

SIBBO KOMMUN

Delgeneralplan för Norra Paipis

Responsrapport gällande planförslaget

Förslag framlagt 25.2.–15.4.2019

Arkitektbyrå A-Konsult Ab

24.3.2021



FÖRORD

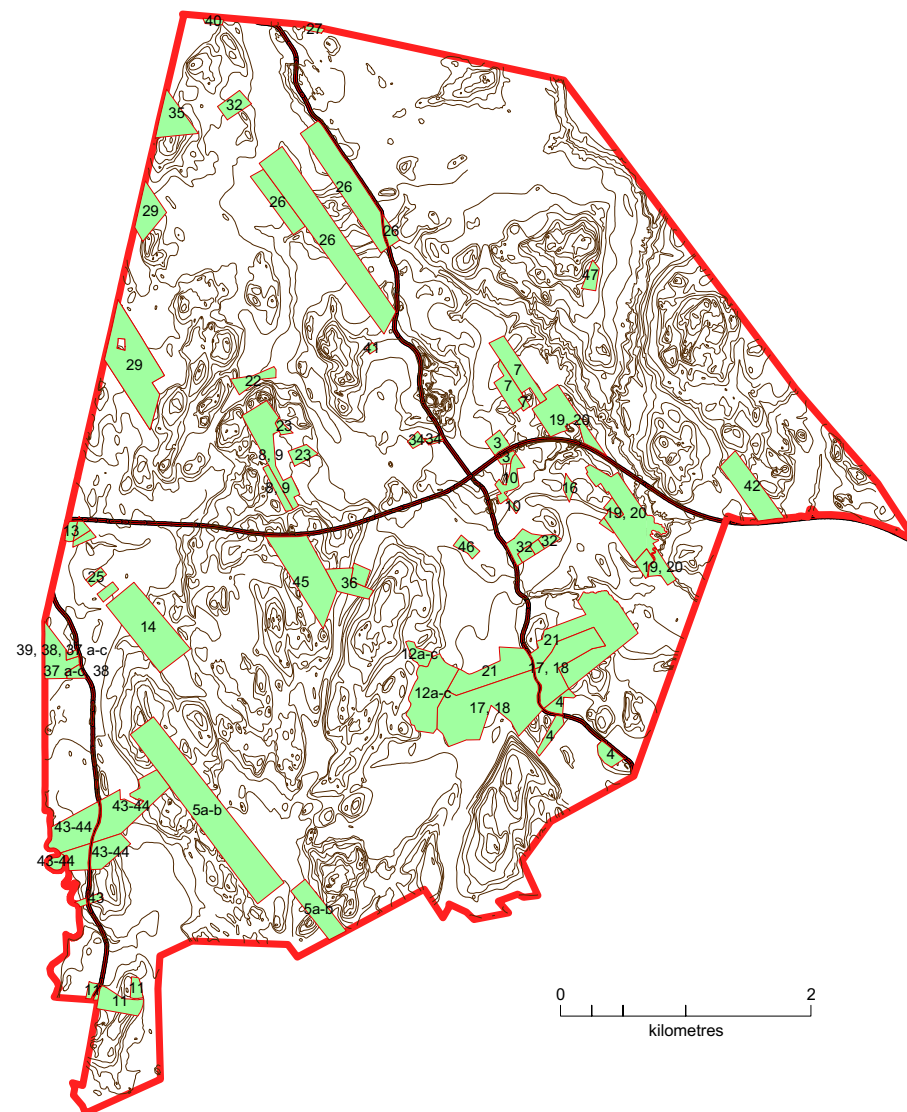
I denna rapport har sammanställts responsen som erhållits gällande det 25.2.–15.4.2019 framlagda planförslaget samt planläggarens genmälen och förslag till hur responsen ska beaktas i beredningen av det korrigerade planförslaget. Av rapporten har sammanställts svensk- och finskspråkiga versioner med samma innehåll.

I responsen gällande planförslaget från år 2019 lyftes särskilt i myndighetsutlåtandena fram en oro om hållbarheten i planförslagets samhällsstruktur, byggplatsernas höga antal samt byggnationens utsträckande utanför kommunens tätortsområden. Centrala, i flera utlåtanden återkommande teman har behandlats i gemensamma genmälen som går igenom i början av rapporten.

På basis av myndighetsutlåtandena gällande planförslaget från år 2019 har markanvändningssektionen (8.4.2020) och kommunstyrelsen (20.4.2020) beslutat att uppgöra ett korrigerat planförslag enligt uppdaterade planeringsprinciper. I genmälena till såväl myndighetsutlåtandena som anmärkningarna från aktörerna och markägarna i området har redan beaktats de reviderade planeringsprinciperna och de ändringar de medför gällande till exempel byggplatsernas antal och planens rättsverkan.

Rapportens innehåll

- Vidstående karta, i vilken de i anmärkningarna berörda fastigheterna har utmärkts med nummer. På kartan har inte visats fastigheter som tillhör under-tecknarna av de gemensamma skrivelserna.
- Gemensamma genmälen till centrala teman (10 st.)
- Inkomna utlåtanden (13 st.)
- Anmärkningar inlämnade av samfund (4 st.)
- Anmärkningar inlämnade av markägare (47 st.)



SIBBO KOMMUN / NORRA PAIPIS DGP

GEMENSAMMA GENMÅLEN

1] RIKSOMFATTANDE MÅL FÖR OMRÅDEANVÄNDNINGEN OCH RELATION TILL LANDSKAPSPLANEN

Utlåtanden L1, L3, L11, L12

SAMMANDRAG AV RESPONSEN

Planlösningen beaktar inte de riksomfattande målen för områdesanvändningen och leder till en struktur som stöder sig på personbilstrafik och som utvecklas slumpvis.

GENMÅLE OCH UTVECKLINGSFÖRSLAG

Med hjälp av de riksomfattande målen för områdesanvändningen vill man stöda fungerande samhällen, främja hållbara ett färd sätt och ett effektivt trafiksystem, säkra en sund och trygg livsmiljö, bevara en livskraftig natur- och kulturmiljö samt främja en energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

Målet i delgeneralplanen för Norra Paipis är att främja bildandet av en hållbar, rural och till det gamla kulturlandskapet anpassad bosättning, som stöder sig på goda trafikförbindelser. Merparten av den nya bosättningsstruktur som planen innehåller är belägen inom 800 meters avstånd från den kollektivtrafikkorridor mellan Träskända järnvägsstation och Paipis bycentrum, varss serviceutbud en måttligt växande bosättning kan stöda. För närvarande erbjuder kollektivtrafikförbindelserna arbetsplatstrafik under rusningstider en gång i timmen. Resetiden mellan Norra Paipis bycentrum och Träskända järnvägsstation är beroende på turen ca 18–21 minuter. På motsvarande förbindelsesträcka längs Rajakulmavägen (regionväg 146) har i delgeneralplanen liksom i kommunens program för förverkligandet av huvudnätet för cykeltrafik (2019) visats en lätttrafikled, som skulle främja genomförandet av en jämfört med nuläget smidigare och tryggare cykelförbindelse från Norra Paipis till Träskända centrum och järnvägsstation på 7,5 kilometers avstånd.

I Nylands etappplansplan 2 (MM 2014) har Norra Paipis identifierats som en på landskapsnivå betydande by, för vilken eftersträvas byggande som är tätare än i den omgivande glesbebyggelsen. I den av landskapsfullmäktige 25.8.2020 godkända Nylandsplanen 2050 -planhelheten ingående etappplansplanen för Helsingforsregionen har byområden inte utmärkts på plankartan, utan för de utanför utvecklingszonen för tätortsfunktioner belägna delarna av planområdet gäller de allmänna planeringsbestämmelserna, som betonar att bostads- och arbetsplatsbyggande ska placeras i anslutning till befintlig samhälls- och infrastruktur. I delgeneralplanen för Norra Paipis har man försökt uppfylla dessa mål på basis av den valda strukturmodellen "Bycentrum och utvecklingsstråk" – med betoning på att nybyggnationen koncentreras till bycentrum och i närheten av de centrala trafikförbindelserna (i synnerhet Rajakulmavägen). För att underlätta analysen av lämplighetsskillnaderna för olika lägen men bedömda enligt enhetliga kriterier har som en del av detta arbete utvecklats ett dimensioneringssystem som definierar fördelaktighetszoner med hjälp av geodata (GIS).

Beträffande natur- och kulturmiljöer har på planområdet omkring de statliga naturskyddsområdena (SL-områden) angetts rikligt med redan i Sibbo generalplan identifierade sammanhängande jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden (MY-områden). På dessa områden har nya byggplatser inte anvisats. Planen kan anses trygga bevarandet av vidsträckt, sammanhängande skogsområden och därigenom ekologiska och rekreativa värden i omedelbar närhet till den växande stadsregionen. Beträffande kulturmiljön har inom planområdet i samarbete med landskapsarkitekten identifierats en närapå 10 ha stor helhet av landskapsmässigt och historiskt värdefulla odlingsmarker (MA-områden), vilkas bevarande som öppna åkrar eller ångar tryggas i planlösningen.

2] PLANENS DIMENSIONERING OCH SAMHÄLLSSTRUKTURENS HÅLLBARHET

Utlåtanden L1, L2, L3, L5, L6, L11, L12

SAMMANDRAG AV RESPONSEN

Planen är överdimensionerad bl.a. i förhållande till Sibbo generalplan. Byområdets omfattning har tolkats oskäligt stort, bosättningen har inte i tillräcklig grad koncentrerats till den egentliga byn.

GENMÅLE

Under planarbetets gång har kunnat noteras sådana strävanden beträffande markanvändningen och i synnerhet antalet byggplatser som möjliggör nybyggnation som delvis står i strid mot de regionala målsättningarna. Under beredningen av det nya planförslaget har dock volymen av glesbebyggelse utanför byområdet minskats i enlighet med de nya, av markanvändningssektionen (8.4.2020) och kommunstyrelsen (20.4.2020) omfattade linjedragningarna. Av de anvisade nya byggplatserna är cirka 70 procent belägna i byn eller dess utkanter (bl.a. Rajakulma). Utanför dessa områden (fördelaktighetszoner 4–5 / glesbygdsområden resp. övriga områden) har byggplatser angivits i en omfattning motsvarande cirka 85 procent av den nivå Sibbo generalplan tillåter. Också på glesbygdsområdena har byggplatserna anvisats på landskapsmässigt fördelaktiga platser, delvis som förtätningar av befintlig radbybebyggelse. I och med att byggplatsantalet sjunkit har också omfattningen av byområdena i planen (AT-2) inskränkts i planeringsområdets norra och södra delar. Mindre förtätningar i landsbygdsbebyggelsen har angivits med M-1-beteckning. Byggandets omfång i det nya planförslaget motsvarar dimensioneringen i planutkastet (2016) och den kalkylerade dimensioneringen i Sibbo generalplan 2025.

3] TVÄRSNITTSTIDPUNKT FÖR DIMENSIONERINGEN SAMT LIKVÄRDIG BEHANDLING AV MARKÄGARNA

Utlåtande L1

SAMMANDRAG AV RESPONSEN

Tvärsnittsåret för dimensioneringen borde vara 1959 för att säkerställa en jämlik behandling av markägarna.

GENMÅLE

Som referenstidpunkt används år 2000 i enlighet med kommunfullmäktiges linjedragning. Med tanke på konsoliderandet av samhällsstrukturen har i beredningen av planlösningen ansetts det vara viktigt att möjliggöra en komplettering av bosättningsstrukturen i bycentrum och längs med de centrala förbindelselederna enligt den valda strukturmodellen "Bycentrum och utvecklingsstråk". Tillämpandet av 1959 som referensår skulle leda till att de nya byggplatserna skulle koncentreras till sämre lägen än i den nuvarande lösningen och därigenom leda till en mera splittrad samhällsstruktur.

I beredningen av planlösningen har man bedömt att förläggandet av tvärsnittsåret till en tidpunkt 20 år bakåt från nuläget är en tillräckligt lång tidsperiod för att säkerställa en jämlik behandling av nuvarande fastighetsägare samt att förhindra sådana situationer, där under senare tider genomförda fastighetsdelningar skulle ge vissa markägare ojämnt fördelad nytta jämfört med markägare som inte styckat sina fastigheter.

4] ANVÄNDNING AV PLANEN SOM GRUND FÖR BEVILJANDE AV BYGGLOV ENLIGT MBL 44 §

Utlåtanden L1, L6

SAMMANDRAG AV RESPONSEN

Generalplanen kan inte tillämpas som grund för att direkt bevilja bygglov enligt MBL 44§, utan byggnationens volym förutsätter detaljplanläggning på områden, där betydande nybyggande anvisas. Generalplanen styr inte byggandet i tillräcklig mån. I planen har inte lösts de identifierade sammanjämningsbehov som det stora antalet byggplatser föranleder. Planförslaget uppfyller inte vad som stadgas i MBL 44 § och i MBL 39 § 3 moment.

GENMÅLE

Man har sedermera avstått från strävandet att använda generalplanen som direkt grund för bygglov i enlighet med MBL 44§. I det nya planförslaget är de angivna byggplatserna instruktiva, och förverkligandet av byggplatserna förutsätter beslut om behov av planering på området innan bygglov kan beviljas.

Ur kommunens synvinkel är en detaljplanläggning av området inte ändamålsenlig. I det nya planförslaget har också på AT-1, AT-2 och M-1 -områdena med tätare bosättning antalet nya byggplatser inskränkts. De nya byggplatserna torde förverkligas under en lång tidsperiod – i takt med enskilda markägares individuella behov. Avsikten med processen gällande områden i behov av planering är att säkerställa att nybyggnationen inpassas i landskapet och att förutsättningarna för beviljande av bygglov uppfylls i vart fall.

5] BRISTER I ANSLUTNING TILL TRAFIKUTREDNINGEN

Utlåtanden L1, L11

SAMMANDRAG AV RESPONSEN

Planematerialet saknar trafikutredning samt beskrivning över åtgärderna för att förbättra trafiksituationen i olika genomförandeskedan. En behandling av fastigheternas anslutningsförutsättningar först i samband med bygglovsprocessen är inte ändamålsenlig eller möjlig. Åtgärderna för att förbättra landsvägarna ingår inte i vägghållarens genomförandeprogram. En beskrivning av åtgärdsbehoven och genomförandensvaret bör visas i planbeskrivningen. Delgeneralplaneförslaget uppfyller inte innehållskraven enligt MBL 39 § gällande trafiken.

GENMÅLE

I samband med det korrigerade planförslaget har man ytterligare utrett fordonstrafikens trafikmängder, kollektivtrafikens serviceutbud och förbindelser samt förhållandena för gång- och cykeltrafiken. Planen stöder sig på det befintliga vägnätet, och i planen har inte föreslagits nya förbindelser för allmänna vägar. De i planen angivna nya byggplatserna är lokaliserade intill det befintliga vägnätet, längs förlängda eller nya enskilda vägar. Som bilaga till planematerialet har gjorts en instruktiv granskning av fastigheternas anslutningsbehov. Tanken att använda generalplanen som grund för att direkt bevilja bygglov enligt MBL 44§ har frångåtts, varvid anslutningsarrangemangen för enskilda byggplatser granskas i detalj som en del av processen för bedömningen av områden i behov av planering. Förverkligandet av de anvisade instruktiva byggplatserna förutsätter inte landsvägsanslutningar till regionväg 146 (Rajakulmavägen /Linsvedsvägen).

Trafikplaneraren har i samband med planbeskrivningen lagt fram rekommendationer för förbättrandet av trafikförhållandena kring de allmänna vägar som löper genom området. Till planbeskrivningen har bifogats en implementationstabell över förbättringsåtgärderna, där utvecklingsbehoven i trafikmiljön specificeras skedesvis. De i plankartan visade lätttrafiklederna längs Paipisvägen, Rajakulmavägen och Linsvedsvägen är en del av huvudnätet i Sibbo kommuns program för gång- och cykeltrafik (2019) – i klassen *viktigaste projekt i huvudnätet* (Paipisvägen) eller *brådskande projekt i huvudnätet* (Rajakulmavägen, Linsvedsvägen). Utredningen över planens trafikmässiga konsekvenser har kompletterats med tilläggsanalyser.

6] VATTENFÖRSÖRJNING

Utlåtande L1 – härtill anslutande L8, L17

SAMMANDRAG AV RESPONSEN

- 1) *I den uppdaterade planbeskrivningen har planområdets fördelaktighetszoner avgränsats på nytt, med beaktande av närheten till vattenlednings- och avloppsnätet på ett större område än tidigare. Vattenförsörjningens inverkan på området har poängterats, fastän ingen noggrann vattenförsörjningsplan gjorts över området.*
- 2) *I planen har inte tillräckligt noggrant visats på vilka områden vattenförsörjningsnät ska förverkligas. I planen har inte utretts och beskrivits hur vattenförsörjningen förverkligas utanför ledningsnätet (tillgång till hushållsvatten med tillräcklig kvalitet samt behandling av avfallsvatten och förutsättning för vattenförsörjning fastighetsvis).*
- 3) *I uppgörandet av planen är det bra att uppdatera också kommunens verksamhetsområden enligt lagen om vattentjänster och skissera upp önskvärda områden i enlighet med den planerade markanvändningen. Också andra skyldigheter enligt lagen om vattentjänster bör beaktas.*
- 4) *Vattentjänstverkens verksamhetsområden inom kommunen enligt 7§ i lagen om vattentjänster ska omfatta de områden där det på grund av den faktiska eller den planerade samhällsutvecklingen är behövt att ansluta fastigheterna till vattentjänstverkets vattenledning eller spillvattenavlopp. Den faktiska eller planerade samhällsutvecklingen ska beaktas vid definieringen av verksamhetsområdena.*
- 5) *Planen kan, om den förverkligas koncentrerat, leda till en situation, där enligt lagen om vattentjänster 6 § kommunens skyldighet att ordna vattenförsörjningen kan utlösas. En sådan granskning borde beaktas beaktat i planen också på M-1 och M-områden.*
- 6) *Delgeneralplanen uppfyller inte innehållskraven i MBL 39 § gällande vattenförsörjningen.*

GENMÅLE

Markanvändnings- och bygglagen 39 § konstaterar visavi kraven på generalplanens innehåll följande:

" När en generalplan utarbetas skall beaktas:

...

- 4) *att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ända målsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,"*

De omständigheter som avses i 2 mom. skall utredas och beaktas i den omfattning som styrmålet för generalplanen och generalplanens noggrannhet förutsätter."

- 1) På basis av det ovan citerade innehållskravet i markanvändnings- och bygglagen kan inte förutsättas att i delgeneralplanen uppgörs en noggrann vattenförsörjningsplan. I Sibbo Vattens utlåtande sägs följande gällande förverkligandet av vattenförsörjningen:

" Ifall kommunen enligt ovan sagda konstaterar att på området finns eller bildas i lagen om vattentjänster avsett område med behov av vattentjänster, är Sibbo Vatten skyldigt att utvidga området vattennät så att det motsvarar samhällsutvecklingen."

Kommunen följer 5§ och 6§ i lagen om vattentjänster också på detta planområde.

- 2) Enligt Sibbo Vattens utlåtande kommer kommunen och det kommunägda affärsverket Sibbo Vatten att förverkliga vattenförsörjningsnätet åtminstone på de områden som den faktiska eller planerade samhällsutvecklingen det förutsätter.
- 3) Sibbo kommunstyrelse lade 30.5.2017 ett utkast över verksamhetsområdena för vattentjänstverken inom Sibbo kommuns område till påseende under tiden 5.6–1.9.2017 och bad om utlåtanden om utkastet av övervakningsmyndigheterna enligt lagen om vattentjänster. Denna process för godkännande av verksamhetsområdena avstannade p.g.a. NTM-centralens negativa utlåtande. Härrefter inleddes arbetet från början och gjordes enligt formuleringarna i lagen om vattentjänster. I följande skede höll Sibbo Vatten och en representant för kommunen 14.11.2019 en överläggning med NTM-centralen om arbetet, dess innehåll och grunderna för uppgörandet. Sibbo kommun och Sibbo Vatten bad av NTM-centralen förhandskommentarer på basis av överläggningen, för att man inte under remissronden mera skulle behöva befatta sig med eventuella bristfälligheter. NTM-centralen lovade ge sina kommentarer under december 2019, men ifrågasvarande kommentarer har ännu inte fått. Verksamhetsområdena uppdateras, när dessa kommentarer har erhållits för att undvika onödiga negativa utlåtanden.
- 4) Den faktiska och planerade samhällsutvecklingen på planområdena har beaktats vid bestämningen av verksamhetsområdena, såsom vid överläggningen 14.11.2019 presenterades.
- 5) I enlighet med Sibbo Vattens utlåtande beaktas och efterföljs den lagenliga skyldigheten att ordna vattentjänster, ifall en sådan skyldighet ankommer på kommunen:

"Ifall kommunen enligt ovan sagda konstaterar att på området finns eller bildas i lagen om vattentjänster avsett område med behov av vattentjänster, är Sibbo Vatten skyldigt att utvidga området vattennät så att det motsvarar samhällsutvecklingen."

- 6) På basis av vad Sibbo kommun ovan framfört och ur Sibbo Vattens utlåtande framgår anser kommunen att innehållskraven i MBL 39§ uppfylls beträffande vattenförsörjningen.

Allmänt taget anser Sibbo kommun att bestämmandet och uppdateringen av vattentjänstverkens verksamhetsområden inte hör till innehållskraven i MBL 39§, på basis av vilka delgeneralplanens framskridande kunde hejdas.

7] GRUNDVATTENOMRÅDEN

Utlåtande L1 – härtill anslutande L14

SAMMANDRAG AV RESPONSEN

Skyddszonen för vattentäkterna bör utvidgas till ca 500 m avstånd från vattentäkten mot grundvattnets flödesriktning.

GENMÅLE

Skyddszonerna kring vattentäkterna samt vattenbehandlingsverket i bycentrum har definierats i enlighet med rekommendationerna från Mellersta Nylands vatten (tidigare Tusbynejdens vattenverk (konsultation per e-mejl 23.5.2017, driftchef Tuomas Turunen). Skyddsområdets diameter kring Björkbacka, Lind och Forsbacka brunnar har bestämts till 200 m och kring Paipis vattenbehandlingsverk invid Rauhala vägen till 120 m. Kommunen anser att skyddszonerna har definierats adekvat i samarbete med den sakkunnigorganisation som verkar som operatör för vattentäkterna.

För att minimera riskerna ges i planbestämmelserna detaljerade bestämmelser angående byggande på grundvattenområden som är viktiga för vattenanskaffningen.

8] FÖRORENADE MARKER

Utlåtande L1

SAMMANDRAG AV RESPONSEN

Ur planematerialet framgår inte på vilka grunder objekten för eventuellt förorenad mark (svart I-beteckning) har utmärkts på plankartan. På plankartan har t.ex. inte angetts alla objekt som ingår i den riksomfattande databasen över jordmånens tillstånd (MATTI). Ur plankartan framgår inte heller entydigt vilken fastighet / vilka fastigheter planbeteckningen gäller. I planbeskrivningen eller dess bilaga bör visas en tabell och karta över de i planen antecknade objekten för förorenad mark.

På ett med mai-beteckning och vitt utropstecken betecknad del av ett AT-2 -område har bedrivits marktäktsverksamhet från dåvarande Vägverkets sida. I slutet av 1990-talet konstaterades i grundvattnet halter av olja mm. och inom området undersöktes även eventuell förorening av jordmånens. I detta sammanhang noterades att området också använts som markavstjälplingsplats och att dit förts även annat än rena marksubstanser.

GENMÅLE

Data om objekten för förorenad mark har preciserats utgående från MATTI-systemet. I planbeskrivningen har listats markföroreningsobjekten jämte data samt visats deras läge på karta. På den egentliga plankartan har visats de objekt i MATTI-systemet, för vilka utredningsbehov har noterats. Dessa objekt har på plankartan angetts med beteckningen *Behov av att avlägsna eller utreda sanitär olägenhet* (svart utropstecken).

Området vid Granbackavägen norr om kommuncentrum, vilket har utnyttjats för marktäkt, har utifrån utlåtandet anvisats som ett område med *behov av att avlägsna eller utreda sanitär olägenhet*. För fastigheterna belägna på området har i planens dimensioneringstabell utmärkts byggplatser i samma mån som för andra fastigheter inom samma fördelaktighetszoner, men de instruktiva byggplatserna har flyttats till närbelägna fastigheter i samma markägares (Sibbo kommun) ägo. En detaljplanläggning av området är inte aktuell, och detta omnämns i planbeskrivningen närmast som en option gällande områdets utvecklande på lång sikt. Området är ett av de få kommunägda fastigheterna på planområdet.

9J PLANENS RELATION TILL KOMMUNENS STRATEGI GÄLLANDE TILLVÄXTENS ALLOKERING

Utlåtanden L2, L3

SAMMANDRAG AV RESPONSEN

Sibbo kommun har medverkat i beredningen av Nylandsplanen 2050 -landskapsplanen och som sina centrala utvecklingsområden lyft fram Söderkulla och Kervo–Nickby -järnvägskorridor. Även i MAL-planen har kommunen bundit sig till att koncentrera en betydande del av sin tillväxt till Kervo–Nickby -järnvägskorridoren. Om en märkbar del av kommunens tillväxt riktas annanstans, försvagas förutsättningarna att förverkliga målen gällande den ur landskapets och kommunens synvinkel mest centrala områdes- och samhällsstrukturen.

GENMÅLE

Enligt linjeringarna i MAL 2019 -planen och strategin för Sibbo är tyngdpunktsområden för kommunens tillväxt Nickby–Tallmo-tillväxtkorridor samt Söderkulla centrum. Samtidigt har i kommunen uppfattats som ett viktigt mål att som alternativ boendeform utveckla också livskraftiga byar med anknytande landsbygd, även om målen för befolkningstillväxt riktade till byarna är måttliga. Det årliga tillväxtmålet enligt kommunens strategi är på hela kommunens område ca 600–800 invånare (+3%). Om de för Norra Paipis anvisade 384 nya byggplatserna skulle förverkligas till fullo, skulle det med beaktande av den genomsnittliga hushållsstoleken i Sibbo (2,33 pers.) innebära ca 895 nya invånare. Byggplatserna kan uppskattas förverkligas inom cirka 25 års tid. Härvid skulle befolkningmängden inom Norra Paipis -området växa årligen med cirka 35 nya invånare, och nya egnahemshus skulle byggas i genomsnitt ca 15 stycken. Av dessa skulle merparten lokaliseras inom gångavstånd från den trafikkorridor från Träskända till Borgnäs via Norra Paipis bycentrum, som i MAL 2019 -arbetet identifierats som hörande till kollektivtrafikens stomnät 2030 som en viktig regional kollektivtrafikförbindelse.

10J FRILUFTSLEDER

Utlåtanden L10, L14

Anmärkningar 1 (gemensam skrivelse), 5, 8, 12, 14, 22, 26, 29

SAMMANDRAG AV RESPONSEN

De angivna friluftslederna splittrar jordbruksområden, skogar och skyddsområden. De privata markägarna och Forststyrelsen anser att de borde kontaktas, ifall i samband med delgeneralplanen planeras nya friluftsleder på området. Forststyrelsen anser att den i planen angivna ruttplanen inte är tillräckligt detaljerad för en friluftsledsförrättning.

Undertecknarna till den gemensamma anmärkningen 1 anser att de inte hörts tillräckligt i rutternas planering och att visandet av rutter i planen kan uppmuntra till menlig rörelse på området. Undertecknarna anser att de lokala invånarna inte behöver friluftsleder för att röra sig i skogarna och att rutterna betjänar i onödig mån utomstående.

GENMÅLE

I planeringen av nätet av friluftsleder har man strävat till att såväl betjäna lokala förbindelser inom byn (bl.a. skolvägar) som erbjuda förbindelser till mer vidsträckt friluftsområden och därigenom erbjuda traktens invånare mångsidiga rekreativmöjligheter. Ett fungerande stignät hjälper till att styra aktiviteterna så att terrängen inte slits oskäligt och de som rör sig på området styrs att kringgå bostadsbyggnadernas gårdsområden. I planeringen av friluftsrutter eftersträvas ofta vidsträckt helheter över kommungränserna och användandet av friluftslederna eller vistelse i naturen enligt allemansrätten är inte beroende av hemkommun. Inom Norra Paipis finns också flera omfattande statsägda naturskyddsområden, vilkas rekreativvärden till sin karaktär är regionala.

Friluftsrutternas hade i planförslaget från år 2019 framställts som till sin linjedragning instruktiva men beträffande rutförbindelserna bindande för den fortsatta planeringen. Såsom redan tidigare konstaterats i planbeskrivningen, har i delgeneralplanen friluftslederna inte planerats med den noggrannhet att man på basis av de på plankartan utmärkta rutternas skulle kunna utföra friluftsledsförrättningar – detta skulle förutsätta uppgörandet av noggrannare ruttplaner i samarbete med områdets markägare. I detta sammanhang säkerställs att rutter som eventuellt förverkligas inte i onödan splittrar jordbruksområden, skogar eller andra områden. Eftersom planeringen på delgeneralplanenivå till sin skala är översiktlig, har beslutats att även friluftslederna i det korrigerade planförslaget visas mer översiktliga än de tidigare instruktiva ruttplanerna – d.v.s. som strategiska beteckningar för förbindelsebehov. Med denna lösning har man strävat till att förtydliga situationen så att plankartan inte ger sken av en friluftsledsplanering noggrannare än vad som är brukligt på delgeneralplanenivån.

Kommunen underhandlar med intressenterna då, när förverkligandet av rutförbindelserna aktualiseras. Rutternas slutliga linjedragning kan ställvis avvika också i betydande mån från den på plankartan angivna beteckningen för förbindelsebehov. Någon tidtabell för förverkligandet av rutternas har inte gjorts.

	MYNDIGHET	UTLÅTANDE	GENMÅLE
L1	Nylands NTM-central	<p>Planlösningen beaktar inte de riksomfattande målen för områdesanvändningen och leder till en områdesstruktur som är starkt beroende av bilanvändning och som förverkligas slumpmässigt. Byområdets omfång har tolkats oskäligt stort och bosättningen har inte koncentrerats tillräckligt till den egentliga byn. Planen är överdimensionerad och motsvarar inte målen i landskapsplanen eller Sibbo generalplan. Tvärsnittsåret för dimensioneringen borde vara 1959 för att säkerställa en jämlik behandling av markägarna.</p> <p>Generalplanen kan inte tillämpas som grund för direkt bygglovsbeviljning enligt MBL 44§, utan byggnationens omfång förutsätter detaljplanläggning på AT-1, AT-2 och M-1 -områden. Generalplanen styr inte byggandet tillräckligt. I planlösningen har man inte löst de identifierade sammanjämningsbehoven som det stora antalet byggplatser medför. Planförslaget uppfyller inte stadgandena i MBL 44 § eller MBL 39 § 3 mom. I planen kan inte återopas senare planeringsbehovsprövning från byggnadstillsynens sida, om i generalplanen anvisas byggplatser enligt MBL44 §.</p> <p>I planematerialet saknas en trafikutredning samt beskrivning av hur trafikförhållandena ska förbättras i planens olika genomförandeskedan. Att behandla förutsättningarna för fastighetsanslutningar först i samband med bygglovsförfarandet är inte ändamålsenligt eller möjligt. Åtgärderna för att förbättra landsvägarna ingår inte i våghållarens implementeringsprogram. Beträffande åtgärderna och ansvaret för dem bör en framställning visas i planbeskrivningen. Delgeneralplaneförslaget uppfyller inte innehållskraven enligt MBL 39 § gällande trafiken.</p> <p>Vattenförsörjningens inverkan på områdesanvändningen har poängterats, även om någon detaljerad vattenförsörjningsplan inte gjorts över området. I planen har inte tillräckligt noggrant visats på vilka områden vattenförsörjningsnätet ska byggas ut. Planen kan vid genomförandet leda till en situation där kommunens ansvar för ordnandet av vattenförsörjningen enligt Lagen om vattentjänster 6§ träder i kraft. Delgeneralplaneförslaget uppfyller inte innehållskraven enligt MBL 39 § gällande vattenförsörjningen.</p> <p>NTM-centralen anser att skyddszonen för vattentäkter bör utvidgas mot grundvattnets flödesriktning till ett avstånd på ca 500 m från vattentäkten. Beträffande behandlingen av dagvatten och flygbuller föreslås precisering av planbestämmelserna. Beträffande förorenade marker föreslås preciseringar. I planbeskrivningen vore det skäl att ta in den mest centrala informationen från utgångslägesrapporten samt beskriva målen för områdesanvändningen mm.</p> <p>Planbestämmelserna bör preciseras och utformas så att uttolkningen av dem blir entydigt. De kan inte samtidigt styra detaljplanläggning och planeringsbehovslösningar samt tjäna som grund för beviljande av bygglov. Byggplatsernas läge och våningsyta bör definieras bindande och formuleringarna i bestämmelserna på olika sätt preciseras.</p>	<p>Genmäle till utlåtandet ges huvudsakligen under responsrapportens rubrik <i>gemensamma genmälen</i>, där vart tema har behandlats separat. Härigenom har det varit möjligt att i genmälen till motsvarande teman hänvisa till också andra utlåtanden som behandlar samma frågeställningar. Bland de gemensamma genmälena har behandlats följande till utlåtandet anknyttande temahelheter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Riksomfattande mål för områdesanvändningen och relation till landskapsplanen</i> 2. <i>Planens dimensionering och samhällsstrukturens hållbarhet</i> 3. <i>Dimensioneringens tvärsnittsåret och markägarnas likvärda behandling</i> 4. <i>Användningen av MBL 44 § som grund för beviljande av bygglov</i> 5. <i>Brister i anslutning till trafikutredningen</i> 6. <i>Vattenförsörjning</i> 7. <i>Grundvattenområden</i> 8. <i>Förorenade marker</i> <p>Anvisningar för behandlingen av dagvatten har tillagts till planens allmänna bestämmelser såsom föreslagits i utlåtandet.</p> <p>Beträffande flygbullret infaller inte på planområdet områden med flygbuller över gränsvärdet 55 dB, men planområdet sydliga, huvudsakligen som jord- och skogsbruksmark bevarade del tangerar bullerzonen för 50 dB. Till planens allmänna bestämmelser har tillagts tillfogats omnämmande om hur flygbuller ska beaktas vid bostadsbyggande.</p> <p>De centrala delarna av utgångslägesrapporten från år 2016 har uppdaterats och bifogats till planbeskrivningen såsom föreslås i utlåtandet. I samband med dem beskrivs de riksomfattande målen för områdesanvändning, situationen visavi landskapsplanerna och relationen till MAL 2019 -arbetet samt presenteras uppgifter om nuvarande och planerade befolknings- och byggplatsmängder.</p> <p>När det gäller delgeneralplanens rättsverkan har man avstått från möjligheten att tillämpa MBL 44§ i delgeneralplanen, varvid planbestämmelserna och delar av planbeskrivningen reviderats till motsvarande delar.</p> <p>Innehållet i planbeskrivningen har reviderats så att hänvisningar till planer utanför planhierarkin (s.k. byplan) eller möjligheter att avvika från delgeneralplanen har tagits bort. Innehållet i planbeskrivningen har precisats och formulerats entydigare även beträffande omnämmande av kopplade småhus och serviceboende. I konsekvensbedömningen har de gjorda ändringarna i planlösningen beaktats.</p>

L2	Helsingforsregionens trafik (HRT)	<p>I planförslaget har nybyggnadsmöjligheterna i bycentrum beskrivits och placerats mer utspritt enligt kriterier baserade på vattenförsörjningen samtidigt som totalantalet byggplatser i glesbygden ökat. Detta strider mot principerna i den nyss godkända MAL 2019 -planen, eftersom det ökar på personbilsberoende bosättning utanför nuvarande bebyggelsestruktur.</p> <p>Sibbo kommun borde i sin markanvändningsplanering och tillväxtstrategi fungera konsekvent, eftersom den vid uppgörandet av MAL 2019 -planen starkt betonade utbyggnaden av Nickby och genomförandet av järnvägsförbindelsen dit. Totaldimensioneringen av den nu aktuella delgeneralplanen borde återbörjas till nivån i planutkastet, så att inte en splittring av den möjliga tillväxten i Norra Sibbo skulle äventyra verksamhetsförutsättningarna för Kervo–Nickby-banan.</p> <p>Cirkulationsplatsen i korsningen mellan Rajakulmavägen och Paipisvägen bör dimensioneras tillräckligt stor (rondellens diameter 15–20 m), så att bussar och långtradare kan passera den smidigt. Hållplatsparet i korsningen lönar det sig att från första början anlägga i två bussars längd. Övriga hållplatser är det bra att placera invid bosättningsförtätningar längs vägen på ca 500 m inbördes avstånd.</p> <p>HRT medverkar gärna i ett samarbete kring trafikplaneringen, och stöder planens centrala princip om en trygg lätttrafikförbindelse från bycentrum till Träskända liksom stöddandet av hållbara trafikeringsformer på området.</p>	<p>Utlåtandet har besvarats i följande gemensamma genmälen (i början av rapporten):</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. <i>Planens dimensionering och samhällsstrukturens hållbarhet</i> 9. <i>Planens relation till kommunens strategi gällande tillväxtens allokering</i> <p>Den i utlåtandet noterade identifieringen av Rajakulmavägen som ett nytt möjligt förbindelsebehov i det regionala huvudnätet för gång- och cykeltrafik efter år 2025 är positivt, och stöder målsättningarna i den under beredning varande delgeneralplanen beträffande utvecklandet av hållbar mobilitet och trafiksäkerhet.</p> <p>Kommunen samarbetar gärna med HRT och väghållaren i frågor gällande utvecklandet av Rajakulmavägens trafikmiljö.</p>
L3	Nylands förbund	<p>Planförslaget stöder inte målen i den gällande landskapsplanen. Omfånget av området för bostadsbyggande, den i planen tillåtna markanvändningseffektiviteten och områdets läge i Nylands områdesstruktur stöder inte förutsättningarna för gång-, cykel- och kollektivtrafik eller närservice.</p> <p>Sibbo kommun har vid beredningen av landskapsplanen Nylandsplanen 2050 lyft fram bland sina utvecklingsområden Söderkulla och bankorridoren Kervo–Nickby. Också i MAL-planen har kommunen förbundit sig till att koncentrera en märkbar del av sin tillväxt till bankorridoren Kervo–Nickby. Om en betydande del av tillväxten trots det allokeras annanstans, försvagas förutsättningarna att förverkliga de centrala målen gällande områdes- och samhällsstrukturen i landskapet och kommunen.</p> <p>Med tanke på betoningarna gällande de regionala målen och områdesanvändningen i Sibbo kommun vore det rekommendabelt att minska volymen i den byggnation generalplanen möjliggör och koncentrera det nya byggandet så att det kraftigare stöder byns kärnområde.</p>	<p>Utlåtandet har besvarats i följande gemensamma genmälen (i början av rapporten):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Riksomfattande mål för områdesanvändningen och relation till landskapsplanen</i> 2. <i>Planens dimensionering och samhällsstrukturens hållbarhet</i> 9. <i>Planens relation till kommunens strategi gällande tillväxtens allokering</i>

L4	Museiverket	Beträffande det arkeologiska kulturarvet finns inget att anmärka på. I fråga om den byggda kulturmiljön och landskapet uttalar sig om planen i enlighet med samarbetsavtalet mellan Museiverket och landskapsmuseet för Östra Nyland det sistnämnda, d.v.s. Borgå museum.	-
L5	Borgå museum	<p>Planförslaget medför en risk att det traditionella landsbygdslandskapet omvandlas till en glest bebyggd förortsmiljö, i och med att de nya byggplatsernas antal kännbart ökat jämfört med utkastskedet</p> <p>Utlåtandet som gavs i utkastskedet har beaktats genom att på plankartan tillägga skyddsbezeichnungar också för de tidigare obeaktade objekten i klass 2 – till denna del inga anmärkningar.</p>	Planens dimensionering har på basis av erhållna myndighetsutlåtanden samt de av markanvändningssektionen och kommunstyrelsen omfattade nya planeringsprinciperna minskats i betydande mån, varvid nybyggnationens inverkan på landskapsbildningen också blir mindre än enligt den tidigare lösningen. Se även det gemensamma genmälet 2, "Planens dimensionering och samhällsstrukturens hållbarhet".
L6	Sibbo kommun, byggnadstillsynen	<p>Delgeneralplaneförslaget styr inte i tillräcklig mån placeringen av byggnad/byggplatserna på de AT-1 och AT-2 -områden, där ett flertal byggplatser anvisats på olika fastigheters områden och fristående från befintliga vägförbindelser. Det finns en stor fara att här uppstår oplanerad bystruktur, där helhetslösningens effektivitet, funktionalitet och trivsamt leder på ett avgörande sätt.</p> <p>Inom ky-områdesavgränsningen finns över 80 nya byggplatser, som enligt planbestämmelserna kan beviljas bygglov direkt på basis av MBL 44§. Men ky-beteckningens bestämmelse förutsätter vid större än marginell kompletteringsbyggande en noggrannare plan innan bygglov kan beviljas. Bestämmelsens formulering "Lovprövning på delområdet som planeras mera detaljerat" antyder att ännu mer betydande byggande kan möjliggöras. En tydlig planstyrning och -tolkning förutsätter åtminstone att ky-beteckningens innehåll som sådant borde införlivas redan i den egentliga bestämmelsen för AT-området. I planförslagets allmänna bestämmelser har getts en planbestämmelse om lovprövning på delområde som planeras noggrannare. Bestämmelsens betydelse blir ringa; undantagsbeslut kan sökas på hela planområdet även utan planbestämmelsen och i MBL stadgas om förutsättningarna att bevilja lov. Vad som åsyftats genom bestämmelsen förblir oklart och det är skäl att ännu vidareutveckla den.</p> <p>Bestämmelserna gällande byggplatser inom bullerområden samt uthus- och affärsbyggnader bör preciseras. T.ex. kan enligt planbestämmelsen byggplatser inom bullerområden inte realiseras, om man inte kan visa att bullernivån på området och förväntade framtida ändringar däri underskrider riktvärdena enligt statsrådets beslut. Markägaren kan få en felaktig bild av den byggrätt som kan förverkligas. Utöver för byggnadsplaneringen uppstår problem vid skapandet av en tillräckligt skyddad utevistelsegård. Att visa en tillräckligt låg bullernivå är inte enkelt eller entydigt, vilket lätt leder till tolkningsproblem i bygglovsskedet.</p> <p>Planbestämmelserna för AT-1 och M-1: "På området kan bygglov för bostadsbyggnad, garage och arbets-/förrådsbyggnad eller annan motsvarande uthus-/affärsbyggnad som inte föranleder miljöstörningar beviljas på basis av generalplanen enligt MBL 44§" lämnar det öppnet för huruvida bygglov kan beviljas för en affärsbyggnad endast i samband med en bostadsbyggnad. Detta bör förtydligas så att inte frågan måste avgöras av byggnadstillsynen. Planbestämmelser med samma syftemål borde formuleras på identiskt sätt för att minimera skillnader i tolkningskilkjaktigheter.</p>	<p>Planens dimensionering har på basis av erhållna myndighetsutlåtanden samt de av markanvändningssektionen och kommunstyrelsen omfattade nya planeringsprinciperna minskats i betydande mån, varvid byggplatsernas antal också på AT-1 ja AT-2 områden har minskat jämfört med det tidigare planförslaget. I det nya planförslaget har de anvisade byggplatsernas instruktiva anslutning till det befintliga nätet av enskilda vägar studerats och visats på en till planen bifogad anslutningsstudie. Se även det gemensamma genmälet 2, "Planens dimensionering och samhällsstrukturens hållbarhet".</p> <p>I planlösningen har man avstått från strävan att tillämpa möjligheten att enligt MBL 44§ kunna bevilja bygglov direkt på basis av generalplanen. Beträffande detta, se gemensamt genmäle 4, "Användningen av MBL 44 § som grund för beviljande av bygglov".</p> <p>ky-beteckningens innehåll har förenklats. Områdesavgränsningens primära syfte är att visa det med tanke på kulturmiljön centrala byområdet, där det är skäl att vid inpassandet av nybyggande i den befintliga miljön kräva högre kvalitetsnivå än vanligt. Den allmänna bestämmelsen om lovprövning på delområden som planeras mera detaljerat har avlägsnats från planbestämmelserna. Däremot har i bestämmelsen för AT-1-området tillagts en specificerande mening: "På området kan genom planeringsbehovsprövning placeras också tjänster och serviceboende som lämpar sig i bymiljön", vilken syftar till att göra utvecklingsmöjligheterna i bycentrum mångsidigare också till andra tillämpliga delar, med andra funktioner eller nybyggnadstyper än fristående egnahemshus.</p> <p>Bestämmelsen gällande bullerområden har preciserats och omnämmandet om krav på att visa bullernivån har tagits bort. Det huvudsakliga förfarings sättet för att motverka bullret har varit att placera bostads- och uthusbyggnaderna på byggplatsen så, att byggnadsmassorna och till dem eventuellt sammankopplade inhägnader skyddar utevistelseplatserna mot vägtrafikbuller.</p> <p>Bestämmelserna gällande förverkligandet av byggplatserna på AT-1, AT-2, M-1 och M-områden har förenhetligats och uppdaterats i formen "Bostadsbyggnad eller annan bygglovskrävande byggnad, som inte föranleder miljöstörningar, kan byggas på området på basis av ett positivt planeringsbehovsbeslut". I planlösningen har man utgått från att för utrymmen som betjänar verksamheter utan miljöolägenheter bygglov kan beviljas genom planeringsbehovsprövning även utan till samma gårdshelhet hörande bostadsbyggnad. Ifall verksamhetsbyggnaden till sitt omfång kan jämföras med omfånget på en bostadsbyggnad i enlighet med byggnadsordningen, bör byggplatsen i detta fall anses vara utbyggd.</p>

L7	Räddningsverket i Östra Nyland	<p>I planen ska beaktas förutsättningarna för räddningsverksamheten. I utlåtandet specificeras kraven på körvägar och ges direktiv för hur den strukturella brandsäkerheten ska beaktas.</p> <p>En förutsättning för räddningsverksamheten är tydliga adressnummer och namn på gator/vägar. I planeringen av kommunaltekniken bör tillräcklig tillgång till släckningsvatten tryggas med beaktande av rörstorlek och flöde, t.ex. med hjälp av vattenstationer. Körvägar ska planeras så att de kan användas av räddningsfordon: bärighet min. 32 ton, bredd min. 3,5 m, vändningsradie min. 12,5 m samt anslutningar min. 5 m. Plogningsmån samt undvikande av återvändsgränder bör även beaktas.</p> <p>I utformningen av bebyggelsen bör byggnadernas inbördes avstånd beaktas; brandspridning bör hindras med hjälp av antingen tillräckligt avstånd eller vederbörliga konstruktioner. På tätbyggda områden ska risken för områdesbrand beaktas och hindras med förebyggande medel såsom t.ex. tillräckligt breda grönområden.</p>	<p>Utbyggnaden av fastigheterna på planområdet regleras av kommunens byggnadsordning, i vilken detaljerade anvisningar beträffande bl.a. byggnadernas tillräckliga avstånd från fastighetens gränser samt tillräckligt beaktande av brandsäkerheten. Planområdet hör till landsbygden där minimistorleken på var byggplats är 2000 m². Den förhållandevis glesa bebyggelsen minskar för sin del risken för områdesbrand. I kommunens byggnadsordning har getts direktiv för tydlig adressangivning och -skyltning för räddningsverksamhetens behov.</p> <p>Byggplatserna ansluts till huvudvägnätet huvudsakligen via enskilda vägar och, när området byggs ut, via förlängningar och förgreningar till dessa. Om dessa vägar stadgas i lagen om enskilda vägar 560/2018. Förbindelserna till de nya byggplatserna och möjligheterna att utveckla nätet av enskilda vägar (undvikande av anslutningar till allmänna vägar, sammankopplande av vägförbindelser) har studerats i ett instruktivt anslutningsschema som är bifogat till planen. Krav på körvägarnas tekniska egenskaper regleras inte på delgeneralplanenivå.</p>
L8	Sibbo Vatten	<p>På området håller på att bildas nya områden med behov att ordna vattenförsörjningen enligt vattentjänstlagen, varvid Sibbo Vatten är skyldigt att utvidga sina nät i takt med samhällsutvecklingen (AT-1, AT-2 och M-1 -områden). Kapaciteten i områdets befintliga vattenförsörjningsnät är förhållandevis begränsad, men kapaciteten i stomnätet möjliggör den behövliga utbyggnaden av vattenförsörjningsnätet.</p> <p>Skyddsområdet för vattentäkterna bör bevaras som tidigare.</p> <p>Beträffande kapaciteten innebär en utbyggnad av vattentjänsterna inget problem.</p>	<p>Beträffande vattentjänsterna har dialogen med Sibbo Vatten fortsatt under planberedningens gång, se gemensamt bemötande 6, "Vattenförsörjningen".</p>
L9	Keravan Energia Oy Sibbo Energi Ab	<p>Intet nytt att anföra.</p>	<p>–</p>

L10	Forststyrelsen	<p>Forststyrelsen anser att den borde få kallelse till myndighetssammankomster gällande planen eller att separat underhandling skulle ordnas. Forststyrelsen föreslår att de föreslagna lederna skulle tas bort från de befintliga eller under beredning varande naturskyddsområdena i dess besittning. Den planerade friluftsleden i Kummelbergens västra del bör flyttas från åkanten till ett slitagetåligt område, såsom MY-området invid. Rutterna bör planeras så, ett de inte splittrar gammelskogsobjekten eller minskar deras naturvärden. Också Rörstrands rutt i nord-sydlig riktning bör avlägsnas.</p> <p>Utlåtandet innehåller förslag till precisering av plankartan, t.ex. saknas förklaring för snedstreckningen kring et-planbeteckningen. Svar till utlåtandet önskas per mejl.</p>	<p>I det uppdaterade planförslaget har man avstått från att utmärka friluftsleder, med undantag för motionssslingan i bycentrum. På övriga områden har beteckningarna ersatts med den nya, mer instruktiva beteckningen <i>Behov av förbindelse för rekreation och friluftsförbindelse</i>. Också planbeteckningarna för grönförbindelsebehov i Sibbo generalplan innehåller strävan att betjäna både ekologiska förbindelsebehov och friluftslivets funktioner. Friluftslederna behandlas även i det gemensamma gemålet 10, "Friluftsleder".</p> <p>Kummelbergen- och Rörstrandsområdena är populära friluftsområden bland byns invånare. Då bosättningen växer i Norra Paipis -området ökar också behoven för rekreation och friluftsliv i närområdet samt efterfrågan på friluftsleder av olika karaktär, vilka skulle minska på terrängslitaget genom att koncentrera användningen till de planerade rutterna. Förverkligandet av lederna förutsätter noggrannare planering och samråd med markägarna på området.</p> <p>Förklaringen till beteckningen för instruktivt närskyddsområde för vattentäkter har kompletterats i plankartan.</p>
L11	Träskända stad	<p>Staden ser en väsentlig skillnad i målsättningarna när man jämför det generalplanearbete staden själv utför gällande förtätningen av bebyggelsestrukturen och planläggningen för Norra Paipis. Ett kännbart tilläggsbyggande som stöder sig på bilanvändning kan anses medföra negativa trafikmässiga konsekvenser också för Träskändaområdet; dessa konsekvenser har hittills inte studerats tillräckligt i konsekvensbedömningen. Tillväxten i bosättningen och trafikmängderna försvagar trafiksäkerheten i Sibbovägens och Gamla Lahtisvägens korsning och ökar behovet att på Träskändasidan förbättra landsvägarnas anslutning i enlighet med den plan för en cirkulationsplats som NTM-centralen gjort upp. Delgeneralplanen föreslår betydande investeringar för lättrafikleder längs landsvägarna, men förverkligandet av och tidtabellen för dessa förblir fortfarande osäkra. Behållandet av den framtida samhällsstrukturen kunde lösas bättre med hjälp av detaljplanläggning med tanke på de vittgående konsekvenserna.</p>	<p>Dimensioneringen av planen har på basis av erhållna myndighetsutlåtandena samt kommunens nya, av markanvändningssektionen och kommunstyrelsen godkända planeringsdirektiv korrigerats nedåt i betydande mån. Också planens trafikutredning har kompletterats. Tidtabellen för och prioriteringen av utvecklingsprojekten för gång- och cykeltrafiken har precisats, även om genomförandeåtgärder i anslutning till allmänna vägar är beroende av också statliga beslut.</p> <p>Se även följande gemensamma gemälen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Riksomfattande mål för områdesanvändningen och relation till landskapsplanen 2. Planens dimensionering och samhällsstrukturens hållbarhet 5. Brister i anslutning till trafikutredningen
L12	Borgnäs kommun	<p>Delgeneralplanens dimensionering är alltför hög och medför splittring av samhällsstrukturen. Faran är att områdets bymässiga karaktär suddas ut och ersätts med en sammanhängande, delvis oplanerad "byggnadsmatta" på sådana områden, där detta inte är önskvärt. I Sibbo kommun finns det områden som är betydligt bättre lämpande för dylik tätbebyggelse.</p> <p>Borgnäs kommun anser att ett byggande av den visade karaktären skulle förutsätta detaljplanläggning av byns centrum och dess utvidgningsområden. Bebyggelsen i byns randområden och utanför områden med koncentrerad kommunalteknik borde vara betydligt glesare än vad som föreslagits i planförslaget.</p>	<p>Dimensioneringen av planen har på basis av erhållna myndighetsutlåtanden samt kommunens nya, av markanvändningssektionen och kommunstyrelsen godkända planeringsdirektiv korrigerats nedåt i betydande mån.</p> <p>Se även följande gemensamma gemälen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Riksomfattande mål för områdesanvändningen och relation till landskapsplanen 2. Planens dimensionering och samhällsstrukturens hållbarhet
L13	Tusby kommun	Intet att anmärka.	-

	SAMFUND	UTLÅTANDE	GENMÅLE
Y1	Nylands svenska producentförbund	<p>Friluftslederna som är inritade i planen är överdimensionerade för Norra Paipis egna behov. Markägarna utgår ifrån att då eventuella friluftsleder planeras bör de som berörs kontaktas för att friluftslederna så litet som möjligt försvårar en rationellt jord- och skogsbruk.</p> <p>Av planförslaget kan man få den uppfattning att det i framtiden kan krävas egna lov av kommunen. Lokalavdelningen motsätter sig detta. Det skall vara möjligt att bygga nya husdjursbyggnader på grundvattenområden.</p> <p>Yrkas på att luo-beteckningarna i planförslaget tas bort, då de torde sakna laglig grund.</p>	<p>Friluftslederna behandlas i det gemensamma genmålet 10, "Friluftsleder".</p> <p>Idkandet av jord- och skogsbruk på planområdet förutsätter inga från det brukliga avvikande lovprocedurer. På jord- och skogsbruksområden som har särskilda miljövärden (MY-områden) förutsätter markschaktning eller därmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet tillstånd för miljöåtgärder enligt MBL 128 §. Även beskogning av eller byggande på landskapsmässigt värdefulla åkermarker (MA-områden) förutsätter tillstånd för miljöåtgärder.</p> <p>Uppförande av nya djurstall på grundvattenområden som är viktiga för vattenanskaffningen stöder inte skyldigheten att skydda grundvattnen.</p> <p>Beteckningen gällande objekt med naturvärden som ska skyddas (luo-områden) grundar sig på naturinventeringen av Sibbo generalplaneområden. De till Natura 2000-nätverket hörande luo-objekten längs Sibbo å och dess sidoflöde Oritoja hör även till de regionalt värdefulla naturmiljöerna (MALU-objekt).</p>
Y2	Norra Paipis Idrottsförening	Spånbanan i byn (söder om Linsvedsvägen) bör bevaras. Den är i flitig användning bland byborna och av Norra Paipis skolan och gruppdaghemmet Pikkupirtti.	Motionsslingan har i planen angetts med beteckningen <i>till sin sträckning riktgivande friluftsled</i> . Motions-slingans omfattning har dock reducerats p.g.a. en enskild markägares krav.
Y3	Svenska Småbruk och Egna Hem Ab 2:162	<p>Bolaget äger inom planområdet en lägenhet som är belägen inom MY-område. Dimensioneringssystemet alstrar tre byggplatser för fastigheten, men dessa har inte p.g.a. MY-beteckningen anvisats i planen. Bolaget yrkar på att lägenheten skall erhålla byggrätt enligt planeringens dimensionering.</p> <p>Bolaget förutsätter att planen ändras så att byggrätt ges i enlighet med dimensioneringsprinciperna och förutsätter att bolaget behandlas likvärdigt som markägare.</p>	<p>MY-områdena är jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden antingen i sig eller som en del av ett vidsträckt ekologiskt nätverk. Områdena har inte anvisats för bostadsbyggande. MY-områdenas avgränsning baserar sig huvudsakligen – liksom också i fråga om den aktuella fastigheten – på MLY-reservationerna i Sibbo generalplan (<i>Vidsträckt sammanhängande skogsområden/Skogsbruksdominerat område som är omfattande, vidsträckt och betydelsefullt för det ekologiska nätverket</i>).</p> <p>I enlighet med dimensioneringssystemet har de teoretiska byggplatserna i mellanskedet av planberedningen beräknats för alla markområden, oberoende av deras användningsändamål och egenskaper. Till planberedningen hör utöver den matematiska kalkylen även bedömning av hur markanvändningsformerna lämpar sig på olika områden utgående från översiktliga planer samt natur-, trafik- o.a. utredningar. De ur miljösynvinkel värdefulla MY-områdenas nuvarande användning baserar sig på jord- och skogsbruk, och områdets ibruktage för bostadsbyggande skulle försvaga planlösningens ekologiska och samhällsstrukturerella hållbarhet. I planen har anvisats endast sådana nya byggplatser, vilkas förverkligande har ansetts vara realistiskt. I det uppdaterade planförslaget är sammanlagt ca 80 st. av de teoretiska byggplatserna lokaliserade på områden, där det inte är möjligt att placera nya byggplatser. Angivandet av byggplatser har inte varit beroende av huruvida fastighetsägaren är privatperson, företag, förening eller offentlig sammanslutning.</p>
Y4	Vesiosuuskunta Suoni	Till det nät vattenandelslaget Suoni upprätthåller är för närvarande anslutna 667 fastigheter, av vilka 10 är belägna på Sibbo kommuns område. Av dessa 10 är 8 belägna i planområdets norra del på AT-2-området invid Granbackavägen och 2 på ett M-1-område i planområdets nordöstliga del. Andelslagets nätverk har kapacitet som räcker för att betjäna vattenförsörjningen för ett också betydligt större antal bostäder än vad som föreslagits i planområdets norra delar.	Utlåtandet beaktas i den fortsatta planeringen av vattenförsörjningen på området. Vattenförsörjningen på allmänt plan, ur kommunens synvinkel, har behandlats i gemensamma genmål 6, "Vattenförsörjningen".

#	INTRESSENT / FASTIGHET se. karta / namnförteckning	ÅSIKT I SAMMANDRAG	GENMÅLE
1	<p>GEMENSAM SKRIVELSE 1 59 undertecknare</p> <p>753-426-1-230 753-426-1-114 753-426-7-57 753-426-6-231 753-426-4-10 753-426-4-95 m.fl. 753-426-14-57 753-426-14-71 753-426-14-9 753-426-14-61 753-426-14-73 753-426-1-306 753-426-13-63 753-426-8-80 753-426-6-185 753-426-6-189 753-426-15-48 753-426-6-195 753-426-2-222 753-426-6-215 m.fl. 753-426-1-128 753-426-6-209 753-426-16-7 753-426-19-20 753-426-8-11 753-426-3-4 m.fl. 753-426-6-197 753-421-11-25 753-426-19-33 753-426-6-250 753-426-14-55 753-426-6-214 753-426-6-132 753-426-6-251 753-426-6-140 753-426-12-15 m.fl. 753-426-5-64 ja -5-31 753-426-10-83 753-426-3-56 753-426-6-190</p>	<p>I planförslaget har inritats rätt omfattande friluftsleder utan dess mera behovsutredningar om vem de skall betjäna. Av friluftslederna tycks många börja på grannstadens sida i väster och är knappast avsedda för Paipisborna. Friluftslederna är helt teoretiskt inritade, utan noggrannare terrängundersökningar och så att de också löper över åker- och ängsmarker och på andra olämpliga ställen. Så kan en bindande planering, som medför rättsverkningar, inte utföras. Man får och kan röra sig fritt i skog och mark på basen av allemansrätten och särskilda friluftsleder behöver inte anvisas i delgeneralplanen, särskilt som vederligen ingen kommer att grunda, bygga, ersätta och ansvara för de anvisade friluftslederna. Generalplanens markanvändning skall huvudsakligen betjäna Sibbo- och Paipisbornas behov och för oss räcker det med att man kan röra sig i skog och mark på basen av allemansrätten.</p> <p>Friluftsleder kan planeras och grundas på basen av avtal mellan markägarna och Sibbo kommun efter behov. Nu har inga av de berörda markägarna hörts särskilt om detta. Om lederna anvisas i planen, så leder det ganska snart till att lederna börjar utnyttjas utan lov och utan närmare planering och eventuella ersättningar för skada och intrång, vilket är totalt oskäligt och lagstridigt. Vi motsetter oss bestämt anvisandet av friluftsleder i delgeneralplanen för Norra Paipis.</p> <p>Parkerings-/rastplatsområden borde anvisas längs landsväg nr 146, varifrån man kan komma in till Rörstrandsskogen och Kummelberget. Dessa två områden räcker mer än väl till som basområden för det s.k. rörliga friluftslivet, som huvudsakligen kommer från områden och orter ytterom Sibbo kommun.</p>	<p>Friluftslederna behandlas i det gemensamma genmålet 10.</p> <p>Anläggandet av parkeringsplatser för friluftslivets behov i anslutning till huvudvägnätet kan understödjas, men eftersom det är fråga om statens vägnät och statens naturskyddsområde är förverkligandet av eventuella rastplatser beroende av statliga beslut. Planen möjliggör lösningar av beskrivet slag. Det i kommunens ägo varande arbetsplatsområdet vid Rajakulmavägen kunde också fungera som en stödpoint för rekreationsverksamheten och i den fortsatta planeringen av detta område är det skäl att beakta också behovet av parkering för friluftslivet.</p>

2	<p>GEMENSAM SKRIVELSE 2 11 undertecknare</p> <p>753-421-11-57 753-421-11-49 753-421-3-341 753-421-8-175 753-421-11-27 753-421-3-364 753-421-11-25 753-421-11-24 753-421-11-56</p>	<p>Vi motsätter oss det på RP-området i delgeneralplanen planerade koloniträdgårdsprojektet. Vi föreslår att projektet tas bort från delgeneralplanen.</p> <p>Aktivitetens tillgänglighet från tätortscentrum är dålig p.g.a. de långa avstånden. Byggandet och verksamheten på området kan förorena grundvattnet. Områdets naturvärden bör klarläggas med vederbörliga utredningar. Uppgifter om projektets omfattning saknas. Om det förverkligades, skulle kvaliteten i levnadsmiljön försvagas och kommuninvånarna skulle bibringas kostnader. Avsikten med projektet är markägarens/företagarens ekonomiska vinning, inte kommuninvånarnas intresse.</p>	<p>Det i planen angivna området för koloniträdgård eller odlingslotter (RP) baserar sig på en privat markägares projekt. Planbestämmelserna har kompletterats med till RP-området hörande bestämmelse som tyvärr saknades i det tidigare planförslagsmaterialet.</p> <p>Området är beläget inom gränzonen för det på regional nivå definierade tätortsområdet och på cykelsavstånd från det nya tätbebyggda Tallmo bostadsområde och dess järnvägsstation. Projektets framskridande förutsätter markanvändningsavtal, behövliga utredningar samt detaljplanläggning jämte tillhörande procedurer för växelverkan. På del-generalplanenivå kan man inte ta närmare ställning till förutsättningarna att genomföra projektet, utan dessa bedöms i samband med en eventuell detaljplanläggning.</p> <p>Projektets läge baserar sig inte på dimensioneringen av nya byggplatser (för bostäder) och på området får fast bosättning inte placeras.</p>
3	753-426-1-140	<p>För fastigheten önskas fem nya byggplatser såsom visades i planutkastet. I planförslaget har anvisats fyra byggplatser, av vilka en redan är utnyttjad.</p> <p>Arealerna för och gränserna mellan zonerna är oklara; en justering av zonernas dimensionering och gränser önskas.</p> <p>En byggplats bör återbördas till A-2-zonen. Förutsätts likaså att byggplatserna placeras på område som lämpar sig för boende och där bullernivån underskrider riktvärdena i statsrådets beslut.</p>	<p>Fastigheten är belägen inom zonerna 1 och 2. Dimensioneringen av byggplatser för de olika zonerna har justerats efter planutkastskedet i enlighet med markanvändningssektionens och kommunstyrelsens linjedragning. Inom bycentrumområdet har dimensioneringen minskats och byggplatserna i skede 2 har lämnats bort. Förändringarna i dimensioneringsgrunderna har påverkat antalet byggplatser. Dimensioneringen i planförslaget möjliggör inte flera byggplatser för fastigheten än vad som visas i planen.</p> <p>Områdesreservationerna AT-1 och AT-2 i plankartan är inte som sådana sammankopplade med de på geodata baserade fördelaktighetszonerna som dimensionerar byggplatsantalet. En karta som visar fördelaktighetszonernas avgränsning finns i planbeskrivningen och i planens bilaga "Dimensioneringssystem".</p> <p>De instruktiva lägena för nya byggplatser har anvisats utanför området för 55 dBa medelbullernivå dagtid enligt prognosen för år 2030.</p>
4	753-426-1-275 753-426-1-312	<p>Önskas att två nya byggplatser flyttas från fastigheten 753-426-1-275 (ägare Bergström, Fredrik) till fastigheten 753-426-1-312 (ägare Bergström, Roger). Flyttet motiveras med att fastigheten 753-426-1-275 är i skogsbruksanvändning, medan fastigheten 753-426-1-312 lämpar sig utmärkt för boende.</p>	<p>Fastigheterna hör till samma stomlägenhet, och båda fastigheterna är belägna som en del av samma M-1-område. Den föreslagna ändringen är möjlig också landskapsmässigt. I det korrigerade planförslaget har byggplatsernas fördelning fastigheterna emellan gjorts enligt förslaget.</p>
5 a-b	753-426-4-105 753-426-4-44	<p>Anmärkningarna motsätter sig utmärkandet av friluftsleder på planområdet. Friluftslederna föranleder men och kostnader för enskilda markägare. Särskilda olägenheter åstadkommer hästar och hundar. Friluftsmöjligheter enligt allmansrätten är tillräckliga.</p> <p>Friluftsleder kan planeras och grundas på basen av avtal mellan markägarna och Sibbo kommun efter behov. Markägarna har inte hörts i ärendet. Om lederna anvisas i planen, så leder det till att man rör sig utan lov, vilket är oskäligt och lagstridigt.</p> <p>Parkerings-/rastplatsområdena borde anvisas längs landsväg nr 146, varifrån man kan komma in till Rörstrandsskogen och Kummelberget. Dessa räcker huvudsakligen som basområden för rekreativ idrott som huvudsakligen kommer från områden och orter ytterom Sibbo kommun.</p>	<p>De framförda åsikterna motsvarar huvudsakligen den gemensamma skrivelsen 1 och har besvarats i samband med denna samt i det därtill anknutna genmälet 10.</p>

7	753-426-2-244 Berör även fastigheten: 753-426-1-185	I dimensioneringstabellen finns inte vår fastighet Karlsberg Nr 1 753-426-2:244 nämnd. Fastighetens beteckning har ändrats 2016 då vi köpte 0,5 ha inom A-2-området av Björkbacka Nr 3 753-426-1-185, från 2:238 till 2:244. Det nya inhandlade området slogs samman med Karlsberg Nr 1 via gemensam rå. I inlämnad skriftlig åsikt 26.2.2017 beskrev vi köpet och anhöll om 2 st. byggplatser på detta område men fick 0 st.	Gränsen mellan ifrågavarande fastigheter samt beteckningen för fastigheten Karlsberg Nr 1 har korrigerats i planematerialet. Flyttandet av gränsen ändrar på fastigheternas zonarealer (fördelaktighetszoner 2 resp. 3). I det korrigerade planförslaget har dock dimensioneringen av nya byggplatser skärpts i enlighet med markanvändningssektionens (8.4.2020) och kommunstyrelsens (20.4.2020) nya linjedragningar, eftersom planen enligt bl.a. myndighetsutlåtandena ansågs alstra alltför mycket glesbebyggelse utanför de befintliga tätortsområdena. Dimensioneringen i det nya planförslaget ger därvid också för den större fastigheten i stället för två nya byggplatser endast en, vars instruktiva läge har visats på det ifrågavarande markområdet.
8	753-426-19-29 753-426-6-208	På fastigheterna omfattande ca 10 ha skog har inritats nästan 1,5 km friluftsleder. Markägaren anser en så stor mängd vara oskälig och göra det omöjligt att bedriva skogsbruk i framtiden. I anmärkningen fästs också uppmärksamhet vid att friluftslederna är bindande för kommande planering. Markägarna anser det inte vara rättvis behandling att hela Rönnäs I skogsmark och delvis Anjalund har planerats som MU-områden. Fastigheterna borde däremot hänföras till AT-2 område och norra delen av Rönnäs I till M-1-område. Två av fastighetens 753-426-19-29 nya byggplatser borde flyttas till slutningen norr om gasledningen, längre bort från de nuvarande bostadshusens gårdsplaner och på en mycket bättre plats med tanke på miljön och närheten till kommunalteknik. Anmärkningarna önskar att planerna tar kontakt, ifall ovan framförda synpunkterna inte kan beaktas.	Beträffande friluftslederna, se gemensamt genmäle 10. MU-områdesbeteckningen har ingen inverkan på dimensioneringen av fastigheternas dimensionering och således inte på antalet nya byggplatser som kan bildas på fastigheten. De nya byggplatserna har såvitt möjligt placerats i anslutning till den befintliga bebyggelsestrukturen så att sammanhängande skogs- och åkermarker inte splittras. Att flytta byggplatserna norrut, på det nuvarande MU-området skulle inte motsvara målet att bilda en enhetlig bystruktur. I det korrigerade planförslaget har dimensioneringen av nya byggplatser skärpts i enlighet med markanvändningssektionens (8.4.2020) och kommunstyrelsens (20.4.2020) nya linjedragningar, eftersom planen enligt bl.a. myndighetsutlåtandena ansågs alstra alltför mycket glesbebyggelse utanför de befintliga tätortsområdena. Dimensioneringen i det nya planförslaget ger för ifrågavarande fastigheter färre nya byggplatser (totalt 3 st.).
9	753-426-19-29 753-426-6-208	Åsikten berör samma fastigheter och är till sitt innehåll närapå identisk som åsikt nr 8. Frågan har behandlats gemensamt i samband med denna.	-
10	753-426-1-311	Till de obebbyggda lägenheterna Tallskog (1 :287) och Ny-Grönlund (1 :160) har efter år 2000 anslutits de byggda lägenheterna Sågbacka (18:63), Sågmalm (1 :247) och Grönlund (1 :35). Alla de anslutna lägenheterna har berättigats en separat byggplats på basis av arealen och de har bebyggts före år 2000 (under åren 1900-1997). Jag anser att anslutandet av lägenheter med byggrätt efter år 2000 till lägenheten Tallskog inte kan "utnyttja" dennas byggplatser. Jag kräver, att de tre som utnyttjade antecknade byggplatserna återbördas till lägenheten Tallskog 1:311.	Sammanläggningen av lägenheter efter år 2000 ska inte leda till förlust av byggplatser, utan dimensioneringen ska bestämmas utgående från fastighetsindelningen år 2000. Tyvärr har det tillbudsstående utgångsmaterialet gällande stomlägenheterna år 2000 varit bristfälligt till denna del. I planförslaget år 2019 borde för fastigheten 753-426-1-311 ha anvisats 4 nya byggplatser. I det korrigerade planförslaget har dimensioneringen av nya byggplatser skärpts i enlighet med markanvändningssektionens (8.4.2020) och kommunstyrelsens (20.4.2020) nya linjedragningar, eftersom planen enligt bl.a. myndighetsutlåtandena ansågs alstra alltför mycket glesbebyggelse utanför de befintliga tätortsområdena. Den stramare dimensioneringen i det nya planförslaget alstrar för ifrågavarande fastighet 753-426-1-311 enligt den korrigerade fastighetsindelningen 2000 sammanlagt 3 nya byggplatser.

11	753-421-11-49 gäller också fastigheten 753-421-3-367	I planförslaget har anvisats en ny för fastigheten Norrskogen 753-421-3-367 alldeles intill Kaskelavägen. Den nya byggplatsen har placerats på krönet av en bergig backe, från vilken är en obehindrad insyn till min lägre belägna fastighet och dess hus och gård. Ett betydligt bättre läge hade varit närmare Nygårdsvägen intill tvärvägen mellan Kaskelavägen och Nygårdsvägen. Också intill nämnda tvärväg finns vattenledning och avlopp. Också andra bättre alternativ finns säkerligen, eftersom fastighetens areal är över 6 hektar.	Den nya byggplatsen har anvisats så, att den kompletterar den om en radby påminnande bebyggelsestrukturen längs Kaskelavägen, vilket stöder målet att komplettera samhällsstrukturen. Det instruktiva läget för den i planen visade byggplatsen är på 58 m avstånd från den närmaste gränsen mot fastigheten 753-421-11-49 och på ca 80 m avstånd från bostadsbyggnaden där. Mellan fastigheterna ligger även Kaskelavägens vägområde. Den nya byggplatsen kan inte anses vara oskäligt nära de omgivande fastigheternas gårdsområden.
12 a - c	753-426-17-29 753-426-17-32	I anmärkningen protesteras mot att friluftsleder märks ut på planområdet. Särskilda friluftsleder behöver inte planeras separat i generalplanen, man motsätter sig absolut utmärkandet av friluftsled i närheten av Rörstrandsvägen, på Natura-området, och friluftsstigen som börjande från Mossavägen skulle löpa i närheten av anmärkarens fastighet. Har man i planen berett sig på att som följd av friluftslederna i Natura-områdets skogar skogsbränder kan antändas eller nedskräpning kan ske? Rekommenderas att parkering ordnas vid JAU-arenan och friluftsleden börjar där.	Allmänt beträffande friluftsleder, se gemensamt genmäle 10. Liksom de andra i det tidigare planförslaget angivna friluftslederna har också rutten som kopplar till Mossavägen i det korrigerade planförslaget utmärkts som strategiska förbindelsebehov, till vilkas noggrannare sträckning man inte tar ställning i samband med delgeneralplanarbetet. Förbindelsebehovet anknyter till hur AT-2-området vid Mossavägen samt bycentrumområdet ska knytas samman med de vidsträckta naturområdena i Rörstrand. Eventuella bilparkeringsområden är det naturligt att anvisa i samband med det kommunägda arbetsplatsområdet, där nämnda JAU-arena också är belägen. En noggrannare planering av arbetsplatsområdet hör dock inte till delgeneralplanarbetet. Med de medel som står till buds för delgeneralplaneringen kan man inte påverka nedskräpning eller enstaka individers riskbeteende.
13	753-426-11-54 753-426-11-85 753-426-11-86	Önskas åtminstone en ny byggplats för lägenheterna 11:54 och 11:85. På basis av tidigare kontakt har på lägenheten 11:86 tillagts en ny byggplats. Arealen för varje lägenhet överskrider 10 000 m ² .	Fastighetens 753-426-11-54 areal är 0,88 ha och på fastigheten finns för närvarande en befintlig byggplats. År 2000, vilket är plandimensioneringens tvärsnittsår, har till fastigheten hört även den nuvarande fastigheten 753-426-11-93 norr om Rajakulmavägen som har en befintlig byggplats. Plandimensioneringen möjliggör inte nya byggplatser på fastigheterna. Fastighetens 753-426-11-85 areal är 1 ha och på fastigheten finns för närvarande en befintlig byggplats. Fastigheten är belägen inom fördelaktighetszon 3, där villkoret för en andra byggplats är minst 3 hektars zonareal. För fastigheten 753-426-11-86 hade enligt dimensioneringen i det tidigare planförslaget anvisats en ny byggplats. Tyvärr har i det korrigerade planförslaget dimensioneringen – på basis av markanvändningssektionens (8.4.2020) och kommunstyrelsens (20.4.2020) nya linjer – stramats åt så, att dimensioneringen inte möjliggör anvisande av en andra byggplats för denna fastighet heller.

14	753-426-11-10	<p>Antalet byggplatser som anvisats på lägenheten är för litet med beaktande av lägenhetens storlek. Två byggplatser önskas. I planförslaget har redan visats en byggplats bredvid ladugården och ladan. Platsen bör flyttas till åkern bakom ladan, bredvid det andra huset i lägenhetens nordöstra hörn. En väg till byggplatsens hörn finns redan, gemensam med grannarna, varför det inte finns hinder för t.ex. 2 byggplatser. Den i planen utmärkta naturstigen över anmärkarens åkrar bör absolut tas bort från planen. Åkertegarna får inte splittras och ekoodling medför sina egna utmaningar, varför möjligast få besökare önskas på området. På den planerade ruttens plats finns ingen väg, utan ren odlingsmark. Rutten skulle också gå alldeles framför gården. I skogen norr om lägenheten finns redan en naturstig, någon ny behövs inte.</p>	<p>Fastigheten är belägen inom zon 4 (glesbebyggelseområde) resp. 5 (övriga områden), för vilka dimensioneringen inte är lika generös som i bycentrumområdet. År 2000 används som tvärsnittsår vid dimensioneringen, varvid på 2000-talet genomförda styckningar av fastigheterna beaktas vid bestämmandet av antalet byggplatser per fastighet.</p> <p>Dimensioneringen i planförslaget år 2019 möjliggjorde för stomfastigheten 753-426-11-10 sammanlagt fyra byggplatser. Från fastigheten har dock under ifrågavarande tidsperiod styckats två nya fastigheter, 753-426-11-97 och 753-426-11-98 och på vardera finns en byggplats. Därtill finns på fastigheten 753-426-11-10 en befintlig bostadsbyggnad. Sålunda var av de fyra byggplatserna en outnyttjad och den hade utmärkts i planen.</p> <p>I det korrigerade planförslaget har dimensioneringen av nya byggplatser skärpts i enlighet med markanvändningssektionens (8.4.2020) och kommunstyrelsens (20.4.2020) nya linjedragningar, eftersom planen enligt bl.a. myndighetsutlåtandena ansågs alstra alltför mycket glesbebyggelse utanför de befintliga tätortsområdena. Den uppdaterade dimensioneringen ger för stomfastigheter 753-426-11-10 sammanlagt tre byggplatser, som tyvärr alla är redan byggda.</p> <p>Beträffande friluftsleden ges svar i samband med det allmänna genmälet 10.</p>
15		<p>I generalplanen bör beaktas också hur lätttrafiken ordnas längs Kaskelavägen, t.ex. genom att bygga en lätttrafikled. Därtill bör för den lätta trafiken ordnas en trygg övergång från Kaskelavägen över Borgnäsavägen. För närvarande rör sig i Kaskelavägens norra del dagligen skolelever, friluftsidkare, cyklistar, ridhästar - för den lätta trafiken finns bara en mycket smal, på vintern helt obrukbar vägren. På den krokiga vägen är hastigheterna ofta högre än tillåtet. Ökandet av antalet byggplatser skulle öka all slags trafik på Kaskelavägen. Av den lätta trafiken i Kaskelavägens norra del riktar sig en stor del över Borgnäsavägen till antingen Lemmenlaakso eller Träskända; bara den i planen visade lätttrafikleden längre söderut från Kaskelavägen till Borgnäsavägen i riktning mot Norra Paipis räcker inte.</p>	<p>Beträffande norra ändan av Kaskelavägen samt övergången över Rajakulmavägen kan man anse att de nuvarande arrangemangen för gång- och cykeltrafikens del är bristfälliga. Behovet att förbättra trafiksäkerheten har identifierats, och i det korrigerade planförslaget har för det tätt bebyggda och ställvis krokiga norra avsnittet av Kaskelavägen föreslagits en reservation för gång- och cykelled på en sträcka av ca 1300 m. Kaskelavägen hör dock inte till det eftersträvade huvudnätet för gång- och cykelleder i kommunen, och några tidsplaner för genomförandet av leden finns inte än så länge.</p> <p>Vid Rajakulmavägens övergångsställe är körbanan för närvarande bred beroende på bl.a. kollektivtrafikhållplatsen. Ett tryggt övergångsställe skulle förutsätta minst en skyddsväg med mittrefug och en sänkning av hastighetsbegränsningen till nivån 50 km/h. Rajakulmavägen är en allmän väg, och beslut om hastighetsbegränsningar hör till NTM-centralens befogenheter. I kapitlet Rörlighet och trafiksäkerhet har föreslagits sänkta hastighetsbegränsningar på de allmänna vägarna i trakterna kring bycentrum och Rajakulma.</p>

16	753-426-1-285	<p>I responsrapporten efter förra hörandet av bybor och markägare har Tuusulan seudun vesilaitos -samkommun skrivit i sin anmärkning att vattentäkterna som är i aktivt bruk ska förses med en skyddszon. I genmålet har planläggaren bestämt att vattenbehandlingsanläggningen vid Rauhalavägen, granne till Tallmo 1:285, också ska förses med en skyddszon. Detta innebär att min tomt inte kan bebyggas överhuvudtaget och därför bli värdelös. Jag har varit i kontakt med VD för nämnda samkommun som förklarade att anläggningen inte behöver någon skyddszon, eftersom vattnet där inte är i kontakt med omgivningen. Det är en helt sluten anläggning. Jag kräver också att den 120 m breda skyddszonen kring Rauhalavägens vattenbehandlingsanläggning avlägsnas och min tomt får minst en byggrätt.</p>	<p>Den i planförslaget från år 2019 visade skyddsområdesavgränsningen på 120 m kring Rauhalavägens vattenbehandlingsanläggning baserade sig på en linjering som per mejl erhöles från driftschefen vid Tusbynejdens vattenverk 2017. Skyddsområdesbehoven har dock under hösten 2020 granskats på nytt i samarbete med representanter för nuvarande Mellersta Nylands vatten. Vattenverket har anmält att verksamheten tidvis föranleder buller, varför placandet av nya byggplatser i omedelbar närhet till anläggningen inte anses rekommendabelt. Behov till 120 meters skyddsområde föreligger dock inte.</p> <p>För fastigheten 753-426-1-285 har anvisats en ny byggplats, som placerats på fastighetsdelen norr om Rauhalavägen. Dimensioneringen i det tidigare planförslaget från år 2019 skulle för fastigheten ha möjliggjort också en andra byggplats som p.g.a. skyddsområdet kring vattenbehandlingsanläggningen inte hade utmärkts.</p> <p>I det korrigerade planförslaget har dimensioneringen av nya byggplatser skärpts i enlighet med markanvändningssektionens (8.4.2020) och kommunstyrelsens (20.4.2020) nya linjedragningar, eftersom planen enligt bl.a. myndighetsutlåtandena ansågs alstra alltför mycket glesbebyggelse utanför de befintliga tätortsområdena. Den nuvarande dimensioneringen möjliggör för fastigheten endast en ny byggplats, vars instruktiva läge har anvisats norr om Rauhalavägen.</p>
17	753-426-1-129	<p>Fastigheten har en areal på 41,55 ha. På lägenheten har i planförslaget anvisats M-, MA- och SL-områden, ett mindre ET-område samt två AT-2-områden. På AT-2 områdena har anvisats 7 byggnadsplatser, varav en är lägenhetens bostadshus och gårdens driftscentrum. Följande motiverade ändringsförslag samt vissa andra anmärkningar gällande planförslaget framförs:</p> <p>1) Beteckningen för naturskyddsområdet (SL) ersätts med MY-beteckning: I planförslaget har visats ett ca 10 ha stort SL-område, angränsande till Rörstrandin Natura 2000-område. SL-området på fastigheten kan inte anses vara i naturtillstånd (bl.a. dikning och kalavverkning), varför anmärkaren vill och kräver att den missvisande och felaktiga SL-beteckningen byts ut till en mera riktig och rättvis MY-beteckning på det skogsområde som tillhör lägenheten (bilagekarta).</p> <p>2) Utvidgning av AT-2 området och flyttning av anvisade byggplatser: 2 nya byggplatser har anvisats i anslutning till gårdens driftcentrum, vilket inte är möjligt pga. att tomtområdet är smalt och större delen behövs som verksamhetsområde för jordbruket. Kring alla byggnader måste finnas utrymme för traktorer och lantbruksmaskiner samt för utomhuslagring av ved o.a. lantbruksföremådenheter. Dessutom ligger grannens ekonomibyggnader rätt nära gränsen. Föreslås att båda byggplatserna flyttas väster om Paipisvägen som fortsättning på AT-2-området enligt bilagekarta; bakom ET-området finns ett jämnt och lämpligt område.</p>	<p>1) Naturskyddsområdets (SL) avgränsning i planutkastet år 2019 baserade sig på Sibbo generalplan samt därtill etappplanskapsplan 4 för Nyland, i vilka skogspartiet som angränsar till Natura-området på fastigheten har angetts som skyddsområden. I den diskussion som per mejl förts mellan markägaren, Nylands NTM-central och Nylands förbund har man kommit till slutsatsen att området i det korrigerade delgeneralplaneförslaget kan utmärkas som – i stället för SL-område – MY-område (Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden).</p> <p>2) I det korrigerade planförslaget har dimensioneringen av nya byggplatser skärpts i enlighet med markanvändningssektionens (8.4.2020) och kommunstyrelsens (20.4.2020) nya linjedragningar, eftersom planen enligt bl.a. myndighetsutlåtandena ansågs alstra alltför mycket glesbebyggelse utanför de befintliga tätortsområdena. Den nuvarande dimensioneringen möjliggör för fastigheten totalt 5 nya byggplatser, dvs. en mindre än vad som anvisades i planförslaget år 2019. Den instruktiva lokaliseringen av de nya byggplatserna har i det korrigerade planförslaget anvisats väster om Paipisvägen, såsom föreslagits i anmärkningarna.</p>

18	753-426-1-129	Identisk anmärkning med anmärkningen nr 17.	Genmäle i samband med tidigare anmärkning (nr 17).
19	753-426-2-222 gäller även fastigheten 753-426-2-210	<p>Lägenhetens huvudbyggnad har med en sr-1-beteckning (sr-1/426108) utmärkts som byggnad som ska bevaras. Objektets beteckning borde ändras till sr-2, lokalt värdefull byggnad. Objektet är inte så ovanligt eller unikt att det skulle förutsätta sr-1-klassificering. Byggnaden är inte i sitt ursprungliga skick utan ändringar har gjorts på 1960-talet.</p> <p>I den andra anmärkningen framförs att stomlägenheten Rauhala 753-426-2-222 saknas i delgeneralplanens dimensioneringstabell som stomfastighet har felaktigt angivits Forsbacka 753-426-2-210. Totalarealen och byggplatserna, som hör till stomfastigheten Rauhala, har sålunda hänförts till stomfastigheten Forsbacka. Anmärkaren önskar att frågan klarläggs och att man återkommer till den.</p>	<p>Bedömningen av skyddsvärdena i delgeneralplanen baserar sig på utredningen över kulturmiljön och byggnadsarvet i Sibbo kommun, och i den har huvudbyggnaden jämte näromgivning bedömts höra till klass 1–2 tack vare dess arkitektoniska, byggnadshistoriska och miljömässiga värden. De nämnda senare gjorda ändringsarbetena är omnämnda i framställningen, dvs. man har varit medvetna om dem när utredningen gjordes.</p> <p>Lantmäteriverkets material om stomfastigheterna år 2000 har delvis varit bristfälligt, varför den ifrågavarande stomfastigheten har kodats in i planens dimensioneringstabell med felaktiga registerkännetecken. Stomfastighetens namn och fastighetsnummer har nu kontrollerats, och fastigheterna Forsbacka 753-426-2-210 och Rauhala 753-426-2-222 har i dimensioneringstabellen för det korrigerade planförslaget antecknats som självständiga stomfastigheter år 2000.</p> <p>I det korrigerade planförslaget har dimensioneringen av nya byggplatser skärpts i enlighet med markanvändningssektionens (8.4.2020) och kommunstyrelsens (20.4.2020) nya linjedragningar, eftersom planen enligt bl.a. myndighetsutlåtandena ansågs alstra alltför mycket glesbebyggelse utanför de befintliga tätortsområdena. Dimensioneringen i det nya planförslaget ger för fastigheten Rauhala 753-426-2-222 totalt 8 nya byggplatser (1 plats mindre än i det tidigare planförslaget). Byggplatsernas lägen har justerats så att de nya byggplatserna kan anslutas direkt till det nuvarande nätet av enskilda vägar.</p>
20	753-426-2-222 gäller även fastigheten 753-426-2-210	Anmärkningen berör avsaknaden av stomfastigheten Rauhala 753-426-2-222 i dimensioneringstabellen, se anmärkning 19.	Genmäle i samband med tidigare anmärkning (nr 19).

21	753-426-1-128	<p>I planförslaget har ett ca 0,7–0,8 ha stort område i Mossaskogen föreslagits överföras till naturskyddsområde (SL). Jag ser ingen orsak till ett sådant inlösningsförfarande och motsätter mig det på det bestämdaste. Från detta skogsskifte finns många minnen. Friluftsleden mellan Vranges och Bertas (där högspänningsledningen går) är inte nödvändig och tillräckligt intressant och kan slopas. De stora hönsfågeln är nu så sällsynta, att det skulle vara skäl att införa restriktioner när det gäller att röra sig fritt i naturen under vår och sommar.</p> <p>Det s.k. "sandgropsområdet" (ägs troligen av Wårtsilä) kunde bibehållas som sådant för att påminna oss om hur sådan verksamhet inverkar negativt på omgivningen. Den populära spånbanan borde bevaras och bidra till användarnas välbefinnande. Detta sandgropsområde på 15,24 ha har erhållit 24 byggrätter! I planutkastet har Norra Paipis Idrottsförening beviljats 2 byggplatser för sportplanen (1:156), kanske "felet" redan har korrigerats?</p>	<p>Naturskyddsområdets (SL) avgränsning i planförslaget år 2019 baserade sig på Sibbo generalplan och därtill Nylands etapplandskapsplan 4, i vilka det ifrågavarande skogspartiet har angetts som skyddsområde. I den diskussion som per mejl förts mellan ägaren till grannfastigheten (SMEDS 753-426-1-129), Nylands NTM-central och Nylands förbund har man kommit till slutsatsen att skogspartiet – inkluderande även den till fastigheten 753-426-1-128 hörande norra delen – i det korrigerade delgeneralplaneförslaget kan utmärkas som – i stället för SL-område – MY-område (Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden).</p> <p>Framställningssättet för friluftsleder har i det korrigerade planförslaget ändrats, och rutten har visats i mindre omfattning än tidigare (se gemensamt genmäle 10).</p> <p>Det största området inom planområdet där marktäkt har bedrivits är beläget längs Granbackavägen norr om bycentrum. Detta område är i kommunens ägo och där har behovet av landskapsåterställande åtgärder noterats. Också i bycentrum finns marktäktssområden, av vilka en stor del är i Wårtsilä Abp:s ägo. Områdena är till sitt läge väl lämpade för boende (fördelaktighetszon 1). I det korrigerade planförslaget har dimensioneringen av nya byggplatser skärpts i enlighet med markanvändningssektionens (8.4.2020) och kommunstyrelsens (20.4.2020) nya linjedragningar, eftersom planen enligt bl.a. myndighetsutlåtandena ansågs alstra alltför mycket glesbebyggelse utanför de befintliga tätortsområdena. Sålunda har på ifrågavarande område placerats betydligt färre nya byggplatser än tidigare. Om och när byggplatserna som avses på området förverkligas, förutsätter det en tillräckligt omfattande landskapsförbättrande miljöbyggnad och ställvis utredning gällande eventuell förorenad jordmån.</p> <p>Planens dimensionering alstrar för den av Norra Paipis Idrottsförening ägda sportplansfastigheten två byggplatser. I det korrigerade planförslaget har platserna visats i dimensioneringstabellen som visar hur markägarna beaktats jämligt. De instruktiva byggplatserna har ändå tagits bort från plankartan, eftersom området tjänar som idrottsplan i enlighet med föreningens syftemål. Sportplanen har på plankartan angetts med beteckningen REKREATIONSOBJEKT – Näridrottsplats och motionsspår inom bycentrumområde som ska bevaras och utvecklas.</p>
----	---------------	--	---

22	753-426-19-16	<p>Den första delen av anmärkningen är identisk med den gemensamma skrivelsen 1.</p> <p>Andra delen: Fastigheten Åkerbo är indelad i två delar varav en liten del är märkt med M. Denna liksom grannfastigheten 426-19-34 Solåker borde ändras till M-1. Det är frågan om så små områden att jord- och skogsbruk inte är lönsamt för någondera fastigheten. För fastigheten på norra sidan har en stor del åkermark getts M-1-beteckning, och en ny byggplats har placerats mitt på nuvarande åkermark. Hela Åkerbo borde ritas som M-1 för likabehandling.</p> <p>Övriga fastigheter av samma storlek med M-1-beteckning ser ut att ha erhållit nya byggplatser. De nya byggplatserna söder om 19:16 är placerade på extremt svårbyggd plats (starkt stigande berg). Fastighet 19:20 kalhuggen, och lämpliga byggplatser skulle vara väster om 19:16 och 19:34. Förbindelsen till vattenförsörjningsnåten skulle också vara kortare på dessa platser. Byggplatser får inte placeras så att man har rak insyn till befintliga hus. De planerade byggplatserna söder om 19:16 borde flyttas längre bort från huset där.</p> <p>Enligt dimensioneringstabellen har 19:16 inte en enda beräknad byggplats för nästan 6 ha trots att alla fastigheter runt omkring har nya byggplatser – är det likabehandling av markägare? Avståndet till väg/ kommunalt vatten är lika. Områdesbeteckningarna bör överses samt hur det påverkar arealen per zon.</p> <p>Cykeltrafikleden som är inritad längs med Fågelmossavägen (privat väglag) är helt onödig och avståndet till Haarajoki station är lika som längs den planerade, asfalterade leden längs Rajakulmavägen. Leden vid Fågelmossavägen ska tas bort från planen; det räcker med den trafikled som är inritad längs med Rajakulmavägen.</p>	<p>Med M-1-beteckningen har identifierats förtätningar i glesbebyggelsen utanför det egentliga bycentrum. Beträffande den ifrågavarande fastigheten har området som är en del av en sammanhängande åkermark anvisats som jord- och skogsbruksområde (M). Ingendera planbeteckningen hindrar anvisandet av nya byggplatser, ifall plan-dimensioneringen alstrar outnyttjade byggplatser för fastigheten i fråga.</p> <p>Planens dimensionering baserar sig på fastighetsindelningen år 2000, då fastigheterna Åkerbo 753-426-19-16 och Solåker 753-426-19-34 bildade en enhetlig stomfastighet på 5,94 hektar. Fastigheterna är belägna huvudsakligen inom fördelaktighetszon 5 (övriga områden), och plandimensioneringen möjliggör för fastigheterna inga nya byggplatser utöver de redan utnyttjade två byggplatserna. Den nämnda grannfastigheten i norr, Dalbacka 753-426-19-15, som enligt dimensioneringen i planförslaget år 2019 fick en ny byggplats, är till sin areal betydligt större (12,1 ha). Dimensioneringen i det korrigerade planförslaget möjliggör dock inte någon ny byggplats för denna fastighet heller.</p> <p>För den stora grannfastigheten i söder, Hägnäs 753-426-19-20, hade i planförslaget år 2019 anvisats två nya byggplatser, som är belägna intill befintlig vägförbindelse. Dimensioneringen i det korrigerade planförslaget har minskat antalet nya byggplatser från två till en. Med tanke på by- och samhällsstrukturen är det inte motiverat att sprida ut byggnationen längre bort från befintliga förbindelser och bosättningsstruktur.</p> <p>I planförslaget hade längs Fågelmossavägen anvisats en instruktiv friluftsled – alltså inte en lätttrafikled såsom längs Rajakulmavägen. Beträffande friluftslederna, se även gemensamt genmäle 10.</p>
23	753-426-16-7	<p>På lägenheten har funnits 3 egnahemshus i tio år sedan 1990, då anmärkaren byggde det tredje. Ett av husen revs ner i början av 2000-talet. Då det togs ned på frivillig basis, borde rätten till huset bestå och tre hus vara synliga också i framtidens delgeneralplan.</p> <p>Friluftsleder för människor och djur bör beaktas i planen, men de kan inte gå på åker eller för nära gård/boningshus där minst 20 m skyddszon bör finnas. Lätttrafikled bör finnas längs Bprgnäsvägen, som är livsfarlig och trafiken ökar.</p> <p>Kartorna (t.ex. dimensioneringssystemet) är missvisande och har så många fel att projektet borde stoppas (ej specificerat). Planprojektet dåligt berett, personlig kontakt och samarbete önskas liksom meddelande om beslut berörande anmärkningen.</p>	<p>Fastigheten är huvudsakligen belägen inom fördelaktighetszon 4 (glesbebyggelseområde). Plandimensioneringen möjliggör inte nya byggplatser utöver de två på fastigheten befintliga byggplatserna. Den för nästan 20 år sedan rivna bostadsbyggnaden kan inte anses bilda en befintlig byggplats i nuläget, även om byggnaden revs frivilligt.</p>
24	753-426-11-87	<p>För lägenheten borde anvisas en ny byggplats. Zonernas gränser och arealer bör ändras. Lägenhetens storlek 1,23 ha. På lägenheten finns en liten bebodd bostadsbyggnad, ~81 m². Kommunala vatten-/avloppsledningar löper genom lägenhetens marker. Lägenheten är i sin helhet AT-2-område. På en lika stor, av släkting ägd lägenhet (11:88) har anvisats 2 nya byggplatser.</p>	<p>Fastigheten är belägen delvis inom byns randområde (zon 3), delvis inom glesbygdsområdet (zon 4). En fastighet med motsvarande storlek skulle få två byggplatser endast inom zonerna för bycentrum och täta byområden (1 resp. 2). Planen möjliggör utvidgning av befintlig bostadsbyggnad eller dess ersättande med en ny, större bostadsbyggnad.</p>

25	753-426-11-91	<p>På fastigheten idkas lagring av jord-/stenmaterial samt transport. Materialet som behandlas är ofarligt och föranleder inga miljöstörningar. Verksamheten har pågått på fastigheten redan flera år. I det nya planförslaget har fastighetens område utmärkts som byområde (AT-2). Enligt planbestämmelserna tillåts på byområde bybosättning, driftscentrum för jordbrukslägenheter, landsbygdsturism samt arbetsutrymmen som inte föranleder miljölägenheter. Verksamheten på fastigheten står inte i strid med det visade planförslaget, eftersom det är fråga om småskalig affärsverksamhet utan miljöstörningar. Anmärkaren vill försäkra sig i frågan – har yrkesverksamheten på fastigheten beaktats och kan den anses vara förenlig med planbestämmelserna?</p>	<p>I Sibbo generalplan 2025 har fastighetens område definierats som glesbygdsområde (MTH) och i den nya delgeneralplanen som byområde (AT-2). Även utrymmeskrävande företagsverksamhet är möjlig på AT-2-område, men verksamheten får inte föranleda miljölägenheter eller störningar för näromgivningen. Utgångspunkten är att lokal företagsverksamhet stöder förverkligandet av planens målsättningar och verksamhetsförutsättningarna vill man ingalunda försvaga genom planen.</p> <p>Enligt planens dimensionering har för fastigheten anvisats en byggplats, vars förverkligande som bostadsbyggande inte är möjligt inom amen för den nuvarande användningen av fastigheten. Planen förutsätter inte att byggplatserna förverkligas.</p>
26	753-426-1-99 753-426-1-167 753-426-12-16	<p>I planförslaget har man använt ett nytt beräkningssystem för byggnadsrätten, med byggbarhetszoner och poängräkning. Genom val av faktorens tyngd och dimensioneringsnormer kan man komma till olika resultat, beroende på den önskade samhällsstrukturen. Genom ett medvetet val har man velat koncentrera den nya bebyggelsen till bycentrum med omgivning, i anslutning till befintlig bebyggelse och service samt vatten- och avloppsledningar. Planen har lyckligtvis justerats jämfört med utkastet 2017, men närheten till landsväg har inte tagits med. Vi hoppas att denna ändring görs innan planförslaget godkänns.</p> <p>Utvecklingen av Norra Paipis borde mera grunda sig på byns historiska bebyggelsemönster. En del av servicen har traditionellt sökts från Järvenpää, och också förbindelserna till Mäntsälä är numera goda. Lahtis landsväg och motorväg samt Haarajoki station ligger betydligt närmare än Nickby. En förtätning av bebyggelsen längs huvudvägnätet och genomfartsvägarna norrut och västerut är mer motiverad än den i planförslaget visade bebyggelsekoncentreringen.</p> <p>Sättet för angivande av byggnadsrätt har först nu getts en någorlunda läsbar form. Zonarealernas storlek och byggrättsberäkningens riktighet är dock svårt att kontrollera och för många kan rättvisan och en jämlik behandling kan inte utredas ur de föreliggande handlingarna. Planförslaget uppfyller inte kravet på transparens, kontroll och likvärdig behandling.</p> <p>Vi anser att våra 3 fastigheter (ca 60 ha) med fördelaktigt läge (väg, vatten, avlopp och ljuskabel) borde ge en större byggrätt än de 7 nu anvisade. Det teoretiska antalet enligt gällande generalplan ger 10 nya byggplatser. Endast en byggplats har styckats och sålts i början av 1960-talet, varför antalet nya byggplatser torde bli 9 sammanlagt på de tre lägenheterna. Den som försålt tomter före år 2000 kommer i bättre ställning än den som bibehållit sin lägenhet ostyckad - Detta medför att markägarna inte bemöts likvärdigt när man beaktar en längre tidsperiod än 16 år.</p> <p>Intill landsvägen 11702 finns på vår fastighet ett AT-område utan byggrätt, där 2 byggplatser kan placeras i anslutning till vatten, avlopp och ljuskabel. delgeneralplanen borde enligt fullmäktiges vilja möjliggöra åtminstone dimensioneringen i generalplanen 2025. Således borde våra lägenheter få sammanlagt 9 nya byggplatser.</p> <p>Den senare delen av anmärkningen är identisk med den gemensamma skrivelsern 1.</p>	<p>Fördelaktighetszonerna baserar sig på vissa val – genom att välja variabler av olika typ eller vikta dem på olika sätt vore det möjligt att bilda även zonavgränsningar av olika typ. De valda variablerna och de på basis av dem bildade fördelaktighetszonerna strävar till att motsvara målen i den för den fortsatta planeringen valda strukturmodellen "Bycentrum och utvecklingsstråk".</p> <p>Närheten till väg är inte med i poängsättningen som ett separat kriterium, men de radbyartade vägnivåerna som an knyter till bebyggelsestrukturen får poäng via flera kriterier (t.ex. anslutning till befintlig bosättning, närhet till vattenlednings- och avloppsnät, närhet till hållplats för kollektivtrafik). De bildade fördelaktighetszonerna identifierar de fördelaktiga lägen som hör samman med vägförbindelserna, och nya byggplatser har utgående från dem visats förutom längs det centrala utvecklingsstråket från bycentrum till Träskändagränsen även jämstarkt längs såväl Granbackavägens och Paipisvägens stråk som Kaskelavägens stråk. De mer lokala radbyarnas utvecklande har stötts med nya byggplatser längs t.ex. Jyllersvägen, Fågelmossavägen och Mossavägen.</p> <p>Principerna för hur fördelaktighetszonerna bildas beskrivs i detalj i den bland planens bilagematerial publicerade <i>Det på byggbarhetszoner baserade dimensioneringssystemet i delgeneralplanen för Norra Paipis</i>. Ur kartserien i bilagan framgår hur var variabel alstrar poäng för planområdets olika delar, samt detaljerade kriterier för kriteriernas poängsättning. Motsvarande planematerial har varit till påseende också i planutkastskedet och det har presenterats vid samrådstillfällena under beredningen av planen.</p> <p>I det korrigerade planförslaget har dimensioneringen av nya byggplatser skärpts i enlighet med markanvändningssektionens (8.4.2020) och kommunstyrelsens (20.4.2020) nya linjedragningar, eftersom planen enligt bl.a. myndighetsutlåtandena ansågs alstra alltför mycket glesbebyggelse utanför de befintliga tätortsområdena. Dimensioneringen i det nya planförslaget ger för ifrågavarande fastigheter Godkännandet av planen som sådan skulle ha lett till en rättsprocess, där möjligheterna till framgång ur kommunens bedömning hade varit ringa. Antalet anvisade nya byggplatser har minskats i alla zoner. För de nämnda tre fastigheternas del alstrar dimensioneringen i det nya planförslaget totalt 6 byggplatser, av vilka en redan är utnyttjad. Plan-dimensioneringen möjliggör inte flera nya byggplatser för fastigheterna.</p> <p>Beträffande friluftslederna har anmärkningen besvarats i det gemensamma genmälet 10.</p>

27	753-426-19-10	<p>Fastigheten är enligt dimensioneringen som baserar sig på fördelaktighetszoner belägen i zon 4. Poängsättningen har dock brister:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Närhet till hållplats: Kollektivtrafiken har beaktats enbart innanför Sibbos gränser. Fastigheten är belägen vid gränsen mot Mäntsälä, angränsar direkt till i samma ägo varande fastigheten 505-410-0022-0132-P på Mäntsälä-sidan. Längs Halkiantie på 300 m avstånd erbjuds kollektivtrafik. 2. Närhet till vatten-/avloppsledningsnät: fastigheten är kopplad till vattenandelslaget Suonis nät, vilket inte beaktats i poängsättningen. 3. Mikroklimat: fastigheten är belägen i en solig sluttning, men har lämnats utan poäng, trots att de kringliggande fastigheterna fått en poäng. 4. Grannfastigheterna och också de andra från stomfastigheten 11:20 styckade lägenheterna är huvudsakligen placerade inom zon 2. <p>På basen av de framförda synpunkterna borde fastigheten 19:10 överföras till fördelaktighetszon 2.</p>	<p>Fastighetens storlek är 0,52 hektar, och på fastigheten finns en befintlig bostadsbyggnad. Fastigheten är belägen inom fördelaktighetszon 4 (glesbygdsområde), ca 3,8 kilometer norr om Norra Paipis bycentrum.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Bussrutten utanför HRT-området har inte beaktats vid bestämmandet av fördelaktighetszonerna, d.v.s. bussturena som körs längs Halkiantie i Mäntsälä på vardagarna påverkar inte gränsdragningarna för fördelaktighetszonerna. Kollektivtrafikförbindelserna i Mäntsälä kompletterar för sin del kollektivtrafikservicen i Norra Paipis för resor i riktning mot Träskända, men erbjuder inga förbindelser till de offentliga tjänster Sibbo kommun upprätthåller. 2) Närheten till vatten- och avloppsnät alstrar en fördelaktighetspoäng för området där fastigheten är belägen. 3) Beträffande mikroklimatet har sådana områden fått pluspoäng, som är belägna på av landskapsplaneraren lokaliserade varma sluttningar – minuspoäng har åter fått kalla sluttningar eller kallluftsjöar som bildas över låglänta åkermarker. Den ifrågavarande fastigheten är belägen på en åker, men i skyddet av närbelägen liten kulle. I landskapsplanerarens analys har läget bedömts vara typiskt till sitt mikroklimat, varför dessa rutor för mikroklimatets del inte fått vare sig plus- eller minuspoäng. 4) I norra ändan av Kaskelavägen har bildats ett fyra statistikrutor stort område (6 hektar), vars antal fördelaktighetspoäng överskrider gränsvärdet för zon 2. Största delen av området kring Kaskelavägen klassificeras hörande till fördelaktighetszonerna 3–4. Arealen på anmärkarens fastighet skulle räcka till en andra byggplats endast inom zon 1 (bycentrum). <p>Ifall fastigheten skulle behandlas på det sätt anmärkaren önskar, som en del av fördelaktighetszon 2, skulle för fastigheten inte heller då kunna beviljas nya byggplatser.</p>
29	753-426-6-66	<p>Anmärkaren motsätter sig placeringen av en friluftsled vid sin tomtgräns. Varför i fridens namn skulle man idka friluftsliv på en åker och i synnerhet på någon annans gårdsplan? Säkert finns det redan tillräckligt med rekreationsområden i näromgivningen. Den närbelägna frisbee-golfverksamheten har redan medfört tillräckligt med störningar på det tidigare fridfulla området, så tack inte mera.</p>	<p>I det korrigerade planförslaget har någon friluftsled inte placerats i samband med fastigheten i fråga. Mer allmänt om friluftsleder, se gemensamt genmäle 10.</p>
30		<p>Mycket besvär har lagts ner i generalplaneringen. I synnerhet bycentrum- och byområdenas placering och närmare planering har gjorts omsorgsfullt. Utarbetandet av förslaget har såvitt anmärkaren förstår varit ett självständigt skede, i vilket kontakt till markägarna inte har hållits. Genomförandet av en så stor förändring inverkar på hela området. Också andra områden borde kunna utvecklas som en del av helheten. Anmärkaren föreslår, att markägarna ges en möjlighet till ett sådant utvecklande nu, när planförslagets innehåll är till kännedom. Anmärkaren föreslår, att på större områden, t.ex. över 5 eller 10 ha eller större, bygggrätten inte skulle begränsas till en eller två byggnader. Förslaget berör inte naturskyddsområden.</p>	<p>Dimensioneringen av byggplatserna som anvisas på fastigheten beror på dennas läge. På fördelaktiga platser, i synnerhet i närheten av bycentrum, har på stora fastigheter anvisats även fler byggplatser än vad som nämnts. Dimensioneringen av byggplatsantalet baserar sig på fördelaktighetszoner som bildats utgående från olika slags lämplighetskriterier. Principerna för hör fördelaktighetszonerna bestämts redovisas i detalj i planens bilagematerial <i>Det på byggbarhetszoner baserade dimensioneringssystemet i delgeneralplanen för Norra Paipis</i>. Ett alltför stort antal byggplatser i olika delar av planområdet skulle vara i konflikt med de riksomfattande målen för områdesanvändning och Nylands landskapsplan (se gemensamma genmälen 1–2).</p>

31		<p>I och med att bosättningen ökar behövs ny närservice. Därför föreslås att ett område (bilagekarta: möjligen PY- och ET-område, cirkel kring Ångsbacka-Rosbacka-Björkmo), reserveras för detta behov. Den livskraftiga svenska skolan kan förstöras med en utbyggnad för finsk skola. (Kommentar: två helt omotiverade nya byggplatser på skoltomten bör avlägsnas och reserveras för skolans behov.) På området kan placeras t.ex. butik, bar, kiosk, barnträdgård o.a. närservice. Också behovet av kommunal service ökar och kan placeras här. Eftersom övergripande kommunal service finns i Nickby bör detta och trafikförbindelserna dit beaktas i planeringen. För att ett "nytt samhälle" ska fungera borde nya byggplatser för 5–10 radhus reserveras i byns centrum. För att styra innevånarnas "vardagliga beteende" bör all planering sträva till att behovet av den fortlöpande dagliga servicen utöver den kommunala bör ske i så stor utsträckning som möjligt på det lokala planet och i den egna kommunens centrum och inte "rymmer" till de närliggande större tätorterna.</p>	<p>Behovet och omfånget av offentliga tjänster på området ska bedömas i takt med invånarantalets tillväxt och befolkningsstrukturens utveckling i byn. Kommunens markinnehav på området är begränsat, och det på kartbilagan visade området är inte i kommunens ägo, utom skolfastigheten. Skolfastigheten är fördelaktigt belägen i bycentrum. Fastighetens areal är ca 1,3 hektar och dess södra del är obebyggd. I det korrigerade planförslaget har byggplatser för bostadsbyggnader inte anvisats, utan området reserveras för offentliga tjänster med eventuella framtida utvidgningsbehov.</p> <p>Planen möjliggör placeringen av eventuella kommersiella tjänster inom bycentrumområdet (AT-1-områdesbeteckning). Genomförandet av ett radhusområde i samband med bycentrum skulle förmodligen förutsätta detaljplanläggning av området, vilket kommunen inte anser vara ändamålsenligt.</p>
32	<p>753-426-15-41 753-426-15-72 753-426-15-73 753-426-15-74 753-426-15-75</p>	<p>15:41 är uppdelad i tre lägenheter, 15:72, 15:73 och 15:75. I planutkastet hade för fastigheterna anvisats 5 nya byggplatser, i det senare förslaget 3 platser (längs Paipisvägen). Anmärkarna föreslår att AT-2-området förstöras i enlighet med bifogad karta så, att det i nordost skulle förenas med AT-1-området, och att också i fastighetens 753-426-15-73 östra delar skulle anvisas två nya byggplatser.</p>	<p>I det korrigerade planförslaget har beaktats den delning av fastigheten 753-426-15-41 som genomförts under planprocessens gång, och fastighetsgränserna och -beteckningarna har uppdaterats i enlighet med nuläget. AT-2- områdets gräns har bibehållits som den nu är, men i fastighetens 753-426-15-73 östra del har AT-1-områdets gräns justerats så, att det på området med tanke på arealen är möjligt att placera en ny byggplats intill det nuvarande skogsbrynet. Mellan AT-1 och AT-2 -områdena har bevarats ett ca 50 meter brett område för öppet landskap (MA), vars bevarande har ansetts vara motiverat med tanke på skyddet av områdets landskapsstruktur.</p> <p>I det korrigerade planförslaget har dimensioneringen av nya byggplatser skärpts i enlighet med markanvändningssektionens (8.4.2020) och kommunstyrelsens (20.4.2020) nya linjedragningar, eftersom planen enligt bl.a. myndighetsutlåtandena ansågs alstra alltför mycket glesbebyggelse utanför de befintliga tätortsområdena. På de i anmärkningen behandlade fastigheterna bildas sålunda färre nya byggplatser än tidigare – sammanlagt två stycken i stället för tre. I det korrigerade planförslaget har den ena platsen angetts såsom i det tidigare planförslaget invid Paipisvägen på fastighet 753-426-15-72 och den andra på det i anmärkningen föreslagna läget på fastighet 753-426-15-73. På alla de i anmärkningen nämnda fastigheterna bildas således en byggplats – antingen ny eller befintlig.</p>
33		<p>Enligt vår uppfattning, med beaktande av åldersfördelningen på området, skulle det vara motiverat att på AT-2-områden godkänna också serviceboende.</p>	<p>I planbestämmelsen för AT-2-områden tas inte ställning till serviceboende. Genomförandet av mer omfattande enheter för servicepunkter är i princip inte möjligt på basis av bara delgeneralplanen. De bäst lämpade områdena i kommunen för serviceboende är belägna i de nuvarande centraltätorterna, där närservice är lätt tillgänglig på gångavstånd.</p>

34	753-426-18-61 753-426-18-70	<p>Anmärkaren motsätter sig att av fastigheten 18:70 största delen skulle höra till ett MA-område; tomten är inte i odlingsbruk. De på riktigt odlade markerna har spjälkats upp i AT-2-områden, och en del har lämnats som MA-områden – varför har kan inte förfara likadant gällande 18:70? Genom lägenheten 18:70 löper vatten-/avloppssystem och optisk kabel; också anmärkaren önskar kunna utnyttja fastigheten. 18:70 och den del av grannfastighetens 18:106 som är belägen vid tomtgränsen är den bästa byggnadsmarken och borde absolut hänföras till AT-2-området, där det lätt skulle rymmas 2 byggplatser. Det vore tokigt att lämna den bästa byggmarken outnyttjad. Till lägenheten 18:70 borde enligt beräkningen för områdeszon AT-2-ges 2 byggplatser i jämlikhetens namn. Också efterkommande generation borde ha en jämställd rätt att få bygga på hemlägenheten, helst på en tomt i bakre delen. I omgivningen har också på mycket mindre tomter getts byggplatser, jag kan inte godkänna värdesänkningen för lägenheten. Att ordna vägförbindelse är inget problem. En sammanslagning av lägenheterna är på gång i lantmäteriverket.</p>	<p>I det tidigare planförslaget hade för fastigheten 753-426-18-70 inte anvisats någon av plandimensioneringen alstrad ny byggplats, eftersom fastigheten delvis var belägen på MA-område. I det korrigerade planförslaget har dock gränsen mellan MA- resp. AT-2-områdena till denna del justerats så att det i kanten av det öppna landskapsrummet, i fastighetens östra delar, är möjligt att placera en ny byggplats (1 st.) enligt plandimensioneringen. Det instruktiva läget för byggplatsen har visats i planhandlingarna.</p>
35	753-426-5-46	<p>Anmärkaren vill bedriva jord- och skogsbruk som förut och kunna bygga nödvändiga jordbruksbyggnader, dika både på åkrar och i skogen samt bedriva jakt. Delgeneralplan får inte försvåra det för jordbrukarna att utöva sitt yrke och de har redan så mycket byråkrati att mera inte behövs.</p>	<p>Den i anmärkningen nämnda fastigheten är i planen belägen på ett M-område, vars primära användningsändamål är jord- och skogsbruk. Planlösningen medför inga nämnvärda förändringar i närheten av den i planområdets nordvästra delar belägna fastigheten. Plandimensioneringen alstrar för fastigheten en ny byggplats, men någon skyldighet att förverkliga byggplatsen uppstår inte, och planen begränsar sålunda inte ett fortsatt idkande av nuvarande jord- och skogsbruksverksamhet på fastigheten.</p>

36	753-426-18-3 753-426-18-46	<p>Anmärkning 1: Byggrätten grundar sig inte på en jämlig behandling av lägenheterna. För lägenheten 18:3 har inte använts samma kriterier som för övriga. Lägenheten finns inom Rajakulmaområdet och har tillgång till service enligt kriterium 1. Kommunalt vatten och avlopp är dragna till fastigheten. Kollektivtrafik på gångavstånd. Gångavstånd till svensk skola, 10 km till finskspråkig. I omgivningen lägenheter med större byggrätt. Stomlägenhetsprincipen ger mera byggrätt. Byggrätt enligt dessa kriterier bör fås för att jämlig behandling ska uppnås.</p> <p>Skyddsbezeichnung för uthus bör upphävas (inte skyddat i Museiverkets analys (2006, Suhonen 2007). Byggnader med samma skyddsbezeichnung rivna senast 2019 (Soltuna, Linna-butiken rakennus i Nickby). Dessutom finns på lägenheten en bostadsbyggnad som inte noterats.</p> <p>Anmärkning 2: Enligt stomlägenhetsprincipen har lägenheten 18:46 byggrätt (Generalplan 2025). Byggrätt bör tillsättas med beaktande av jämlig behandling. På lägenheten finns vatten och avlopp, fungerande kollektivtrafik och svensk skola på gångavstånd, rätt till väg.</p>	<p>1) Fastigheten 753-426-18-3 är till sin areal 4,7 hektar och är belägen inom fördelaktighetszonerna 3 (2,5 ha), 4 (1,6 ha) resp. 5 (0,6 ha). I dimensioneringen i delgeneralplaneförslaget från år 2019 bildades en byggplats enligt arealen i zon 3 och en annan enligt arealen i zon 4.</p> <p>Fastigheten 753-426-18-46 är till sin areal 1,8 hektar och är belägen dels inom fördelaktighetszon 3 (1,2 ha) och dels inom zon 4 (0,6 ha). För fastigheten skulle enligt plan-dimensioneringen bildas en ny byggplats enligt arealen i zon 3. Eftersom fastigheten dock i sin helhet är belägen på MA-område (Landskapsmässigt värdefullt åkerområde), kan någon byggplats inte anvisas på området.</p> <p>I det korrigerade planförslaget har dimensioneringen av nya byggplatser skärpts i enlighet med markanvändningssektionens (8.4.2020) och kommunstyrelsens (20.4.2020) nya linjedragningar, eftersom planen enligt bl.a. myndighetsutlåtandena ansågs alstra alltför mycket glesbebyggelse utanför de befintliga tätortsområdena. För fastighet 753-426-18-3 bildas i dimensioneringen av det korrigerade planförslaget endast en ny byggplats enligt arealen i fördelaktighetszon 3. Inom zon 4 har arealkravet för en byggplats stigit till två hektar.</p> <p>Eftersom fastigheterna 753-426-18-3 och 753-426-18-46 har samma ägare, kan byggplatsen på fastighet 753-426-18-46 som avlägsnades p.g.a. MA-områdesbezeichnung flyttas till fastighet 753-426-18-3. Härigenom förblir fastigheternas byggplatser motsvarande vad som visades i delgeneralplaneförslaget från år 2019.</p> <p>Skyddsbezeichnung (sr-1/) på fastigheten grundar sig på utredningen över kulturmiljön och byggnadsarvet i Sibbo kommun (Arkkittehtoitomisto Lehto, Peltonen, Valkama Oy och Miljöbyrå Ab, 25.1.2006). Nummerserien 426146 i bezeichnung hänvisar till objektnummereringen i rapporten. Bezeichnung berör den 1898 uppförda och 1955 utvidgade bostadsbyggnaden jämte närmiljö.</p> <p>2) Antalet instruktiva byggplatser baserar sig för alla fastigheter i planområdet på samma dimensioneringssystem, vars principer har beskrivits i detalj i det till planens bilagematerial hörande <i>Det på byggbarhetszoner baserade dimensioneringssystemet i delgeneralplanen för Norra Paipis</i>. Fastigheterna, som angränsar till anmärkarens fastigheter och på vilka fler byggplatser anvisats, är till sin areal större och är belägna mer centralt i förhållande till bystrukturen, delvis inom zon 2 (tätt byområde).</p>
----	-------------------------------	--	--

37	753-421-25-3 gäller även fastigheterna 753-421-25-1 753-421-25-4	Tre anmärkningar med samma innehåll. Fastigheterna syns ha behandlats i planförslaget som en enda helhet, fastän de under årtiondenas lopp har styckats åt flera olika ägare. Fastigheten 25:3 3 har ägare, fastigheten 25:1 1 ägare och fastigheten 25:4 2 ägare. I anmärkningen önskas att fastigheternas område behandlas som AT-2- dvs. byområde, och inte som M-1-område; M-1-klassificeringen är inte ändamålsenlig, eftersom jordbruk inte idkas som näring. Anmärkarna önskar bo i Sibbo även som vuxna och få möjlighet att bygga hus på sina tomter.	De utbyggda gårdsområdena på fastigheterna behandlades i planförslaget år 2019 som en del av ett AT-2-område. I det korrigerade planförslaget har omfånget på AT-2-områdena dock minskats, eftersom byområdets utbredning enligt myndighetsutlåtandena bedömts vara onödigt stor (se gemensamt genmäle 2: Planens dimensionering och samhällsstrukturens hållbarhet). Med tanke på utnyttjandet av byggplatserna spelar det i princip ingen större roll, om byggplatsen är belägen på AT-2-område eller M-1-område. Byggplatsernas dimensionering (antal) per fastighet är inte bunden till områdesbeteckningen, utan bestäms utgående från fördelaktighetszonen som beror på olika variabler. Dimensioneringssystemet har beskrivits noggrannare i det till planens bilagematerial hörande <i>Det på byggbarhetszoner baserade dimensioneringssystemet i delgeneralplanen för Norra Paipis</i> . Alla de tre nämnda fastigheterna har i planberedningen behandlats som helt självständiga fastigheter. Eftersom de har registrerats som separata fastigheter redan före år 2000, vilket är tvärsnittsåret för planens dimensionering, är fastigheterna med tanke på planberedningen på intet sätt knutna till varandra. Plandimensioneringen möjliggör nya byggplatser endast för fastigheten 753-421-25-4 (6.7 ha), som är betydligt större än de redan bebyggda grannfastigheterna (1,1 ha resp. 0,5 ha).
38	753-421-25-1 gäller även fastigheterna 753-421-25-3 753-421-25-4	Fastigheterna syns ha behandlats i planförslaget som en enda helhet. Anmärkaren önskar att fastigheterna behandlas som AT-2- dvs. byområde, inte som M-1-område; M-1-klassificeringen är inte ändamålsenlig, eftersom jordbruk inte idkas som näring. Anmärkaren önskar kunna i framtiden stycka tomter för sina efterkommande. Anmärkaren tillägger att i grannskapet finns en fastighet, som tjänar som begravningsplats för övergivna bilar, vilket inte förskönar åkerlandskapet.	Se föregående genmäle (nr 37).
39	753-421-25-4	Åkermarken på vår fastighet har utmärkts som landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA). Vi godkänner inte denna MA-beteckning, som är en belastning – den kan ha betydelse vid ett eventuellt generationsskifte eller en försäljning av lägenheten. Vi vill hålla lägenhetens marker i vårt eget bruk och är öppna för kommande framtidsplaner. Jordbruksverksamhet är inte vår huvudnäring, och lägenheten saknar maskinpark för att hålla landskapet öppet. De efterkommande bör ha möjligheter att efter sin önskan bygga ett eget hem i den hemvana omgivningen.	För fastigheten har anvisats två nya byggplatser i enlighet med plandimensioneringen, varigenom MA-området således inte inverkar på antalet instruktiva byggplatser som anvisas. MA-områdesavgränsningen baserar sig på den gjorda landskapsutredningen (MA-arkkitehdit 2016). MA-områdets gräns har för fastighetens del justerats och området något förminskats, för att man för de angivna nya byggplatserna ska kunna bilda naturliga gårdsområden.
40	753-426-15-35	Anmärkaren frågar om det är möjligt att i framtiden få bygglov för en tomt, som är över 6000 m ² . Av arealen är ca 5000 m ² impediment/åkermark, som inte har någon användning. Vattenandelslaget Suonis vatten-/avloppsledningar är alldeles invid. Mäntsälä kommun är rågranne till tomten. Därtill finns på fastigheten endast 1 bostad, trots felaktiga uppgifter.	Fastigheten är till sin areal 0,61 hektar och den är belägen inom fördelaktighetszon 5 (övriga områden). För fastigheten har i planens dimensioneringstabell angetts en befintlig byggplats. Inom zon 5 skulle anvisandet av en andra byggplats förutsätta en 10 hektar stor fastighet. Plandimensioneringen skulle möjliggöra en andra byggplats endast inom bycentrumområdet (fördelaktighetszon 1).

41	753-426-18-24	Tomten och den nuvarande fastigheten införskaffades med tanke på den lugna och fågelrika miljön kring tomten. Den närmaste planerade byggplatsen (i nordlig riktning) skulle vara så nära inpå, att tomtens lugn/privatkaraktär och värde skulle hotas. Ifall nämnda byggplats förverkligas, vore det önskvärt att begränsa byggnadshöjden till en våning. Den planerade byggplatsen på granntomten i väst-/sydvästriktning är enligt anmärkarens mening alldeles för nära tomtrån.	Fastigheten är belägen på en fördelaktig plats intill bycentrum, varför i enlighet med plandimensioneringen flera byggplatser har anvisats på området än på mer perifert belägna områden. I det korrigerade planförslaget har dimensioneringen av nya byggplatser på planområdet i enlighet med markanvändningssektionens (8.4.2020) och kommunstyrelsens (20.4.2020) nya linjedragningar stramats åt. Häri genom har också antalet nya byggplatser som placerats i området kring anmärkarens fastighet något minskat och till exempel har den byggplats som låg närmast på norra sidan av fastigheten i fråga avlägsnats. De övriga nya byggplatserna på omgivande fastigheter har till sina instruktiva lägen anvisats på minst 50 meters avstånd från bostadsbyggnaden på anmärkarens fastighet, vilket i den skogiga omgivningen kan anses trygga förutsättningarna att bibehålla gårdsmiljöns privata karaktär.
42	753-426-2-162	Se Y3, s. 14.	
43	753-421-30-1 753-421-11-6 753-421-11-11 753-421-11-4 245-404-3-50	Nya byggplatser är planerade på lägenheterna 11:11 och 11:4 sammanlagt 6 st. Måste man gå med på att sälja tomterna? Vad är över huvud taget idén med denna generalplan, mera byggplatser, vad annat? Vad ska man som markägare beakta? Vad innehåller generalplaneförslagen för mina lägenheters del?	Dimensioneringen i det korrigerade planförslaget möjliggör på fastigheterna 753-421-11-4 och 753-421-11-11 sammanlagt 4 nya byggplatser, vilkas instruktiva lägen har visats längs Kaskelavägen. Planen förutsätter inte att fastigheterna delas för försäljning eller att byggplatserna realiserar. Innehållet i och målen för planen har öppnats noggrannare i planbeskrivningen. Plankartan och i synnerhet planbestämmelserna som hör till de på kartan angivna planområdena innehåller för sin del uppgifter om vilka omständigheter som ska beaktas på varje fastighets område. Planbeteckningar som ska beaktas på de ifrågakörande fastigheternas områden är till exempel MA (Landskapsmässigt värdefullt åkerområde), MY (Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden) samt grönförbindelsebehov, som på basis av Sibbo generalplan har reserverats på fastighetens 753-421-11-11 område.
44	753-421-11-11 753-421-11-4 753-421-30-1	Anmärkaren önskar flera planerade byggplatser. Lägenheten 11:11 innehöll i planen 4 byggplatser. Arealen på lägenheten 11:11 är 25,12 ha och den är belägen på ömse sidor av Kaskelavägen. Fördelaktigt läge alldeles vid vägen, rymlig fastighet och vackra tomtplatser vid skogskanten. Fastigheten har potential, läget utomordentligt, t.ex. avståndet till Kervo. 11:4 innehöll 2 byggplatser i planen. 11:4 areal 8,617 ha, anmärkaren önskar flera byggplatser; området passar för sådana som vill vara för sig själv. 30:1 innehöll inte en enda byggplats, areal 1,3450 ha, på lägenheten skog 0,4 ha och åker 0,7 ha. Lägenheten skulle bli väl utnyttjad, om den fick byggplatser.	I det korrigerade planförslaget har dimensioneringen av nya byggplatser skärpts i enlighet med markanvändningssektionens (8.4.2020) och kommunstyrelsens (20.4.2020) nya linjedragningar, eftersom planen enligt bl.a. myndighetsutlåtandena ansågs alstra alltför mycket glesbebyggelse utanför de befintliga tätortsområdena. Sålunda minskar antalet byggplatser på fastigheterna snarare än ökar. Dimensioneringen i det korrigerade planförslaget möjliggör för fastigheten 753-421-11-11 sammanlagt tre nya byggplatser och för fastigheten 753-421-11-4 en ny byggplats.

45	753-426-6-237	<p>1) Fastigheten är belägen vid Rajakulmavägen, vatten- och avloppsledningarna mellan Borgnäs och Kervo går genom fastigheten. Centralt läge. Ändå har fastigheten getts MY-beteckning, och därigenom blivit utan byggplatser. Andra markanvändningsfastigheter öster om SL-området har fått M-beteckning, fastän de angränsar till skyddsområdet. Enligt markägarens åsikt inte jämlik behandling att inte en enda byggnadsrätt getts. Anmärkaren föreslår att fastigheten ges M-beteckning eller att alternativt AT-2-området utvidgas västerut (åtminstone en byggnadsrätt). Grönkorridoren kräver inte MY-beteckning.</p> <p>2) Det vore viktigt att få en parkeringsplats (av Sibbo kommun ägt område söder om Rajakulmavägen, karta), där friluftsidkare/bärplockare m.fl. kunde lämna sina bilar, för närvarande är bilarna längs vägar och vid fastigheternas infarter. Kanske t.o.m. 30-50 bilar. Trafiksäkerheten skulle förbättras. Befolkningsunderlaget är inte så stort, att det skulle behövas friluftsleder, närskogar finns alldeles intill. Vid informationstillfället på Videgård sades att pengar/utbyggnadsmöjligheter inte finns. Friluftsrutter, som planerats i samband med Furunäsbäcken och andra små vattendrag, är helt förkastliga. Terrängen är farligt brant, älgdjur finns. Människor rör sig inte normalt på dessa platser. Därför föreslår anmärkaren att friluftslederna avlägsnas från delgeneralplaneförslaget. Om man nödvändigtvis vill ha vandringsrutter, borde de grundas på mark i offentlig ägo, förslag i bilagekartor.</p>	<p>Planens dimensionering baserar sig på tvärsnittsåret 2000. Vid läget år 2000 har ifrågakvarande fastighet varit en del av en helhet, där även fastigheterna 753-426-6-209, 753-426-6-250 och 753-426-6-251 har ingått. Dessa fastigheter kan anses tillsammans utgöra en integrerad del av bystrukturen som bildats längs Fågelskogsvägen. Byggplatserna för stomlägenheten LINDNÄS från år 2000 har sålunda anvisats på de nämnda fastigheternas område, där de ansluter till den befintliga bystrukturen.</p> <p>Vid fastigheten 753-426-6-237 har i enlighet med den ikraftvarande Sibbo generalplan 2025 visats ett grönförbindelsebehov, som kopplar samman Rörstrands gammelskog jämte näromgivning till skogsområdena norr om Rajakulmavägen. Också med tanke på delgeneralplanens ekologiska nätverk är förbindelsen väsentlig, vilket motiverar MY-områdesbeteckningen. Idkandet av skogsbruk på området är möjligt såsom hitintills.</p> <p>Det kommunägda arbetsplatsområdet vid Rajakulmavägen kan fungera också som stödpunkt för friluftslivet, och i den fortsatta planeringen är det skäl att beakta även behov av parkering för friluftsverksamheternas behov. Till området har därför i det korrigerade planförslaget anvisats förbindelsebehov för friluftsliv och rekreation. Beträffande friluftslederna har i det korrigerade planförslaget inte längre visats detaljerade ruttninjeringar, utan till sin karaktär mera strategiska förbindelsebehov till stöd för den fortsatta planeringen (se även gemensamt genmäle10).</p>
46	753-426-18-59	<p>I planförslaget har inte inritats byggrätt på fastigheten, vars areal 16800 m2 torde räcka. Området ligger nära kommunalt vatten och avlopp, vilket bör beaktas. Byskolan ligger alldeles nära och runt om finns flera bostadshus, 7 st., varav ett nu byggs på fastigheten bredvid. I fastighetsbeskattningen har området klassificerats som tomtmark, inte jordbruksmark. Därför yrkas på att en byggnadsrätt inritas på fastigheten.</p>	<p>Fastigheten är belägen mitt på en öppen åkerslätt och består i sin helhet av odlingsmark. Utgående från landskapsutredningen har åkermarkerna kring bycentrum bedömts vara landskapsmässigt och historiskt värdefulla och läget är inte lämpat för bostadsbyggande. Fastigheten och dess näromgivning har i planen getts MA-områdesbeteckning.</p>

47	753-426-16-31	<p>Planförslagets mål och slutresultat skiljer sig betydligt från materialet och arbetets utgångspunkt som presenterades i beredningsskedet. Varken byn traditionella uppbyggnad eller naturvärden är inventerade och beaktade tillräckligt grundligt.</p> <p>Bastängsberget, den naturliga fortsättningen på Kummelbergets Natura-område, saknar beteckningen geo på kartan. Områdena är till sin natur och artrikedom exceptionella för nyländska förhållanden och utgör en värdefull helhet. Området var i sin helhet betecknat som M-området i utkastet, vilket var en relativt korrekt bedömning, trots att geo-beteckningen och pilen för ekologisk korridor inte visar hur naturen fungerar i verkligheten. Skogsområdena vid Bastängsberget är viktiga, och är ofta välutnyttjade som jakt-, bär- och svampmarker. Kartan MY-området längre in i skogen har korrekt betydande naturvärden, bl.a. duvhöksbo i en hög gran, Jungfru Maria nycklar, tjäder. Det omfattande räv- och grävlingssystemet i söderslutningen har inte beaktats i planförslaget. Den föreslagna byggplatsen i närheten av grytsystemet är inte att rekommendera. Karta över naturvärdena har bifogats till anmärkning.</p> <p>Utvidgandet av M-1-området i förhållande till planutkastet har inga goda grunder och skulle splittra den sammanhängande skogen.</p> <p>De tre byggplatser som föreslagits inne i skogen vid Bastängsberget är inte lämpliga med tanke på landskapet och naturvärdena och de borde anvisas på fastighetsägarnas andra markegendomar. Det finns goda förutsättningar: t.ex. har vägförbindelserna till dessa fastigheter alltid kommit norrifrån, inte via Bastnäsavägen. Fastigheterna är inte med i Furunäsavägens väglag. Fastigheterna har inte heller servitutsrätt till Bastnäsavägens sista sträcka.</p> <p>På kartan som anger mikroklimatområden (s. 12, NPDGP dimensioneringssystem) har ett område vid slutet av Bastnäsavägen anges som "varm slutning". I verkligheten är området ett av de kallaste i byn. Områdena norr om Linsvedsvägen som på kartan bedöms vara kalla, är under vinter, höst och tidig vår 2–4 grader varmare än området vid slutet av Bastnäsavägen.</p> <p>Målet i planen har varit att befintligt vatten- och avloppsnät utnyttjas och att fastigheter i närheten skulle få fler byggplatser. Längs Bastnäsavägen finns flera fastigheter (grundade för v. 2000), som inte fått 2 byggplatser, trots att de enligt dimensioneringen skulle få 1–2 byggplatser. Vid Bastnäsavägen finns två fastigheter som har gamla (tidigare) bostadshus som inte fått två byggplatser. Om man beaktar detta kunde vattenförsörjningsnätet utnyttjas bättre än i planförslaget utan att splittra skogsområden; de i anmärkningen föreslagna placeringarna skulle vara bättre med tanke på landskapsbilden och naturvärdena.</p> <p>De föreslagna friluftsledsdragningarna norr om Linsvedsvägen motsvarar inte områdets verklighet/möjligheter förutom det befintliga skidspåret. I stället borde man rita in den befintliga leden på Kummelberget samt andra använda sträckningar på området.</p> <p>Till slut frågas, om bullret från NCC Industry Oy:s stenbrott i Borgnäs beaktat? Bullret kanaliseras via bergsområdet åtminstone mot nordväst, ibland efter kl. 21.</p>	<p>Bastängsberget har i naturinventeringen för Sibbo generalplaneområden identifierats som ett i skogslagen avsett bergsområde. Området har i tidigare inventeringar över bergsområdena bedömts vara landskapsmässigt värdefullt, men till sin värdeklass jämfört med de som riksomfattande värdefullt klassificerade Kummelberget (klass 2) tydligt mer ordinar, dvs objekt i klass 4. Motsvarande geo-beteckning som för Kummelberget är sålunda inte motiverad i detta fall. Objektet är i varje fall som bergsområde ett genom skogslagen skyddat naturobjekt, och i planberedningen ansågs det motiverat att i det korrigerade planförslaget lyfta fram området tydligare än tidigare också på plankartan. I det korrigerade planförslaget har objektet betecknats som MY-område som ansluter till de redan tidigare noterade naturområdena i omgivningen kring Sibbo ås sidofåra.</p> <p>Omfånget av M-1-området kring Bastängsberget har inskränkts. Den nya byggplatsen som i planförslaget år 2019 hade utmärkts öster om området var inte belägen direkt intill bergets krönområde, men byggplatsens läge kan med fog anses vara mindre lämplig med tanke på miljöhelheten. Byggplatsen har flyttats inom samma stomfastighets område i det nordliga planområde som stöder sig på Ruttenstenvägen. Också en annan ny byggplats i närheten av Bastängsberget har placerats på en annan fastighet i samma markägares ägo, med ett naturligare läge i bosättningsstrukturen. Den tredje omnämnda byggplatsen har igen lämnats bort p.g.a. den stramare byggplatsdimensioneringen i det korrigerade planförslaget (se gemensamt genmäle 2).</p> <p>Kartan över planområdets mikroklimat baserar sig på landskapsplanerarens analys. I detta fall inverkar inte mikroklimatförhållandena på placeringen av byggplatserna.</p> <p>Dimensioneringen av byggplatserna längs Bastnäsavägen baserar sig på planens dimensioneringssystem som beskrivs närmare i i planens bilagematerial Det på byggbarhetszoner baserade dimensioneringssystemet. De i anmärkningens kartbilaga utmärkta två bostadsbyggnader som är belägna inom en större gårdshelhet, har inte ansetts bilda självständiga byggplatser utan tillsammans med huvudbyggnaden utgöra en del av samma byggplats.</p> <p>Beträffande friluftslederna, se gemensamt genmäle 10.</p> <p>Det utanför planområdet, i Borgnäs kommun belägna stenhuggningsområdet ligger på ca 2,5 kilometers avstånd från de närmaste nya byggplatserna inom planområdet. Verksamheten har inte ansetts medföra betydande olägenheter för planområdets bebyggelse.</p>
----	---------------	---	---