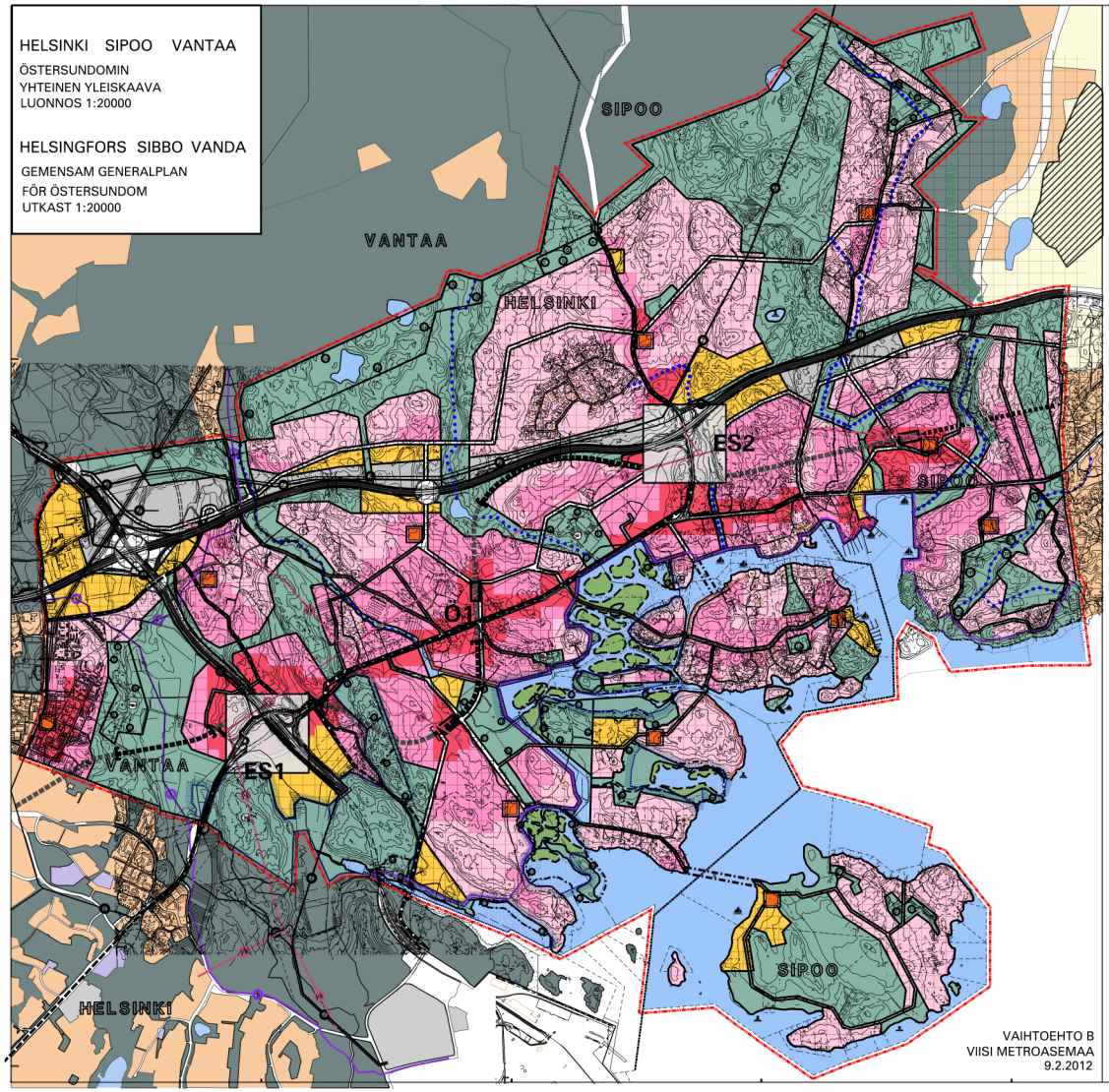
HELSINKI SIPOO VANTAA

ÖSTERSUNDOMIN
YHTEINEN YLEISKAAVA
LUONNOS 1:20000

HELSINGFORS SIBBO VANDA

GEMENSAM GENERALPLAN
FÖR ÖSTERSUNDOM
UTKAST 1:20000



VAIHTOEHTO B
VIISI METROASEMAA
9.2.2012

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA NIIHIN LIITTYVÄT MÄÄRÄYKSET:

Asuntovaltaista aluetta kaupunkirakenteen lähiasutojen ja palvelukeskusten alueena. Alueen rakentamisessa tulee noudattaa seuraavia ohjeita: Asuinkerrosalasta vähintään 60 % käytetään kerrostaloasuntoihin. Tummin punainen osoittaa korkeinta, tiiviisti sijoitettua rakentamista. Keskimääräinen tonttitehokkuusluku näillä alueilla on e=0,4 - 0,8. Keskimääräinen tonttitehokkuusluku näillä alueilla on e=0,4 - 0,8. Asuntotiheys on noin 15 - 40 asuntoa/ha. Asuntotiheys on noin 15 - 40 asuntoa/ha. Vaalean punainen väri osoittaa väljimmin rakennettavat pientalovaltaiset korttelialueet. Keskimääräinen tonttitehokkuusluku näillä alueilla on e=0,4 tai vähemmän. Asuntotiheys on enintään noin 20 asuntoa/ha. Enimmäiskerrosluku on 3.

Rakentamisalue. Alueella kehitetään hallimaisia tiloja vaativien kotimoisen korttelialueena.

Rakentamisalue. Asuntoa kehitetään yhdyskuntateknisten toimintojen korttelialueina.

Teeselve.

Kuru tai noro.

Viheralue, kaupunginosapuisto, virkistysalue, ulkoilu- ja retkeilyalue.

Erityisasuinrihtelualue. Alueen liikennesuunnittelu ja asemakaavoitus tehdään toteuduista ohjeuvan hankkeuunnitteluun yhteydessä.

Keskusta-alue.

Maastoisalue. Alueella sallitaan maastoolosuhteiden liittyvä rakentaminen ja sitä tukeva asuinrakentaminen. Alue tukee asemakaavoitsa.

Olemassa olevat ja säilytettävät pelkoalueet. Alueella voidaan kehittää kaupunkiviljelyä tukevia rakenteita ja virkistystoimintoja.

Kartano ja kartanopuisto

Urheilu- ja virkistyspuistoalueen alue. Alueelle saa rakentaa urheilurakenteita.

Arboretum.

Sipoonkorven kansallispuisto.

Venus 2000 - alue
Suojelualue, jolla esiintyvien lajien ja luontotyyppien säilyminen edellyttävät toimien. Alueen ja sillä suojeltyjä kohteita ehdotetään. Rantaviiva suojelualue, jolla esiintyvien lajien ja luontotyyppien säilyminen edellyttävät toimien. Alueen ja sillä suojeltyjä kohteita ehdotetään. Rantaviiva suunnitellaan ja laadittavaan kotto- ja kaytösuunnitelmaan.

Natura 2000 - alue
Kattonovalla on osoitettu rantaviivan lähdäänteen alueita.

Suojavyöhyke
Erityisvyöhyke, jolla suojeltavalueille kohdistuvat, haitta- ja häiriövaikutukset minimoidaan suunnittelemalla korttelı-, katu- ja yhe alueet luontoarvot huomioiden ja reunavyöhykkeen monimuotoisuutta lisätään.

Luonnonsuojelualue.

Rakentamisalue. Nykyisellään säilyvä alue. Olemassa olevaa rakennuskantaa voidaan täydentää korttelitasoisen, rakennusten vähäinen laajentaminen sekä rakennuskannan vähäinen laajentaminen sallitaan. Alueen rakennuspaikat määritellään asemakaavassa. Alueen asemakaavoituksessa tulee turvata luonto- ja maisemaarvojen säilyminen.

Lähipalvelualuekittymä
Merkintä määrittää päivittäistavarakaupan ja julkisten lähipalvelujen tavoitteellista palvelurakennusta.

Merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö tai rakennettu kulttuuriympäristö, jota on huomioitava maankäyttöasiassa kokonaisuutena.

Ponnovälalä, Kohti III.

Pääkatu tai muu merkittävä katu.

Eritasoliittymä.

Ohjeellinen eritasoliittymä.

Suuntaliittymä.

Ak- ta ulkukatu.
Ulkoratu on pääkatua tai osittain tuvvellinen, mitävan leveä ja osuutsu käytävä.

Liikennetunneli.

Ohjeellinen metrotunneli.

Säilytettävä vanha maantie.

Seudullinen rantaraitti.

Muu tärkeä rantaraitti.

Veneistalta.

Rautatie.

Metrolinja ja -metroasema.

Raideliikenteen viinevstarve.

Raideliinja.

Voimajohto 400 kV.

Voimajohto 110 kV.

Maakaasun runkoputki.

Yhteiskäyttötunneli.

Venesatama.

Uimaranta.

30 m kaava-alueen ulkopuolella olevia viiva.

Alueen raja.

Kaupungin tai kunnan nimi.

Kaupungin tai kunnan raja

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER ANGÅENDE ÖDM I GENERALPLANEN:

Byggnadsområde.
Området utvecklas som ett område med stadskvarter, närparker och lokalgator. Färgerna på kartan visar de olika områdena med olika exploateringsgrad. Minst 60 % av området används som bostadsmark. Den mörkröda färgen visar de centrala höghus dominerande områdena med den högsta exploateringsgraden. Det genomsnittliga tomtexploateringstalet på dessa områden är ström av e=0,4 - e=0,8.
Den mellanröda färgen beteckner området med kvarter som domineras av stadshus (townhouse). Det genomsnittliga tomtexploateringstalet på dessa områden är e=0,4 - e=0,8. Bostadstätheten är cirka 15 - 40 bostäder/ha. Högsta våningstalet är 3. Den ljusröda färgen visar de glesast bebyggda småhusdominerade kvarters-områdena. Det genomsnittliga tomtexploateringstalet på dessa områden är e=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 halkfrande strymmen.

Byggnadsområde.
Området utvecklas som kvartersområden med semihällsteknoka funktioner.

Vattenområde.

Back eller ravin.

Grönområde, stadsdelspark, rekreationsområde, fritutts- och utflyktsområde.

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

Centrumområdet.

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

Återområdena som finns ska bevaras. I området kan hobby- och företagsverksamhet som stöder stadsbolling utvecklas.

Hergård och hergårdspark.
Område för sport- och rekreationsanläggningar. På området får sportställer byggas.

Arboretum.

Sibbo storskoga nationalpark.

Natura 2000 - område
Naturskyddsområde där föreutsättningarna för att arter och naturtyper som förekommer där bevaras. Skyddszoner inom området görs till helheter. Beträffande skötseln av området ska det utarbetas vård- och användningsplanen för vattendrag och skötsel- och användningsplanen som gälls upp.

Natura 2000 - område
Den strandzon som sträcker sig vesar strandlinjens ungefärliga läge.

Skyddszon.
Specialzon där störningar och skadeverkningar som riktas mot skyddsområdena minimeras genom att planera så att man bosätar naturområdena i kvartérs-, gatu- och grönområdena och utökar mängfelden i gränszonen.

Naturskyddsområde.

Byggnadsområde. Områdets funktion bevaras. Byggande på området är tillåtet om det är nödvändigt att avhärtiga byggnader samt en mga utvidgning av byggnadsbestånket tillåts. Byggplatsorna i området fastställs i stadsplanen.
Inom stadsplaneringen i området ska man säkra att natur- och kulturvärdena bevaras.

Koncentration av närservice.
Beteckningen definierar att målinriktat servicenät för dagligvarunandel och offentlig närservice.

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

Borgåleden, Ring III.

Huvudgatan ellan annan betydande gata.

Planskild anslutning.

Riktgivande planskild anslutning

Enskilg anslutning.

Under- eller överfart.

Gröönbro eller gröntunnel
Bro eller tunnel för fotgät bred, planterad gång som gör det enkelt att korsa vägen.

Trafikturnel.

Riktgivande metrotunnel.

Gammal landsväg, som skall bevaras.

Regional strandpromenad.

Annan viktig strandpromenad.

Bro.

Järnväg.

Metrolinje och metrostation.

Behov av spårtrafikförbindelse.

Spårlinje.

Kraftledning 400 kV.

Kraftledning 110 kV.

Naturgashuvudledning.

Samanvändstunnel.

Båtsmarina.

Badstrand.

Linje 30 m utanför planområdet.

Områdets gräns.

Stadens eller kommunens namn.

Stadens eller kommunens gräns.

YLEISKAAVAOHJEET JA YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tähän yleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty tarkemmat kaavan lähtökohtia ja kaavoitteiden liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perusteet, kaupunkiseen maankäytön ohjelmiment perusteet sekä luvaus yleiskaavan vaikutuksista.

Olevia asemakaavan mukaan toteutunetia alueita koskevat kaavan määräykset kahdistaan olevien asemakaavojen pohjalta.

Punaisella värillä osoitetun rakentamisalueen on tärkeätä asumisen, kaupallisten, julkisten ja yksityisten palvelujen, toimistojen ja pienmyötein tilojä varten.

Hallitsija vaativien toimintojen rakentamisoikeutta tarkoitettu osoitaan sellaisia toimintoja, joiden tilantarve on hallimaista (yli 1000 m2) ja edellyttää laajoja pysäköinti- tai logistiikkatiloja yhteydessä. Alueet ovat aktiivisia kaupunkirakenteen kannalta. Alueilla saa rakentaa myymälöitä, tukkien, vähittäis- ja alkeisten käyttöön.
Päivittäistavarakauppaa ei alueille saa sijoittaa.

Yhdyskuntateknisen rakentamisalue (harmaa) käsittää mm. energian ja jätehuollon toimannot.

Viheralueella voidaan sijoittaa virkistykseen, liikuntaan sekä retkeilyyn liittyviä rakennelmia ja rakennuksia. Alueelle voidaan perustaa myös luonnonsuojelualueita. Viheralueille ei saa rakentaa suuia asuinrakennuksia. Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan.

Pieniä kaupunkijuoksoja voi sijoittaa rakentamisalueille ilman viherylhteyksiä naapurikehuksiin.

Asemakaavoituksessa on otettava huomioon yleiskaavan selostuksen lisäreportaisia maankäytön ohjeet ja määräykset koskien mm. ympäristöhäiriöitä aiheuttavat kohteet.

Asemakaavoituksessa on otettava huomioon meteli- ja tärinäselvitysten tulokset ja tunkoisten tärinän torjuntatoimet.

Alaville palmeikkisalueille, missä maanpinnan korkeusasema on +-1,0 n/ vaan sijoittaa puhdas kaivumaita osana kasvillisen käytön mukaista asiakkaintamista.

ENERGIAN TUOTTAMISTA JA VARASTOINTIA KOSKEVAT OHJEET:

Porvoonväylän reunavyöhykkeille saadaan sijoittaa tuulivoimaloita, jos ympäristöseuraan ja viestiverkkoihin liittyvä kohteet.

Yleiskaava-alueella pyritään luomaan edellytyksiä suoran aurinkoenergian monipuolisteen hyödyntämiselle. Aurinkoenergian hyödyntäminen on kuitenkin hyödyntämiseen kaukolämpöjärjestelmässä.

NATURA 2000 -ALUEITA JA LUONNONSUOJELUALUEITTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Natura 2000 - alueille ja luonnonsuojelualueille on laadittava hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa määritellään kunnon- ja maisemanhoidolle tarpeelliset toimenpiteet sekä ehkäistään uuden maankäytön ja virkistyskäytön häiriövaikutukset sekä maaston kulumisen.

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

Sipoonkorven ja rannikon väliltä osoitetaan ekologisia käytäviä. Tai tarkoittavat ehtaisiään viheralueiden sekä etherichtojen ja -alkulkujen muodostamia yhtenäisiä viherkäytäviä, jotka yhteyttä pitkä maisemissa sijaitsevaan.

Rakennaminen sijoitetaan pesimäajan ulkopuolelle Natura 2000 - alueeseen rajoittuville vyöhykkeille.

Mekaanisiaus huomioidaan siten, ettevät Natura-arvoiamissa määritellyt ohjeanvit silly.

Virkistysalueet ja ulkoilun päireiliytyerkosto suunnitellaan siten, että virkistyskäytön painopiste on Natura 2000 - alueiden ulkopuolella. Alueiden hyvä virkistyspaine ohjataan mm. Grandin saarelle.

Sillat ja muut suojelualueiden sisälle tai lähympäristöön sijoitettavat uudet rakenteet suunnitellaan ja toteutetaan siten, että luonnonsuojeluarvoiden arvio ja maisemallinen merkitys säilyy.

Alueelle perustetaan koirapuistoja ja ostetään siten koiran ulkoiluttamiseen suojelualueilla.

KAUPAN OHJAUSTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

Tämä yleiskaava ohjaa vähittäiskaupan palvelverkon kehittämistä määrittelemällä keskeiset kaupan alueet ja lähipalvelukeskuskymät.

Lähipalvelukeskittymä -merkintä osoittaa ohjeellisen alueen kortteille, john saa kaavoittaa sä hittäiskaupan hankkomtäisestä enimmillään 2000 myymäläneliömetrin verran. Alle 500 myymäläneliömetrin tiloja saa kaavoittaa mihin vain.

Yli 2000 myymäläneliömetrin suuruiset vähittäiskaupan hankkeet tuetaan hallitsija vaativia toimimoksia, jotten sijoinnit ja määräykset on osoitettu kaavassa kahteen kerrokseen (kortteleihin) ja erityisyyvöhykkeisiälla ES1, ES2 ja keskustaalueella O1.

ES1 aluetta kehitetään seudullisesti merkittävänä tilaa vaativien kaupan palvelujen alueena, jossa vähittäiskauppaa ei ole rajoitettu.

ES2 aluetta kehitetään seudullisesti merkittävänä tilaa vaativien kaupan palvelujen alueena, jossa on tällä hetkellä suuri päivittäistavarakauppa ja jossa on myymäläneliöitä laetaan tilaa vaativin kaupan piirtiin.

O1 aluetta kehitetään seudullisena keskusta-alueena, jossa vähittäiskauppaa ei ole rajoitettu.

ANVISNINGAR OCH ALLMÄNNA BESTÄMMELSER FÖR GENERALPLANEN:

Denna generalplanskarta hör samman med en beskrivning som redogör för den viktigaste informationen om utgångspunkterna och riktlinjerna för markanvändningen, uppgifterna om grunderna för markanvändningen i de olika områdestyperna samt beskriver generalplanens konsekvenser.

Befintliga områden i Landbo och Västerkulla, som redan har detaljplan, är i huvudsak områden, där utvecklas utifrån befintliga detaljplaner.

Byggnadsområden som märkts ut med röd färg är avsedda för utnyttnen för boende, kontorsliknande verksamheter och kvrkliga tjänster, bvrilker och småföretag.

I byggnadsområden för verksamhet (gul) som tillåter heller kan det placeras verksamheter med behov av hallliknande lokaler (över 1000 m2) och på krav utrymmen för parkering och logistik i anslutning till dem. Dessa områden används aktivt för att skapa arbetsplatser för människor. Det får inte råder för lokaler avsedda för tjänster, produktion, rekreation och lnärk. byggas.
Dagligvaruhandel får inte placeras i områdena.

Det samhällstekniska byggnadsområdet (grå) omfattar tekniok service, bl.a. energiförsörining och avfallshantering.

I grönområdet kan funktioner och byggnader med anknytning till friluftsliv och rekreation samt till naturobjekt och turism placeras. I området kan också naturskyddsområden inrättas. I grönområden 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 förmiminen skyddade samt byggnadsminnesmärkta objekten och de objekten som i naturinventeringen till bevarkningen av generalplanen.

I detaljplaneringen bör man beakta behovet av att byggnaderna eller somi vibrationer och stomljud från spårvägstrafiken.

På ilgående mjukområden där hållpositionen förmarkkjer är -1 - 2 0 kan vara schattmassor placeras som en del av förberedande byggnation i enlighet med den slutgiltiga användningen.

ANVISNINGAR OM ENERGIPRODUKTION OCH LAGRING

På randområden längs Borgåleden får utrustning med kapacitet för produktion och lagring av solvärmeenergi tillåtas.

I stadsplaneområdet strävar man efter att skapa förutsättningar för att utnyttja direkt solenergi på ett passivt sätt och för att utnyttja solenergi i centralsystemet samt för att utnyttja solenergi i fjärrvärmesystem.

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 föreskrifter rubbningar samt att rentingen nitts på grund av ny markanvändning och rekreationsbruk.

Skyddszonerna för Natura 2000-områdena och andra naturskyddsområden planeras här så fall, så att de är ruinomässigt och funktionellt ändamålsenliga.

Mellan Sibbo storskog och kusten märker man ut ekologiska korridorer. Med ekologiska korridorer avses en ekologiskt lämpsamade förbindelse mellan två eller flera naturområden som är viktiga för spridning av arter.

Byggander tillmas 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 huvudrutnätet för motion utomhus planeras så att tvngpunktnes för rekreationsområdena och huvudrutnätet.
Rekreationsområdet som riktas mot strandzonen rildenas styrs bland annat till Grandö.

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 förebyggar man att hundar rastas i skyddsområdena.

FÖRESKRIFTER FÖR ATT STYRA HANDELN

Denna generalplan styr utvecklingen av service-nätet inom detaljhandeln genom att fastställa områden för detaljhandeln och närservicekoncentrationer.

En närservicekoncentration som har inrikts ut, betecknar en ungefärlig placering av kvarter där man får planlägga detaljhandel (högsthe 1/5 upp till 2000 handelskvadratmeter. Lokaliteter för detaljhandel på under 500 handelskvadratmeter får planläggas var som helst.

Projekt inom detaljhandeln på över 2000 handelskvadratmeter större till vidkommet som kräver hållokaler. Placeringen av och föreskrifterna för dessa områden har bestämts med beaktande av för hallokaler (med gult) och i specialplaneringsområdena ES1, ES2 och i centrumområdet O1.

Området ES1 utvecklas som ett regionalt betydande område för handel och tjänster, där detaljhandeln inte har begränsats.

Området ES2 utvecklas som ett område för regionalt betydande handel och tjänster som bildar synergi med det befintliga köpcentret. Det tillåts endast sådan verksamhet inom detaljhandel vars försäljningsartiklar tar mycket utrymme.

Området O1 utvecklas som ett regionalt centrumområde där detaljhandeln inte har begränsats.

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO YLEISSUUNNITTELUOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSCENTRAL ÖVERSIKTSPLANERINGSAVDELNING

KOK.	PIIRUSTUS
GRANSKAT	RITNING
GODKÄNT	DATUM
HYVÄKSYTTY	LAADITTU / UPPRÄTTAD/DATUM/PIIRUSTUS
GODKÄND	
	HYVÄKSYTTY / APPROBERAD AV
	KAAVA-ALUE / PLANOMRÅDE
	KAAVA NO
SUUNNITTELU	
PLANERING	
	PIIRUSTUS NUMERO / ORITNINGSNUMMER
	MITTAKAAVA / SKALA