkaimmin rakennettavat kerrostalovaltaiset alueet. Keskimääräinen tonttitehokkuusluku näillä alueilla on suurempi kuin et=0.8. Keskipunainen väri on kaupunkipientalovaltaisten korttelien (townhouse) aluetta. Keskimääräinen tonttitehokkuusluku näillä alueilla on et=0.4 - 0.8. Asuntotiheys on noin 15 - 40 asuntoa/ha. Enimmäiskerrosluku on 3. Vaalein punainen väri osoittaa väljimmin rakennettavat pientalovaltaiset korttelialueet. Keskimääräinen tonttitehokkuusluku näillä alueilla on et=0.4 tai vähemmän. Asuntotiheys on enintään kuin 20 asuntoa/ha. Enimmäiskerrosluku on 3.

Rakentamisalue.
Aluetta kehitetään hallimaisia tiloja vaativien toimintojen korttelialueina.

Rakentamisalue.
Aluetta kehitetään yhdyskuntateknisten toimintojen korttelialueina.

Vesialue.

Puro tai noro.

Viheralue, kaupunginosapuisto, virkistysalue, urkoilu- ja retkeilyalue.

Erityissuunnittelualue.
Alueen liikennesuunnitteilu ja asemakaavoitus tehdään toteutusta ohjaavan hankesuunnitteluryhmän yhteydessä.

Maatalousalue. Alueella sallitaan maataloustoimintaan liittyvä rakentaminen ja sitä tukeva asuinrakentaminen. Alue tulee asemakaavoittaa.

Olemassa olevat ja säilytettävät peltoalueet. Alueilla voidaan kehittää kaupunkivilje lä tukevaa harraste- ja yritystoimintaa.

Kartano ja kartanopuisto.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
Alueelle saa rakentaa urheilukilleja.

Arboretum.

Sipoonkorven kansallispuisto.

Natura 2000 - alue.
Suojelualue, jolla esiintyvien lajien ja luontotyypien säilyminen edellytyksiä turvataan. Alueen säilä suojavyöhykkeitä eheytetään. Rantaviiva ja rantojen käsittely perustuu vesistörkunnostussuunnitelmaan ja laadittavaan hoito- ja käyttösuunnitelmaan.

Natura 2000 - alue.
Katkoviivalla on osoitettu rantaviivan ikimääräinen sijainti.

Suojavyöhyke.
Erityisvyöhyke, jolla suojelualueille kohdistuvat häiritsä ja häiriövaikutukset minimoidaan suunnittelemalla korttelt-, katu- ja vineraloueet luontoarvot huomioiden ja reunavyöhykkeen monimuotoisuutta lisäten.

Luonnonsuojelualue.

Rakentamisalue. Nykyisellään säilyvä alue. Olemassa olevien rakennusten korvaava ja korjausrakentaminen, rakennusten vähäinen laajentaminen sekä rakennuskannan vähäinen laajentuminen sallitaan. Alueen rakennuspaikat määrittellään asemakaavassa. Alueen asemakaavoituksessa tulee turvata luonto- ja maisema-arvojen säilyminen.

Merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö tai muu rakennussuojelukohde, joka on huomioitava yksityiskohtaisessa kaavoituksessa.

Porvoonväylä, Kehä III.

Pääkatu tai muu merkittävä katu.

Eritasolittymä.

Ohjeellinen eritasolittymä.

Suuntaisliittymä.

Ali- tai ylikulku.

Vihersilta tai -alikulku.
Päätien ylittävä tai siittava ts.rvillinen, riittävän leveä ja istutettu käytävä.

Liikennetunneli.

Säilytettävä vanha maantie.

Seudullinen rantaraitti.

Muu tärkeä rantaraitti.

Vesistösilta.

Rautatie ja rautatieasema.

Metrolinja ja metroasema.

Raidelinja.

Voimajohto 400 kV.

Voimajohto 110 kV.

Maakaasun runkoputki.

Yhteiskäyttötunneli.

Venesatama.

Uimaranta.

30 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Alueen raja.

SIP Kaupungin tai kunnan nimi.

Kaupungin tai kunnan raja

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER ANGÄENDE DEM I GENERALPLANEN:

Byggnadsområde.
Området utvecklas som ett område med stadskvarter, närparker och lokalgator. Färgerna på området hänvisar till byggandets exploateringsgrad. Mörkt 60 % av området används som tomtmark. Den mörkröda färgen visar de centrala höghus dominerade områdena med den högsta exploateringsgraden. Det genomsnittliga tomtexet=0.8.
Den mellanröda färgen beteckna området med kvarter som domineras av stadssmåhus (townhouse). Det genomsnittliga tomtexploateringsgrad är et=0.4 - 0.8. Bostadstäthet is cirka 15 - 40 bostäder/ha. Högsta våningstalet är 3. Den ljusröda färgen visar de glesast bezyggda småhusdominerade kvartersområdena. Det genomsnittliga tomtexploateringsgrad är et=0.4 eller mindre. Bostadstätheten är mindre än 20 bostäder/ha. Högsta våningstalet är 3.

Byggnadsområde.
Området utvecklas som ett kvartersområde för verksamhet med krav på hallkinande utrymmen.

Byggnadsområde.
Området utvecklas som kvartersområden med samhällstekniska funktioner.

Vattenområde.

Bäck eller ränsil.

Grönområde, stadsdelspark, rekreationsområde, frilufts- och utflyktsområde.

Specialplaneringsområde.
Trafikplaneringen i området och stadsplaneringen för området görs i samband med projektplaneringen som styr genomförandet.

Lantbruksområde. I området godkänns byggande med anknytning till lantbruksverksamhet och bostadsbygge som stöder det. Området ska stadsplaneras.

Åkerområdena som finns ska bevaras. I områden kan hobby- och företagsverksamhet som stödjer stadsodling utvecklas.

Herrgård och herrgårdspark.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar. På området får sportballer byggas.

Arboretum.

Sibbo storskogs nationalpark.

Natura 2000 - område.
Naturskyddsområde där förutsättningarna för att arter och naturtyper som förekommer där bevaras. Skyddszoner inom området görs till helheter. Behandlingen av strandlinjen och strändernna baserar sig på saneringsplanen för vattendrag och skötsel- och användningsplanen som görs upp.

Natura 2000 - område.
Den streckade linjen visar strandlinjens ungefärliga läge.

Specialzon där störningar och skadeverkningar som riktas mot skyddsområdena minimeras genom att planera så att man beaktar naturvärdena i kvarters-, gatu- och grönområdena och utökar mängfalden i gränszonen.

Naturskyddsområde.

Byggnadsområde. Områdets funktion bevaras. Renovering, mindre omfattande utbyggnad och ersättande av befintliga byggnader samt en ringa utvidgning av byggnadsbestånden tillåts. Bygg-platserna i området fastställs i stadsplanen. Inom stadsplaneringen i området ska man säkra att natur- ochlandskapsvärdena bevaras.

Betydande bebyggd kulturmiljö eller annat byggnadsskyddsobjekt, som skall beaktas i den detaljerade planläggningen.

Borgå leden, Ring III.

Huvudgatan ellan annan betydande gata.

Planskild anslutning.

Riktgivande planskild anslutning

Ensidig anslutning.

Under- eller överfart.

Grönbro eller grönotunnel
En säker, tillräckligt bred, planterad gång som går över eller under en huvudväg.

Trafiktunnel.

Gammal landsväg, som skall bevaras.

Regional strandpromenad.

Annan viktig strandpromenad.

Bro.

Järnväg och järnvägsstation.

Metrolinje och metrostation.

Spårlinje.

Kraftledning 400 kV.

Kraftledning 110 kV.

Naturgasrörvudledning.

Samanvändstunnel.

Båthamn.

Badstrand.

Linje 30 m utanför planområdet.

Områdets gräns.

Stadens eller kommunens namn.

Stadens eller kommunens gräns.

YLEISKAAVAOHJEET JA YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tähän yleiskaavakartaan liittyy selostus, jossa on esitetty tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perusteluit, kaupunginosien maankäytön yleispiirteiset periaatteet sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista

Olevia asemakaavan mukaan toteutuneita alueita Landbossa ja Länsimässä kehitetään olevien asemakaavojen pohjalta.

Punaisella värillä osoitetut rakentamisalueet on tarkoitettu asumisen, kaupallisten, julkisten ja kirkollisten palvelujen, toimistojen ja pienyritysten tilojа varten.

Hallitiloja vaativien toimintojen rakentamisalueille (keltainen) voidaan sijoittaa sellaisia toimintoja, joiden tilantarve on hallimaista (yli 1000 m2) ja edellyttää laajoja pysäkointi- tai logistiikkatiloja yhteyteensä. Alueet ovat aktiivisessa kaupunkielämäkäytössä. Alueelle saa rakentaa tiloja palvelujen, tuotannon, virkistyksen ja liikenteen käyttöön.
Päivittäistavarakauppaa ei alueille saa sijoittaa.

Yhdyskuntatekninen rakentamisalue (harmaa) käsittää mm. energia- ja jätehuollon toiminnot.

Viheralueille voidaan sijoittaa virkistykseen, liikuntaan, retkeilyyn, urheiluun, luontoharrastuksiin ja matkailuun liittyvä toimintoja ja rakennuksia. Alueille voidaan perustaa myös luonnonsuojelualueita. Viheralueile e saa rakentaa uusia asuinrakennuksia. Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan.

Pieniä kaupunkipuistoja voi sijoittaa rakentamisalueille ilman viheryhteyttä naapuriviheralueisiin.

Asemakaavoituksessa on otettava huomioon yleiskaavan seloisteksen liikenteen ratoisia maintiut maanaismuinistolain suojaamat sekä rakennuk- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet.

Asemakaavoituksessa on otettava huomioon melun sekä radeiskenteen tärinän ja runkoäänen torjuntatarve.

Aliville pehmeikkölialueille, niissä maanpinnan korkeusasema on: < + 2.0 voidaan sijoittaa puhtaita kaivumaita osana lopullisen käytön mukaista esirakentamista.

ENERGIAN TUOTTAMISTA JA VARASTOINTIA KOSKEVAT OHJEET:

Porvoonväylän reunavyöhykkeille saadaan sijoittaa aurinkoenergian valmistamiseen ja varastoimiin liittyvä laitteita.

Yleiskaava-alueella pyritään luomaan edellytyksiä suoran aurinkoenergian monipuoliseen hyödyntämiseen keskitetyti ja hajautetusti sekä aurinkolämmön hyödyntämiseen kaukolämpöjärjestelmissä.

NATURA 2000 -ALUEITA JA LUONNONSUOJELUALUEITA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Natura 2000 - alueille ja luonnonsuojelualueille on laadittava hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa määritellään luonnon- ja maisemanhoidolle tarpeelliset toimenpiteet sekä ehkä sitäin uuden maankäytön ja virkistyskäytön häiriövaikutukset sekä maaston kuluminen.

Natura 2000 - alueiden ja luonnonsuojelualueiden suojavyöhykkeet suunnitellaan tapauskohtaisesti siten, että ne ovat tiialiisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisia.

Sipoonkorven ja rannikon välille osoitetaan ekologisia käytäviä. Ne tarkoittavat yhtenäisten viheralueiden sekä vihersiitojen ja -alikulkujen muodostamaa ekologisesti toirrivaa yhteyttä, joka mahdollistaa lajien leviämisen.

Rakentaminen ajoitetaan pesimäajan ulkopuolelle Natura 2000 - alueeseen rajautuvalla vyöhykkeellä.

Melusuojaus huomioidaan siten, etteivät Natura-arvioinnissa määritellyt ohjearvot ylity.

Virkistysalueet ja ulkoilun pääreittiverkosto suunnitellaan siten, että virkistyskäytön painopiste ohjataan pois suojelualueilta. Ranta-alueille kohdistuva virkistyspaine ohjataan: mm. Granön saarelle.

Siltat ja muut suojelualuiden sisällä tai lähiympäristöön sijoittavat uudet rakenteet suunnitellaan ja toteutetaan siten, että luonnonsuojelualueiden arvo ja maisemallinen merkitys säilyy.

Alueelle perusteetaan koirapuistoja ja esteitään siten koinen ulkoiluttaminen suojelualueilla.

ANVISNINGAR OCH ALLMÄNNA BESTÄMMELSER FÖR GENERALPLANEN:

Denna generalplanskarta hör sammman med en beskrivning som redogör för den viktigaste informationen om utgångspunkterna och målsättningarna för planen och de översiktliga principerna för markanvändningen i de olika stadsdelarna samt beskriver generalpanens konsekvenser.

Befintliga områden i Landbo och Västerkulla, som förverkligats i enlighet med detaljplanen, ska utvecklas utifrån befintliga detaljplaner.

Byggnadsområden som märkts ut med röd färg är avsedda för ömymmen för boende, kommersiella, offentliga och kyrkliga tjänster, byråer och småföretag.

I byggnadsområden för verksamhet (gul) som kräver hallar kan det placeras verksamheter med behov av hallkinande lokaler (över 1000 m2) och på krav utrymmen för parkering och logistik i anslutning till dem. Dessa områden används aktivt för funktioner som ankrytter till stadslivet. I området får lokaler avsedda för tjänster, produktion, rekreation och trafik byggas.
Dagligvarahandel får inte placeras i områdena

Det samhälletekniska byggnadsområdet (grå) omfattar teknisk service, bl.a. energiförsörjning och avfallshantering.

I grönområdet kan funktioner och byggnader med anslutning till rekreation, motion, utflyktsliv, idrott, naturintressen och turism placeras. I området kan också naturskyddsområden inrättas. I grönområdet får inga nya bostadshus byggas. Renovering och mindre omfattande utbyggnad av befintliga byggnader är tillåtet.

Små stadsparker kan placeras på byggnadsområdena också utan grönförbindelse till angränsande

I detaljplaneringen bör man beakta de enligt lagen om fornminnen skyddade samt byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla objekt som nämns rapportbilagorna till beskrivningen av generalplanen.

I detaljplaneringen bör man beakta behovet av att bekämpa buller samt vibrationer och stomljud från spårvägstrafiken.

På lägliänta mjukmarker där höjdpositionen för markytan är: < + 2.0 kan rena schaktmassor placeras som en del av förberedande byggnation i enlighet med den slutgiltiga användningen.

ANVISNINGAR OM ENERGIPRODUKTION OCH LAGRING

På randområden längs Borgå leden får utrustning mod koppling till produktion och lagring av sol energi placeras.

I stadsplaneområdet strävar man efter att skapa förutsättningar för att utnyttja direkt solenergi på ett mångsidigt sätt, både centraliserat och decentraliseat samt för att utnyttja solenergi i fjärvärmesystem.

FÖRESKRIFTER FÖR NATURA 2000-OMRÅDEN OCH ANDRA NATURSKYDDSOMRÅDEN:

För Natura 2000-områden och naturskyddsområden ska utarbetas en skötsel- och användningsplan där man fastställer nödvändiga åtgärder för natur- och landskapsskötsel samt förebygger rubbningar samt att terrängen nöts på grund av ny markanvändning och rekreationsbruk.

Skyddszonerna för Natura 2000-områden och andra naturskyddsområden planeras från fall till fall, så att de är rumsmässigt och funktionellt ändamålsenliga.

Mellan Sibbo storskog och kusten märker man ut ekologiska korridorer. Med ekologiska korridorer avses en ekologisk funngerande förbindelse mellan enhetliga grönområden samt grönbroar och grönturnlar. Ekologiska korridorer möjliggör en spridning av arter.

Byggandet tajmas så att det sker utanför häckningstiden i zonen som gränsar till Natura 2000-området.

Bullerskyddet beaktas så att normvärdena som fastställts i Natura-bedömningen inte överskrids.

Rekreationsområdena och huvudruttsnätet för motion utomhus planeras så att tyngdpunkten för rekreationsbruk leds bort från skyddsområdena. Rekreationstrycket som riktas mot strandområdena styrs bland annat till Granö.

Broar och andra nya konstruktioner som placeras inom skyddsområdena eller i närheten av dem planeras och genomförs så att naturskyddsområdenas värde och landskapsmässiga betydelse bevaras.

I området inrättas hundparker och på så sätt förebygger man att hundar rastas i skyddsområdena.

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO YLEISSUUNNITTELUOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR ÖVERSIKTSPLANERINGSAVDELNING

KSLK	PIRUSTUS
STPLN	RITNING
MITTAVÄRÄ	PÄIVÄYS
TIL / FÄRDIGT	DATUM
MÄLITETTU	LAATINUT ÖSTERSUNDOM-PROJEKTI
ANDNÄ	UPPGJORD AV
	HYÄKSYNYT MAIJA LEINO
	GODKÄND
HYVÄKSYTTY	
GODKÄND	
TULLUT VOIMAAN	
TRÄTT I KRAFT	TUOMAS RAJAJÄRVI JUKKA KULLBERG MIKKO AHO
	ÖSTERSUNDOMTOMRÅDET
	ÖSTERSUNDOMOMRÅDET