



***Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning***

RA 5 Kaunissaaren ranta-asemakaava RA 5 Stranddetaljplan för Fagerö

Maankäyttöjaosto 8.4.2020

Asianumero 1410 / 2016

Markanvändningssektionen 8.4.2020

Ärende 1410/ 2016



**SIPOO
SIBBO**

ASIA / ÄRENDE 1410/2016

Ranta-asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: Fagerö 753-429-4-12, Annebo 753-429-4-3, Solhem 753-429-4-1 ja vesialue 753-429-876-2.

Alue on pääosin Helsingin kaupungin omistuksessa. Kaava-alueella sijaitseva Fagerö 753-429-4-12, Annebo 753-429-4-3 ja Solhem 753-429-4-1 ovat Helsingin kaupungin. Vesialueella 753-429-876-2 on myös yksityistä omistusta.

Ranta-asemakaavalla muodostuu leirintäaluetta, retkeily- ja ulkoilu-aluetta sekä suojelu- ja vesialuetta. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 104 ha.

Kaavaselostus sekä kaavaluonnos määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: www.sipoo.fi > [asuminen ja ympäristö](#) > [asemakaavat](#) > [ranta-asemakaavat](#) > [RA5 Kaunissaari](#)

Selostuksen on laatinut Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy. Selostuksen on kääntänyt ruotsiksi arkkitehti Mathias Nyström.

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa:

Sipoon kunta:

Jarkko Lyytinen, kaavoituspäällikkö
puh. 09 - 2353 6720
jarkko.lyytinen@sipoo.fi

Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,
PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite:
Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristö
Kulttuuri ja vapaa-aika

Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy
Tuomas Seppänen, arkkitehti
puh. 0400 - 575517
tuomas.seppanen@bm-ark.fi

Stranddetaljplanen berör följande fastigheter eller delar av dem: Fagerö 753-429-4-12, Annebo 753-429-4-3, Solhem 753-429-4-1 och vattenområdet 753-429-876-2.

Området är huvudsakligen i Helsingfors stads ägo. Fagerö 753-429-4-12, Annebo 753-429-4-3 och Solhem 753-429-4-1 ägs av Helsingfors stad. Vattenområdet 753-429-876-2 har också privata ägare.

Genom stranddetaljplanen bildas campingområde, fri-lufts- och strövområden samt skydds- och vattenområden. Planområdets landyta är ungefär 104 hektar.

Beskrivningen och planutkastet med bestämmelser publiceras på kommunens internet-sidor: www.sipoo.fi > [asuminen ja ympäristö](#) > [asemakaavat](#) > [ranta-asemakaavat](#) > [RA5 Kaunissaari](#)

Beskrivningen är uppgjord av Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy och översatt av arkitekt Mathias Nyström.

Kontaktpersoner

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Sibbo kommun:

Jarkko Lyytinen, planläggningschef
tfn 09 - 2353 6720
jarkko.lyytinen@sibbo.fi

Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen
PB 7, 04131 Sibbo

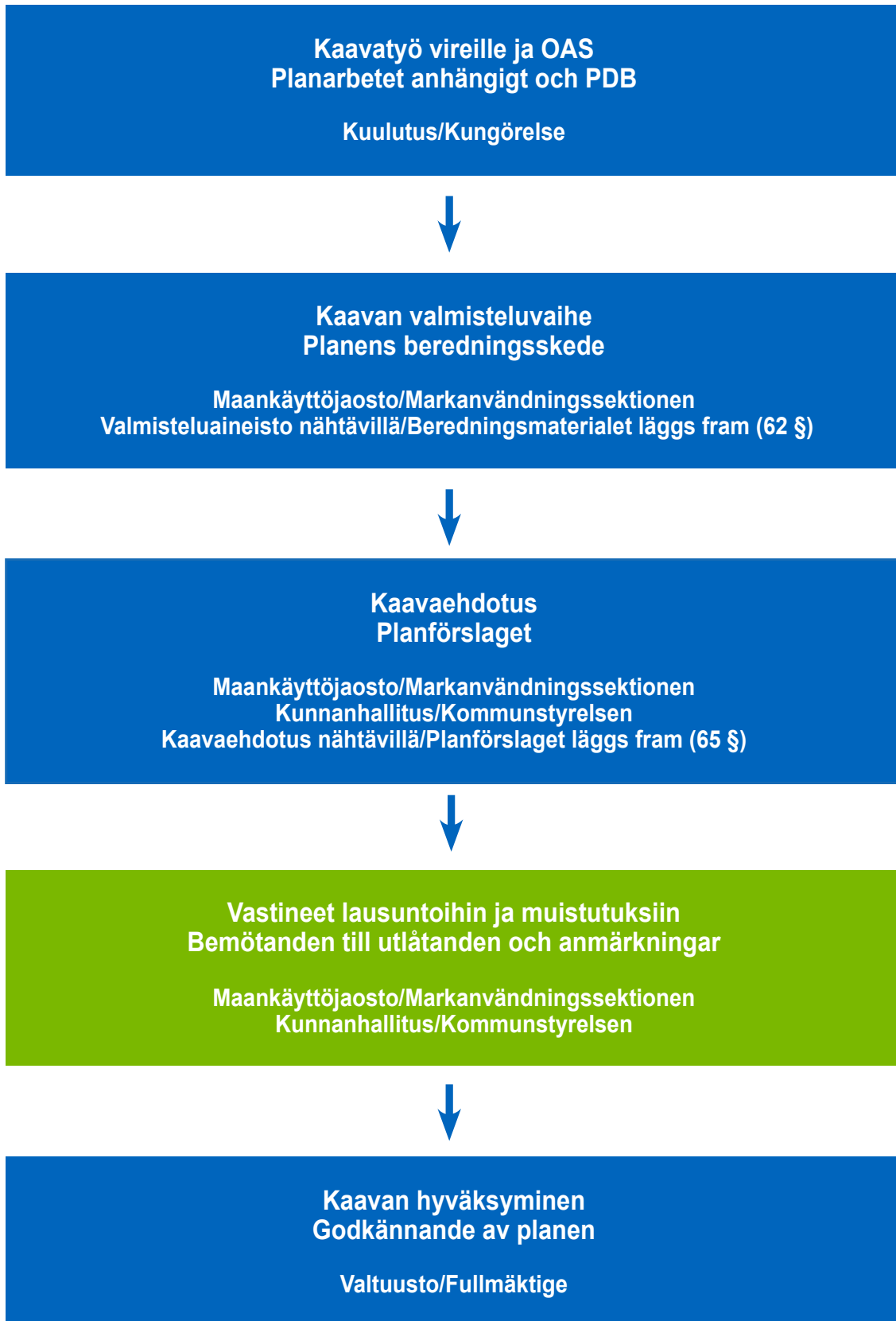
Besöksadress:
Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby)

Helsingfors stad
Stadsmiljösektorn
Kultur och fritid

Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy
Tuomas Seppänen, arkitekt
puh. 0400 - 575517
tuomas.seppanen@bm-ark.fi

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

- Planprocess och behandlingsskeden



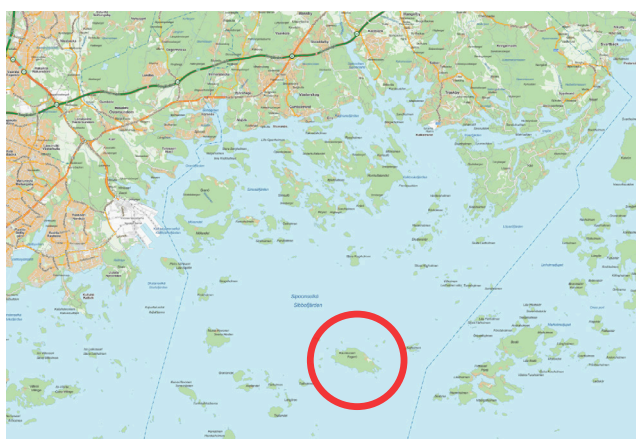
1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Tilat: osa tilasta Fagerö 753-429-4-12, tilat Annebo 753-429-4-3 ja Solhem 753-429-4-1, sekä osa vesialuetta 753-429-876-2.

Kaavan nimi: Kaunissaaren ranta-asemakaava
Kaavanumero: RA 5



*Kaunissaaren sijainti kunnan opaskartalla. © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.
Fagerö på kommunens guidekarta. © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.*

*Suunnittelualue ilmakuvasa. © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.
Flygbild av planeringsområdet. © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.*

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Fastigheter: del av Fagerö 753-429-4-12, Annebo 753-429-4-3, Solhem 753-429-4-1, del av vattenområdet 753-429-876-2.

Planens namn: Strandedetaljplan för Fagerö
Plannummer: RA 5



1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon saaristossa Sipoonseudelä, Pirttisaaresta länteen. Kaava-alue koostuu kooltaan 104 hehtaarin saaresta sekä saaren välittömässä läheisyydessä olevista vesialueista.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Kaunissaarella ei ole asemakaavaa. Sipoon Saariston ja rannikon osayleiskaavassa Kaunissaari on osoitettu retkeily- ja virkistysalueeksi, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Kaavatyö pohjautuu soveltuvasti 2002 laadittuun Kaunissaaren yleissuunnitelmaan, Helsingin kaupungin liikuntaviraston julkaisu 2002 B27.

Kaunissaari on luonnonmaisemaltaan merkittävä saari ja sillä on myös kulttuuri- ja rakennushistoriallisia ja luonnon-suojellisia arvoja. Olemassa olevien rakennusten kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot sekä saaren luontoarvot on huomioitu suunnittelussa. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet sekä suojeltavaksi tarkoitetut luontokohteet on merkitty asemakaavaan.

Kaunissaaren ranta-asemakaava pohjautuu maanomistajan tarpeeseen uusista majoitusmökeistä. Majoitusmökit eivät ole omarantaisia. Koko saari säilyy kaikille avoimena leirintä- sekä retkeily- ja ulkoilualueena. Ranta-asemakaavassa esitetään majoitusmökkien rakennuspaikkojen lisäksi saunojen ja huoltorakennusten paikat, venesatama-alueet sekä ohjeelliset ulkoilureitit. Telttailulle osoitetaan sille sallitut alueet.

1.2 Planområdets läge

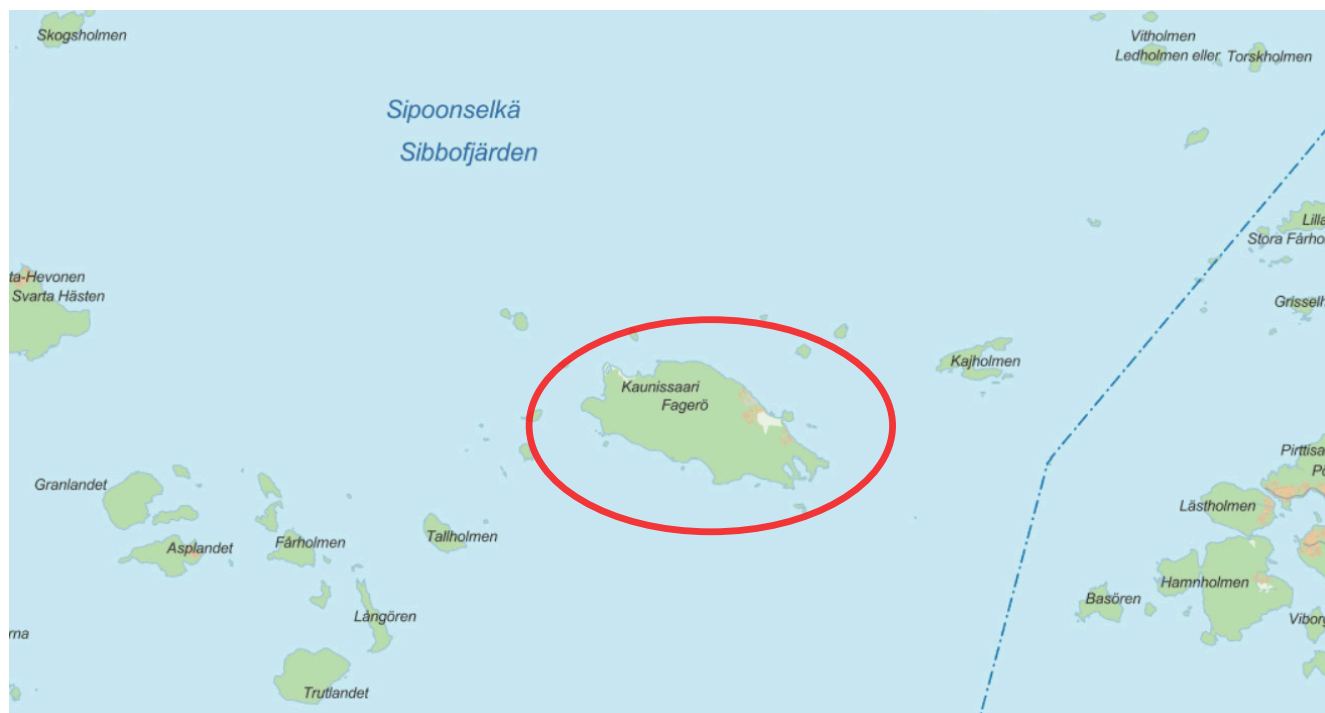
Planeringsområdet ligger i Sibbo västra skärgård i Sibbofjärden, väster om Pörtö. Detaljplanområdet består av en 104 hektar stor ö och vattenområden i dess omedelbara närhet.

1.3 Detaljplanens syfte

Ön har ingen detaljplan i nuläget. I delgeneralplanen för Sibbo skärgård och kust har holmen anvisats som camping-, frilufts- och strövmråde som avses att detaljplaneras. Arbetet utgår från översiktsplanen över Fagerö som Helsingfors stads idrottsverk låtit utarbeta 2002, publikation 2002 B27.

Fagerö är en betydelsfull ö när det gäller naturlandskapet, och har också såväl kulturhistoriska som historiska och naturskyddsvärden. De befintliga stugornas kulturhistoriska och byggnadshistoriska värden har beaktats i planeringen. Områden som är viktiga för naturens mångfald och naturobjekt som avses att fredas har anvisats i planen.

Detaljplanen över Fagerö utgår från markägarens behov av inkvarteringsstugor. Stugorna har inte egen strand. Hela ön bevaras som ett frilufts- och strövmråde öppet för alla. I stranddetaljplanen anvisas förutom byggplatser för inkvarteringssugor, byggplatser för bastu- och servicebyggnader, båthamnsområden och riktgivade friluftsleder. Separata områden för camping anvisas också.



Kaava-alueen likimääräinen sijainti kunnan opaskartalla. © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö. Planområdets läge på kommunens guidekarta. © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

1.4 Sisällysluettelo

1.	Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	5
1.3	Asemakaavan tarkoitus	5
1.4	Sisällysluettelo	6
1.5	Liitteet	10
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	10
2.	Tiivistelmä.....	12
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	12
2.2	Ranta-asemakaava.....	12
3.	Lähtökohdat.....	14
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	14
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	14
3.1.2	Luonnonympäristö.....	16
3.1.2.1	Maisema.....	16
3.1.2.2	Vesistöt ja vesitalous	16
3.1.2.3	Kasvillisuus.....	17
3.1.2.4	Eläimistö	19
3.1.2.5	Suojellut luontotyytit.....	20
3.1.3	Rakennettu ympäristö	21
3.1.4	Maanomistus	27
3.2	Suunnittelutilanne.....	28
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	28
3.2.2	Maakuntakaava.....	29
3.2.3	Sipoon yleiskaava 2025	29
3.2.4	Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava.....	31
3.2.5	Asemakaava	33
3.2.6	Rakennusjärjestys	33
3.2.7	Pohjakartta.....	33
4	Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	34
4.1	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve	34
4.2	Ranta-asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	34
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	35
4.3.1	Osalliset	35
4.3.2	Vireille tulo	35
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	35
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	36
4.4	Asemakaavan tavoitteet	39
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset.....	39
4.4.2	Kunnan asettamat tavoitteet	39
4.4.3	Maanomistajan asettamat tavoitteet	40
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	40
4.5	Suunnittelun vaiheet.....	41
4.5.1	Ranta-asemakaavaluonnos	41
4.5.2	Ranta-asemakaavan kehittäminen luonnoksesta ehdotukseksi	41
4.5.3	Ranta-asemakaavan ehdotusvaihe	41
4.5.4	Tarkennettu ehdotus	42
4.5.5	Hyväksyttävä ranta-asemakaava	42

5.	Ranta-asemakaavan kuvaus	44
5.1	Kaavan rakenne.....	44
5.1.1	Aluerakenne	44
5.1.2	Mitoitus	45
5.1.3	Palvelut	45
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	45
5.3	Aluevaraukset.....	46
5.3.1	Yleiset alueet	46
5.3.2	Suojelu	47
5.3.3	Liikenne ja satamat	49
5.3.4	Tekninen huolto.....	51
5.4	Rakentamistapaohje	53
5.5	Kaavan vaikutukset.....	54
5.5.1	Kaavaratkaisu suhteessa ylempiin kaavatasoihin.....	54
5.5.1.1	Ranta-asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	54
5.5.1.2	Osayleiskaava	54
5.5.2	Vaikutusten arvioinnin lähtökohtia.....	55
5.5.3	Ranta-asemakaavan vaikutukset MRA 1§ mukaan	55
5.5.3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	55
5.5.3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	55
5.5.3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	57
5.4.3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	57
5.4.3.5	Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	58
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset	60
6	Asemakaavan toteutus	62
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	62
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	62
6.3	Toteutuksen seuranta	62

1.4 Innehållsförteckning

1.	Bas- och identifikationsuppgifter	4
1.1	Identifikationsuppgifter	4
1.2	Planområdets läge	5
1.3	Detaljplanens syfte	5
1.4	Innehållsförteckning.....	8
1.5	Bilagor.....	11
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	11
2.	Sammandrag	12
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	12
2.2	Detaljplanen.....	12
3.	Utgångspunkter.....	14
3.1	Utredning av planområdets förhållanden	14
3.1.1	Allmän beskrivning av området.....	14
3.1.2	Naturmiljön	16
3.1.2.1	Landskap.....	16
3.1.2.2	Vatten och vattenförsörjning	16
3.1.2.3	Vegetation.....	17
3.1.2.4	Fauna	19
3.1.2.5	Skyddade naturtyper	20
3.1.3	Den byggda miljön	21
3.1.4	Markägöförhållanden.....	27
3.2	Planeringssituation.....	28
3.2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	28
3.2.2	Landskapsplanen.....	29
3.2.3	Generalplan för Sibbo 2025.....	29
3.2.4	Delgeneralplanen över Sibbo skärgård och kust.....	31
3.2.5	Detaljplan	33
3.2.6	Byggnadsordning	33
3.2.7	Grundkarta.....	33
4	Olika skeden i planeringen av stranddetaljplanen.....	34
4.1	Behovet av stranddetaljplanering	34
4.2	Inledande av planeringen och beslut som gäller denna	34
4.3	Deltagande och samarbete	35
4.3.1	Intressenter	35
4.3.2	Anhängiggörande	35
4.3.3	Deltagande och växelverkan.....	35
4.3.4	Myndighetssamarbete	36
4.4	Mål för detaljplanen	39
4.4.1	Markanvändnings- och bygglag, innehållskrav	39
4.4.2	Kommunens målsättningar.....	39
4.4.3	Markägarens målsättningar	40
4.4.3	Målsättningar som uppkommit under processen	40
4.5	Planeringsskeden	41
4.5.1	Utkast till stranddetaljplan	41
4.5.2	Stranddetaljplanens vidareutveckling från utkast till förslag.....	41
4.5.3	Stranddetaljplanens förslagsskede.....	41
4.5.2	Preciserat förslag.....	42
4.5.3	Stranddetaljplan för godkännande.....	42

5.	Redogörelse för detaljplanen	44
5.1	Planens struktur	44
5.1.1	Områdesstruktur	44
5.1.2	Dimensionering	45
5.1.3	Service	45
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	45
5.3	Områdesreserveringar.....	46
5.3.1	Övriga områden	46
5.3.2	Skyddsområden	47
5.3.3	Trafik och hamnar	49
5.3.4	Teknisk service.....	51
5.4	Byggnadsdirektiv	53
5.5	Planens konsekvenser	54
5.5.1	Stranddetaljplanen i relation till planer på högre nivå	54
5.5.1.1	Stranddetaljplanen i relation till riksomfattande mål för områdesanvändningen	54
5.5.1.2	Delgeneralplan	54
5.5.2	Utgångspunkter för bedömningen av planens konsekvenser.....	55
5.5.3	Stranddetaljplanens konsekvenser i enlighet med MBF §1.....	55
5.5.3.1	Konsekvenser för människor levnadsförhållanden och livsmiljö	55
5.5.3.2	Konsekvenser för jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet	55
5.5.3.3	Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna.....	57
5.5.3.4	Konsekvenser för region- och samhällstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken ..	57
5.5.3.5	Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön	58
5.6	Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser	60
6	Genomförande av detaljplanen.....	62
6.1	Planer som åskådliggör och styr genomförandet	62
6.2	Genomförande och tidtabell	62
6.3	Uppföljning av genomförandet	62

1.5 Liitteet

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Viranomaisneuvottelun muistio
- Liite 3. Asemakaavakartan pienennös ja asemakaavamääräykset
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 5. Kiinteistörekisteriote
- Liite 6. Yleisen keskustelutilaisuuden yhteenvedo (26.10.2016)
- Liite 7. Kaunissaaren telttailun historiaa, Kaunissaaren Ystävät ry (1.2.2017)
- Liite 8. Ehdotuksesta saatu palaute ja siihen laaditut vastineet
- Liite 9. Rakentamistapaohje

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Ranta-asemakaavan yhteydessä tehdyt selvitykset:

- Luontoinventoinnin täydennys; lepakot 2016, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy
- Luontoinventoinnin täydennys; perhoset 2016, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy
- Sipoon Kaunissaaren kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen täydentäminen 2016, Museovirasto
- Sipoon Kaunissaaren arkeologinen vedenalaisinventointi 2016, Pintafilmi Oy, 18.5.2016
- Luontoinventoinnin täydennys; Kaunissaaren vesimuodostuma, Monivesi Oy, 24.1.2017

Kaavan liittyvät muut selvitykset ja lähteet:

- Helsingin merellinen strategia, KH 11.3.2019
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008
- Saariston- ja rannikon osayleiskaavan aineisto
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2007
- Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit, 2007
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU), 2010
- Itä-uudenmaan rannikkoalueiden tulvakartat, 2007
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 2009
- Natura-arvio Sipoon yleiskaavasta, 2008
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan maakunnan alueella, Itä-Uudenmaan liitto 2002
- Sipoon lepakkokartoitus, 2008
- Kaunissaaren yleissuunnitelma, 2002, Helsingin kaupungin liikuntaviraston julkaisu 2002 B27
<http://www.hel.fi/static/liv/B27.pdf>
- Kaunissaaren, Hanskisen ja Eestiluodon hoito- ja kehittämissuunnitelma, Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2016:8
- Kaunissaaren, Hanskisen ja Eestiluodon luonnonhoitosuunnitelma, Helsingin kaupungin rakennusvirasto 2016

1.5 Bilagor

- Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2. Promemoria från myndighetssamråd i inledningsskedet (på finska)
- Bilaga 3. Förminskning av plankarta inklusive planbestämmelser
- Bilaga 4. Detaljplanens uppföljningsblankett
- Bilaga 5: Fastighetsregisterutdrag
- Bilaga 6. Sammanfattning från offentligt diskussionstillfälle (26.10.2016) (på finska)
- Bilaga 7. Campingens historia på Fagerö, Kaunissaaren Ystävät ry (på finska)
- Bilaga 8. Respons och genmälen från förslagsskedet (på finska)
- Bilaga 9. Byggsättsanvisningar

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts i samband med planarbetet:

- Komplettering av naturinventering; fladdermöss 2016, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy
- Komplettering av naturinventering; fjärilar 2016, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy
- Komplettering av Fagerös kulturmiljö- och byggnadsarvsutredning 2016, Museiverket
- Arkeologisk undervattensinventering på Fagerö 2016, Pintafilmi Oy, 18.5.2016
- Komplettering av naturinventering; Vattenformationen på Fagerö, Monivesi Oy, 24.1.2017

Övriga källor och utredningar som berör detaljplanen:

- Helsingfors havsstrategi, Stadsstyrelsen 11.3.2019
- Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun (på finska). (*Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006*)
- Sibbo generalplan 2025, trafikutredning (på finska). (*Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys. Strafica Oy ja Sito Oy, 2008*)
- Delgeneralplan för skärgården och kusten
- Inventering över fornminnen från historisk tid i Sibbo (på finska). (*Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2007*)
- Inventering över fornminen från förhistorisk tid på fastlandet och förhistorisk och historisk tid i skärgården (på finska). (*Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2007*)
- Landskapsmässigt värdefulla naturmiljöer (på finska). (*Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU), 2010*)
- Översvämningskartor över Östra Nylands kustområden, 2007/ (*Itä-uudenmaan rannikkoalueiden tulvakartat, 2007*)
- Skyddsplan för grundvattenområdena i Sibbo kommun 2009 (på finska). (*Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, 2009*)
- Naturbedömning av generalplan för Sibbo 2025, 2008
- Ekologiska nätverk i Östra Nyland, Östra Nylands förbund (på finska). (*Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella, 2002*)
- Sibbo fladdermusutredningar (på finska). (*Sipoon lepakkokartoitus, 2008*)
- Översiktsplan över Fagerö, 2002 (på finska). (*Kaunissaaren yleissuunnitelma, 2002*) [Helsingfors stads idrottsverks publikation 2002 B27, http://www.hel.fi/static/liv/B27.pdf](http://www.hel.fi/static/liv/B27.pdf)
- Vård- och utvecklingsplan över Fagerö, Handskholmen och Estlotan (på finska). (*Kaunissaaren, Hanskisen ja Eestiluodon hoito- ja kehittämissuunnitelma*) *Helsingfors stads byggnadskontors publikation 2016:8*
- Miljövårdsplan för Fagerö, Handskholmen och Estlotan (på finska). (*Kaunissaaren, Hanskisen ja Eestiluodon luonnonhoitosuunnitelma*), *Helsingfors stads byggnadskontor 2016*

2 Tiivistelmä Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 24.3.2016 Kuntalaan ja Söderkullan kirjastoon 30 päivän ajaksi. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on nähtävillä kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan. Alueella ei ole asemakaavaa.

Asemakaavatyötä koskeva aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.2.2016 Uudenmaan ELY-keskuksessa. Ranta-asemakaavaluonnos oli nähtävillä 16.6. – 15.8.2016. Luonnoksesta annettiin 8 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Palautteeseen on laadittu vastineet.

Asemakaavaehdotuksen kehittämisen pohjaksi järjestettiin yleinen keskustelutilaisuus Info- ja näyttelytila Laiturilla Helsingissä (Narinkkatori 2) 26.10.2016.

Ranta-asemakaavaehdotus oli nähtävillä 14.11. – 16.12.2019. Ehdotuksesta annettiin 4 lausuntoa ja 1 muistutus. Palautteeseen on laadittu vastineet.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaunissaari osoitetaan retkeily- ja virkistysalueeksi, sekä leirintäalueeksi. Ranta-asemakaavassa esitetään rakennuspaikat ei-omantaisille majoitusmökeille, telttailulle sallitut alueet, saunojen ja huoltorakennusten paikat, olevien rakennusten rakennuspaikat sekä ohjeelliset ulkoilureitit.

Kaavassa osoitetaan arvokkaat luonto- ja maisemakohteet. Alueen luontoarvot on huomioitu suunnittelussa ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet sekä suojeltavaksi tarkoitettut luontokohteet on merkitty.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet kungjordes anhängigt och planens program för deltagande och bedömning framlades offentligt 24.3.2016 i Sockengården och i Söderkulla bibliotek i 30 dagar. Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats. Området saknar detaljplan.

Inledningsskedets myndighetssamråd som berör detaljplanearbetet hölls 19.2.2016 på Nylands NTM-central. Utkastet till stranddetaljplan var offentligt framlagt till påseende 16.6.-15.8.2016. Om utkastet inkom 8 utlåtanden och 5 åsikter och anmärkningar. Bemötanden till utlåtandena och åsikterna har uppgjorts.

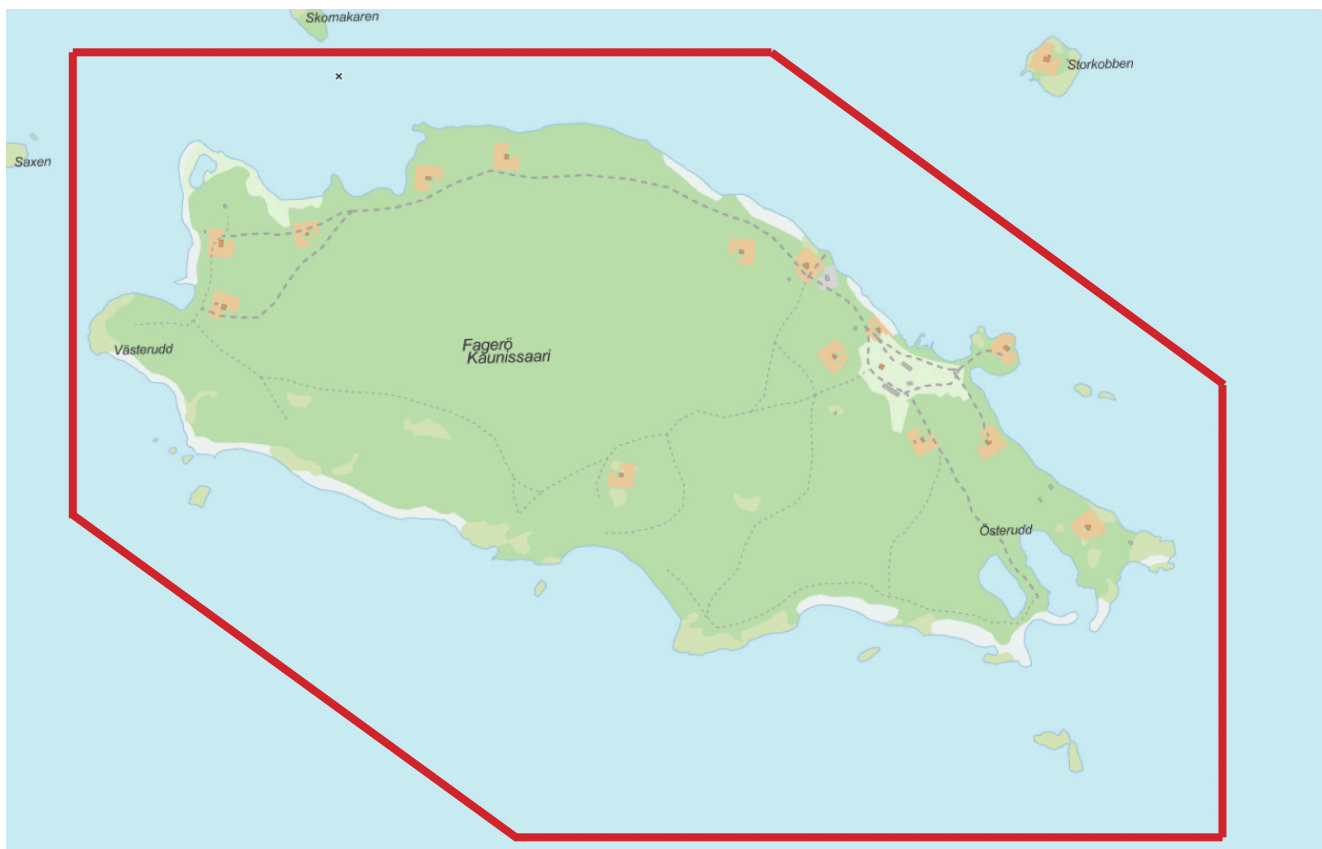
Som grund för utvecklandet av detaljplaneförslaget hölls ett allmänt diskussionstillfälle på Info- och utställningslokalen Laituri i Helsingfors (Narinken 2) 26.10.2016.

Stranddetaljplaneförslaget var offentligt framlagt till påseende 14.11. - 16.12.2019. Om förslaget inkom 4 utlåtanden och 1 anmärkning. Bemötanden till utlåtandena och anmärkningen har uppgjorts.

2.2. Strandedetaljplan

I stranddetaljplanen anvisas Fagerö som friluftsför- och strövmråde och campingområde. I planen anvisas platser för inkvarteringsstugor utan egen strand, områden där tältning tillåts, placeringen av bastu- och servicebyggnader, befintliga byggnaders platser och riktiga friluftsleder.

I planen anvisas också värdefulla natur- och landskapsobjekt. Områdets naturvärden beaktas i planeringen. Områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald samt naturobjekt som avsetts att fredas har utmärkts i planen.



Kaava-alue kunnan opaskartalla. © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.
Planområdet på kommunens guidekarta. © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter



Kaunissaaren käyntisatama viistoilmakuvassa. Flygbild över Fagerö besökshamn. © Lentokuva Vallas Oy.

3 Lähtökohdat Utgångspunkter

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaunissaari on 2 kilometriä pitkä ja 800 metriä leveä saari. Suunnittelualan maa-alan pinta-ala on noin 104 hehtaaria. Kaunissaarta käytettiin pitkään läheisten kylien ja kartanoiden laidunmaana ja sinne perustettiin 1720-luvulla tuulivoimalla toiminut sahamyly. Myöhemmin Kaunissaarelle vakiintui pysyvämpää torppa-asutusta ja sitä käytettiin myös pirtun salakuljettajien tukikohtana. Saaren pohjoisrannalle ovat 1750-luvulta alkaen rakentuneet kalastajatilat Östergård, Västergård ja myöhemmin Norrgård. Höyrylaivayhteyksien vakiintuessa 1900-luvun kuluessa saarelle muodostui huvila-asutusta. Kaunissaari siirtyi Helsingin kaupungin omistukseen vuonna 1959. Sipoon Kaunissaari on Helsingin kaupungin hallinnoima ja hoitama ulkoilusaari.

Toukokuun puolivälistä syyskuun puoliväliin Kaunissaareen on vesibussiyhteys Vuosaaresta. Saarella käy vuosittain noin 20 000 kävijää. Majoittuminen tapahtuu vierasvenesatamassa omassa veneessä, teltoissa sekä saaren huviloissa. Kävijöitä varten saarella on ravintola, keittokatoksia, kaksi tilaustaunaa, luontopolku, vuokrattavia soutuveneitä ja uimapaikkoja sekä monipuolinen eläin- ja kasvikunta ja hyvät kalastusvedet.

3.1 Utredning av planområdets förhållanden

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Fagerö är en 2 km lång och ca. 800m bred ö. Planområdets landyta är ungefär 104 hektar. Fagerö användes länge som betesmark för närliggande byar och herrgårdar. På 1720-talet uppfördes en såg som fungerade med vindkraft. Senare uppstod fast bosättning i form av torp. Ön användes också som bas för spritsmuggling. På öns norra sida uppstod fr.o.m. 1750-talet fiskehemmanen Östergård, Västergård och senare Norrgård. När ångbåtstrafiken blev reguljär i början av 1900-talet uppstod villabosättning på ön. Fagerö övergick i Helsingfors stads ägo 1959. Fagerö är en rekreationssö som förvaltas och sköts av Helsingfors stad.

Från medlet av maj till medlet av september finns en förbindelsebåt mellan Nordsjö och Fagerö. Ön besöks årligen av ungefär 20 000 besökare. Övernattning är möjligt i egen båt i gästhamnen, i tält eller i villorna på ön. För besökarna finns en restaurang, täckt utekök, två beställningsbastun, naturstig, roddbåtar att hyra, badplatser och ett mångsidigt växt- och djurliv samt goda fiskevatten.



Ravintolarakennus
Restaurangbyggnaden



Majoitusrakennus
Inkvarteringsbyggnad

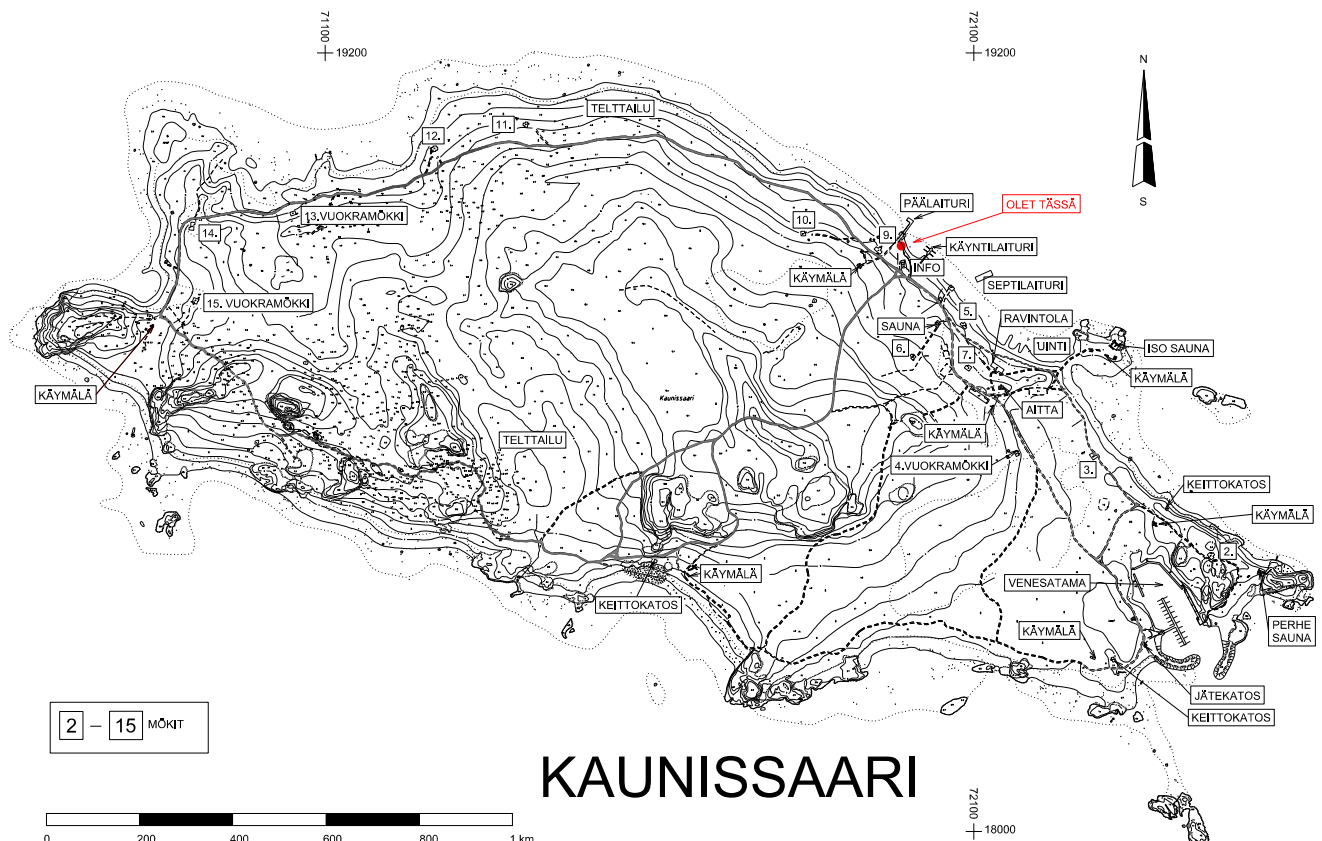


Majoitusrakennus
Inkvarteringsbyggnad



Huoltorakennus, info-piste
Servicebyggnad, info-punkt

Kuvat: Helsingin kaupunki, Bilderna: Helsingfors stad.



Kaunissaaren karttoitus 2012 (Kartta © Mericon)
Kartläggning av Fagerö 2012 (Karta © Mericon)

3.1.2 Luonnonympäristö

3.1.2.1 Maisema

Kaunissaari kuuluu ulkosaariston vyöhykkeeseen ja sijaitsee laajojen vesialueiden keskellä. Voimakas merenkäynti ja ahtojäävallit ovat muokanneet saaren rantoja. Rannat ovat pääasiassa kallio- ja kivikkorantoja. Merenrantaniittyjä on paikoin. Maisemaekologinen kapasiteetti on merivyoheyttä parempi. Ulkosaariston eteläraja on Kaunissaarella.

Kalliopaljastumia lukuun ottamatta saari on maaperältään pääosin rehevä, mutta kivikkoinen ja metsän peittämä. Kaunissaarella on luonnontilaisen kaltaisia vanhoja havumetsiä, lehtipuuvaltaisia lehtoja ja virkistyskäytössä olevia rantaluontotyyppisiä. Saaren etelärannalla on paikoin vanhaa kalliomännikköä, sekä kivikko- ja hiekkarantoja.

3.1.2.2 Vesistöt ja vesitalous

Meritulva

Meritulvat aiheutuvat kovista tuulista ja ilmanpaine-eroista sekä Itämeren vedenpinnan edestakaisesta heilahtelusta. Uudenmaan ympäristökeskus on laatinut yleispiirteiset tulvakartat Itä-Uudenmaan rannikkoalueelle. Kaunissaaren rannat ovat herkkiä meritulvan vaikutuksille.

(Lähde: Tulvakartta palvelu, SYKE 2016)

3.1.2 Naturmiljön

3.1.2.1 Landskap

Fagerö hör till yttre skärgårdszonen och ligger mitt i stora vattenområden. Kraftig sjögång och packisvallar har format stränderna på ön. Stränderna är huvudsakligen klipp- och stenstränder, strandängar finns på vissa platser. Den landskapsekologiska kapaciteten är bättre än i havszonen. Gränsen för yttre skärgården går vid Fagerö.

Med undantag för klipporna är öns jordmån huvudsakligen frodig, men stenig och täckt av skog. På Fagerö finns gamla barrträdsskogar i så gott som naturligt tillstånd, lövträdsdominerade lundar och strandnaturtyper i rekreative bruk. På öns södra strand finns gamla bergstallsdunger och sten- och sandstränder.

3.1.2.2 Vatten och vattenförsörjning

Havsöversvämningar

Havsöversvämningar orsakas av hårda vindar, stora skillnader i lufttryck och av fluktuationer i Östersjöns vattennivå. Nylands miljöcentral har låtit uppgöra generella översvämningsskator över Östra Nylands kustområde. Stränderna på Fagerö är känsliga för påverkan av havsöversvämningar.

(Källa: Tulvakartta palvelu, SYKE 2016).

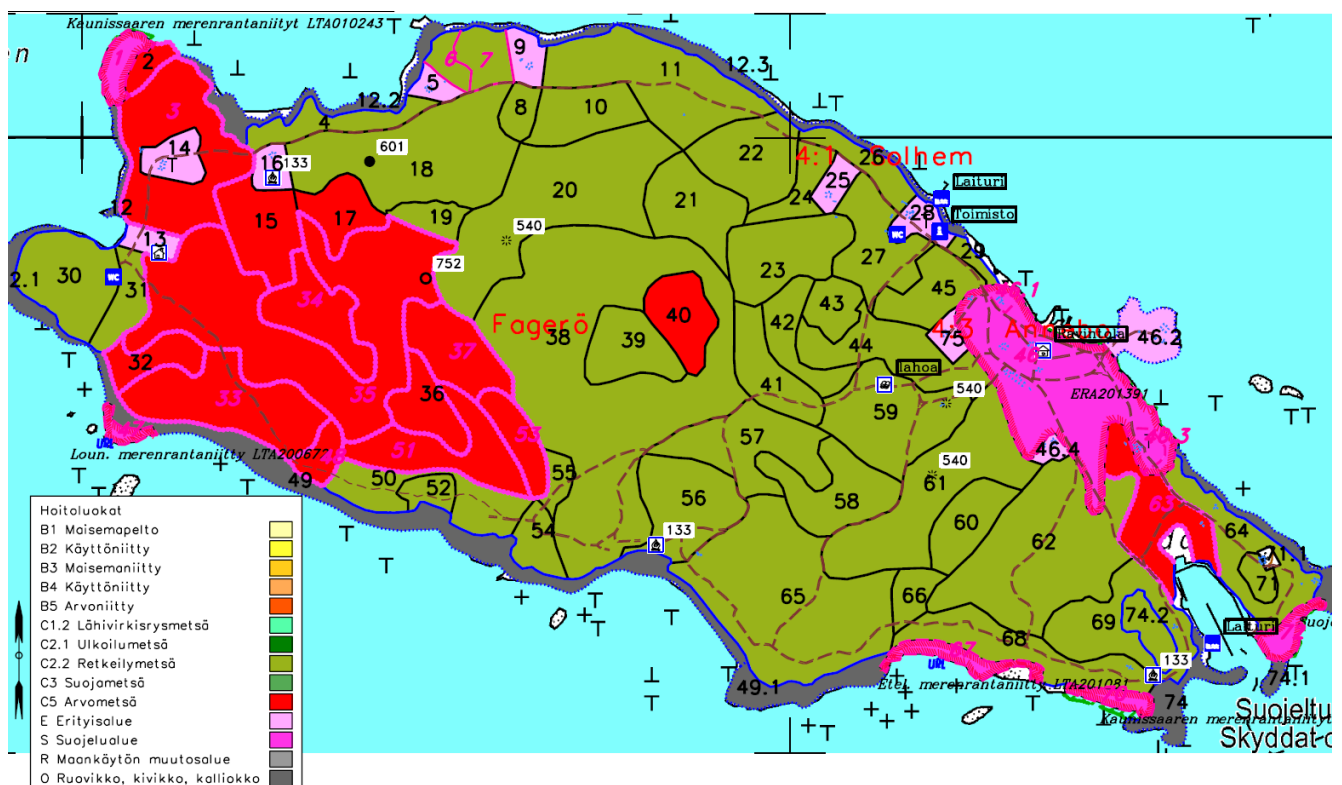


Harvinainen tulva (tulvan toistuvuus 1/100a, 1%) on esitetty kartalla. (Lähde: Tulvakartta palvelu, SYKE 2016)
På kartan visas en sällsynt översvämning (förekomst 1/100a, 1%) (Källa: Tulvakartta palvelu, SYKE 2016).

Kaunissaaren vesimuodostumat

Kaunissaaren luoteisimmassa niemessä on pieni matala flada, joka on meriveden ollessa korkealla yhteydessä mereen. Fladan reunoilla kasvaa matalakasvuista merenrantaniittyä. Flada rajautuu merenrantaniittyyneen, mikä on luonnonsuojelulain luontotyyppinä rajattu alue.

Saaren kaakkoisosassa lähellä vierasvenesatamaa on matala lampi, jota luontotyyppiltään voidaan pitää sekavetisenä vesimuodostumana. Geologisten ja limnologisten piirteiden perusteella muodostuma ei ole vesilain 2 luvun 11 §:n mukaan suojeltava vesiluontotyyppi. Kesällä 2016 tehdyssä selvityksessä todettiin, että kasvillisuuden perusteella vesimuodostumassa on menossa soistumisprosessi. Silmälläpidettäviä, uhanalaisia tai luontodirektiivin liitteissä II ja IV mainittuja kasvilajeja eikä luontodirektiivissä mainittuja vesikovakuoriaislajeja ei vuonna 2016 tehdyissä selvityksissä löydetty. (Lähde: Monivesi Oy, 2017)



Kaunissaaren, Hanskisen ja Eestiluodon hoito- ja kehittämissuunnitelma, 2016
Vård- och utvecklingsplan över Fagerö, Handskholmen och Estlotan, 2016

3.1.2.3 Kasvillisuus

Kaunissaaren keskiosissa on ulkosaaristolle epätyypillisiä, vaihtelevia ja monipuolisia metsäalueita. Kuusivaltaiset sekametsät ja kuivempien kasvupaikkojen männiköt sekä karut kallioalueet antavat monipuoliset mahdollisuuden liikkua metsässä. Rantojen ja kosteikkojen rehevät tervalepikot ja rantakalliot kivikkoineen ja merenrantaniittyyneen edustavat taas saaristolle tyypillistä ympäristöä.

Helsingin kaupungin rakennusvirasto on laatinut Kaunissaaren hoito- ja kehittämissuunnitelman (Kaunissaaren, Hanskisen ja Eestiluodon hoito- ja kehittämissuunnitelma, vuosille 2015-2024). Helsingin kaupungin rakennusviraston

Vattenformationerna på Fagerö

På Fagerö nordvästra udde finns en liten, låg flada som vid högvatten har kontakt med havet. Längs kanterna på fladan förekommer lågväxt havssträndäng. Fladan gränsar till en havssträndäng för vilken avgränsningbeslut fattats i enlighet med naturvårdslagen.

På öns sydöstra del nära båthamnen finns en liten sjö som till sin naturtyp kan anses vara en blandvattenformation. På bas av formationens geologiska och limnologiska karaktär är formationen inte en naturtyp som i enlighet med vattenlagens 2 kapitel 11 § borde skyddas. I utredningen som gjordes sommaren 2016 konstaterades att vattenformationen på basen av växligheten håller på att förvandlas till kärrmark. Vattenväxter eller vattenskalbaggsarter som borde skyddas eller hållas under uppsikt har inte påträffats (Källa: Monivesi Oy, 2016).

3.1.2.3 Vegetation

På mellersta delarna av Fagerö förekommer varierande och mångsidiga skogsområden som är otypiska i yttre skärgården. De grandominerade blandskogarna, de torrare platsernas taldungar och karga klippiga områden erbjuder mångsidiga möjligheter till rekreation i skogen. Strändernas frodiga klubbalslundar, strandklipporna och strandängarna representerar däremot typisk skärgårdsmiljö.

Helsingfors stads byggnadskontor har låtit uppgöra en skötsel- och utvecklingsplan över Fagerö (Kaunissaaren, Hanskisen ja Eestiluodon hoito- ja kehittämissuunnitelma, vuosille 2015-2024). I Helsingfors stads byggnadskontors na-

luonnonhoidon suunnitelmassa on erityisen tärkeä ja arvokas metsäalue maiseman, kulttuurin, luonnon monimuotoisuusarvojen tai muiden piirteiden vuoksi. Arvometsää (kuva s. 17) hoidetaan kohteen erityisarvojen ja ominaispiirteiden vaatimalla tavalla. Alue sisältää useita erilaisia metsätyyppejä. Myös luonnontilaiset rantakalliot ja kivikot ovat hoitoluokituksessa on merkitty arvometsä-luokkaan. Suunnitelman mukaan hoidon ulkopuolelle jätetty vanha aarnimainen metsä Kaunissaaren lounaisosassa kosteine korpipainanteineen on kehitymässä luonnontilaisen kaltaiseksi vanhaksi metsäksi.

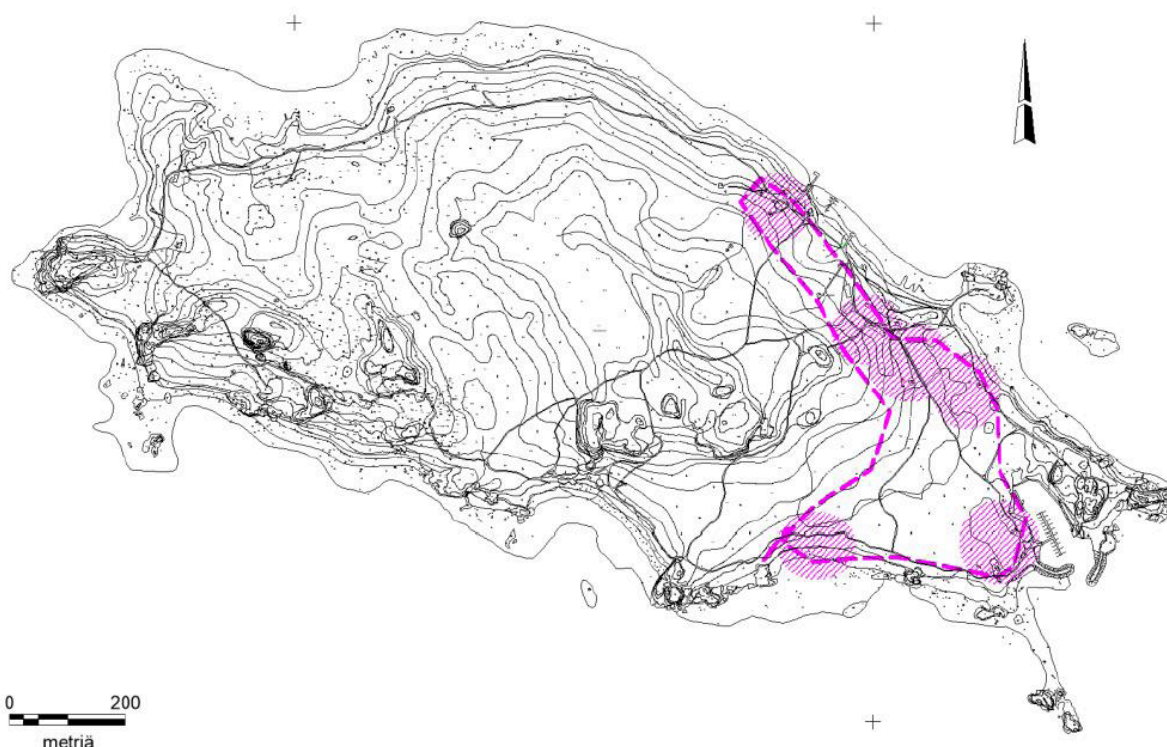
Saaren avoimet alueet ovat luonnontilaisia merenrantaniittyjä tai ihmistoiminnan myötä syntyneitä, perinteiseen maatalouteen aikoinaan liittyvistä toiminnoista - laiduntamisesta, niittämisestä ja peltojen viljelystä syntyneitä niittyjä. Perinnebiotoopit – niityt ja kedot, ovat hyvin edustettuina, vaikkakin niiden pinta-ala on umpeenkasvun myötä supistunut merkittävästi. Lisäksi saarella on useita luonnonmukaisia pihapiirejä, joiden kasvillisuus on pääosin luonnonmukaista ja niittymäistä. Merenrantaniittyjen kasvillisuus on monipuolista ja ulkosaaristolle tyypillistä. Kasvistossa esiintyy uhanalaisia ja harvinaisia kasveja. Kaunissaaren merkittävä kulttuuriniitty sijoittuu saaren toiminnallisesti keskeisimmälle paikalle, ravintolarakennuksen tuntumaan. Arvokkaita lajeja ovat mm. uhanalaiset ketokasvit: keltamatar ja ketoneilikka. Perinteisten niittykasvien seassa tavataan myös vanhoja koriste- ja rohdoskasveja mm. malia eli koiruohoa. Päärakennuksen itäpuolella kasvaa vanha, suurikokoinen ja maisemallisesti merkittävä saarni. Kasvisto on näillä alueilla muuttunut yksipuoliseksi ja kestävät nurmiheinät vallitsevat.

(Lähde: HKR 2015)

turvärdsplan finns ett skogsområde som är speciellt viktigt och värdefullt vad beträffar landskap, naturens mångfald, kulturella eller andra egenskaper. Det värdefulla området (bild s. 17) sköts i enlighet med de krav dess speciella egenskaper förutsätter. Området omfattar flera olika skogstyper. Även strandklippor och steniga områden i naturligt tillstånd har klassificerats som värdefull skog. Enligt naturvärdsplanen lämnas det urskogsliknande området med sina våta skogssänkor på sydvästra delen av Fagerö ovårdad. Området håller på att utvecklas till gammelskog i naturligt tillstånd.

De öppna områdena på ön är strandängar i naturligt tillstånd eller ängsområden som uppstått genom traditionell jordbruksverksamhet som betning, höbärgning eller odling. Traditionsbiotoper – ängar och betesmarker, är välrepresenterade fast deras areal har märkbart minskat efterhand som landskapet växer igen. På ön finns också många gårdstun vars vegetation främst är naturlig och ängsliknande. Vegetationen på strandängarna är mångsidig och typisk för yttre skärgården. Bland växterna finns utrotningshotade och sällsynta växter. Den mest betydelsefulla kulturängen på Fagerö ligger på öns mest centrala plats i närheten av restaurangbyggnaden. Till de värdefulla arterna hör bl.a. utrotningshotade ängsväxter; gulmåra och ängsnejlika. Bland de traditionella ängsväxterna påträffas också gamla prydnads- och örtväxter, bl.a. malört. Öster om huvudbyggnaden växer en stor gammal ask som är betydelsefull för landskapet. Vegetationen har på dessa områden blivit ensidig och de tåliga gräsarterna dominerar.

(Källa: HKR 2015)



Kesän 2016 havaintojen perusteella rajattu tärkein lepakoalue. (Lähde: Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2016)

Avgränsningen för det viktigaste fladdermusområdet, baserad på observationer sommaren 2016. (Källa: Ympäristötutkimus Yrjölä, 2016)

3.1.2.4 Eläimistö

Linnusto

Alueen linnusto on pääpiirteiltään tyypillistä saaristolinnustoa. Kaunissaaren läntisessä tervaleppälehdoissa pesii melko säännöllisesti idänuunilintu. Myös vaarantuneesta pikkutikasta on pesimähavainto. (Lähde: FCG Planeko Oy, 2008)

Lepakot

Tavallisimmat lepakkolajit Kaunissaarella ovat vesisiippa ja pohjanlepakko sekä viiksisiippalajit. Myös harvalukuista pikkulepakkoa tavataan lähes koko kesän ajan. Harvalukuisia lajeja, todennäköisesti vain alueen kautta liikkuvia, ovat isolepakko ja vaivaislepakko.

Saaren kaakkoisosan vesimuodostuma on Kaunissaaren ainoa suojaista vesialue, ja todennäköisesti vesisiipoille tärkeä ruokailualue. Muut havaitut lepakkolajit voivat ruokaila myös metsissä tai avoimella paikalla pihapiireissä yms.

Kaikki lepakot ovat luontodirektiivin liitteen IV lajeja. (Lähde: Ympäristötutkimus Yrjölä, 2016)

Perhoset

Perhosinventointi on tehty kesällä 2016. Kaunissaarella on hyvin monenlaisia elinympäristöjä ja kokonaisuutena saaren perhoslajisto on huomattavan rikas saaristofaunaksi. Uhanalaisen perhoslajiston kannalta tärkeimmät elinympäristöt ovat saaren etelä- ja itäosien rantaniityillä sekä mahdollisesti päärakennuksen pihapiirissä.

Östergårdenin päärakennuksen pihapiirissä ja ympäristö on nykyisellään erittäin pahoin rehevöitynyt ja pusikoitunut. Saaren päätalon piha-aukealta löytyy harvinaiseksi käyneitä niittykasveja, mm. koiruoho eli mali. Aukea niitty rauhoitettiin vuonna 2003 (Uudenmaan ympäristökeskuksen rajauspäättös) juuri malin ja sillä viihtyvän malikaapuyökkösen elinympäristönä. Malikaapuyökkösen esiintymä on merkitty suojelualueeksi osayleiskaavaan. Sittenkin malikaapuyökkönen on runsastunut niin, että se ei enää kuulu suojeltaviin perhoslajeihin.

Österuddin alueella kenttäorakon rajatulla esiintymällä on erityisesti suojeltava orakkosulkaspopulaatio ja erityisesti suojeltavan maitekiiltokääriäisen elinalueita keltamaitteen esiintymisalueella saaren etelärannoilla. Myös rantahirvenjuureen sidonnaisten, mm. hirvenjuurilaikkukääriäisen ja muiden uhanalaisten perhoslajien esiintymät ovat rajatulla rantaniityllä, saaren itäosassa.

(Lähde: Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2016)

3.1.2.4 Fauna

Fåglar

Fågelbeståndet på området är huvudsakligen typiskt för skärgården. I al-lunden på västra sidan av Fagerö häckar lundsångaren tämligen regelbundet. Häckningsspår av den hotade mindre hackspetten har också påträffats. (Källa: FCG Planeko Oy, 2008)

Fladdermöss

De vanligaste fladdermössarterna på Fagerö är vattenfladdermus, nordisk fladdermus och arter av mustaschfladdermus. Den fåtaliga trollfladdermusen har också observerats nästan under hela sommaren. Fåtaliga arter, som Större brunfladdermus och Sydpipistrell rör sig högst sannolikt enbart genom området.

Vattenformationen på östra delen av Fagerö är det enda skyddade vattenområdet och högst sannolikt en viktig födoplatz för vattenfladdermusen. De övriga observerade fladdermössen hittar sin föda också i skogarna eller på öppna platser i gårdstunen etc.

Alla fladdermöss är arter som omnämns i naturdirektivets bilaga IV. (Källa: Ympäristötutkimus Yrjölä, 2016)

Fjärilar

Fjärilsutredningen har gjorts sommaren 2016. De olika biotoperna på Fagerö är många och som helhet uppvisar önen för skärgården ovanligt stor artrikedom bland fjärilar. De viktigaste biotoperna för de utrotningshotade fjärilsarterna ligger på öns södra och östra delar samt eventuellt i närheten av huvudbyggnaden.

I gårdstunet intill Östergårds huvudbyggnad är miljön idag mycket frodig och igenvuxen. På gläntan intill öns huvudbyggnad finns sällsynta ängsväxter, bl.a. malört. Gläntan fredades 2003 (Nylands Miljöcentrals avgränsningsbeslut) på grund av förekomsten av malört och i egenskap av biotop för absintkapuschongfly. Förekomsten av absintkapuschongfly har i delgeneralplanen anvisats som skyddsområde. Senare har förekomsten av absintkapuschongfly ökat i den utsträckning att den inte längre hör till fjärilsarterna som bör skyddas.

På Östergård finns ett begränsat område med busktörne. Där påträffas en population av puktörnefjädermott som hör till arterna som bedömts kräva särskilt skydd. På södra stranden förekommer käringtand som är biotop för käringtandsvecklaren som bedömts kräva särskilt skydd. Bland annat den mörka björksolsvecklaren och andra hotade fjärilsarter som är kopplade till förekomsten av krissla påträffas på en begränsad strandäng på öns östra del.

(Källa: Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2016)

3.1.2.5 Suojellut luontotyypit

Kaunissaassa on luontokohteita, joista on tehty luonnon-suojelulain mukainen rajauspäätös:

1. Kaunissaaren itärannan merenrantaniitty (päättös 23.11.2000). Kaunissaaren itäniemen etelärannalla on noin 0,35 ha suuruinen avoin merenrantaniitty, jossa kasvaa erityisesti suojeltavia lajeja mm. kenttäorakko.

2. Kaunissaaren etelä- ja luoteisrannan merenrantaniitty I-II (päättös 22.5.2000). Kaunissaaren etelä- ja luoteisrannalla on kaksi luonnonsuojelulain luontotyyppinä rajattua merenrantaniittyä. Etelärannan merenrantaniitty (Kaunissaaren merenrantaniitty I) sijaitsee venelaiturilahden länsipuolella. Luoteisrannan merenrantaniitty on luoteeseen pistävän niemen kärjessä (Kaunissaaren merenrantaniitty II).

3. Östergårdenin tilan vanhassa pihapiirissä on niittyalue, jolle on vuosisataisen myötä kehittynyt hoidon omaleimainen ja rikas eliölajisto. Alue on arvokas perinnebiotooppi, jolla on harvinaisia ja eri tyyppisiä keto- ja niittykasveja sekä arvokas perhosten elinympäristö. Alueella on luonnonsuojelulain mukainen rajauspäätös (Kaunissaaren malleikaapuyökkönen, päätös 18.12.2003)

4. Kaunissaaren lounainen merenrantaniitty (päättös 2.12.2004). Kaunissaaren lounaisosan etelärannalla, Västeruddin itäpuolisessa niemessä on matalakasvuinen osin kivinen, selkeästi vyöhykkeinen noin 0,18 ha rantaniitty.

5. Kaunissaaren eteläinen merenrantaniitty (päättös 2.12.2004). Kaunissaaren etelärannan itäpäässä on noin 0,46 ha laajuinen matalakasvuinen rantaniitty.

Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavassa Kaunissaareen osoitettu kaksi luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeää kohdetta:

6. Kaunissaaren länsipään tervaleppälehto. Kaunissaaren länsipään talojen ympäristössä on rehevää kulttuurivaikutteista lehtoa. Lehtokasvillisuutta edustavat mm. lehtokuusama ja mustakokkonmarja. Tervaleppälehto metsälain mukainen erityisen arvokas elinympäristö, eikä alueella saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen luontoarvoa. Rajausta on tarkennettu kesällä 2016 Helsingin kaupungin rakennusviraston toimesta.

7. Paikallisesti arvokas Österuddin alue on pääosin tervaleppäluhtaa, joka on vanhojen ojien takia hieman kuivahantanut. Alueen poikki on rakennettu ulkoilutie. Rannassa on kaistale samaan kokonaisuuteen kuuluvaa rehevää luhtaista rantaniittyä. (Lähde: FCG Planeko Oy, 2008)

Kaunissaaren lähialueen lintuluodot on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityisiä maisema ja/tai ympäristöarvoja. Alue on maakunnallisesti ja seudullisesti arvokas kohde. (Lähde: FCG Planeko Oy, 2008)

3.1.2.5 Skyddade naturtyper

På Fagerö finns naturobjekt för vilka avgränsningsbeslut fattats i enlighet med naturvårdslagen:

1. Havsstrandängen på Fagerö östra del (beslut 23.11.2000). På Fagerös östra uddes södra strand finns en ca. 0,35ha stor havsstrandäng där det växer arter som bedömts vara i behov av särskilt skydd, bl.a. busktörne.

2. Havsstrandängarna på Fagerö södra och nordvästra stränder I-II (beslut 22.5.2000). På Fagerös södra och nordvästra stränder finns två havsstrandängar för vilka avgränsningsbeslut fattats i enlighet med natursvårdslagen. Havsstrandängen (Fagerös havsstrandängar I) på södra stranden ligger väster om båtbyggsviken. Havsstrandängen på nordväststranden ligger på udden som sträcker sig mot nordost (Fagerös havsstrandängar II).

3. I Östergårds gårdstun finns ett ängsområde där det under ett århundrade av skötsel har uppstått en mångsidig och särpräglad artrikedom. Området är en värdefull traditionsbiotop med sällsynta och varierande betesmarks- och ängsväxter och bildar samtidigt en värdefull biotop för fjärilar. För området har fattats ett avgränsningsbeslut i enlighet med natursvårdslagen. (Absintkapuschongly på Fagerö, beslut 18.12.2003).

4. Havsstrandängen på Fagerö sydvästra strand (beslut 2.12.2004). På Fagerös sydvästra strand, på östra delen av Västerudds udde finns en lågvuxen, delvis stening och klart avgränsad strandäng på ca. 0,18 ha.

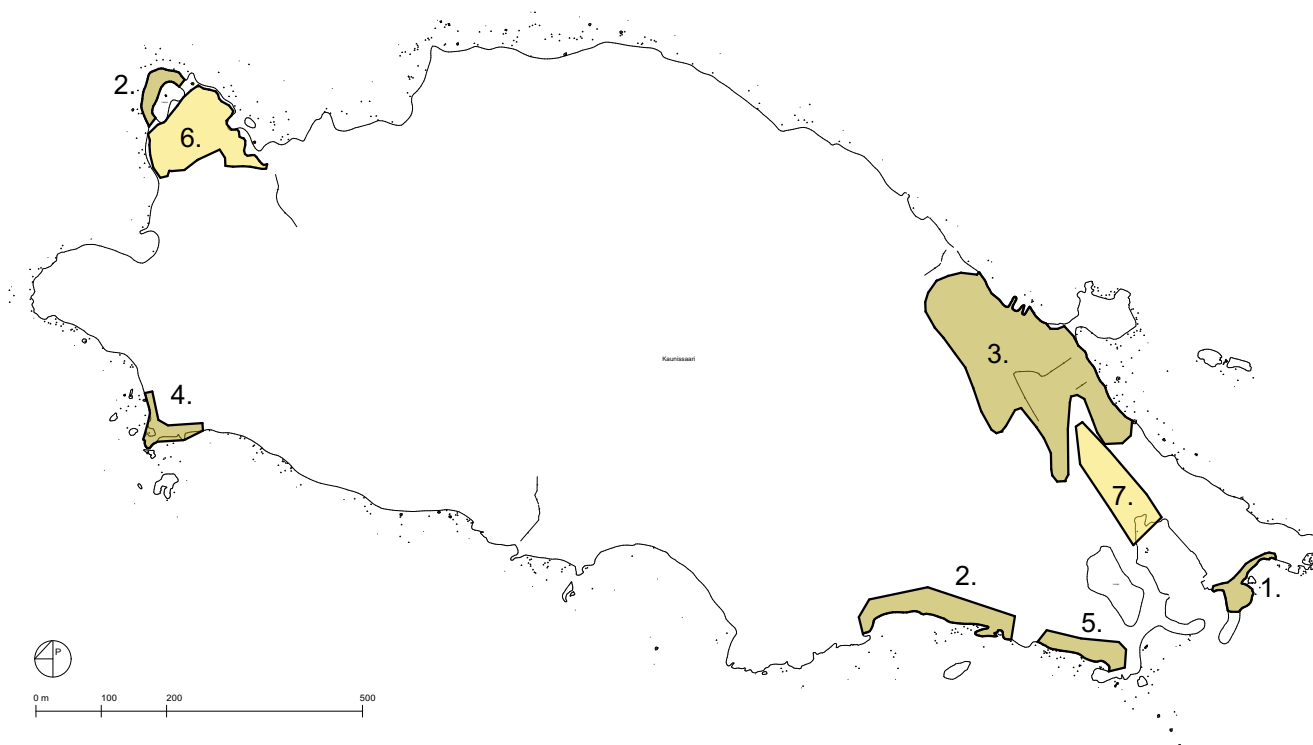
5. Fagerös södra havsstrandäng (beslut 2.12.2004). I östra ändan av Fagerös södra strand finns en ca. 0,46 ha stor lågvuxen strandäng

I delgeneralplanen för Sibbo skärgård och kust har anvisats två objekt som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald:

6. Klibbalslunden på västra Fagerö. I omgivningen av byggnaden på västra delen av Fagerö finns frodiga lundar med kultrpåverkan. Skogstry och trolldruva representerar lundfloran. Klibbalslunden är en speciellt värdefull biotop enligt skogslagen. Inga åtgärder som minskar dess naturvärde får utföras. Begränsningen har preciserats sommaren 2016 på uppdrag av Helsingfors stads byggnadskontor.

7. Det lokalt värdefulla området Österudden består huvudsakligen av klibbalsmad, som torkat ut något p.g.a. gamla diken. En rekreativ led gar anlagts tvärs genom området. Vid stranden finns ett litet, smalt område med madliknande strandängar som hör till samma helhet.

Fågelskären i Fagerös närhet har i delgeneralplanen anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda landskaps- och/eller miljövärden. Området är ett värdefullt objekt på landskaps- och regional nivå. (Källa FCG Planeko Oy 2008).



Luontoarvot (1-7)
Naturvärden (1-7)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaunissaarella on rikas kulttuurihistoria. Siellä on ollut varhaista teollisuutta 1700-luvulla sahan muodossa, kalastajataloja sekä viimeisimpänä 1900-luvun kuluessa syntynyt kaupunkilaisten ulkoilualue. Kaavatyötä varten Kaunissaaresta tehtiin sekä arkeologinen inventointi että rakennusperintöinventointi (Sipoo Kaunissaari, arkeologinen tarkkuusinventointi sekä kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen täydentäminen 2016, Museovirasto).

Kaunissaaren varhaisin inventointi ja yleissuunnitelma valmistuivat vuonna 1972. (Kaunissaaren inventointi ja yleissuunnitelma 1972). Tilannetta päivitettiin vuonna 1992 Helsingin kaupungin Sipoossa omistamien saarten yleissuunnitelmalla jossa aiempaa yleissuunnitelmaa arvioitiin muuttuneiden näkökulmien valossa. (Liikuntaviraston julkaisu B10 1992). Vuonna 2002 tehtiin yleissuunnitelman tarkistus, jossa tutkittiin lisärakentamisen, telttailun, retkeilyn ja palveluiden sijoittumista saarelle. (Liikuntaviraston julkaisu B27 2002). Sipoon saariston ja rannikon rakennuskulttuurin kokonaisinventointi tehtiin vuonna 2006. (Lähde: Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006).

3.1.3 Den byggda miljön

Fagerö har en rik kulturhistoria. Här har funnits tidig industri i form av en såg på 1700-talet och ett fiskehemman vars huvudbyggnad finns kvar. Friluftsområdet för stadsborna har uppstått under 1900-talet och är det senaste lagret i kulturhistorien. För planläggningsarbetet gjorde Museiverket både en arkeologisk precisionsinventering och en komplettering av kulturmiljö- och byggnadsarvsinventeringen. (Sipoo Kaunissaari, arkeologinen tarkkuusinventointi sekä kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen täydentäminen 2016, Museiverket).

Den första inventeringen och översiktsplanen över Fagerö gjordes 1972. (Kaunissaaren inventointi ja yleissuunnitelma 1972). Situationen uppdaterades 1992 med en översiktsplan över de öar i Sibbo som är i Helsingfors stads ägo. I den bedömdes den tidigare översiktsplanen i ljuset av förändrade synvinklar (Idrottsverkets publikation B10 1992). År 2002 gjordes en ändring av planen, där kompletterande byggande, camping, friluftsverksamhet och placeringen av service på ön studerades (Idrottsverkets publikation B27 2002). Helhetsinventeringen av byggnadskulturen i Sibbo skärgård och på kustområdena gjordes 2006. (Källa: Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006).

Kalastajakylä

Ulkosaaristossa sijaitsevalla Kaunissaarella on asunut 1750-luvulta lähtien kalastajaperheitä, jotka olivat pääosin Sipoossa sijaitsevan Skräddarbyn kartanon torppareita. Osa kalastajista oli virolaista syntyperää. Kemiöläinen kalastaja Elias Åberg osti koko Kaunissaaren omakseen vuonna 1865. Saaressa asui tuolloin kuusi kalastajaperhettä. Tällöin tehdyn kartan mukaan saarella oli perunamaita 1,12 ha ja koko itäpää oli niittyä. Ravintolarakennuksen paikalla sijainnut Östergårdin kalastajatilän päärakennus sijaitsi saaren itäpäässä ja sen vieressä oli kolme muuta asuinrakennusta, jotka muodostivat kylämäisen keskittymän. Saaren länsipäässä oli toinen pienempi tila, Västergård. Saaren pohjoisrannalla kulki tiloja yhdistävä tie, joka noudattelee pitkälti nykyistä tielinjausta. Pieniä viljelyalueita oli siellä täällä asutuksen tuntumassa, samoin laidun- ja hakamaita, jotka ovat nykyään pitkälti kasvaneet umpeen. 1900-luvun alussa saaren kalastajat alkoivat vuokrata asumuksiaan kesäviettäjiä käyttöönsä. Jonassonin suku, joka oli viimeinen yksityinen maanomistaja Kaunissaarella, rakennutti 1930-luvulta lähtien sinne kymmenkunta huvilaa vuokrattaviksi loma-asunnoiksi. Nämä muodostavat merkittävän osan Kaunissaaren nykyisestä rakennuskannasta. (Lähde: Museovirasto, 2016)

Ulkoilualue

Kesälomailu Sipoon saaristossa kuten muuallakin alkoi, kun kalastajat vuokrasivat asumuksiaan halukkaiden käyttöön. Åbergitkin ilmoittivat sanomalehdessä vuonna 1905 vuokraavansa taloan Kaunissaarella. Åbergien jälkeen Kaunissaaren omistanut kalastaja Jonasson ei pilkkonut maaomaisuuttaan huvilatonteiksi, vaan rakennutti huviloita vuokrattavaksi 1930-luvulta alkaen. Nuo kymmenen huvilaa ovat vieläkin paikoillaan.

Helsingin kaupunki osti saaren rakennuksineen vuonna 1959. Kaunissaaresta tuli nopeasti monen helsinkiläisen kesäsaari. Käyntisatamaa ja laitureita, sekä porakaivo rakennettiin 1960-luvun alussa, mikä lisäsi Kaunissaaren suosiota virkistyskäytössä. Telttailun huippukausi sijoittuu 1970-luvulle, jolloin on saarella ollut jopa 350 kausitelttaa. 2000-luvulle tultaessa on kausitelttailijoiden määräksi vakiintunut 50.

Kaunissaaren virkistyskäyttöä on vuosien aikana leimannut yhteisöllisyys, toisinaan karuissakin oloissa, ulkosaariston säiden armoilla, sähköttömällä saarella. Tärkeitä kohtauspaikkoja ovat olleet keittokatokset, saunat ja 1960-luvulta saakka kesäaikaan toiminut ravintola tai kioski. Saaressa majoitusmökkejä vuokraavat yhteisöt ja yhdistykset järjestävät saarella kesäisin tapahtumia. Kaunissaaren ystävät –nimisen yhdistyksen tarkoituksena on edistää ja kehittää vapaa-ajan viettoon liittyviä toimintoja Sipoossa sijaitsevassa Kaunissaarella. (Lähde: Kaunissaaren ystävät ry)

Fiskarbyn

Allt sedan 1750- talet har det bott fiskarfamiljer i yttre skärgården på Fagerö. De var främst fråga om torpare från Skräddarby herrgård i Sibbo. En del av fiskarna var av estnisk härkomst. Fiskaren Elias Åberg från Kimito köpte hela Fagerö till sitt eget 1865. Då bodde sex fiskarfamiljer på ön. Enligt en karta som upprättades då fanns det potatisodlingar på 1,12 ha och hela östra delen av ön var ängsmark. Huvudbyggnaden på Östergård fiskehemman låg på östra delen av ön där den nuvarande restaurangbyggnaden finns. Intill den fanns tre andra bostadsbyggnader som tillsammans bildade en byliknande bosättning. På västra delen av ön låg en mindre gård, Västergård. På norra sidan av ön gick en väg som förband gårdarna med varandra. Den nuvarande vägen följer långt den samma sträckningen. Mindre odlingsmarker fanns här och där bland bosättningen, likaså betesmarker och hagar som numera har vuxit igen. I början av 1900-talet började fiskarna hyra ut sina bostäder till sommargäster. Släkten Jonasson som var den sista privata markägaren på Fagerö lät på 1930-talet bygga ett tiotal små villor för uthyrning som semesterbostäder. Dessa bildar idag en stor del av byggnadsbeståndet på Fagerö. (Källa: Museiverket, 2016).

Friluftsområdet

Sommarsemestrandet i Sibbo skärgård, likväl som på andra platser, kom igång när fiskarna hyrde ut sina bostäder åt intresserade. Familjen Åberg annonserade också i tidningen 1905 om uthyrningen av sitt hus på Fagerö. Efter Åbergs tid på Fagerö ägdes ön av fiskare Jonasson. Hän lät bli att stycka sin fastighet till villatomter och lät i stället uppföra villor för uthyrning från och med 1930-talet. De tio stugorna finns fortfarande kvar.

Helsingfors stad köpte ön inklusive byggnader 1959. Fagerö blev fort en populär sommarö för många helsingforsare. Besökshamnen, bryggorna och borrhjulet byggdes i början av 1960-talet, vilket ökade Fagerös användning för rekreationsändamål. Perioden då tältningen var som mest populär inföll på 1970-talet. Vid den tiden kunde det vara t.o.m. 350 långvariga tältare på ön. På 2000-talet har antalet långvariga tältare hållits kring ca. 50st.

Användningen av Fagerö för rekreationsändamål har under åren präglats av gemenskap, ofta i karga förhållanden utlämnade åt vädrets nyckfullhet på en ö utan elektricitet. De täckta uteköken, basturna, restaurangen och kiosken som fungerat sedan 1960-talet har tjänat som viktiga samlingsplatser. Samfunden och föreningarna som hyr ut inkvarteringsstugor ordnar också olika evenemang sommartid. Föreningen Kaunissaaren ystävät (Fagerös vänner, övers.) har som målsättning att främja och utveckla fritidsaktiviteterna och servicen på ön. (Källa: Kaunissaaren ystävät ry).



Kaunissaari 1865. Kansallisarkisto
Fagerö 1865. Riksarkivet



Valokuvia saaren historiasta, (Kuvat: Kaunissaaren ystävät ry)
Fotografier som beskriver öns historia, (Kuvat: Kaunissaaren ystävät ry)

Nykyinen rakennuskanta

Kaunissaarella on kymmenkunta alun perin loma-asunnoiksi tarkoitettua majoitusmökkiä, ravintola, kolme saunaa ja useita saaren hoitoon tarkoitettuja huolto- ja varastorakennuksia sekä kalustosuoja. Saunoja, keittokatoksia ja käymälöitä on rakennettu saarelle kesäasukkaiden ja retkeilijöiden käyttöön.

Todennäköistä on, että saaren huvilat on rakennettu melko lyhyellä aikavälillä, noin vuosikymmenen kuluessa 1930-luvulta lähtien. Vuoden 1949 peruskartalla kaikki majoitusmökkit muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta sijaitsevat jo nykyisillä paikoillaan. Rakennukset on sijoitettu erilleen toisistaan, tasaisin välein saaren itä- ja länsipäihin sekä suojaisalle pohjoisrannalle. Useat majoitusrakennuksista ovat sijoittuneet pohjoisrannan vanhan tilan, Östergårdin läheisyyteen. Sen nykyisessä päärakennuksessa toimii keuhkain ravintola. Tällä alueella rakennukset muodostavat jonkinlaisen kylämaisen kokonaisuuden, vaikka sijaitsevatkin melko etäällä toisistaan.

Huvilarakennuksista ei löydy rakennustietoja eikä niistä ole olemassa dokumentteja tai rakennuspiirustuksia. Rakennuksille ei myöskään ole haettu Sipoon kunnan myöntämiä rakennuslupia. Rakennuksissa ei ole lämmöneristystä eikä niissä ole kiinteää lämmityslaitetta. Suurin osa nykyisistä rakennuksista on vuokrattu pitkäaikaisilla sopimuksilla seuroille ja yhdistyksille, osaa vuokrataan lyhyiksi ajanjaksoiksi. Muutamaa huvilaa käytetään henkilökunnan tukikohtana.

Useimmat Kaunissaaren huviloista ovat 1 ½ kerroksisia ja mansardi- tai harjakattoisia rakennuksia. Rakennusten julkisivut ovat saumarimalaudoitettuja punamullattuja. Muutama rakennus on vaakalaudoitettu ja ne ovat rankorakenteisia ja eristämättömiä. Nurkkalaudoitukset ja ikkunat ovat perinteiseen tapaan valkoiset. Talojen sokkelit ovat ladottuja tai kevyesti muurattuja luonnonkivisokkeleita ja lisäksi joissakin taloissa on betoniset nurkkapilarit. Muutamassa mökissä on betoniperustukset ja yhdessä on kellari. Rakennuksissa ei ole avoimia kuisteja tai sisääntulokatoksia, vaan kuistit on rakennettu meri-ilmaa vastaan suojaisiksi sisätiloiksi. Perusrungossa on useimmiten yhden tai kahden kerroksen korkuinen poikkipääty, jonne on sijoitettu oleskelutilat molempiin kerroksiin. Poikkipäädyssä on yleensä loiva harjakatto ja usein yksinkertaiset pieniruutuiset ikkunat useampaan ilmansuuntaan. Verannalta on useimmiten suora käynti pihalle. Yhtenäisyydessään Kaunissaaren loma-asunnot muodostavat homogeenisen kokonaisuuden, johon yksityiskohtien monimuotoisuus ja variaatiot tarjoavat mielenkiintoista vaihtelua. Osa rakennuksista on varsin huonossa kunnossa ja ne ovat nykykäytännön nähtäessä varustetasoltaan puutteellisia. Helsingin kaupungin omistuksen aikana saaren on rakennettu kaksi uutta saunaa, nuotiokatoksia sekä huoltorakennuksia.

Saaren pohjoisrannalla sijaitsee kulttuurihistorian ja rakennuskulttuurin kannalta merkityksellinen tila Östergården. Vanha rakennus on aikanaan purettu ja sen tilalle on rakennettu uusi asuinrakennus, joka on säilynyt. Ulkoasuun tämä rakennus muistuttaa tavallista talonpoikaistu-

Nuvarande byggnadsbestånd

På Fagerö finns ett tiotal inkvarteringsstugor som ursprungligen byggts som fritidsbostäder, en restaurang, tre bastur och flera depåer, service- och förrådsbyggnader avsedda för skötsel och underhåll av området. Bastur, täckta utekök och dass har byggts för sommargästernas och besökare på ön.

Det är sannolikt att villorna på ön har byggts under en kort period, ungefär under ett decennium med början på 1930-talet. På grundkartan från 1949 finns alla inkvarteringsstugor på nuvarande platser med några undantag redan utmärkta. Byggnaderna har placerats separat och på jämnt avstånd från varandra i öns östra och västra ändor och längs norra stranden. Många av inkvarteringsstugorna har placerats i närheten av det gamla hemmanet Östergård vid norra stranden. I dess nuvarande huvudbyggnad fungerar en sommarrestaurang. På detta område bildar byggnaderna en byliknande helhet fast byggnaderna ligger rätt långt från varandra.

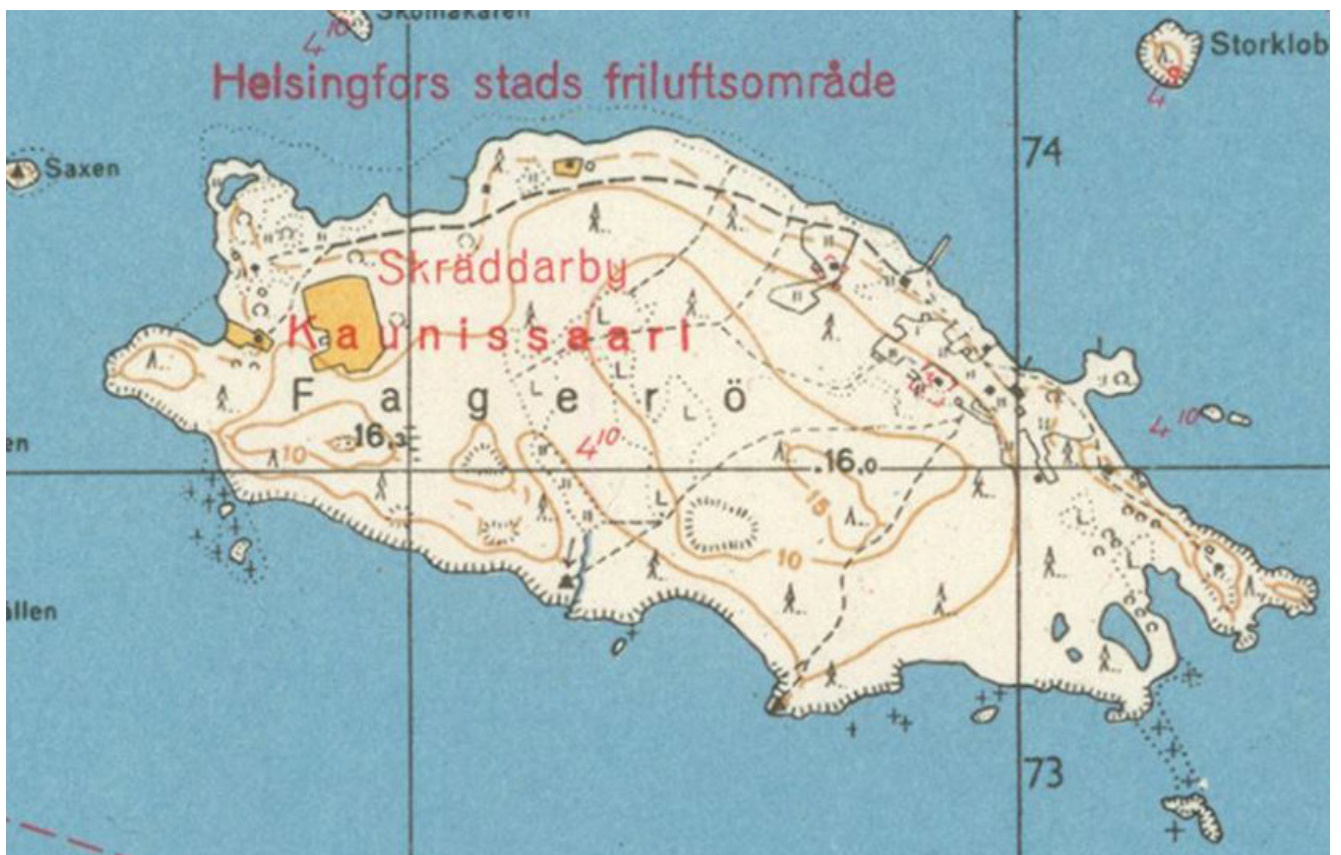
Det finns inga byggnadsuppgifter, dokument eller byggnadsritningar över villabyggnaderna. Det har inte heller ansökts om byggnadslov av Sibbo kommun för byggnaderna. De saknar isolering och har inga fasta värmesystem. Merparten av de nuvarande byggnaderna har hyrts ut med långa hyresavtal till sällskap och föreningar. En del av dem hyrts ut för mycket korta perioder. Några villor används som högkvarter för personalen.

De flesta villorna på Fagerö är i 1 ½ våning med mansard eller sadeltak. Fasaderna är fodrade med brädfodring med ribbor och rödmyllade. En del av byggnaderna har liggande brädfodring och de är byggda i lösvirke och oisolerade. Knutbräderna och fönsterkarmarna är vita på traditionellt sätt. Byggnadernas socklar är radade eller lätt murade natustenssocklar och i en del byggnader finns hörnplare i betong. Några byggnader har en gjuten sockel och en byggnad har källare. Byggnaderna har inte öppna farstur, verandor eller ingångstak, utan alla har byggts som innerum skyddade från havsluften. Grundkonstruktionen har oftast en tvärgavel i en eller två våningar där vardagsrummen har placerats. Tvärgavlarna har vanligtvis ett svagt sluttande sadeltak och enkla fönster med små rutor åt flera väderstreck. Från verandorna finns det för det mesta en utgång direkt till gården. I sin enhetlighet bildar fritidsbostäderna en homogen helhet, där mångfalden och variationerna i detaljerna erbjuder intressant omväxling. En del av byggnaderna är i mycket dåligt skick och dåligt utrustade med tanke på nuvarande praxis. Under tiden som Helsingfors stad har ägt ön har två nya bastur, tak för lägereldar och servicebyggnader uppförts.

På öns norra strand ligger Östergård som är betydelsefull med tanke på kulturhistoria och byggnadskultur. Den gamla byggnaden har rivits och ersatts med en ny som bevarats tills idag. Till sitt utseende påminner den om en vanlig allmogestuga. Byggnaden är i ett plan med sadeltak. Byggnadens farstu vätter mot gården. Ursprungligen har byggnaden varit rödmyllad likt övriga byggnader på ön, men har senare målats gul.



Ote Sipoon pitäjän kartasta vuodelta 1933 (Kartta © Maanmittaushallitus).
 Utdrag ur sockenkartan från år 1933 (Karta © Lantmäteristyrelsen).



Ote Sipoon pitäjän kartasta vuodelta 1964 (Kartta © Maanmittaushallitus).
 Utdrag ur sockenkartan från år 1964 (Karta © Lantmäteristyrelsen).

paa. Rakennus on yksikerroksinen ja harjakattoinen. Siinä on sisääntulokuisti pihan puolella. Rakennus on ilmeisesti alun perin ollut punamullattu muiden rakennusten tapaan, mutta myöhemmin maalattu keltaiseksi.

(Lähde: Museovirasto, 2016)

Västergårdin vanhan tilan päärakennuksen paikalla lähellä saaren länsirantaa on huvila, joka on esimerkki yksikerroksisesta loma-asunnosta. Pihapiiri on osittain hoitamaton. Rehevöityneen ympäristön ja rantakasvillisuuden tiheyden vuoksi talosta ei ole näkymää merelle. Vanhan tilan peltoaukeat ovat sen ympäristöstä hävinneet kokonaan.

Muinajäännösten inventointi

Kaunissaarella on sijainnut 1720-luvun lopulla perustettu saha. Sahan toiminta päättyi kun venäläiset tuhosivat tuulimyllyn, sahan ja asuinrakennukset pikkuvihan aikana vuonna 1742. Vuoden 2007 historiallisen ajan muinajäännösten inventointi (osayleiskaavaa varten) rajoittui yksinomaan Sipoon mantereelle. Kaunissaarella ei tuolloin käyty.

Alueen vedenalaisia muinajäännöksiä ei ole aiemmin tietävästi tutkittu. Kesällä 2016 suoritettiin arkeologinen vedenalaisinventointi kahden erillisen vesialueen osalta saaren kaakkois- ja luoteispäissä sekä vesimuodostuma saaren kaakkoisosan sataman läheisyydessä. Tutkimuksessa ei havaittu yli 100 vuotta vanhoja kulttuuriperintökohteita vesitai ranta-alueilla (Pintafilmi Oy, 2016).

Asemakaavatyötä varten tehtiin arkeologinen tarkkuusinventointi kesällä 2016. Kaunissaarella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijainnut ennestään tunnettuja muinajäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Kenttätöissä 1700-luvun sahan rakenteita etsittiin sen oletetulta sijaintipaikalta saaren itäosassa sekä inventoitiin muita muinajäännös- ja kulttuuriperintökohteita esitöiden perusteella otollisilta alueilta sekä maastossa havainnoimalla. Tarkkuusininventoinnissa ei löytynyt merkkejä 1720-luvulla perustetusta sahasta vaan sen rakenteet ovat todennäköisesti täydellisesti tuhoutuneet venäläisjoukkojen vuoden 1743 hävityksessä, luonnonvoimien vaikutuksesta sekä myöhemmässä maankäytössä. Inventoinnissa Kaunissaaresta löydettiin kaksi muinaismuistolain tarkoittamaa ja rauhoittamaa kiinteää muinajäännöstä, historiallisen ajan asuinpaikka (Östergård; mjek 1000028673) sekä historiallisen ajan hiilimiilun jäännös (Östergård miilu; mjek 1000028674).

Vesi- ja viemäriverkosto

Vuonna 2009 saareen vedettiin vesijohto. Saarella ei ole muuta kunnallistekniikkaa, eikä sähköverkkoa. Käymäläjätteet kompostoidaan saarella ja talousjätteet kuljetetaan mantereelle.

Liikenne

Kaunissaaren tieverkosto kiertää nykyisellään saaren ympäri. Teiden yleisilme on polkumainen ja luonnollinen.

(Källa: Museiverket, 2016).

Nära västra stranden finns en villa där den gamla gården Västergårds huvudbyggnade tidigare stod. Villan är ett gott exempel på en fritidsbostad i ett plan. Gårdsplanen är delvis ovärdad. På grund av den frodiga växtligheten och strandväxtlighetens täthet saknar byggnaden havsutsikt. De gamla åkerglänterna kring gården har helt och hållet försvunnit.

Inventering av fornlämningar

På Fagerö har tidigare funnits en såg som grundats på slutet av 1720-talet. Sågverksamheten upphörde när ryssarna förstörde vindkvarnen, sågen och bostadsbyggnaderna under lilla ofreden 1742. Inventeringen av fornminnen från historisk tid, som gjordes för delgeneralplanen 2007, omfattade enbart fastlandsdelen av Sibbo. Fagerö besöktes inte då.

Områdets undervattensfornlämningar har veterligen inte tidigare undersökts. Under sommaren 2016 utfördes en marin arkeologisk inventering på två vattenområden i öns sydöstra och nordvästra ändor samt i vattenformationen på öns sydvästra del i närheten av hamnen. I undersökningarna observerades inga över 100 år gamla kulturarvsobjekt inom vatten- eller strandområdena (Pintafilmi Oy, 2016).

För planläggningsarbetet gjordes en arkeologisk precisionsinventering sommaren 2016. På Fagerö eller i dess omedelbara närhet fanns inga från tidigare kända fornlämningar eller andra kulturarvsobjekt. Under fältarbetet letades efter konstruktioner av sågen från 1700-talet på öns östra del där den antas ha funnits. Områden som på förhand ansetts vara potentiella fornlämningar eller kulturarvsobjekt inventerades och terrängen iaktogs generellt. I precisionsinventeringen hittades inga spår av sågen som grundats på 1720-talet, utan dess konstruktioner har högst sannolikt förstörts helt och hållet av de ryska trupperna under förstörelsen 1743, under inverkan av naturkrafter eller av senare markanvändning. I samband med inventeringen av Fagerö hittades två fasta fornlämningar som enligt fornminneslagen är skyddade, en boplatz från historisk tid (Östergård; mjek 1000028673) och en återstoden av en kolmila från historisk tid (Östergårds kolmila; mjek 1000028674).

Vatten- och avloppsnätverk

Vattenrör drogs till ön år 2009, men där finns ingen annan kommunalteknik. Ön saknar elförbindelse. Latrinavfallet komposteras på plats och hushållsavfallet transporteras till fastlandet.

Trafik

Vägnätet går i nuläget runt hela ön. Vägarna är främst naturliga stigar och de har inte försetts med belysning. Helsingfors stads Idrottsverk har under sommaren 2010 märkt ut en historia- och naturstig i terrängen. Stigen är utmärkt med numrerade pålar i terrängen.

Fagerös besökshamn för småbåtar har ca 80 båtplatser.

Reittejä ei ole valaistu. Helsingin kaupungin liikuntavirasto on toteuttanut maastoon historia- ja luontopolun vuonna 2010. Polku on merkitty maastoon numeroiduin tolpin.

Kaunissaaren pienveneiden käyntisatamassa on 80 vene-paikkaa. Toukokuun puolivälistä syyskuun puoliväliin Kau-nissaaren ja Vuosaaren välillä liikennöi yhteysalus. Matka kestää noin 50-60 minuuttia.

Från medlet av maj till medlet av september finns en för-bindelsebåt mellan Nordsjö och Fagerö. Resan tar ungefär 50-60 minuter.



Muinaisjännösten sijainti merkitty kartalla punaisella. Lähde: Museovirasto, 2016
Platserna för fornminen har utmärkts med rött på kartan. Källa: Museiverket, 2016.

3.1.4 Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi Helsingin kaupungin omistuk-sessa, lukuun ottamatta vesialuetta 753-429-876-2, joka on vesiosakskunnan.

3.1.4 Markägoförhållanden

Största delen av området är i Helsingfors stads ägo, med undantag för vattenområdet 753-429-876-2 som ägs av ett vattenandelslag.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joista Valtioneuvosto päätti 14.12.2017.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tätä ranta-asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

- *Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*

- *Suunnittelussa huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*

- *Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

- *Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen av området fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändning i enlighet med 24§ i MBL, om vilka Statsrådet fattat beslut 14.12.2017.

De riksomfattande målen för områdesanvändning behandlar följande helheter:

1. Fungerande samhällen och hållbara färdssätt
2. Ett effektivt trafiksystem
3. En sund och trygg livsmiljö
4. En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
5. En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Uppgörandet av stranddetaljplanen styrs främst av följande punkter:

- Beredskap mot extrema väderförhållanden, översvämningar och inverkan av klimatförändringen. Nybyggnation placeras på områden som ligger utanför områden med risk för översvämningar eller hanteringen av översvämningar säkerställs på annat sätt.

- I planeringen ombesörjs tryggheten av den nationellt sett värdefulla kulturmiljön och tryggheten av naturarvets värden.

- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.

- Ombesörjande för att det finns tillräckliga områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

3.2.2 Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 15.2.2010. Kaunissaari on merkitty virkistysalueeksi ja osin luonnonsuojelualueeksi. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 4. vaihemaakuntakaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman.

Kaunissaari on merkitty virkistysalueeksi ja maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

Maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa (MRL 32 §). Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa muutoin kuin kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta.

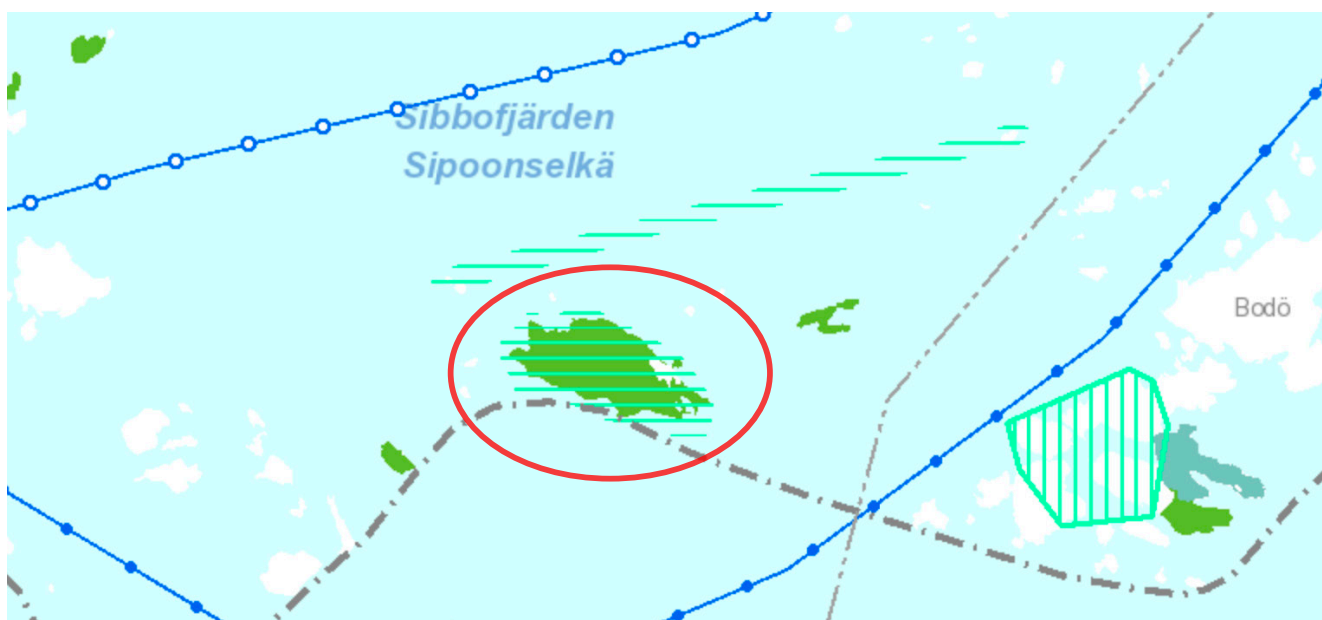
3.2.2 Landskapsplanen

Landskapsplanen över Östra Nyland har fastställts i miljöministeriet 15.2.2010. Landskapsplanen gäller inte på områden där en generalplan med rättsverkningar har vunnit laga kraft.

Nylands landskapsfullmäktige godkände den 4. etapp-landskapsplanen 24.5.2017. Landskapsstyrelsen beslutade 21.8.2017 att planen träder i kraft innan den vunnit laga kraft.

I planen har Fagerö anvisats som rekreationsområde och värdefull kulturmiljö av intresse på landskapsnivå.

Landskapsplanen skall tjäna till ledning när generalplaner och detaljplaner utarbetas (MBL 32§). På området för en generalplan med rättsverkningar eller för en detaljplan gäller landskapsplanen inte, utom i fråga om verkan enligt 1 mom. när en plan ändras.



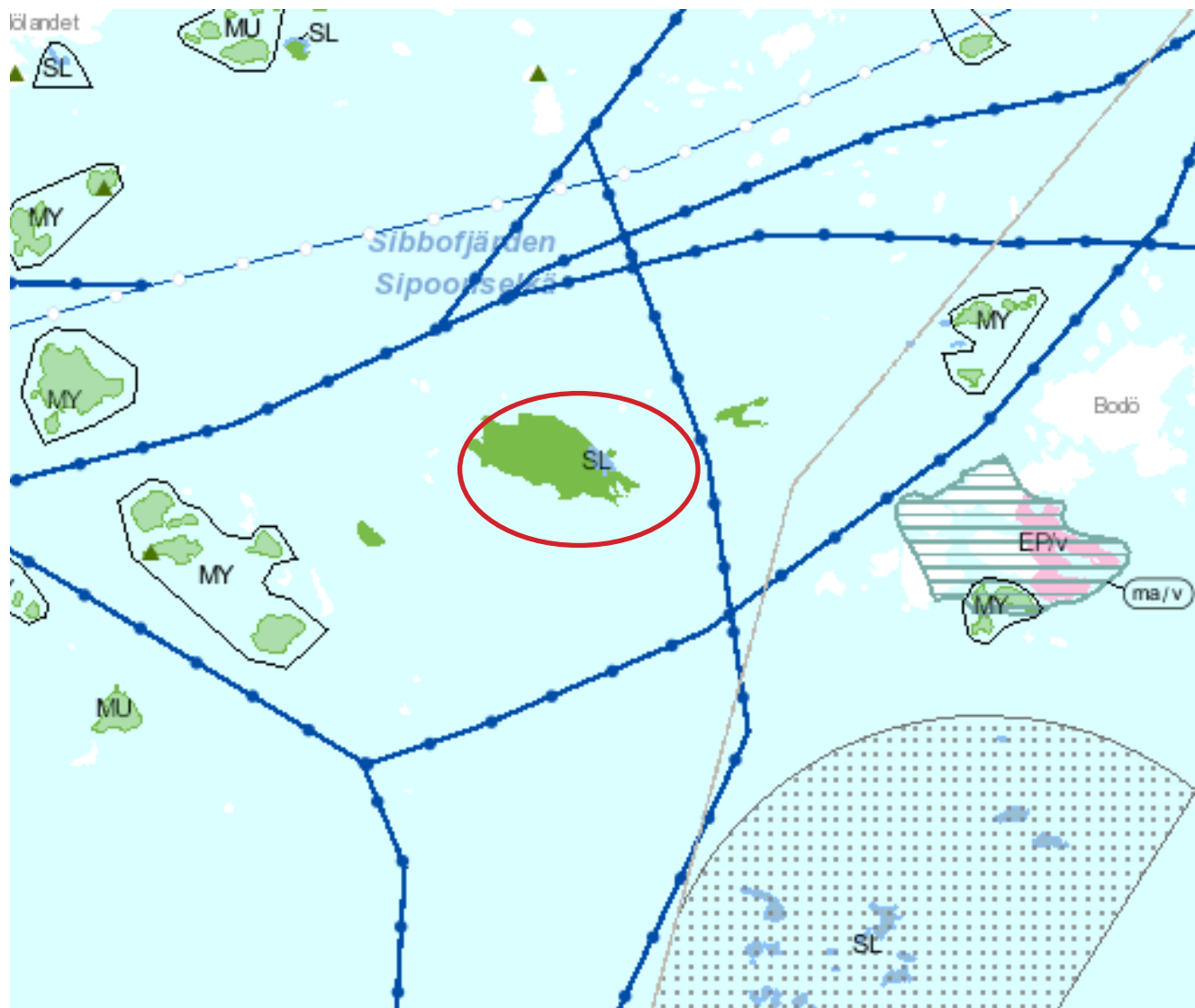
Ote Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavasta.
Utdrag ur etapplandskapsplan 4 för Nyland.

3.2.3 Sipoon yleiskaava 2025

Valtuusto hyväksyi 15.12.2008 Sipoon yleiskaavan 2025. Rannikkovyöhyke rajattiin yleiskaava-alueen ulkopuolelle.

3.2.3 Generalplan för Sibbo 2025

Fullmäktige godkände generalplanen 2025 över Sibbo 15.12.2008. Kustområdet lämnades utanför planområdet.



Virkistysalue sekä virkistyskohde



Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä vapaa-ajan ja luontomatkailun alueita sekä yhdyskunta- ja taajamarakenteen kannalta tärkeitä viheralueita. Alue- ja kohdemarkintoihin liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys: Alueen mahdollisessa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen, alueen saavutettavuus sekä luonnonarvot.

Luonnonsuojelualue tai -kohde



Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojellut alueet. Luonnonsuojelualueiksi on osoitettu myös muiden suojeluohjelmien alueita sekä Natura 2000 -alueita siltä osin kuin päätösten yhteydessä on alue tai kohde toteutettu luonnonsuojelulain nojalla. Alueilla tai kohdeilla on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta. Suunnittelualue esitetty punaisella renkaalla.

Utdrag ur landskapsplanen för Östra Nyland. Planeringsområdet anges på kartan med röd cirkel.

http://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/hyvaksytyt_maakuntakaavat/ita-uudenmaan_kaava/kaava-aineisto

3.2.4 Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava

Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava hyväksyttiin valtuustossa 13.6.2011. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksestä jätetyt valitukset. Kaava tuli voimaan 20.2.2014.

Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavassa suurin osa Kaunissaarta on osoitettu kaavamerkinnällä VR-1, retkeily- ja virkistysalue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Luonnonsuojelulailla suojellut luontotyytit ovat merkinnällä S-1/, suojelualue.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät kohteet on rajattu luo/-merkinnällä. Näillä alueilla ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät niiden suojelu- tai luontoarvoa. Kaunissaaren pienet lintuluodot ovat merkinnällä MY, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä maisema ja/tai ympäristöarvoja.

Koko Kaunissaarta koskee merkintä s/171, ympäristökokoalaisuuden kannalta tärkeä alue.

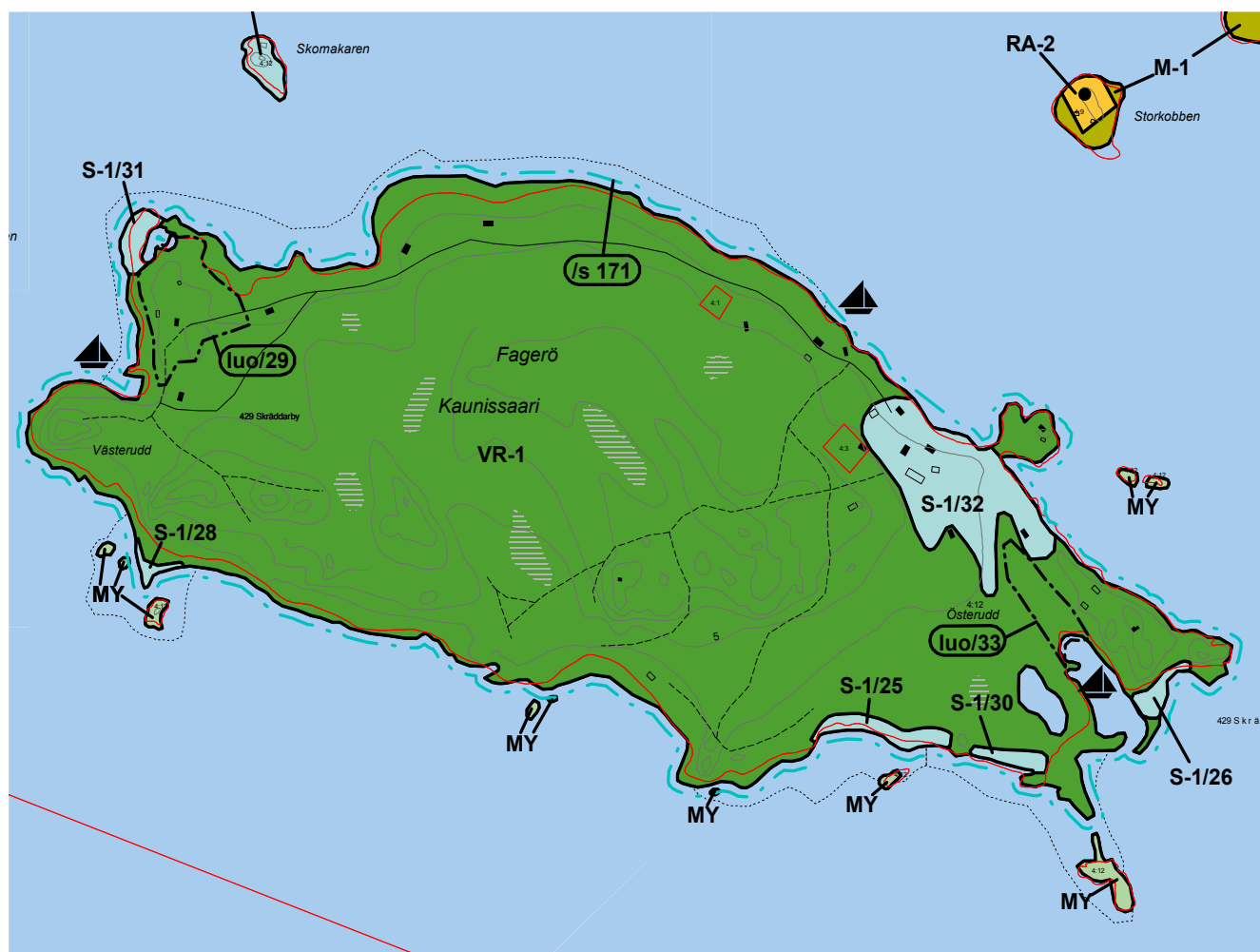
3.2.4 Delgeneralplanen över Sibbo skärgård och kust

Delgeneralplanen över Sibbo skärgård och kust godkändes i fullmäktige 13.6.2011. Högsta förvaltningsdomstolen avslag besvärerna över planen. Planen trädde i kraft 20.2.2014.

I delgeneralplanen över skärgården och kusten har största delen av Fagerö anvisats med beteckning VR-1; frilufts- och strövmråde som är avsett att detaljplaneras. Naturtyper fredade enligt naturvårdslagen har försetts med beteckningen S-1/, skyddsområde.

Områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald har avgränsats med beteckningen luo/. På dessa områden får inte vidtas sådana åtgärder som reducerar deras skydds- eller naturvärde. De små fågelskären i närheten av Fagerö har beteckningen MY, jord- och skogbruksdominerat område med särskilda landskaps- och/eller miljövärden.

Hela Fagerö berörs av beteckningen s/171, område som är viktigt med tanke på miljöhelheten.



Ote saariston ja rannikon osayleiskaavakartasta

Utdrag ur plankartan för delgeneralplanen över Sibbo skärgård och kust.

MY/57

**MAA- JA METSÄTALOUSHALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ MAISEMA
JA/TAI YMPÄRISTÖARVOJA
JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILDA LANDSKAPSVÄRDEN
OCH/ELLER MILJÖVÄRDEN**

Ranta-alueella ei ole uudisrakennusoikeutta. Ympäristön tilaa vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen luonto- tai maisemaolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

Mahdollinen numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

Nybyggnadsrätt finns inte på strandområdet. När åtgärder som inverkar på miljöns situation vidtas skall uppmärksamhet fästas vid att de värden som beror på natur- och landskapsförhållandena varken äventyras eller försvagas.

En eventuell indexsiffra hänvisar till inventeringsförteckningen.

S-1/32

**SUOJELUALUE
SKYDDSOMRÅDE**

Alue on luonnonsuojelulain 29 §:ssä tarkoitettu suojeltu luontotyyppi, tai alueella on luonnonsuojelulain 47 §:n mukainen erityisesti suojeltava laji. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa. Alueen käyttöä koskevista poikkeuksista määrätään luontotyyppin osalta luonnonsuojelulain 31 §:ssä ja eliöstön rauhoitusäänneksistä luonnonsuojelulain 48 §:ssä. Alueella olemassa olevia rakennuksia, rakennelmia, teitä ja polkuja saa normaalisti käyttää ja pitää kunnossa.

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

Området är sådan skyddad naturtyp som avses i 29 § naturvårdslagen eller på området finns en sådan art som i enlighet med 47 § naturvårdslagen åtnjuter särskilt skydd. Sådana åtgärder som försämrar dess skyddsvärde får inte vidtas på området. Om undantag som gäller områdesanvändning finns bestämmelser som gäller naturtypen i 31 § natursvårdslagen och om fridlysnin av växter och djur i 48 § naturvårdslagen. På området befintliga byggnader, konstruktioner, vägar och stigar får användas och underhållas normalt.

Indexsiffran hänvisar till inventeringskatalogen.

VR-1

**RETKEILY- JA VIRKISTYSALUE, JOKA ON TARKOITETTU ASEMAKAAVOITETTAVAKSI
FRILUFTS- OCH STRÖVOMRÅDE SOM ÄR AVSETT ATT DETALJPLANERAS**

Alueelle saa rakentaa virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovitettava kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan, väriyksiltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan maastoon ja kasvillisuuteen. Pienimuotoinen, olemassa olevan rakenteen yhteyteen sijoittuva käyttötarkoitusta palveleva rakentaminen ei edellytä asemakaavan laatimista.

På området får uppföras byggnader och konstruktioner som är avsedda för rekreations- och fritidsbehov. Byggnader och andra konstruktioner skall till storlek, form, material, färgsättning, placering och byggsätt anpassas till terrängen och vegetationen. Småskaligt byggande i samband med en befintlig konstruktion, vars användningsändamål byggandet tjänar, förutsätter inte att en detaljplan uppgörs.

W

**VESIALUE
VATTENOMRÅDE**

/s 131

**ALUE TAI KOHDE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN
OMRÅDE ELLER OBJEKT DÄR MILJÖN BEVARAS**

Maisemakuvallisesti ja/ tai kyläkuvallisesti arvokas rakennusryhmä tai aluekokonaisuus. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä tulee edistää.

/s 1214

Uudis- ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota sekä rakennelmien, rakennuskannan ja pihapiirien että niiden muodostaman kokonaisuuden luonteen säilymiseen.

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

Landskapsmässigt och/eller med hänsyn till bybildens värdefull byggnadsgrupp eller områdeshelhet. Bevarandet av områdets gamla byggnadsbestånd skall främjas.

Vid nybyggnad och renovering skall särskild uppmärksamhet fästas vid att bevara konstruktionsnernas, byggnadsbeståndets och gårdsområdenas karaktär samt helheten som dessa bildar.

Indexsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.

luo/23

**ARVOKAS LUONTOALUE
VÄRDEFULLT NATUROMRÅDE**

Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen luontoarvoa.

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

På området får inte vidtas sådana åtgärder som minskar dess naturvärde.

Indexsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.



**VENESATAMA/VENEVALKAMA
SMÅBÅTSHAMN/SMÅBÅTSPLOTS**

S-1/25	Kaunissaaren eteläinen rantaniitty Södra havsstrandsängen på Fagerö	Kansallisesti arvokas 5 Värderfulla object på nationell nivå 5
S-1/26	Kaunissaaren itäniemen merenrantaniitty Havsstrandsängen på Fagerös östra udde	Kansallisesti arvokkaat 1 Värderfulla object på nationell nivå 1
MY	Kaunissaaren lintuluodot Fågelskären vid Fagerö	Maakunnallisesti ja seudullisesti arvokas 14 Värderfulla object på landskaps- och regionnivå 14
S-1/28	Kaunissaaren lounainen merenrantaniitty Havsstrandsängen på Fagerös sydvästra del	Kansallisesti arvokas 4 Värderfulla object på nationell nivå 4
luo/29	Kaunissaaren länsipään tervaleppälehto Klibbalslunden i Fagerös västra ända	Paikallisesti arvokas 34 Lokalt värdefulla object 34
S-1/30	Kaunissaaren merenrantaniitty I Havsstrandsängen på Fagerö I	Kansallisesti arvokas 2 Värderfulla object på nationell nivå 2
S-1/31	Kaunissaaren merenrantaniitty II Havsstrandsängen på Fagerö II	Kansallisesti arvokas 2 Värderfulla object på nationell nivå 2
S-1/32	Kaunissaaren malikaapuyökkönen Absintkapuschongflyn på Fagerö	Kansallisesti arvokas 3 Värderfulla object på nationell nivå 3
luo/33	Kaunissaaren Österuddin tervaleppäluhta Österudds klibbalsmad på Fagerö	Paikallisesti arvokas 33 Lokalt värdefulla object 33

*Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan suojelualueet
Skyddsområden i delgeneralplanen för skärgården och kusten*

3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 11.12.2017 hyväksymän ja 1.3.2019 lainvoiman saaneen rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiaa toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:5000 on saatettu ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

3.2.5 Detaljplan

Planeringsområdet är beläget på ett icke detaljplanerat område.

3.2.6 Byggnadsordning

Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Sibbo kommun iakttas bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 11.12.2017 godkända byggnadsordningen, förutsatt att inga andra bestämmelser om en aktuell fråga har getts i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.

3.2.7 Grundkarta

I anslutning till utarbetandet av planen har grundkartan uppdaterats i skala 1:5000.

4 Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet - Olika skeden i planeringen av stranddetaljplanen

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Kaunissaaren ranta-asemakaavaa laaditaan Helsingin kaupungin omistamalle maa-alueelle Sipoon kunnassa. Saaren kehittäminen yleisen virkistyskäytön tarpeisiin edellyttää asemakaavaa. Asemakaavan laatimisen tarve on osoitettu Saariston ja rannikon osayleiskaavassa.

Alueella ei ole asemakaavaa. Maanomistajalla on oikeus ranta-asemakaavan laatimiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan ”maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Jos maanomistaja huolehtii ranta-asemakaavan laatimisesta, hänen on toimitettava kaavan laadinnan yhteydessä syntynyt pohjakartta kunnan säilytettäväksi ja käytettäväksi osana kunnan kartta-aineistoa.

4.2 Ranta-asemakaavan suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava kuulutettiin vireille 24.3.2016. Ranta-asemakaavan laatiminen sisältyy Sipoon kunnan hallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2018 - 2021.

4.1 Behovet av stranddetaljplanering

Stranddetaljplanen över Fagerö uppgörs av markägaren Helsingfors stad. Utvecklingen av ön för allmänt rekreativt bruk förutsätter en detaljplan. Behovet av detaljplanering har också anvisats i delgeneralplanen över Sibbo skärgård och kust.

Området saknar detaljplan. Markägaren har rätt att låta uppgöra stranddetaljplaner. I enlighet med markanvändnings- och bygglagens 74 § lagen kan ”markägaren kan se till att ett förslag till stranddetaljplan utarbetas för ett strandområde som han eller hon äger. Innan planen börjar utarbetas skall kommunen kontaktas »och» ett program för deltagande »och» bedömning enligt 63 § lämnas till kommunen.

Området för en detaljplan som utarbetas genom markägarens försorg skall utgöra en ändamålsenlig helhet.

Om markägaren ser till att en stranddetaljplan utarbetas ska markägaren ge in den baskarta som är ett resultat av att planen utarbetas, till kommunen för att förvaras och för att användas som en del av kommunens kartmaterial.

4.2 Inledande av planeringen och beslut som gäller denna

Planarbetet kungjordes anhängigt 24.3.2016. Uppgörandet av stranddetaljplanen ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram för 2018 - 2021.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistaja ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asema-kaavatyön kannalta keskeiset osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 24.3.2016 (MRL 63 §), jonka jälkeen se asetettiin julkisesti nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastoon 30 päivän ajaksi. Kaavan vireille tulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. (MRL 62 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on voinut tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Ranta-asemakaavaluonnos aineistoinen on ollut nähtävillä Sipoon Kuntalan 1. krs asiakaspalvelupisteessä, Söderkullan kirjastossa ja Kaunissaareissa 16.6 - 15.8.2016.

Asemakaavaehdotuksen kehittämisen pohjaksi järjestettiin yleinen keskustelutilaisuus Info- ja näyttelytila Laiturilla Helsingissä (Narinkkatori 2) 26.10.2016. Keskustelutilaisuudessa esiteltiin hankkeen suunnittelutilannetta lyhyesti. Keskustelutilaisuudessa kävi illan aikana noin 30 henkilöä. Yleisen keskustelun ja kommenttien lisäksi palautetta kerättiin pienryhmissä karttapohjille. Keskustelua herätti erityisesti telttailun rajoittaminen ja palveluiden järjestäminen tulevaisuudessa. Tilaisuuden yhteenveto on kaava-aineiston liitteenä 6.

Kaavatyötä koskevilla Sipoon kunnan nettisivuilla on tiedotettu kaavatyön etenemisestä ja siihen liittyvien selvitysten valmistumisista. Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavanlaatijaa tai kaavoituksesta vastaavaa kunnan edustajaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. En förteckning över de intressenter som är centrala i detta detaljplanläggningsprojekt finns i planen för deltagande och bedömning (bilaga 1).

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 24.3.2016 och programmet för deltagande och bedömning (PDB) var framlagt till påseende (MBL 63 §), varefter det var offentligt framlagt till påseende i Sockengården och Söderkulla bibliotek i 30 dagar. Om planens anhängighet kungjordes på kommunens internetsidor, i lokala tidningar (Sipoon sanomat, Östnyland) och på kommunens officiella anslagstavla i Sockengården.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen när planer bereds skall ordnas så att markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen (intressent) har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken. (MBL 62 §).

Det har varit möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens internetsidor under hela planläggningsprocessen.

Utkastet till stranddetaljplan med bilagor har varit framlagt till påseende i Sockengårdens kundbetjäningsspunkt i 1.våningen, i Söderkulla bibliotek och på Fagerö 16.6 - 15.8.2016.

Som grund för utveckling av detaljplaneförslaget hölls ett offentligt diskussionstillfälle på Informations- och utställningslokalen Plattformen i Helsingfors (Narinken 2) 26.10.2016. Under diskussionstillfället presenterades projektets planeringsskede kort. Ungefär 30 personer besökte diskussionstillfället i Helsingfors. Förutom allmän diskussion och kommentering samlades respons och åsikter i mindre grupper genom att göra anmärkningar på kartbotten. Speciellt frågan om att begränsa tältningen och ordnandet av servicen i framtiden väckte diskussion. En sammanfattning av diskussionstillfället finns som bilaga till planen, bilaga 6 (på finska).

Ranta-asetakaavaehdotus oli MRL:n 65 § ja MRA:n 27 § mukaisesti nähtävillä 14.11 - 16.12.2019 asiakaspalvelu INFO:ssa (Pohjoinen Koulutie 2, Nikkilä) kirjaston aukioloaikana, Söderkullan kirjaston aulassa (Amiraalintie 2, Söderkulla) sekä kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.sipoo.fi/asetakaavat. Kaavaehdotuksesta saatu palaute (lausunnot ja muistutukset) on koottu raporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä 8.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyötä koskeva aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 19.2.2016 Uudenmaan ELY -keskuksessa. Neuvottelusta laadittu muistio on selostuksen liitteenä 2. Neuvottelussa nostettiin esille seuraavat lähtökohdat ja asiat, jotka tulee huomioida ja/tai selvittää osana alueen suunnittelua:

- On syytä selvittää, onko olemassa olevilla vapaa-ajan rakennuksilla sellaisia kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja, joita tulisi turvata
- Asemakaavassa arvioitava vaikutukset rantamaisemaan, luonnonympäristöön, kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen, vesien suojeluun ja arkeologisiin kohteisiin
- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteita tulee tarkentaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan
- Kaava-alue tulee laajentaa koskemaan läheisiä lintuluotoja niiltä osin kuin ne kuuluvat nyt kyseessä olevaan kiinteistöön.
- Alueelle tulee laatia kunnallistekninen selvitys, jossa huomioidaan mökkien varustelutaso ym. vesihuoltoon vaikuttavat asiat
- Venesataman muokkauksia varten tulee hakea vesilainmukaisesti ympäristölupaa. Sitä varten vaaditaan samat selvitykset kuin asemakaavaa varten
- Alueelle tarvitaan lepakkoselvitys
- Malikaapuyökkösen esiintymän nykytila selvitettävä
- Lintuluodot kuuluvat kaava-alueeseen ja niiden kaavamerkintä on OYK:sta poiketen hyvä olla muu kuin MY. Luodoille ei tulisi kesäaikaan rantautua ollenkaan
- Luontoselvityksessä tutkitaan, onko suojellulla lehtoalueella uhanalaisia lajeja
- Alueelle tarvitaan lepakkoselvitys ja perhoslajiselvitys. Harvinaiset perhoset mainitaan Sipoon saariston

På Sibbo kommuns hemsidor har informerats om hur planläggningsprocessen framskrider och när utredningarna som görs beräknas vara klara. Intressenterna har genom hela planprocessen möjlighet att ge respons på planläggningsarbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som ansvarar för planläggningen. Planläggaren eller kommunens representant som ansvarar för planläggningen är också anträffbar i Sockengården. Om besök bör avtalas på förhand.

Stranddetaljplanen var offentligt framlagd 14.11.-16.12.2019 i enlighet med MBL:s 27§ på kundtjänsten INFO (Norra Skolvägen 2, Nickby) i aulan i Söderkullas bibliotek (Amiralsvägen 2, Söderkulla) och på kommunens hemsida www.sipoo.fi/asetakaavat. Responsen som inkom (utlåtanden och anmärkningar) har samlats i en rapport som finns som bilag 8 i denna planbeskrivning.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Det inledande myndighetssamrådet hölls 19.2.2016 på Nylands NTM-central. PM:t (på finska) från mötet finns som bilaga till denna beskrivning, bilaga 2. I samrådet framfördes följande utgångspunkter och faktorer som bör tas i beaktande och/eller utredas i samband med planeringen av området:

- Det är skäl att utreda om de befintliga fritidsbostäderna har sådana kultur- och byggnadshistoriska värden som bör skyddas i planen
- I detaljplanen bör inverkan på strandlandskapet, naturmiljön, växt- och djurarter, naturens mångfald, vattenskydd och arkeologiska objekt utredas
- De riksomfattande målen för områdesanvändningen bör specificeras i programmet för deltagande och bedömning
- Planområdet bör utvidgas till att omfatta närbeläggna fågelskär i den utsträckning de hör till den nu aktuella fastigheten
- En kommunalteknisk utredning där man beaktar stugornas utrustningsnivå m.fl. faktorer som påverkar vattenförsörjningen bör uppgöras
- För ändringar i båthamnen bör ansökas om miljötillstånd i enlighet med vattenlagen. För det ändamålet krävs samma utredningar som för detaljplanen
- En fladdermusutredning bör göras på området
- Förekomsten av absintkapuschongfly i nuläget bör utredas
- Fågelskären hör till planområdet och deras planbe-teckning bör med fördel vara en annan än MY som de har i delgeneralplanen. Under sommartid borde det vara förbjudet att landstiga på skären.

ja rannikon osayleiskaavassa

- Rakennusten inventoinnit on OYK työtä varten tehtyjä ja yleiskaavatasoisia. Asemakaavaa varten tarvitaan inventointi alueen rakennuksista

- Uusien satamapaikkojen ja vanhojen kunnostuksen/laajennuksen yhteydessä tulee tehdä merenalainen arkeologinen inventointi

- Asemakaavoituksessa huomioidaan, että Kaunissaari on 4. vaihemaakuntakaavassa merkitty virkistysalueeksi ja maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö –merkinnällä.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa esitetyt näkemykset on huomioitu seuraavasti:

- Alueelle on laadittu luontoinventoinnin täydennys, mm. perhoslaji- ja lepakkoinventointi. Lisäksi on tehty vedenalaisinventointi ja arvioitu Österuddin alueen vesimuodostuman ominaisuuksia.

- HKR:n laatiman hoito- ja kehittämissuunnitelman yhteydessä tehtiin pintapuolisia tarkasteluja pihapiirien ja arvokkaiden luontokohteiden kasvillisuudesta. Todettiin, että ne ovat riittäviä asemakaavatasoisen tarkasteluun ja vaikutukset voidaan arvioida tehdyn selvityksen pohjalta.

- Östergårdenin päärakennuksen ympäristön suojelualuearajaus on osayleiskaavan mukainen

- Alueen rakennuksista on laadittu arkeologinen tarkkuusinventointi ja kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, joiden perusteella on annettu määräyksiä. Rakennussuojelusta on käyty keskusteluja Porvoon museon kanssa.

- Lintuluodoille on osoitettu suojelualuemerkintä ja maihinnousu pesimäaikaan on kielletty.

- Uusien satamien alueilla on tehty arkeologinen vedenalaisinventointi

- Asemakaavaselostuksessa on käsitelty kunnallisteknisiä asioita, kompostointia ja jätevedenkäsittelyä

Uudenmaan ELY -keskuksessa pidettiin työpalaveri 19.12.2016. Neuvottelusta laadittu muistio on selostuksen liitteenä 2. Neuvottelussa nostettiin esille seuraavat asiat, jotka tulee huomioida ja/tai selvittää ennen kaavaehdotuksen laatimista:

- ELY keskus katsoo, että kaakkoisosan vesimuodostuman luontotyypin mukainen tarkastelu vaaditaan ja tältä osin tarkentaa luontoinventoinnin täydennystä

- alueella on sallittu vesikäymälät vain, jos saareen rakennetaan siirtoviemäriyhteys mantereelta ja kohde on liitettävissä siihen

- Perhosselvityksen perusteella kaavakarttaan täydennetään myös maitekiiltokääriäisen esiintymät

- I naturinventeringen bör utredas om det finns hotade arter på det skyddade landområdet

- En fladdermusutredning och en fjärilsartsutredning behövs. De sällsynta fjärilarna nämns i delgeneralplanen för skärgården och kusten

- Byggnadsinventeringen som uppgjorts är gjord för planläggning på generalplanenivå. För detaljplanen krävs en inventering av områdets byggnader

- I samband med anläggandet av nya hamnplatser eller reparation/utvidgning av befintliga bör en marinarkelogisk inventering göras.

- I detaljplanläggningen bör noteras att Fagerö har i etapplandskapsplan 4 anvisats som rekreatiomsområde och värdefull kulturmiljö av intresse på landskapsnivå.

Synpunkterna som framförts i det inledande myndighets-samrådet har beaktats på följande sätt:

- En komplettering av naturinventeringen av området har uppgjorts, med bl.a. fjärils- och fladdermusinventeringar. Förutom det har en undervattensinventering gjorts och Österudds vattenformations egenskaper utretts.

- I samband med att Helsingfors stads byggnadsverk lät uppgöra en vård- och utvecklingsplan gjordes ytliga granskningar av gårdsområden och växtligheten på de värdefulla naturobjekten. Dessa har ansetts vara tillräckliga för detaljplanenivån och inverkan kan bedömas utgående från den gjorda utredningen.

- Avgränsningen av skyddsområdet kring Östergårds huvudbyggnad följer avgränsningen i delgeneralplanen

- En arkeologisk precisionsinventering och en kulturmiljö- och byggnadsravsutredning över områdets byggnader har gjorts. I enlighet med den har bestämmelser angetts. Beträffande byggnadsskydd har det förts diskussioner med Borgå museum.

- Fågelskären har anvisats som skyddsområden och landstigning under häckningstid förbjuds.

- En marinarkelogisk inventering har gjorts på de platser där nya hamnar planeras

- Kommunaltekniska frågor, kompostering och hanteringen av avloppsvatten har behandlats i planbeskrivningen.

Utöver detta hölls ett arbetsmöte på Nylands NTM-central 2.12.2016. PM:t från mötet finns som bilaga 2. Följande faktorer som bör tas i beaktande och/eller utredas i samband uppgörandet av detaljplaneförslaget betonades under mötet:

- Lintuluodoilla on voimassa maihinnousukiello linnuston pesimäaikaan.

- Kaavakarttaan tulee merkitä raja luonnonsuojelualueen (Kaunissaaren malikaapuyökkönen) mukaisesti (luo- tai S-1 –merkintä) tai rajauspäätökselle täytyy hakea lakkautuspäätöstä. Malikaapuyökkönen käyttää ravintokasvinaan myös pujoa ja laji on runsastunut viimeaikoina voimakkaasti. Jos rakentamista osoitetaan samalle alueelle, kaavaselostuksessa voidaan perustella rakentamisen sijoittumista, perustellaan kuinka suunniteltu toiminta edistää lajin suojelua ja miten ravintokasvien esiintymispaikkoja hoidetaan.

- Kaavaselostuksessa on tarpeen avata lain tarkoittamaa lajityypin ominaispiirteiden säilymistä tai esiintymispaikan heikentämistä ja/tai hävittämiskieltoa.

Työpalaverissa esitetyt näkemykset on huomioitu seuraavasti:

- Österuddin vesimuodostuman luontoselvitystä täydennettiin ja määritettiin vesimuodostuman kuuluminen vesilain 2 luvun 11 §:n vesiluontotyyppiin sekä arvioitiin sen luonnontilaa

- Alueella sallitaan vesikäymälät vain, jos saareen rakennetaan siirtoviemäriyhteys mantereelta ja kohde on liitettävissä siihen

- maitekiiltokääriäisen esiintymät on osoitettu luomerkinnällä

- S-2 -merkintää on täydennetty maihinnousukiellolla linnuston pesimäaikaan.

- Kaavakarttaan on merkitty luonnonsuojelualueen raja (Kaunissaaren malikaapuyökkönen) S-1 –merkinnällä.

- NTM-centralen anser att en komplettering av naturinventeringen krävs. Vattenformationen på öns sydöstra del bör granskas som naturtyp.

- Vattenklosetter kan godkännas på området enbart om det byggs en avloppsanslutning till fastlandet och om objektet ansluts till den.

- Utgående från fjärilsutredningen bör plankartan kompletteras med områdesanvisning för förekomsten av kärringtandvecklare

- Landstigning på fågelskären är förbjuden under häckningstid

- Naturskyddsområdet för kärringtandvecklaren (Kärringtandvecklare på Fagerö 6.10.2002) bör anvisas på plankartan (med luo- eller S-1 beteckning) eller alternativt bör anhållas om upphävande av avgränsningsbeslutet. Absintkapuschongflyet använder också gråbo och arten har kraftigt ökat i antal under den senaste tiden. Om byggande anvisas på samma område kan placeringen av det motiveras i planbeskrivningen. Samtidigt bör motiveras hur den planerade verksamheten påverkar skyddet av arten och hur förekomstplatser för växter som fungerar som föda för fjärilsarten sköts.

- I planbeskrivningen bör förklaras lagens innebörd av hur de arttypiska särdragen bevaras och förbudet om förekomstplatsens utarmning och eller förstörelse.

Synpunkterna som framfördes på arbetsmötet har bemötts på följande sätt:

- Naturinventeringen av vattenformationen på Österudd kompletterades och definierades som vattenturtyp i enlighet med vattenlagens 2 styckes 11§. Vattenformationens naturtillstånd bedömdes

- Vattenklosetter godkännas på området enbart om det byggs en avloppsanslutning till fastlandet och om objektet ansluts till den

- kärringtandvecklarens förekomst har anvisats med beteckningen luo.

- beeteckningen S-2 har kompletterats med förbud om landstigning under häckningstid.

- Avgränsningen av naturskyddsområdet (förekomsten av absintkapuschongfly) har utmärkts på plankartan med beteckningen S-1.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukaan laadittaessa ranta-asemakaava pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä MRL 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajankäytön arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.

4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Kaava-alueella on voimassa Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava.

Kaunissaari on luonnonmaisemaltaan merkittävä saari ja sillä on myös kulttuurihistoriallisia, historiallisia ja luonnonsuojelullisia arvoja. Alueen arvot huomioidaan suunnittelussa. Kaavatyön aikana selvitetään, onko olemassa olevilla vapaa-ajan rakennuksilla sellaisia kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja, joita tulisi turvata. Myös alueella aikoinaan toimineen sahan historia selvitetään kaavoituksen yhteydessä.

Uusien satamapaikkojen ja vanhojen kunnostuksen/laajennuksen yhteydessä tulee tehdä merenalainen arkeologinen inventointi, jotta mahdolliset merenalaiset kulttuurihistorialliset kohteet saadaan selville. Alueelta ei ole aiempaa selvitystä.

Ranta-asemakaavassa varataan tarvittavat alueet teknisen huollon, kuten kompostoinnin ja jätteiden käsittelyn tarpeisiin.

Asemakaavassa tulee arvioida vaikutukset rantamaisemaan, luonnonympäristöön, kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen, vesien suojeluun ja arkeologisiin kohteisiin.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Markanvändnings- och bygglag, innehållskrav

Enligt markanvändnings- och bygglagens 73 § skall när en stranddetaljplan utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till att :

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt,
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebbyggt område på strandområdena.

Angående stranddetaljplaner gäller i övrigt vad som bestäms om detaljplaner. Vad som i 60 § bestäms om bedömning av detaljplaners aktualitet gäller dock inte stranddetaljplaner.

4.4.2 Kommunens målsättningar

Delgeneralplanen för skärgården och kusten gäller på planområdet.

Fagerö är till naturlandskapet en betydelsefull ö som också har kulturhistoriska, historiska och naturskyddsvärden. Områdets värden bör beaktas i planeringen. Under arbetet med detaljplanen bör utredas om de befintliga fritidsbostäderna har sådana kultur- och byggnadshistoriska värden som bör skyddas. Även sågverksamhetens historia på ön bör utredas i samband med planeringen.

För att utreda om det finns eventuella marinarkeologiska objekt bör en undervattensarkeologisk inventering utföras på de områden där nya hamnar placeras eller där befintliga hamnar utvidgas. Det finns ingen utredning över området från tidigare.

I stranddetaljplanen bör reserveras områden för teknisk service så som kompostering och avfallshantering i enlighet med behov.

I stranddetaljplanen bör konsekvenserna på strandlandskapet, naturmiljön, växt- och djurarter, naturens mångfald, vattenskydd och arkeologiska objekt utredas.

4.4.3 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Kaunissaaren ranta-asemakaava pohjautuu maanomistajan tarpeeseen uusista yleiseen käyttöön osoitettavista, vuokrattavista majoitusmökkeistä (alustavasti n. 30 kpl). Lyhytaikaiseen vuokraukseen tarkoitetuille majoitusmökkeille ei ole omaa ranta-alueita, eikä tontteja muodosteta.

Ranta-asemakaavassa esitetään majoitusmökkien rakennuspaikkojen lisäksi saunojen ja huoltorakennusten paikat, sekä ohjeelliset ulkoilureitit. Kaavatyo pohjautuu soveltuvasti 2002 laadittuun Kaunissaaren yleissuunnitelmaan. Rakentamiseen soveltuvia alueita on tarkennettu kaavatyon yhteydessä rakennusten kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvot huomioiden.

Aluetta kehitetään virkistysalueena ja koko saari säilyy kaikille käyttäjille avoimena retkeily- ja ulkoilualueena. Kaavaan merkitään uimapaikka, sekä venesatama-alueet. Rantaviiva osoitetaan telttailusta vapaaksi vyöhykkeeksi. Telttailulle osoitetaan sille sallitut alueet. Luontokohteet huomioidaan kaavassa ja toimintojen sijoittelussa.

Österuddin käyntisatama on käynyt ajoittain ahtaaksi ja sesonkiaikaan heinäkuussa venepaikkojen kysyntä on n. 20% nykyistä enemmän. Kaavan toteutumisen myötä saaren kävijämäärät lisääntyvät ja tarve nykyisen käyntisatamaan laajentamiseen kasvaa.

4.4.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Yleisen keskustelutilaisuudessa 26.10.2016 kerättiin käyttäjien näkemyksiä Kaunissaaresta ja sen kehittämisestä. Yleisinä kommentteina esitettiin, että vanhat kauniit maisemapolut pitäisi avata, jotta merenrannan monimuotoisuus tulisi esiin. Vanha niittyalue saaren luoteisosassa tulisi palauttaa niityksi ja vanha hiekkapohjainen uimaranta Yliskylän venekerhon mökin edustalla tulisi putsata ja ottaa uudelleen käyttöön. Käyttäjät toivoivat, että saaren palveluiden, mm. saunan ja peseytymistilojen toimintakautta pidennettäisiin myöhempään syksyyn ja että palveluita kehitettäisiin käyttäjiä kuunnellen. (Liite 6.)

4.4.3 Markägarens målsättningar

Detaljplanen över Fagerö utgår från markägarens behov av hyrbara inkvarteringsstugor för allmänt bruk (preliminärt 30st). Stugorna avsedda för kortvarig uthyrning har inget eget strandområde och inga tomter bildas för dessa.

I stranddetaljplanen anvisas förutom byggplatser för inkvarteringsstugor, byggplatser för bastu- och servicebyggnader, båthamnsområdet och riktgivade friluftsleder. Planarbetet grundar sig delvis på översiktsplanen över Fagerö som uppgjorts 2002. Områden lämpliga för byggnad har kartlagts i samband med planläggningsarbetet med beaktande av kultur- och byggnadshistoriska värden.

Området utvecklas som rekreatiomsområde och hela ön bevaras som ett frilufts- och strövområde öppet för alla. En badplats och småbåtshamnarna anvisas i planen. Strandlinjen anvisas som zon som är fri från camping. Separata områden för camping anvisas. Naturobjekten beaktas i detaljplanen och i placeringen av funktioner.

Besökshamnen på Österudd har tidvis visat sig vara för liten. Under säsongtid i juli är efterfrågan på båtplatser ca. 20% större än utbudet idag. I samband med att detaljplanen förverkligas kommer besökarantalet på ön att öka och behovet att utvidga den nuvarande hamnen växer.

4.4.4 Målsättningar som uppkommit under processen

Intressenternas målsättningar

I samband med det allmänna diskussionstillfället 26.10.2016 samlades användarnas åsikter in om Fagerö och utvecklingen av ön. En allmän kommentar var att de gamla vackra landskapsstigarna borde öppnas/röjas så att havsstrandens mångsidighet kommer fram. Det gamla ängsområdet på nordvästra delen av ön borde återställas som äng och den gamla badplatsen vid Yliskylä båtklubbs stuga borde städas/röjas och på nytt tas i bruk. Användarna önskar att säsongen för servicen på ön, bl.a. bastun och tvättmöjligheterna, förlängs längre in på hösten och att användarna hörs i samband med att servicen på ön utvecklas. (Bilaga 6.)

4.5 Suunnittelun vaiheet

4.5.1 Ranta-asemakaavaluonnos

Kaavaluonnos oli nähtävillä 16.6.-15.8.2016. Asemakaavasta saatiin 8 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Palautteeseen on laadittu vastineet.

Palautteen pääkohtia olivat:

- selvityksiä tulee täydentää
- kausitelttailualueita tulee laajentaa
- vesihuollon toimintaperiaatetta tulee avata kaavaselsuoksessa.

4.5.2 Ranta-asemakaavan kehittäminen luonnokselta ehdotukseksi

- Ehdotusvaiheessa Östergårdin ympäristön luonnonsuojelualuerajaus on muutettu vastaamaan osayleiskaavan mukaista rajausta. Osalle rakennuksista on annettu suojelua koskevia määräyksiä ja saunan rakennusala on lisätty.

- Kiinteitä muinaisjäännösten alueen osia tarkennettiin inventoinnin tulosten perusteella. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueen osia lisättiin luontoselvitysten tulosten perusteella.

- Itäosan käyntisataman aluerajaus tarkennettiin.
- Rakentamistapaohjetta täydennettiin majoitusaittojen osalta.

4.5.3 Ranta-asemakaavan ehdotusvaihe

- Sipoon maankäyttöjaosto käsitteli asemakaavaehdotusta 10.6.2019 kokouksessaan. Maankäyttöjaosto päätti palauttaa kaavan valmisteluun seuraavin evästyksin:

- Kaunissaaren länsipuolen matkailualueen ja eteläpuolen telttailualueen sijainti suhteessa arvokkaiksi todettuihin metsäalueisiin tarkastellaan uudelleen ja niiden luontoarvot huomioidaan turvaavalla ja haitalliset toimenpiteet es-tävällä kaavamerkinnällä (SL, luo tai sl).

- Arvometsä-alueet osoitettiin asemakaavassa luo-3 -ohjeellinen alueenosamerkinnällä.

- telttailuun varattuja ohjeellisten alueiden rajauksia tarkennettiin.

4.5 Planeringsskeden

4.5.1 Utkast till stranddetaljplan

Planutkastet var offentligt framställt under perioden 16.6-15.8.2016. 8 utlåtanden och 5 anmärkningar över detaljplanen inkom. Responser har bemötts.

Huvudpunkterna i responserna gällde:

- utredningarna bör kompletteras
- området för säsongcamping bör utvidgas
- principerna för vattenförsörjningen bör beskrivas i planbeskrivningen.

4.5.2 Stranddetaljplanens vidareutveckling från utkast till förslag

- I förslagsskedet har naturskyddsavgränsningen kring Östergård ändrats för att motsvara avgränsningen i generalplanen. En del av byggnaderna har försetts med bestämmelser om skydd och en byggnadsyta för bastu har lagts till.

- Områdena för fasta fornlämningar har preciserats utgående från resultatet i inventeringen. Delområden som är viktiga med tanke på naturens mångfald har lagts till i enlighet med resultatet från naturinventeringen.

- Områdesavgränsningen för besöksstamnen på östra sidan har preciserats.

- Byggsättsanvisningarna kompletterades beträffande in-kvarteringsbodarna.

4.5.3 Stranddetaljplanens förslagsskede

- Markanvändningssektionen i Sibbo behandlade detaljplaneförslaget på sitt möte 10.6.2019. Markanvändningssektionen beslöt att återremittera planen för fortsatt beredning med följande anvisningar:

- Hur semester- och friluftsområdet på Fagerös västra sida samt campingområdet på den södra sidan utmärks i förhållande till skogsområden som konstaterats vara värdefulla granskas på nytt och naturvärdena på ifrågavarande områden beaktas med en planbeteckning som tryggar naturvärden och förbjuder skadliga åtgärder (SL, luo eller sl).

- Värdeskogsområdena har i detaljplanen anvisats med den riktgivande delområdesbeteckningen luo-3.

- de riktgivande gränserna för områden som reserverats för camping preciserades.

4.5.4 Tarkennettu ehdotus

Kaavaehdotus oli nähtävillä 14.11.-16.12.2019. Asemakaavasta saatiin 4 lausuntoa ja 1 muistutus. Palautteeseen on laadittu vastineet.

Palautteen pääkohtia olivat:

- majoittumiseen ja telttailuun varatut alueet tulee osoittaa leirintäalueiksi
- kaavamääräyksiin tulee lisätä vesikäymäläkielto. Kaavaselostuksessa tulee esittää kootusti, miten vesi- ja viemärihuolto on järjestetty.
- alin suositeltu rakentamiskorkeus tulee kirjata sekä selostukseen että kaavamääräyksiin
- kaavamateriaalissa tulee avata rakennussuojelun periaatteita ja ohjeistaa niin suojeltujen kuin muidenkin vanhojen lomarakennusten korjausta.

4.5.5 Hyväksyttävä ranta-asemakaava

Palautteen perusteella on tehty teknisiä tarkennuksia mm. seuraavin osin:

- lv-alueen rajausta on tarkennettu
- Leirintäalue osoitettu omana korttelialueenaan RL
- s-3 -suojelumerkintä lisätty vesialueelle saaren kaakkosessa osassa
- kaavaselostusta täydennetty suojeltavien rakennusten indeksikartalla
- teknisen huollon periaatteita on tarkennettu
- vesikäymäläkielto lisätty yleismääräyksenä, jos aluetta ei ole liitetty viemäriverkkoon. Käymäläjätteen sijoituksesta annettu yleismääräys
- aineistoon on lisätty määräyksiä alimmista rakentamiskorkeuksista

Asemakaava-aineistoon tehty muutokset ovat luonteeltaan teknisiä ja vähäisiä, eivätkä edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

4.5.4 Preciserat förslag

Stranddetaljplanen var offentligt framlagd till påseende 14.11.-16.12.2019. 4 utlåtanden och 1 anmärkning om detaljplanen inkom. Responsen har bemötts.

Huvudpunkterna i responsen var:

- de områden som anvisats för inkvarterning och camping bör anvisas som campingområde
- ett förbud mot vattenklosetter bör läggas till bestämmelserna. Planbeskrivningen bör kompletteras med en sammanställning över hur vatten- avloppsservicen är ordnad
- den lägsta rekommenderade höjden för byggande bör skrivas in i både planbeskrivning och planbestämmelser
- i planmaterialet bör redogöras för principerna för byggnadsskyddet och ges råd för hur både skyddade som andra gamla fritidsbostäder bör renoveras.

4.5.4 Stranddetaljplan för godkännande

På basis av responsen har bl.a följande tekniska justeringar gjorts:

- lv-området har preciserats
- campingområdet har anvisats som eget kvartersområde RL
- s-3-skyddsbeteckningen har lagts till på vattenområdet på sydöstra delen av ön
- planbeskrivningen har kompletterats med en indexkarta över byggnader som bör skyddas
- principerna för den tekniska servicen har preciserats
- förbud mot vattenklosetter har lagts till som allmän bestämmelse då området inte är anslutet till avloppsnätet. Beträffande placeringen av klosettavfall har getts en allmän bestämmelse
- materialet har kompletterats med bestämmelser om lägsta höjdnivå för byggande

De ändringar som gjorts i detaljplanematerialet är till sin karaktär tekniska och ringa, och föranleder inte att planen framläggs till påseende på nytt.

5 Asemakaavan kuvaus

Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Aluerakenne

Kaunissaari osoitetaan retkeily- ja virkistysalueeksi, sekä leirintäalueeksi. Ranta-asemakaavassa esitetään rakennuspaikat uusille majoitusmökeille, telttailulle sallitut alueet, saunojen ja huoltorakennusten paikat, olevien rakennusten rakennuspaikat sekä satama-alueet. Asemakaavassa osoitetaan arvokkaat luonto- ja maisemakohteet ja -alueet.

Maisemakuvan kannalta arvokkaat ja luonnonsuojelulla suojellut alueet osoitetaan kaavassa. Kaikki muutokset keskittyvät Kaunissaareen. Muut saaret tai luodot säilyvät luonnontilaisina. Rakennettavia alueita sijoitetaan siten, että saaren puustoinen ilme maisemassa säilyy ennallaan.

Kaunissaaren kehittäminen keskittyy sen pohjoiselle osalle. Eteläiselle puolelle esitetään aluevaraukset telttailua ja sen tarvitsemia tukitoimintoja varten. Pohjoiselle saaren osalle osoitetaan myös alue telttailua varten. Uudet rakennuspaikat osoitetaan rakennusjärjestyksen mukaisille etäisyyksille rannasta.

5.1.2 Mitoitus

Kaava-alueella ei käytetä Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan rantaviivaan perustuvaa mitoitusmallia, sillä kaavalla ei muodosteta omarantaisia eikä omatonttisia rakennuspaikkoja. Kaava-alueella uusi rakentaminen sijoit-

5.1 Planens struktur

5.1.1 Områdesstruktur

Fagerö anvisas som frilufts- och strövområde samt campingområde. I stranddetaljplanen anvisas byggplatser för nya inkvarteringsstugor, områden där tältning tillåts, byggnadsplatser för bastu- och servicebyggnader, befintliga byggnader och byggplatser, hamnområden och badplatser. I detaljplanen anvisas värdefulla natur- och landskapsobjekt och områden.

Områden som är värdefulla med tanke på landskapsbilden och områden som är fredade enligt naturvårdslagen anvisas i planen. Alla ändringar koncentreras till Fagerö. Alla övriga holmar och skär behålls i naturligt tillstånd. Träden på Fagerö sköts så att öns karaktär i landskapet bevaras.

Utvecklingen av Fagerö koncentreras till norra delen av ön. På södra delen av ön anvisas områden för tältning inklusive stödfunktioner. För tältning anvisas också ett område på norra delen av ön. De nya byggplatserna anvisas i enlighet med byggnadsordningens krav på avstånd till stranden.

5.1.2 Dimensionering

På detaljplaneområdet används inte används inte dimensioneringsgrunderna som baseras på strandlinjens längd så som i Delgeneralplanen över Sibbo skärgård och kust, eftersom inga byggplatser med egen strand eller egen tomt bildas. På planområdet placeras nybyggandet på den inre skogsbeklädd delen av ön, så att de nya stugorna inte ses

tuu metsäiseen sisäsaareen, eivätkä uudet majoitusmökit näy meren suunnasta. Rakennukset ovat yleisesti vuokratavissa, ja ne eivät vertaudu loma-asuntoihin. Kohtalaisen vähäinen määrä rakentamista on sovitettavissa hyvin ympäristöön.

Kaava-alueen pinta on noin 246 ha, josta vesialuetta (W) on 142,7 ha, retkeily- ja ulkoilualuetta (VR) on n. 62 ha, leirintäaluetta (RL) n. 35 ha ja suojelualueita (S) on n. 6,7 ha.

Kaavalla osoitetaan uutta kerrosalaa yhteensä 1880 k-m², josta uusille majoitusmökeille 1280 k-m² (32 kpl) ja niihin liittyville talousrakennuksille 320 k-m². Uusille saunoille on osoitettu kerrosalaa yhteensä 180 k-m² sekä huoltorakennuksille yhteensä 150 k-m², jonka lisäksi talousrakennusta kohti enintään 25 k-m².

Kaavaratkaisu mahdollistaa majoitusmökkien ohella myös kevytrakenteisten majoitusaittojen, talousrakennusten ja saunarakennusten rakentamisen alueelle sekä nykyisten rakennusten säilyttämisen ja kunnostamisen.

5.1.3 Palvelut

Kaunissaareen osoitetaan rakennuspaikkoja majoitusmökeille ja alueet teltille varten. Lisäksi osoitetaan nykyiset rakennukset, joihin kuuluu saaren nykyinen päärakennus, majoitusmökkejä ja erilaisia talousrakennuksia. Alueelle osoitetaan mahdollisuudet lisätä tukitoimintotyyppisiä rakennuksia, kuten uusia saunoja ja talousrakennuksia.

Kaunissaareen osoitetaan nykyisen käyntisataman laajennus, sekä kaksi uutta aluetta laitureille.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelualan kaavoittaminen retkeily- ja virkistysalueeksi vastaa osaltaan Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan tavoitteita ja toteuttaa niitä. Kaavaratkaisun toiminnallisesti monipuolisella ja ihmisläheisellä rakenteella luodaan edellytykset viihtyisän, omaleimaisen ja yhteisöllisyyden syntyä edistävän elinympäristön aikaansaamiselle. Asemakaava luo edellytykset tärkeän ja hyvin saavutettavissa olevan virkistysalueen kehittämiselle pääkaupunkiseudulla. Kaunissaarta kehitetään kaikille avoimena virkistysalueena.

Alueen luonnon- ja rakennetun ympäristön arvot ja suojeluarpeet on huomioitu kaavaratkaisussa tarpeellisin osin sekä niiden säilymisen turvaavin kaavamerkinnoin että toimintojen sijoittelulla.

Kaunissaari on luonnonmaisemaltaan merkittävä saari ja sillä on myös kulttuurihistoriallisia, rakennushistoriallisia ja luonnonsuojelullisia arvoja. Alueen arvot on inventoitu ja saadut tulokset on huomioitu kaavaehdotuksen laadinnassa.

från havet. Byggnaderna är allmänna uthyrningsstugor och därför inte jämförbara med fritidsbostäder. Den smärre mängden byggande kan väl anpassas till omgivningen.

Planområdets areal är ungefär 246 ha, av vilket vattenområdet (W) är 142,7 ha, frilufts- och strövområdet (VR) är ca. 62 ha, campingområdet ca. 35 ha och skyddsområdena (S) är ca. 6,7 ha.

Genom detaljplanen anvisas sammanlagt 1880 m²-vy ny våningsyta av vilken 1280 m²-vy (32st) för nya övernattningsstugor (32st) och 320 m²-vy för ekonomibyggnader anslutna till dem. För nya bastur har anvisats totalt 180 m²-vy och för servicebyggnader sammanlagt 150 m²-vy, samt förutom dessa högst 25 m²-vy per ekonomibyggnad.

Planen möjliggör förutom byggande av inkvarteringsstugor också byggande av lätta inkvarteringsbodar, ekonomi- och bastubyggnader samt bevarande och renovering av befintliga byggnader.

5.1.3. Service

På Fagerö anvisas nya byggplatser för inkvarteringsstugor och områden för tältning. Dessutom anvisas nuvarande byggnader, till vilka öns nuvarande huvudbyggnad, inkvarteringsstugor och olika ekonomibyggnader hör. På området anvisas möjligheter för att utöka antalet byggnader för stödjande funktioner, som bastur och ekonomibyggnader.

En utvidgning av den befintliga besökshamnen samt två nya områden för bryggor anvisas på Fagerö.

5.2 Förverkligande av de målsättningarna som berör miljöns kvalitet

Planläggningen av området som frilufts- och strövområde motsvarar och förverkligar de målsättningar som ställts upp i Delgeneralplanen över Sibbo skärgård och kust. Genom planlösningens mångsidigt funktionella och människonära lösningar skapas förutsättningar för åstadkomma en trivsam, karaktäristisk och kollektiv livsmiljö. Detaljplanen skapar också förutsättningar för att utveckla ett viktigt och lättillgängligt friluftsområde i huvudstadsregionen. Fagerö utvecklas som ett friluftsområde öppet för alla.

Områdets naturvärden och den bebyggda miljöns värden har beaktats i planlösningen i tillräcklig utsträckning. Bevarandet av dessa har säkerställts genom planbeteckningar och placeringen av olika funktioner.

Fagerö är en anmärkningsvärd ö beträffande naturlandskapet och har också kulturhistoriska, byggnadshistoriska och naturskyddsvärden. Områdets värdefulla miljöer har inventerats och resultaten har beaktats i planläggningen.

Lyhytaikaiseen käyttöön kesäajaksi tarkoitettujen majoitusmökkien rakentamispaiikat osoitetaan väljän yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi nykyisten reittien varsille ja olemassa olevien rakennusten yhteyteen. Kaavalla mahdollistetaan käyntisataman kehittäminen nykyistä toimivammaksi ja palvelemaan paremmin veneilijöitä ja matkailijoita. Telttailuun sallitut alueet osoitetaan kaavakartalla, ja niiden yhteyteen osoitetaan rakennusalat huoltorakennuksille. Rannat säilyvät yleisessä virkistyskäytössä rakennusalojen sijaitessa kauempana rantaviivasta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Muut alueet

Kaunissaaresta osoitetaan **retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR-2)** n. 62 ha ja **leirintäalueeksi (RL)** n. 35 ha.

Nykyisten rakennusten (kuten nykyiset majoitusmökkit ja saaren päärakennus) rakennusalat on osoitettu merkinnällä **rm-1**. Saunoille on osoitettu rakennusalat merkinnällä **sn** ja talousrakennuksille merkinnällä **t**. Rakennusallalle saa sijoittaa enintään 25 k-m² kokoisen talousrakennuksen, tai rakennusallalle osoitetun kerrosalamerkinnän suuruisen talousrakennuksen. Rakennusallalla sijaitsevan nykyisen rakennuksen, saunan tai talousrakennuksen saa peruskorjata tai sen saa korvata enintään vastaavan kokoisella uudella.

Uusille rakennusaloille on osoitettu enimmäiskerrosala. Talousrakennuksen koko on rajoitettu enintään 50 k-m² kokoiseksi. Uuden saunan kerrosala on osoitettu enintään 60 k-m² kokoiseksi. Sauna sijoitetaan rakennusallalla Sipoon rakennusjärjestyksen mukaiselle etäisyydelle rantaviivasta.

Uusien majoitusmökkien rakennusalat on osoitettu merkinnällä **rm-2**. Majoitusmökkien tulee olla enintään 40 k-m² kokoisia. Rakennusallalle sallittu majoitusmökkien enimmäislukumäärä on osoitettu kaavamerkinnällä. Mökkien välittömään läheisyyteen saa sijoittaa majoittumista palvelevia pieniä rakennelmia, kuten suihkuja, käymälöitä ja majoitusmökkejä palvelevia varastokatoksia. Saaren keskelle on osoitettu alue **h-1** –merkinnällä huoltorakennuksille ja varikolle hieman muista toiminnoista sivuun. Huoltorakennusten tulee olla enintään 50 k-m² kokoisia.

Rakennusten välisen etäisyyden tulee olla vähintään 8 metriä. Kaavamääräyksellä parannetaan paloturvallisuutta.

Leirintäalueella on yleisesti sallittu lyhytaikainen (enintään muutamia päiviä kestävä) telttailu. Kausitelttailuun varattu ohjeellinen alueen osa on osoitettu merkinnällä **te**. Alueen osalle saa sijoittaa telttailua palvelevia pieniä rakennelmia, kuten suihkuja, käymälöitä ja telttailua palvelevia varastokatoksia. Kausitelttailuun varatuilla alueenosilla saa olla yhteensä enintään 150 telttapaikkaa. Retkeily- ja ulkoilualueella telttailu on kielletty.

Byggplatserna för inkvarteringsstugorna för kortvarigt bruk under sommaren anvisas i vida enhetliga helheter i närheten av befintliga rutter och byggnader. Genom planen möjliggörs utvecklandet av besökshamnen för att kunna erbjuda bättre service för båtfarare och besökare. Områden för tältning anvisas på plankartan, och i samband med dem anvisas byggplatser för servicebyggnader. Stränderna bibehålls i allmänt rekreativt bruk eftersom byggplatserna placeras längre bort från strandlinjen.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Övriga områden

Ungefär 62ha av Fagerö anvisas som **friluft- och strömvråde (VR-2)** och ca. 35 ha som **campingområde (RL)**.

Nuvarande byggnaders (som befintliga inkvarteringsstugor och öns huvudbyggnad) byggnadsrutor har försetts med beteckningen **rm-1**. Byggplatser avsedda för bastubyggnader har betecknats med **sn** och byggplatser för ekonomibyggnader med beteckningen **t**. På anvisade byggplatser får placeras högst en 25 m²-vy stor ekonomibyggnad, eller en ekonomibyggnad i enlighet med den våningsyta som utmärkts på byggplatsen i plankartan. En befintlig byggnad, bastu eller ekonomibyggnad inom byggnadsytan får grundrenoveras eller ersättas med en högst lika stor nybyggnad.

Högsta tillåtna våningsyta har anvisats på de nya byggnadsytorna. Ekonomibyggnadernas storlek har begränsats till högst 50 m²-vy. För en ny bastubyggnad har anvisats högst 60 m²-vy. Bastun placeras inom byggnadsytan på det avstånd från stranden som nämns i byggnadsordningen.

Byggnadsrutorna för de nya inkvarteringsstugorna har försetts med beteckningen **rm-2**. Inkvarteringsstugorna bör vara högst 40 m²-vy stora. Antalet inkvarteringsstugor som får uppföras på byggnadsytan har anvisats med planbeteckning. I stugornas omedelbara närhet får placeras mindre konstruktioner som tjänar inkvartering, så som duschar, dass och förrådstak. Mitt på ön, lite avsides från övriga funktioner, har anvisats ett område med beteckningen **h-1**, avsett för servicebyggnader och en depå. Servicebyggnaderna får högst vara 50 m²-vy stora.

Avstånden mellan byggnaderna bör vara minst 8m. Genom planbestämmelsen förbättras brandsäkerheten.

På campingområdet tillåts kortvarig camping (högst några dagar lång). För säsongcamping har anvisats en riktigvande del av område med beteckningen **te**. På delområdet får placeras små konstruktioner som betjänar camping, så som duschar, latriner och förrådstak som betjänar camping. På de delområden som anvisats för säsongcamping får finnas högst 150 tältplatser. Camping är fröbjuden på friluft- och strömvområdet.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueen osat on osoitettu **luo** –merkinnällä. Rajaukset perustuvat pääosin saariston ja rannikon osayleiskaavan mukaisiin rajauksiin, sekä hoito- ja kehittämissuunnitelman mukaisiin metsäkuvioihin (kartta kohdassa 3.1.2.3). Kausitelttailuun varattuja alueita ei ole osoitettu maisemakuvallisesti aroille, avoimille alueille eikä luonnonsuojelualueille. Arvometsä-alueille (luo-3) ei ole osoitettu telttailualueita turvallisuussyistä.

Vesialue

Ranta-asemakaavalla muodotuu vesialuetta (**W**) n. 142 ha. Uimapaikkoja ei osoiteta kaavassa vaan tarve harkitaan käytönsäätösuunnitelman yhteydessä.

Kaunissaaren flada luoteisosassa on osoitettu **s-2** –merkinnällä: *Vesialueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Alueella saa kuitenkin suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi.*

5.3.2 Suojelu

Suojelualueet

Kaavassa on osoitettu merkinnällä **S-1** luonnonsuojelualueet, jolla sijaitsee (luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen) luontotyyppi, joihin kuuluvia luonnontilaisia tai luonnontilaiseen verrattavia alueita ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu tai (47 §:n mukaisen) erityisesti suojeltavan lajin esiintymisalue, jonka säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on kielletty.

Rajaukset perustuvat saariston ja rannikon osayleiskaavan mukaisiin rajauksiin.

Saariston ja rannikon osayleiskaavassa direktiivilajiksi osoitettu malikaapuyökkönen on yleistynyt huomattavasti ja poistettu luontodirektiivin lajeista, mutta suojelupäätöksen purkua ei ole haettu. Majoitusmökkien rakennusala ulottuu **S-1** –suojelualueelle, mutta suunniteltu rakentaminen ei kohdistu kohtiin, joissa esiintyy uhanalaista perhoslajista eikä muutoinkaan vaaranna niiden olemassaoloa.

S-2 -merkinnällä on osoitettu Kaunissaarta ympäröivät luodot. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa. Lintuluodoilla on voimassa mairinnousukielto linnuston pesimäaikaan.

Delar av områden som är särskilt viktiga för naturens mångfald har anvisats med beteckningen **luo**. Avgränsningen av områdena baseras på avgränsningarna i delgeneralplanen över Sibbo skärgård och kust, och på skogsbeteckningar/ skogsfigurerna i enlighet med skötsel- och vårdplanen (karta i del 3.1.2.3). Områden för långvarig camping har inte anvisats på områden som är känsliga med tanke på landskapsbilden, öppna områden eller naturskyddsområden. Av säkerhetsskäl har områden för camping inte anvisats på områden där det finns värdefull skog (luo-3).

Vattenområde

På detaljplaneområdet bildas vattenområde (**W**) ca. 142 ha. Badplatser anvisas inte i detaljplanen utan behovet bedöms i samband med planeringen av besökshamnen.

Fladan på nordvästra Fagerö har anvisats med beteckningen **s-2**: *Del av vattenområde där åtgärder som ändrar dess naturliga tillstånd inte får utföras. På området får dock utföras åtgärder som är nödvändiga för bevarandet av dess skyddsvärde.*

5.3.2 Skyddsområden

Skyddsområden

I planen har anvisats skyddsområden med beteckningen **S-1** där det förekommer en naturtyp som är skyddad i enlighet med naturvårdslagens 29 §. Områden som hör till dessa naturtyper och befinner sig i naturtillstånd eller i ett därmed jämförbart tillstånd får inte ändras så att detta äventyrar naturtypens karakteristiska drag. Med beteckningen anvisas också områden där det i enlighet med § 47 finns en förekomstplats för en art som kräver särskilt skydd. Det är förbjudet att förstöra eller försämra förekomstplatser som är viktiga för att en art som kräver särskilt skydd skall kunna fortleva.

Avgränsningen av områdena baseras på avgränsningarna i delgeneralplanen över Sibbo skärgård och kust.

Absintkapuschonflyet som anvisats som direktivart i delgeneralplanen över Sibbo skärgård och kust har blivit avsevärt vanligare och tagits bort från lista över direktivarter. Upphävning av skyddsbeslutet har inte sökts. Byggnadsytan för inkvarteringsstugor sträcker sig in på **S-1** skyddsområdet, men det planerade byggandet är inte placerat på platser där den hotade fjärilsarten förekommer eller på platser som annars äventyrar dess fortlevnad.

Skären som omger Fagerö har betecknats med beteckningen **S-2**. På området får inte utföras åtgärder som minskar dess skyddsvärde. Landstigningsförbud gäller på skären under häckningstid.

Muinaismuistokohteet

Kaavassa osoitetulla alueella sijaitsee kaksi muinaismuistolain tarkoittamaa ja rauhoittamaa kiinteää muinaisjäänöstä, historiallisen ajan asuinpaikka (Östergård) sekä historiallisen ajan hiilimiilun jäännös (Östergård miilu). Alueet merkitään kohdamerkinnällä **sm-2**: *Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.*

Rakennussuojelu

Kaavassa on osoitettu suojeltaviksi rakennukset, joilla on arvioitu olevan erityistä kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista merkitystä. Suojeltavista rakennuksista ja niitä koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Kaunissaaren vanha päärakennus aittarakennuksineen muodostaa yhtenäisen pihapiirin. Päärakennus ja osa tyyppillisistä lomarakennuksista merkitään kohdamerkinnällä **sr-3**: *Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennuksen ulkoasun korjaus- ja muutostyöt on toteutettava rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.*

- Östergården (ratu 92726)
- Isännän tupa (ratu 97727)
- Mansardikattoiset huvilat (ratu 92730, ratu 92731, ratu 92736)
- (uusi) Västergården (ratu 92738)

Fornminnesobjekt

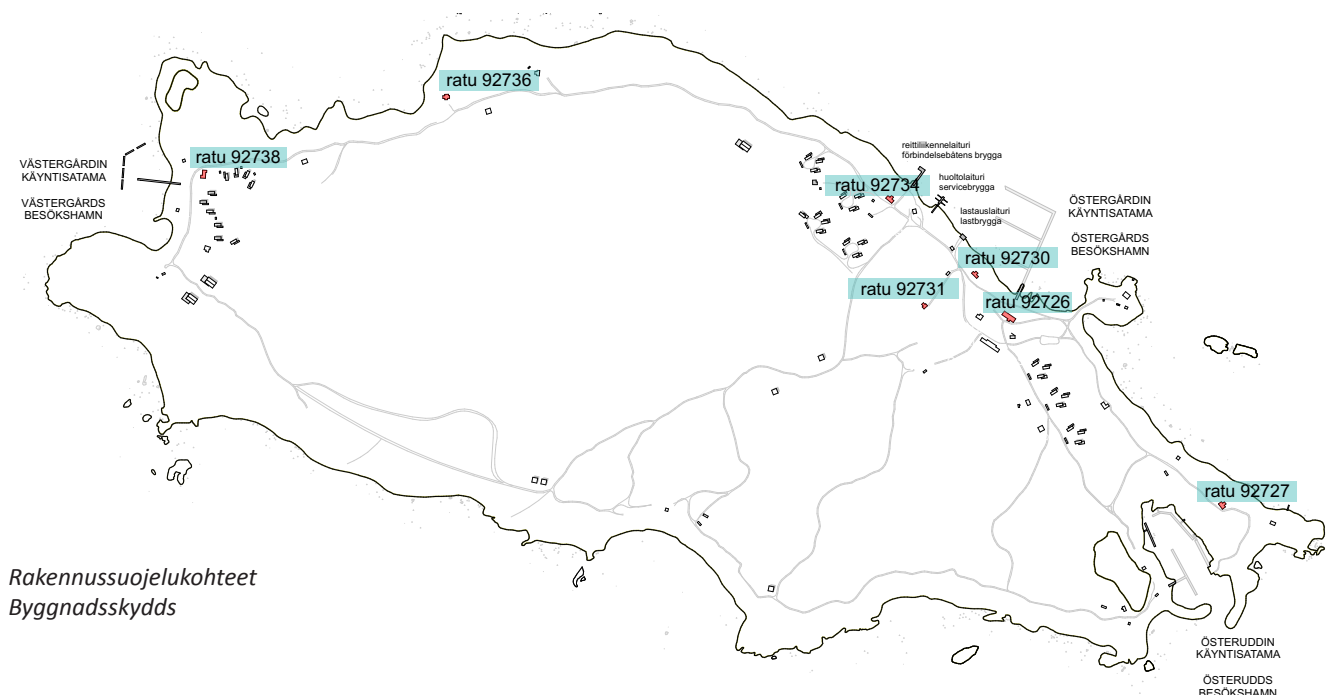
På området som anvisats i planen finns två sådana fasta fornlämningar som enligt fornminneslagen är fredade; Östergårds boplats och resterna av kolmilan från historisk tid. Områdena anvisas med beteckningen **sm-2**; *Del av område där det finns en fast fornlämning som fredats enligt fornminneslagen (295/1963). I enlighet med fornminneslagen får området inte utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttagas eller på annat sätt rubbas. Gällande åtgärder på området, eller planer som hänger ihop med dessa, bör anställas om ett utlåtande från museimyndigheterna.*

Byggnadsskydd

De byggnader som har ansetts ha ett särskilt kulturhistoriskt eller arkitektoniskt värde, har i planen anvisats som byggnader som bör skyddas. Om åtgärder som berör de skyddade byggnaderna bör förhandlas med Museiverket.

Den gamla huvudbyggnaden inklusive uthus på Fagerö bildar ett enhetligt gårdstun. Huvudbyggnaden och en del av de typiska fritidsbostäderna anvisas i planen med beteckningen **sr-3**; Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden eller del därav får inte rivas utan tvingande skäl. Byggnadens centrala och originala särdrag bör bevaras och fungera som utgångspunkt för reparationsarbeten. Reparations- och ändringsarbeten på byggnaden bör utföras på ett sätt som väl lämpar sig för byggnadens särdrag.

- Östergården (ratu 92726)
- Husbondens stuga (ratu 97727)
- Villorna med mansardtak (ratu 92730, ratu 92731, ratu 92736)
- (nya) Västergården (ratu 92738)



Lisäksi saaren päärakennuksen ympäristössä yksittäinen majoitusmökki (ratu 92734) on osoitettu merkinnällä **sr-4**; *Ympäristön kannalta arvokas rakennus. Korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla.*

Suojeltujen rakennusten lisäksi muut saaren lomarakennukset ovat kokonaisuuden kannalta merkittäviä ja niiden säilyminen on suotavaa. Korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on otettava yhteys museoviranomaiseen.

5.3.3 Liikenne ja satamat

Alueen pääreitistö on merkitty merkinnällä ohjeellinen ulkoilureitti. Polkujen nykyinen leveys ja rakenne on tarkoitettu säilyväksi ennallaan. Pintavesien ohjailun ja virkistyskäytön helpottamiseksi voidaan tehdä paikallisia muutoksia. Uusien rakennuspaikkojen kulkureitit tulee suunnitella maastoon sopiville paikoille, heikentämättä alueen luonto-, kulttuurihistoriallista tai maisemallista arvoa.



Västeruddin uusi käyntisatama
Västerudds nya besökshamn

Alueen osalle **lv** saa rakentaa laitureita ja alueen käyttötarkoitusta palvelevia pieniä rakennelmia ja laitteita. Aluetta ei saa aidata. Lupien tarve tulee selvittää ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Yhteyskäyttölaituri on osoitettu **yh** –merkinnällä. Ohjeellinen veneväylä -merkintä osoitettu suunnittelualueelta koilliseen.

Österuddin käyntisatama

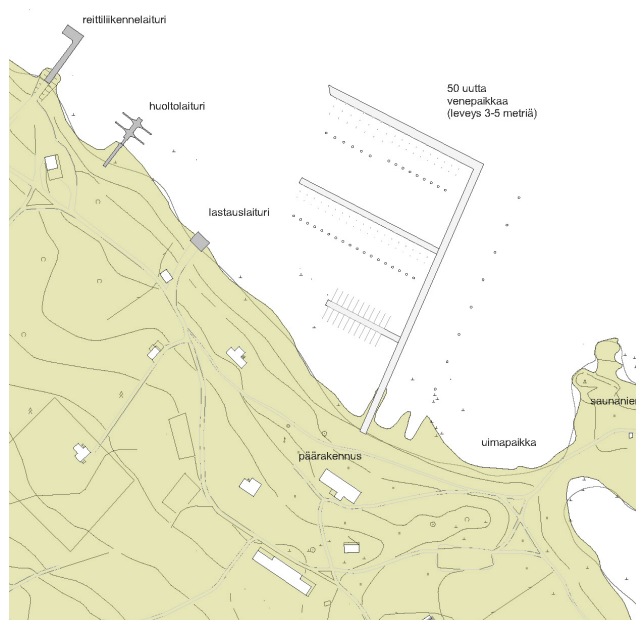
Saaren itäosassa on Kaunissaaren nykyinen käyntisatama n. 85 moottori- ja purjevenelle.

Utöver dessa har en enskild övernattningsstuga (ratu 92734) i närheten av huvudbyggnaden anvisats med beteckningen **sr-4**; *Byggnad som är värdefull med tanke på miljön. Reparationsåtgärder som utförs bör anpassas till byggnadens karaktärsdrag.*

Förutom de skyddade byggnaderna är öns övriga semesterbyggnader betydelsefulla för helheten och bevarandet av dessa är önskvärt. När reparations- och ändringsarbeten planeras bör museimyndigheterna kontaktas.

5.3.3 Trafik och hamnar

Huvudstråken på området har utmärkts med beteckningen riktgivande friluftsled. De nuvarande stigarnas bredder och strukturer bibehålls. För avledning av ytvatten och underlättande av friluftsbruk kan små ändringar göras lokalt. Gångstråken till de nya byggnadsplatserna bör placeras på lämpliga platser i terrängen, utan att försvaga områdets natur-, kulturhistoriska eller landskapsmässiga värden.



Östergårdenin uusi käyntisatama
Östergårds nya besökshamn

På delområdet **lv** får uppföras små konstruktioner och anordningar som betjänar områdets användningsändamål. Området får inte ingärdas. Behovet av lov för åtgärderna bör utredas innan åtgärder vidtas.

Den gemensamma bryggan har anvisats med beteckningen **yh**. En beteckning för riktgivande farled har anvisats nordost från planeringsområdet.

Österudds besökshamn

På öns östra del finns Fagerös nuvarande besökshamn för ca. 86 motor- och segelbåtar.

Västeruddin uusi käyntisatama

Kaava mahdollistaa käyntisataman rakentamisen ja palveluiden parantamisen Västeruddin alueella. Sataman sijainti tukee majoitustoimintaa lisääntyvän käyttäjämäärän sekä paranevan saavutettavuuden myötä. Käyntisatamaan ei suunnitella venesatamapalveluita. Alueelle voi suunnitelluratkaisusta riippuen rakentaa 20 venepaikkaa (4 m leveitä). Venepaikat soveltuvat purje- ja moottoriveneille. Alue on avoin luoteistuulille. Rannassa on vuokrattu majoitusrakennus, jonka pihapiirissä grillipaikka ja hiekkapohjainen ranta. Alue viistokaikuluodattiin kesällä 2016, eikä tutkimuksessa ei havaittu yli 100 vuotta vanhoja kulttuuriperintökohteita vesi- tai ranta-alueilla. Ranta syvenee nopeasti, eikä sataman rakentaminen vaadi laajoja ruoppauksia. Laiturit ja aallonmurtajat voidaan toteuttaa kelluvina rakenteina. Kaavassa on käyntisataman lisäksi osoitettu kaksi rakennuspaikkaa yleisille saunoille.

Östergårdin uusi käyntisatama

Pohjoissatamassa on yhteysvenelaituri ja kaksi huoltolaituria Helsingin kaupungin käytössä. Satama on avoin pohjoissuunnan tuulille ja laivaväylän aallokko vaikeuttaa sataman toimintaa. Sijainnin avoimuuden vuoksi uusi satamalaituri on rakennettava osin kiinteänä aallonmurtajana. Alueelle on ratkaisusta riippuen mahdollista rakentaa n. 50 venepaikkaa (3-5 m leveitä). Venepaikat soveltuvat purje- ja moottoriveneille. Kaava mahdollistaa käyntisataman rakentamisen ja venepalveluiden parantamisen Östergårdin alueella. Sataman sijainti tukee ravintolapalveluita ja majoitustoimintaa lisääntyvän käyttäjämäärän sekä paranevan saavutettavuuden myötä. Saunaniemessä on hiekkapohjainen ranta, jota kunnostetaan.

Västerudds nya besökshamn

Stranddetaljplanen möjliggör byggande av en besökshamn och förbättringar av servicen för båtfarare på Västerudds område. Placeringen av hamnen stödjer inkvarteringsverksamheten i och med den ökande besökarmängden och genom en bättre tillgänglighet. Ingen hamnservice planeras i besökshamnen. Beroende på planeringslösningarna kan 20 båtplatser byggas på området (4m breda). Platserna lämpar sig för både motor- och segelbåtar. Området ligger öppet för nordvästliga vindar. På stranden finns en uthyrd inkvarteringsstuga på vars gård finns en grillplats och en strand med sandbotten. Området har lodats sommaren 2016 och där återfanns inga över 100 år gamla kulturarvsobjekt på vatten- eller landområdet. Stranden blir fort djup och byggandet av hamnen förutsätter inga stora muddringar. Bryggorna och vågbrytarna kan byggas som flytande konstruktioner. I planen har förutom besökshamnen anvisats två byggnadsplatser för allmänna bastur.

Östergårds nya besökshamn

I den norra hamnen finns en brygga för förbindelsebåten och två servicbryggor i Helsingfors stads användning. Hamnen ligger öppen för nordliga vindar och vågorna från farleden försvårar verksamheten i hamnen. På grund av placeringen bör den nya hamnbryggan byggas som en fast vågbrytare. Beroende på planeringslösningen kan ca. 50 båtplatser byggas (3-5m breda) på området. Båtplatserna är lämpliga för både segel- och motorbåtar. Planen möjliggör byggande av en besökshamn och förbättrande av hamnservicen på Östergårds område. Placeringen av hamnen stödjer restaurangservicen och inkvarteringsverksamheten i och med den ökande besökarmängden och genom en bättre tillgänglighet. På bastuudden finns en sandbottnad badstrand som upprustas.

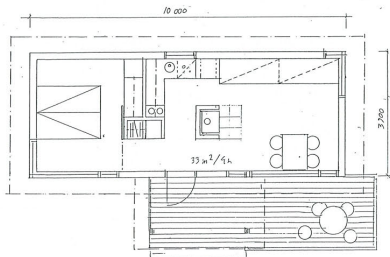
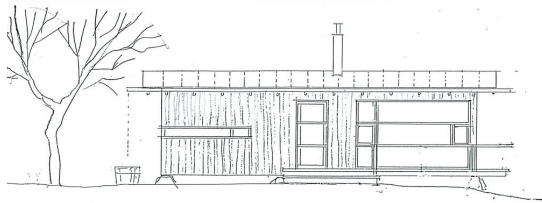


Kaunissaaren yleissuunnitelma ja maisemanhoitosuosittukset 2002, yleissuunnitelman havainnekuva
Översiktsplan över Fagerö och rekommendationer för landskapsvård 2002, översiktsplanens illustration

5.3.4 Tekninen huolto

Sähkö

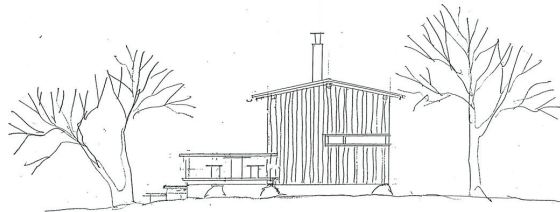
Kaunissaarella ei ole sähköä, mutta maanomistajan suunnitelmissa on tulevaisuudessa kytkeä Kaunissaari sähköverkkoon.



5.3.4 Teknisk service

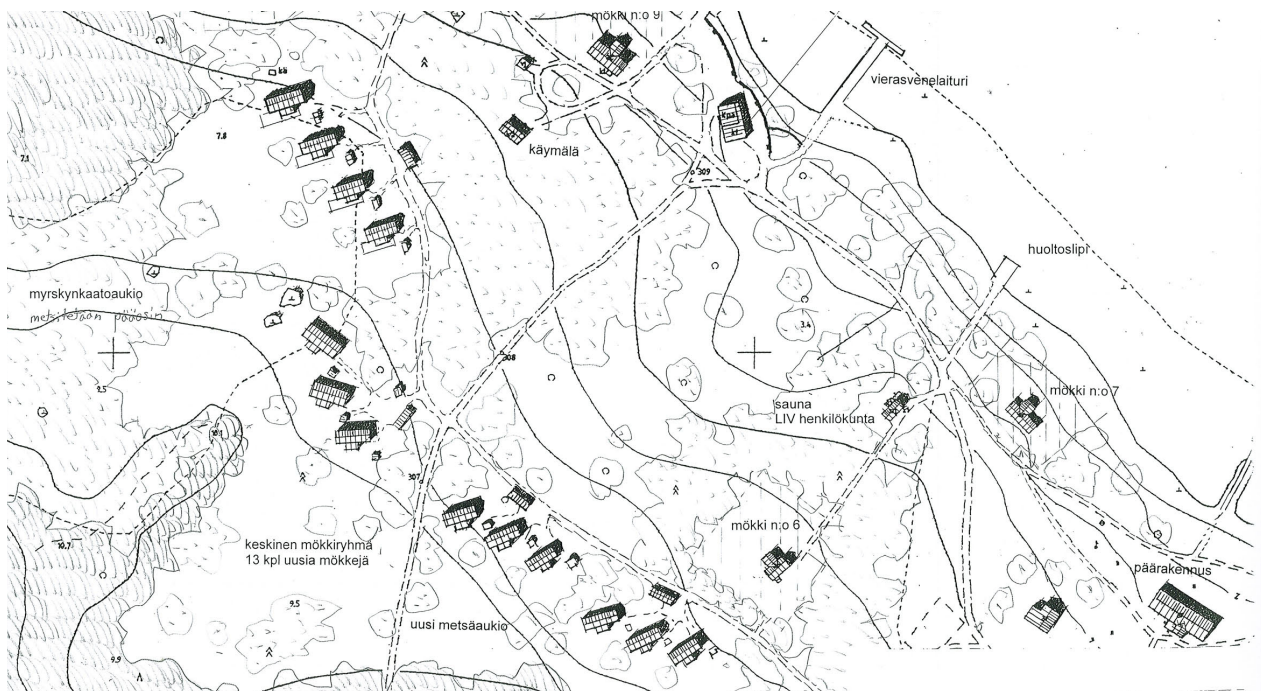
EI

Det finns inte el på Fagerö, men markägarens avsikt är att ansluta Fagerö till elnätet i framtiden.



HUONEISTOALA 33 m² / 4 H
KERROSALA 39 m²

*Kaunissaaren yleissuunnitelma ja maisemanhoitosuosituks 2002, majoitusmökkien rakentamistapaohje
Översiktsplan över Fagerö och rekommendationer för landskapsvård 2002, byggnadsdirektiv för inkvarteringsstugor*



*Kaunissaaren yleissuunnitelma ja maisemanhoitosuosituks 2002, majoitusmökkien ryhmittelyperiaate
Översiktsplan över Fagerö och rekommendationer för landskapsvård 2002, utdrag ur byggnadsdirektiven, grupp av inkvarteringsstugor*

Jätehuolto

Kaavakarttaan on osoitettujen majoitusmökkien ja telttailualueiden läheisyydessä sallitaan jätekatosten rakentaminen. Veneilijöiden ja päiväkävijöiden jätteet kerätään keskitetysti ja syntyvä talousjäte kuljetetaan mantereelle.

Jätevesien käsittely ja käymälät

Vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisia alueita ohjaa ranta-asemankaavan laatimishetkellä Valtioneuvoston asetus 157/2017 talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla.

Sipoon kunnan ympäristönsuojelumääräysten (voimaantulo 1.1.2005) mukaan ranta-alueilla jäteveden puhdistusjärjestelmän tulee olla sijoitettu niin, ettei tulvavesi pääse huuhtelevaan jätevetä vesistöön. Kaavan toteutuksessa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava erikseen joka rakennushankkeen yhteydessä. Jätevesihuolto on järjestettävä viranomaisen hyväksymällä tavalla.

Uudenmaan ELY-keskuksen mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on ilman aaltoiluvaa Kaunissaaren kohdalla N2000 +2,85 metriä. Tarvittavan aaltoiluvaran suuruus saaren pohjoisen puoleisella rannalla on n. 0,4-0,5 metriä, jolloin kastumiselle alttiit rakenteet tulee sijoittaa tason N2000 +3,3 metriä yläpuolelle. Etelän ja lounaan puoleiset rannat ovat alttiina avomeren aallokolle, joten tarvittavan aaltoiluvaran suuruus voi olla jopa 1-3 metriä. Tarkempi arvio aaltoiluvaran suuruudesta tulee tarvittaessa selvittää rakennuspaikkakohtaisesti, esimerkiksi Ilmatieteen laitokselta. Koska Kaunissaareen on leirintäaluetointa ja alueelle osoitetaan myös uusia saunoja, uuden rakentamisen on syytä varautua suositeltuihin rakentamisen korkoihin myös vesihuollon osalta.

Rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että puhdas vettä on saatavissa. Jätevesistä on huolehdittava siten, ettei aiheuteta pohja- tai pintavesien pilaantumista. Jätevesien käsittelytapa on tutkittava erikseen joka rakennushankkeen yhteydessä. Vesihuoltosuunnitelma on esitettävä rakennuslupan yhteydessä erikseen hyväksyttäväksi. Kaunissaareen on rakennettu vesijohto, joka on kytketty kesäaikaan Sipoon vesijohtoverkkoon. Asemakaava-alue sijaitsee ulkosaaristossa, etäällä Sipoon kunnan viemäriverkostosta. Alueella on sallittu vesikäymälät vain, jos saaren rakennetaan siirtoviemäriyhteys mantereelta ja kohde on liitettävissä siihen. Viemäriverkkoon liittymistä edullisempaa vaihtoehtona tulevat kyseeseen paikalliset jätevedenkäsittelymenetelmät.

Käymäläjäte tulee sijoittaa riittävän etäälle majoitus- ja telttailualueista. Kompostoidun käymäläjätteen loppusijoittaminen tulee perustua ekologisesti kestäväan ratkaisuun.

Helsingin kaupungille on myönnetty lupa (Sipoon ympäristönsuojelupäällikön viranhaltijapäätös 24.4.2018 55)

Avfallshantering

I närheten av inkvarteringsstugorna och campingområdena som anvisats i planen tillåts uppförande av avfallstak. Fritidsbåtarnas och dagsbesökarnas avfall samlas in centraliserat och hushållsavfall som uppstår transporteras till fastlandet.

Latriner och behandling av avloppsvatten

Statsrådets förordning 157/2017 om behandlingen av hushållsavloppsvatten på områden utanför avloppsnätet styr under upprättandet av stranddetaljplanen hur avloppsvatten på områden utanför vattenförsörjningsanläggningars avloppsnätverk hanteras.

Enligt Sibbo kommuns miljöskyddsbestämmelser (trädde ikraft 1.1.2005) bör reningssystemen för avloppsvatten på strandområden placeras så att vattenmassor i samband med översvämningar inte sköljer avloppsvatten i vattendrag. I förverkligandet av planen bör förebyggandet av skador som avloppsvattnet kan orsaka beaktas. Hanteringen av avloppsvatten bör studeras separat i samband med varje byggnadsprojekt. Hanteringen av avloppsvatten bör anordnas på ett sätt som godkänns av myndigheterna.

Enligt Nylands NTM-central är den lägsta rekommenderade höjden för byggande på Fagerö N2000+2,85 meter utan vågsvall, under vilken det inte bör placeras konstruktioner eller funktioner som skadas eller kan orsaka skada då de blir våta. Vågsvallet som bör beaktas på stranden på öns norra sida ca. 0,4-0,5 meter, vilket betyder att konstruktioner som riskerar bli våta bör placeras högre upp än nivå N2000 +3,3m. Stränderna på syd- och sydvästsidan är utsatta för vågsvall från öppet hav, vilket betyder att vågsvallet som bör beaktas kan vara t.o.m. 1-3 meter. En noggrannare uppskattning av vågsvallets storlek bör utredas separat för varje byggnadsplats, till exempel från Meteorologiska institutet. Eftersom det på Fagerö finns campingverksamhet och på området också anvisas nya bastur, bör i samband med nybyggnation de rekommenderade höjderna också beaktas gällande vattenförsörjningen.

I byggnadslovsansökningarna bör styrkas att rent vatten finns att tillgå. Avloppsvatten bör hanteras så att de inte orsakar föroreningsrisker för grund- eller ytvatten. Hanteringen av avloppsvatten bör studeras separat i samband med varje byggnadsprojekt. En vattenförsörjningsplan bör i samband med byggnadslovsansökan lämnas in för separat godkännande. På Fagerö finns en vattenledning som sommartid är kopplad till Sibbos vattenledningsnätverk. Detaljplaneområdet ligger i yttre skärgården långt från kommunala avloppsnät. På området tillåts därför vattenklosetter enbart om en avloppsförbindelse till fastlandet har byggts och om objektet i fråga ansluts till avloppsnätet. Lokal hantering av avloppsvatten är ett förmånligare alternativ än anslutning till kommunalt avloppsnät.

Latrinavfall bör placeras på tillräckligt långt avstånd från inkvarterings- och campingområden. Slutförvaringen avkomposterat latrinavfall bör baseras på ekologiskt hållbara lösningar.

poiketa ympäristönsuojelumääräysten 5 ja 6§:n vaatimuksesta Östergårdens ison saunan harmaavesien käsittelyn osalta, niin että vesien purkupaikka voidaan sijoittaa n. 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Ratkaisu edellyttää jätevesiasetuksen 157/2017 mukaista biologisen puhdistamoja, sekä käytön turvallisuuden vaatimia säännöllisiä kunnostustoimia.

5.4 Rakentamistapaohje

Kaunissaaren ranta-asemakaavaa varten on laadittu rakentamistapaohje, mikä asetetaan nähtäville samaan aikaan kaavaehdotuksen kanssa. Ohjeistus perustuu vuonna 2002 laadittuun Kaunissaaren yleissuunnitelmaan ja maisemanhoitosuosituksien suunnitelmaan. Rakentamistapaohje on ohjeena suunniteltaessa ja toteutettaessa majoitusmökkejä ja niihin liittyviä talousrakennuksia.

Helsingfors stad har beviljats lov (Sibbo naturskyddschefs tjänstemannabeslut 24.2.2018 5§) att avvika från kraven i naturskyddsbestämmelserna 5 och 6§ gällande hanteringen av Östergårdens stora bastus grävatten, så att vattnets utsläppsställe kan placeras på ca. 10 meters avstånd från strandlinjen. Lösningen förutsätter ett biologiskt reningsverk i enlighet med avloppsvattenförordningen 157/2017, samt regelbundna underhållsåtgärder som krävs för trygg användning.

5.4 Byggsättsanvisningar

Byggsättsanvisningar för Fagerö har uppgjorts i samband med stranddetaljplanen. De framläggs offentligt till påseende samtidigt som detaljplanen. Anvisningarna är baserade på översikts- och landskapsvårdsplanen för Fagerö från 2002. Byggnadsanvisningarna fungerar som anvisningar i samband med planeringen och förverkligandet av in-kvarteringsstugor och ekonomibyggnader i samband med dem.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Kaavaratkaisu suhteessa ylempiin kaavatasoihin

5.5.1.1 Ranta-asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Alueen suunnittelun lähtökohtana toimivat MRL 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin ranta-asemakaavan vaikutukset rantamaisemaan, luonnonympäristöön, kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen, vesien suojeluun ja arkeologisiin kohteisiin. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017.

Ranta-asemakaavassa varaudutaan tulvavaaraan sijoittamalla uudet rakentamiseen varatut rakennuspaikat vähintään riittävän etäälle ja korkealle rantaviivasta. (ks. 3.1.2.2).

Kaavaratkaisu ei heikennä rakennettujen kulttuuriympäristöjen arvoa. Alueen luonteenpiirteet on tunnistettu ja niitä pyritään vahvistamaan. Kohteet on inventoitu kaavatyön aikana ja kaavaratkaisussa on huomioitu tehdyt selvitykset. Kaavaratkaisu voi edesauttaa osaltaan kulttuurimaiseman palauttamista, mm. maisemanhoitotoimien myötä suojeltavan päärakennuksen pihapiirissä. Suojelualueet on osoitettu kaavassa.

Arvokkaat luontokohteet on osoitettu kaavassa ja uudet toiminnot on sijoitettu siten, että luontokohteiden kulumisen tai niiden arvojen heikentymisen estyy riittävän hyvin. Luontoympäristöt säilyvät yhtenäisinä.

Kaavaratkaisu säilyttää alueen maisemallisen ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän ilmeen muuttamatta niitä.

Arvokkaat luontokohteet säilyvät alueella yhtenäisinä ja osina muuta viheraluetta. Ohjaamalla ulkoilijat arvokkaita kohteilta kuten merenrantaniityiltä muille saaren rannoille turvataan näiden alueiden arvojen säilyminen. Rakentaminen sijoittuu riittävän etäälle rantaviivasta ja mahdollistaa rantamaiseman säilymisen ennallaan.

Kaunissaari on Sipoon saariston yksi suurimmista virkistys-saarista. Ranta-asemakaava luo edellytyksiä monipuolisen virkistyskäytön kehittämiselle, kuten veneilylle ja telttailulle. Alueen palveluiden ja yhdysveneliikenteen toiminta-edellytykset parantuvat kaavaratkaisun toteutumisen myötä. Kaava-alue mahdollistaa vapaa-ajan viettämisen pääkaupunkiseudulla, lähellä taajaa asutusta.

5.5.1.1 Osayleiskaava

Asemakaava perustuu kaavan laatimista ohjaavaan Sipoon rannikon ja saariston osayleiskaavaan ja toteuttaa sitä. Yleiskaava on lainvoimainen asemakaavoitusta ohjaava kaava alueella.

5.5 Planens konsekvenser

5.5.1 Stränddetaljplanen i relation till planer på högre nivå

5.5.1.1 Stränddetaljplanen i relation till riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete; stränddetaljplanens inverkan på strandlandskapet, naturmiljön, växt- och djurarter och naturens mångfald, vattenskydd och arkeologiska objekt. Statsrådet fattade beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017.

Riskerna för översvämningar beaktas genom att placera byggplatserna tillräckligt långt från strandlinjen och tillräckligt högt i terrängen (se punkt 3.1.2.2).

Stränddetaljplanen försämrar inte den byggda miljöns kulturvärden. Områdets karaktär har beaktats och strävan är att den förstärks. Objektet har inventerats under planprocessen och de gjorda utredningarna har beaktats i planen. Stränddetaljplanen kan främja återställandet av kulturlandskap t.ex. genom landskapsvårdsåtgärder i gårdstunet kring huvudbyggnaden. Skyddsområdena har anvisats i planen.

De värdefulla naturobjekten har anvisats i planen och de nya funktionerna placerats så att belastningen på naturobjekten, eller reduceringen av deras värde förhindras i tillräcklig utsträckning. Naturmiljöerna bevaras enhetliga.

Planen bevarar områdets kulturhistoriskt och landskapsmässigt anmärkningsvärda karaktär utan att ändra den.

De värdefulla naturobjekten bevaras intakta och som delar av andra grönområden. Bevarandet av de värdefulla strandområdena, som strandängar, säkerställs genom att styra besökarna till andra stränder på ön. Byggandet placeras tillräckligt långt från strandlinjen och möjliggör bevarandet av strandlandskapet.

Fagerö är en av de största öarna för rekreation i Sibbo skärgård. Stränddetaljplanen skapar förutsättningar för utvecklandet av ett mångsidigt rekreatjonsbruk som båtliv och tältning. Genom förverkligandet av planen förbättras förutsättningarna för områdets service och förbindelsebåttrafik. Planområdet ger möjligheter att spendera fritiden i huvudstadsregionen, nära tät bosättning.

5.5.1.1 Delgeneralplan

Stränddetaljplanen baseras på delgeneralplanen över Sibbo skärgård och kust och förverkligar den samma. Delgeneralplanen som vunnit laga kraft styr detaljplaneringen av området.

5.5.2 Vaikutusten arvioinnin lähtökohtia

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehty selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1. Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
2. Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
3. Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
4. Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
5. Maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

5.5.3 Ranta-asemakaavan vaikutukset MRA 1 §:n mukaan

5.5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava vastaa väkimäärältään kasvavan pääkaupunkiseudun virkistysalueiden ja -palveluiden tarpeen lisääntymiseen. Kaunissaaren kehittäminen mahdollistaa virkistystyksen ja vapaa-ajan vieton kehittämisen hyvällä ja kohtalaiseen helposti saavutettavalla paikalla pääkaupunkiseudulla. Kaavan toteuttaminen säilyttää alueen kaikille avoimena. Alueen on viranomaisneuvottelussa katsottu olevan yleishyödyllinen, eikä rakennusoikeus näin ollen vertaudu yksityiseen loma-asumiseen. Saaren kehittäminen ja satamakapasiteetin kasvattaminen lisäävät mahdollisesti jonkin verran veneliikennettä ja sen muodostamaa häiriötä lähisaarten loma-asukkailla, mutta häiriön kasvun arvioidaan olevan melko vähäistä. Saaren vakituinen yhteysalusliikenne pienentää liikkumisen häiriön vaikutuksia osaltaan.

5.5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Nykyisen saunan jätevedenpuhdistusratkaisujen perusteella voidaan päätellä, että jätevesien hallittu imeyttäminen ja käsittely täyttää ympäristösuojelulain ja Sipoon kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Jätevesijärjestelmä rakennettuna ja käytettynä asianmukaisesti ei aiheuta ympäristön pilaantumisen vaaraa eikä ympäristönsuojelumääräysten tavoitteiden syrjäytymistä. (Sipoon ympäristönsuojelupäällikön viranhaltijapäätös 24.4.2018 5§).

Kaavassa on otettu huomioon jätevesihaittojen syntymisen ehkäiseminen. Suunniteltaessa ja rakennettaessa rakennuksia ja rakennelmia, niiden laajennuksia ja korjauksia sekä yhdyskuntateknisiä laitteita ja toimintoja, on otettava huomioon alin suositeltava rakentamiskorkeus sekä lisäksi tarvittavan aaltoiluvaran suuruus, joka tulee erikseen selvittää rakennushankkeiden yhteydessä. Tavoitteena ranta-

5.5.2 Utgångspunkter för bedömningen av planens konsekvenser

Då en plans konsekvenser i enlighet med markanvändnings- och byggförordningen (10.9.1999/895) 1 § utreds bör planens målsättning och syfte, tidigare gjorda utredningar och faktorer som påverkar behovet av utredningar beaktas. Utredningarna bör ge tillräckliga uppgifter så att betydande, direkta och indirekta konsekvenser av genomförandet av planen kan bedömas.

1. människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
2. jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
3. växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
4. region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
5. stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

5.5.3 Stränddetaljplanens konsekvenser i enlighet med MBF §1

5.5.3.1 Konsekvenser för människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Detaljplanen svarar på det ökade behovet av rekreationssområden- och service för den växande befolkningens mängden i huvudstadsregionen. Utvecklingen av Fagerö möjliggör utvecklingen av rekreation och fritidsvistelse på ett bra område som är relativt lätt tillgängligt inom huvudstadsregionen. Genomförandet av planen bevarar området som öppet för alla. Området har i myndighetssamråd ansetts vara allmännyttigt och byggande kan därför inte jämföras med privat fritidsboende. Utvecklingen av ön och ökningen av hamnarnas kapacitet ökar möjligvis båttrafiken i liten utsträckning. Den ökade båttrafiken kan orsaka olägenheter för fritidsboende på närliggande öar, men ökningen av olägheterna bedöms vara ringa. Den fasta förbindelsestrafiken till ön minskar å sin sida olägheterna som trafiken medför.

5.5.3.2 Konsekvenser för jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet

Utgående från hanteringen av avloppsvattnet från den befintliga bastun kan slutsatsen dras att en kontrollerad infiltrering och hantering av avloppsvatten fyller kraven i naturskyddslagen och Sibbo kommuns naturskyddsbestämmelser. Ett avloppsvattenhanteringssystem som byggts och används sakligt orsakar inte risk för förstörelse av miljön och åsidosätter inte heller målsättningarna i naturskyddsbestämmelserna. (Sibbo naturskyddsbedömnings tjänstemannabeslut 24.4.2018 5§).

I planen har beaktats förebyggandet av olägenheter som avloppsvattnet kan orsaka. Då byggnader och konstruktioner samt samhällstekniska anordningar och funktioner planeras och byggs, utvidgas eller renoveras bör den lägsta rekommenderade bygghöjden beaktas, med tillägg

alueiden suunnittelussa on, että rakentamista ohjataan sille soveltuville alueille ja harmaita tai likaisia vesiä ei johdu mereen. Uutta rakentamista ei ole sijoitettu tulvavaara-alueille (ks. 3.1.2.2) eikä rannoille.

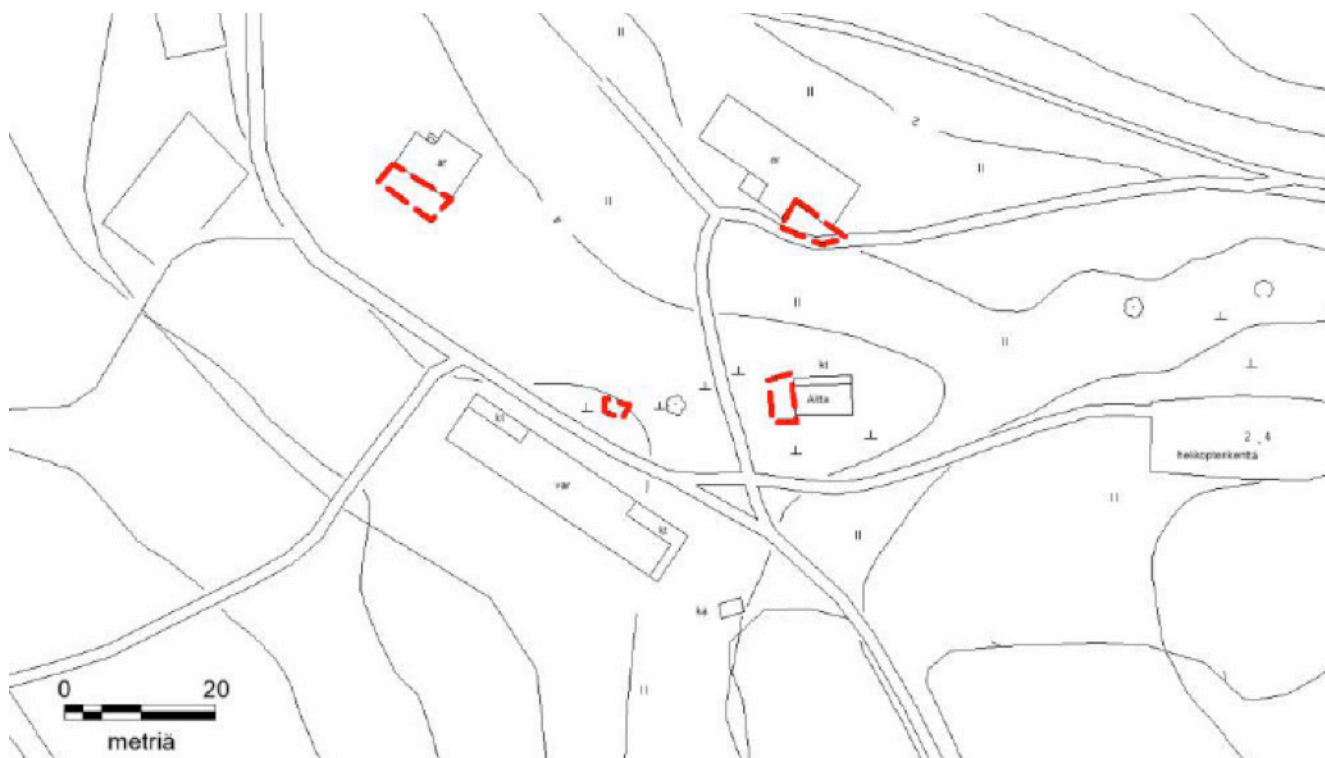
Käymäläjäte tulee sijoittaa riittävän etäälle majoitus- ja telttailualueista. Kompostoidun käymäläjätteen loppusijoittaminen perustuu ekologisesti kestävään ratkaisuun, joka suunnitellaan leirintäalueen toteutumisen myötä.

Maisema- ja luonnonarvoiltaan merkittävillä alueille ei ohjata liikkumista, vaan niiden luonnonarvoja vaalitaan. Kaavalla ei ole merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

för vågsvallet vars storlek separat bör utredas i samband med byggnadsprojekt. Målsättningen för planeringen av strandområdena är att byggnade styrs till områden som är lämpliga för ändamålet och att grävatten eller smutsigt vatten inte läcker ut i havet. Nybyggande har inte placerats på stränderna eller på områden där det finns risk för översvämning (se punkt 3.1.2.2).

Latrinavfall bör placeras på tillräckligt långt avstånd från inkvarterings- och campingområden. Slutförvaringen av komposterat latrinavfall bör baseras på ekologiskt hållbara lösningar och planeras i samband med att campingområdet förverkligas.

Gångstråken styrs bort från områden som har betydande landskaps- eller naturvärden. Dessa områdens naturvärden värddas. Även allmänna behov som båtbyggor har beaktats. Planen har inga betydande miljökonsekvenser.



Malikasvustoa pääarakennuksen seinustalla (Lähde: Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2016)

Malörtsbestånd intill huvudbyggnadens vägg (Källa: Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2016)

5.5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavan mukainen rakentaminen tulee muuttamaan paikoin nykyisellään luonnontilaisina olevia alueita rakennetuiksi alueiksi. Kaavamerkinnoilla edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilyminen, eikä ranta-asemakaa- van toteuttamisella ole käytännössä havaittavia haitallisia vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Umpeenkasvaneiden niittyjen ja ketojen hoidon avulla voidaan palauttaa perinnebiotooppeja ja elvyttää lajitojen elinympäristöjä. Käyttöön soveltuvia niittyjä, mm. umpeenkasvaneita pihapiirejä, voidaan kunnostaa ulkoilu- ja oleskelupaikoiksi. Hoitoresurssit kohdistetaan maisemallisesti ja luonnonsuojellisesti arvokkaille niittyalueille. Alue on kuitenkin edelleen ennallistamiskelpoinen ja rakentamisen yhteydessä alueelle kannattaisi laatia ja toteuttaa kunnostussuunnitelma, jossa alueen luontoarvoja palautettaisiin ja yleistä viihtyisyyttä parannettaisiin.

Kunnostamisen erityisenä tavoitteena tulisi olla malin määrän lisääminen ja hoidon suunnitteleminen niin, etteivät tehtävät hoitotoimet vaaranna yhdenkään siihen sidonnaisen perhoslajin esiintymistä. Koko kasvustoa ei saa niittää saman vuoden aikana, koska koiruohopussikoin toukka syö pelkästään ravintokasvinsa siemeniä.

(Lähde: Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2016)

Kaavatyön yhteydessä on selvitetty arvokkaat luontokohdet ja luonnonsuojelualueet. Ohjaamalla ulkoilijat arvokailta merenrantaniityiltä muille saaren rannoille turvataan näiden alueiden kasvillisuutta kulumiselta. Kaavaratkaisu edistää luonnon monimuotoisuuden ja perinnebiotooppien säilymistä. Myrskytuhojen vähentäminen on huomioitu luonnonhoitosuunnitelmassa.

Saaren länsi- ja pohjoisosissa sijaitsevien ranta-alueiden muuttaminen käyntisatamaksi vaikuttaa luonnonympäristöön paikallisesti. Kaavan myötä veneilyä ja mahdollisesti lisääntyvää virkistyskäyttöä voidaan ohjata nykyistä paremmin, eikä suunniteltu maankäyttö vaikuta suojeltuihin lintu- ja kasvilajeihin. Kaava ohjaa käyttöä saarten luonteen mukaisesti, joka vähentää luontotyyppeihin, kasvillisuuteen ja linnustoon kohdistuvia häiriöitä.

5.5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Kaavalla eri ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alueen maanomistajana Helsingin kaupunki vastaa kaavan toteuttamiskustannuksista. Venelaiturikapasiteetin ja majoitusmahdollisuuksien edistäminen voi lisätä jonkin verran vesiliikennettä, mutta maankäytön mallittaisen kehittämisen vuoksi vaikutusten arvioidaan jäävän melko vähäisiksi. Yhteysaluksen säännöllinen liikenne vähentää osaltaan veneliikenteen kasvua ja sen vaikutuksia. Kaavalla ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, koska alue osoitetaan yleiseksi osoitetaan retkeily- ja virkistysalu-

5.5.3.3 Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna

Byggnad i enlighet med planen kommer att förändra områden som nu är i naturligt tillstånd. Genom planbeteckningar gynnas bevarandet av områden som är värdefulla eller känsliga för den levande och livlösa naturens mångfald. Genom planbeteckningar bevaras värdefulla eller känsliga områden som är viktiga för (bevarandet av) mångfalden i den levande och livlösa naturen. Stranddetaljplanen har inga märkbara skadliga konsekvenser för naturen eller naturmiljön. Genom att sköta igenvuxna ängar och fält kan traditionella biotoper återställas och livsmiljön för arterna återupplivas. Ängar som lämpar sig för ändamålet, bl.a. igenvuxna gårdstun, kan renoveras/ återställas som friluft- och vistelseplatser. Resurserna för skötsel koncentreras till ängsområden som är viktiga med tanke på landskapet eller med tanke på naturskyddet. Området går ännu att återställa och i samband med byggnad borde en återställningsplan uppgöras, så att områdets naturvärden kan återställas och den allmänna trivselen ökas.

Ett särskilt mål för återställandet är att malörten förökas och att planera skötseln av området så att åtgärder inte äventyrar de fjärilsarter som är beroende av malört. Hela malörtsbeståndet får inte slås under ett och samma år, för absintsäckmalens larver äter enbart frön från sin näringsväxt.

(Källa: Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2016).

I samband med planläggningen har de värdefulla naturobjekten och naturskyddsområdena utretts. Genom att styra besökarna från de värdefulla strandängarna till andra stränder på ön bevaras dessa områden från slitage på växtligheten. Planen främjar naturens mångfald och bevarandet av traditionsbiotoper. Minskningen av stormskador har beaktats i naturvårdsplanen.

Strandområden på öns västra och norra del som ändras till besökshamn påverkar naturmiljön lokalt. I och med planändringen kan rekreatjonsbruket av ön öka och därmed kan också båttrafiken öka, men genom planen styrs också rekreationen bättre än tidigare. Den planerade markanvändningen inverkar inte på skyddade fågel- eller växtarter. Detaljplanen styr användningen av ön i enlighet med öns karaktär. Detta minskar störningen av och belastningen på naturtyper, växtlighet och fågelbestånd.

5.5.3.4 Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken

Planen har inga betydande konsekvenser för samhällsstrukturen. Planområdets ägare Helsingfors stad ansvarar för kostnaderna för genomförandet av planen. I och med att båtplatskapaciteten ökar och möjligheterna till övernattning utvecklas kan detta i viss utsträckning öka båttrafiken, men eftersom markanvändningen utvecklas måttfullt uppskattas konsekvenserna vara relativt små. Förbindelsebåtens reguljärtrafik stävjer å sin sida ökningen av båttrafiken och dess inverkan. Detaljplanen har inga konsek-

eeksi. Suunniteltu rakentaminen täydentää Kaunissaaren virkistyspalveluiden tarjontaa. Kaavan laatiminen ei edellytä energiaa kuluttavan tekniikan rakentamista kaava-alueelle.

5.5.3.5 Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavassa on huomioitu alueen rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja muinaismuistot. Kaavaratkaisu tukee kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä. Kaavaratkaisulla turvataan Kaunissaaren rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvoja.

Kaavaratkaisu voi edesauttaa osaltaan kulttuurimaiseman palauttamista, mm. maisemanhoitotoimien myötä suojeltavan päärakennuksen pihapiirissä.

Uusien rakennusten rakennusalat ovat riittävän etäällä rannasta ja korkealla merenpinnasta mahdollistaen rantamaiseman säilymisen ennallaan ja huomioiden tulvariskin.

Uuden käyntisataman maisemalliset vaikutukset kohdistuvat pohjoisen suuntaan aukeavaan saaristonäkymään. Kaavalla pyritään vahvistamaan rannikon ja saariston omaleimaista ja perinteistä luontoa ja rakennettua kulttuuriympäristöä.

venser för samhällsstrukturen eftersom området anvisas som allmänt friluft- och rekreationsområde. Det planerade byggandet kompletterar utbudet av service på Fagerö. Det planerade byggandet kompletterar utbudet av rekreationsrelaterad service på Fagerö. Förverkligandet av detaljplanen förutsätter inte byggande av energikrävande teknik på planområdet.

5.5.2.5 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Den bebyggda kulturmiljön värden och fornminnena har beaktats i planläggningen. Detaljplanlösningen stödjer bevarandet av kulturmiljön och byggnadsarvet samt deras regionalt varierande karaktär. Genom detaljplanen tryggas de byggnads- och kulturhistoriska värdena på Fagerö.

Genomförandet av planen kan bidra till att återställa områdets tidigare kulturlandskap, bl.a genom landskapsvård i närheten av den skyddade huvudbyggnaden.

Byggnadsytorna för de nya byggnaderna är placerade tillräckligt långt från stranden för att säkerställa bevarandet av strandlandskapet och tillräckligt högt ovan om havsvattnivån med tanke på översvämningsrisken.

De nya besökshamnarnas inverkan på landskapet berör främst det skärgårdslandskap som öppnas mot norr. Planen strävar att förstärka den särpräglade och traditionella naturen och bebyggda kulturmiljön i skärgården och på kusten.



Malikasvustoa päärakennuksen seinustalla (Lähde: Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2016)
Marlörtsbestånd intill huvudbyggnadens vägg (Källa: Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2016)

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön ohjeita. Kaavaa varten on kehitetty alueelle soveltuvia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

5.6 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna följer miljöministeriets rekommendationer. För planen har utvecklats planbeteckningar och -bestämmelser lämpade för området.

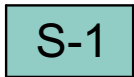
MERKINTÖJEN SELITYKSET JA KAAVAMÄÄRÄYKSET:



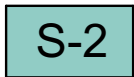
Retkeily- ja ulkoilualue. Alueella telttailu kielletty.



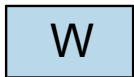
Leirintäalue. Lyhytaikainen telttailu sallittu.



Suojelualue.
Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 29§ mukainen luontotyyppi tai 47§ mukaisen lajin esiintymisalue.



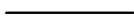
Suojelualue.
Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa. Lintuluodoilla on voimassa mairinnouskielto linnuston pesimäaikaan.



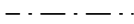
Vesialue.



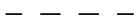
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan tai alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.

SKR

Kunnanosan nimi.

429

Kunnanosan numero.

KAUNIS

Saaren nimi.

100

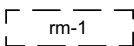
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

520+t90

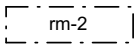
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun majoitusmökkien yhteenlasketun kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ainoastaan talousrakennuksen yhteenlasketun kerrosalan neliömetrimäärän.



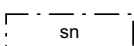
Ulkolureitti. Sijainti ohjeellinen, yhteys sitova.



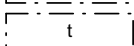
Majoitusrakennuksen rakennuspaikka.



Majoitusmökkien rakennusala. Majoitusmökkien tulee olla enintään 40 k-m² kokoisia. Mökkien välittömään läheisyyteen saa sijoittaa majoittumista palvelevia pieniä rakennelmia.



Saunan rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 25 k-m² kokaisen talousrakennuksen, tai rakennuslalle osoitetun kerrosalamerkinnän suuruisen talousrakennuksen.

BESTÄMMELSER OCH BESKRIVNING AV BETECKNINGARNA:

Frilufts- och strövmråde. Kortvarig camping är tillåten på området.

Campingområde. Kortvarig camping tillåten.

Skyddsområde.
På området förekommer en naturtyp som är skyddad i enlighet med naturvårdslagens 29§, eller en art som är skyddad i enlighet med §47.

Skyddsområde.
Sådana åtgärder som försämrar dess skyddsvärde får inte vidtas på området. På fågelskären är landstigningsförbud i kraft under fåglarnas häckningstid.

Vattenområde.

Linje 3m utanför planområdets gräns.

Gräns för kvarter, kvartersdel eller område.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för delområde.

Kommundelens namn.

Kommundelens nummer.

Namn på ö.

Byggrätt i antal kvadratmeter våningsyta.

Nummerserie, vars första tal anger den sammanlagda tillåtna våningsytan i kvadratmeter för övernattingsstugor. Det andra talet anger enbart den sammanlagda våningsytan i kvadratmeter för ekonomibyggnader.

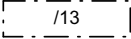
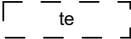
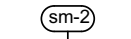
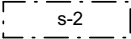
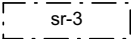
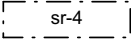
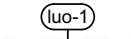
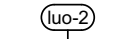
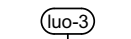
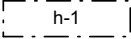
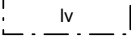
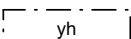
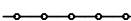
Friluftsled. Placeringen är riktgivande, förbindelsen bindande.

Byggnadsyta för inkvarteringsbyggnad.

Byggnadsyta för inkvarteringsstugor. Inkvarteringsstugornas våningsyta bör högst vara 40 m²vy stor. Små konstruktioner som betjänar inkvartering får placeras i stugornas omedelbara närhet.

Byggnadsyta för bastu.

Byggnadsyta på vilken får placeras en högst 25 m²vy stor ekonomibyggnad, eller en ekonomibyggnad vars storlek anvisats i kvadratmeter våningsyta på byggnadsytan.

	Rakennuslalle sallittu majoitusmökkirakennusten enimmäislukumäärä.
	Telttailuun varattu ohjeellinen alueen osa. Alueelle saa sijoittaa telttailua palvelevia pieniä rakennelmia, kuten suihkuja, käymälöitä ja telttailua palvelevia varastokatoksia.
	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevasta tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.
	Arvokas vesialueen osa, jolla ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Alueella saa kuitenkin suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi.
	Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennuksen ulkoasun korjaus- ja muutostyöt on toteutettava rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.
	Ympäristön kannalta arvokas rakennus. Korjaustoimenpiteiden tulee tapahtua rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä alue. Alue on metsälain 10 §:n mukainen erityisen arvokas elinympäristö. Suunnittelussa alueen suojeluarvot on huomioitava ja niiden säilyminen on turvattava.
	Erityisesti suojeltava lajin elinympäristö. Erityisesti suojeltavan lajin säilymiselle tärkeän esiintymispaikan hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulain 47 §:n mukaan kielletty.
	Arvometsä. Alueen erityisarvot ja ominaispiirteet on huomioitava ja niiden säilyminen on turvattava. Rakentaminen tulee sovittaa paikalle puusto huomioiden.
	Huoltorakennuksien ja varikon alue. Huoltorakennusten tulee olla enintään 50 kerrosneliometrin kokoisia.
	Alueen osa, jolle saa rakentaa laitureita. Aluetta ei saa aidata. Alueelle saa rakentaa sen käyttötarkoitusta palvelevia rakennelmia ja laitteita. Alueelle saa rakentaa kelluvia laitureita ja aallonmurtajia. Suunniteltujen toimenpiteiden vesilain mukaisten ilmoitusten ja lupien tarve tulee selvittää ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.
	Yhteiskäyttölaiturin likimääräinen paikka.
	Veneväylä, jonka sijainti likimääräinen.

Yleiset määräykset:

Rakennuslalla sijaitsevan nykyisen rakennuksen, saunan tai talousrakennuksen saa peruskorjata tai sen saa korvata enintään vastaavan kokoisella uudella.

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskiveden mukaisesta rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

Suunniteltaessa ja rakennettaessa rakennuksia ja rakennelmia, niiden laajennuksia ja korjauksia sekä yhdyskuntateknisiä laitteita ja toimintoja, tulee ottaa huomioon alin suositeltava rakentamiskorkeus N2000 +2,85 sekä lisäksi tarvittavan aaltoiluvaran suuruus, joka tulee erikseen selvittää rakennushankkeiden yhteydessä.

Kaunissaareissa ei saa rakentaa vesikäymälöitä ellei aluetta liitetä siirtoviemäriverkkoon ja kohdetta ei ole liitetty viemäriin. Käymäläjäte tulee sijoittaa riittävän etäälle majoitus- ja telttailualueista. Kompostoidun käymäläjätteen loppusijoittaminen tulee perustua ekologisesti kestävään ratkaisuun.

S-1- ja S-2 -suojelualueella ja luo -alueella sekä välittömässä läheisyydessä telttailu on kielletty.

Rakentamistapaohje on ohjeena suunniteltaessa ja toteutettaessa rakennuksia. Korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa on otettava yhteys museoviranomaiseen.

Kaunissaaren alueella on avohakkuu kielletty.

Största tillåtna antal inkvarteringsstugor på byggnadsytan.

För camping reserverad riktgivande del av område. På området får placeras små konstruktioner som duschar, dass och förrådsbyggnader som betjänar camping.

Del av område där det finns en fast fornlämning som skyddats genom fornminneslagen (295/1963). I enlighet med fornminneslagen är det förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada, ta bort eller på annat sätt rubba området. Museimyndighets (Museiverkets eller landskapsmuseets) utlåtande över planer som berör området bör införskaffas.

Värdefull del av vattenområde där åtgärder som ändrar dess naturliga tillstånd inte får utföras. På området får dock utföras åtgärder som är nödvändiga för bevarandet av dess skyddsvärde.

Kulthistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden eller del av byggnaden får inte rivas om det inte finns tvingande skäl därtill. Byggnadens centrala originaldrag bör bevaras och fungera som utgångspunkt för renoveringsarbeten. Reparation- eller ändringsarbeten bör ske på ett sätt som passar byggnadens särdrag.

Miljömässigt värdefull byggnad. Byggnaden får rivas endast om det finns tvingande skäl därtill. Reparationsarbeten bör ske på ett sätt som passar byggnadens särdrag.

Särskilt viktigt område med tanke på naturens mångfald. Området är enligt skogslagens 10 § en särskilt viktig biotop. Områdets skyddsvärden bör beaktas i planeringen och bevarandet av området bör säkerställas.

Biotop för art i behov av särskilt skydd. Det är enligt naturvårdslagens 47 § förbjudet att förstöra eller försämra förekomstplatser som är viktiga för att en art som kräver särskilt skydd skall kunna fortleva.

Värdeskog. Områdets specialvärden och särdrag bör beaktas och bevarandet av dessa bör tryggas. Byggnaderna bör anpassas till platsen med beaktande av trädbeståndet.

Område för servicebyggnader och depå. Servicebyggnadernas högsta tillåtna våningsyta är 50 kvadratmeter.

Del av område där bryggor får byggas. Området får inte ingärdas. På området för uppföras konstruktioner och anläggningar som betjänar områdets verksamhet. På området får uppföras flytande bryggor och vågbrytare. De planerade åtgärdernas behov av anmälningar och lov i enlighet med vattenlagen bör utredas innan åtgärderna vidtas.

Riktgivande plats för gemensam brygga.

Farled, riktgivande placering

Allmänna bestämmelser:

En befintlig byggnad, bastu eller ekonomibyggnad inom byggnadsytan får grundrenoveras eller ersättas med en högst lika stor nybyggnad.

Byggnadernas minimiavstånd från strandlinjen vid normalvattenstånd bestäms i enlighet med byggnadsordningen.

I samband med planeringen av byggnader och konstruktioner, deras utvidgningar eller renoveringar, samt samhällstekniska anordningar och funktioner, bör den lägsta rekommenderade höjden N2000 +2,85 för byggande beaktas. Till höjden bör läggas till inverkan av vågsvall, som bör bedömas separat i samband med varje byggnadsprojekt.

Det är inte tillåtet att bygga vattenklosetter på Fagerö om området inte ansluts till avloppsnätet och om objektet inte ansluts till avlopp. Latrinavfall bör placeras på tillräckligt långt avstånd från inkvarterings- och campingområde. Slutförvaringen av latrinavfallet bör baseras på en ekologiskt hållbar lösning.

Camping är förbjuden på S-1 och S-2 -skyddsområden, luo-områden och i deras omedelbara närhet.

Byggsättsanvisningarna fungerar som riktgivande i planeringen och förverkligandet av byggnaderna. Då renoverings- och ändringsarbeten planeras bör museimyndighet kontaktas.

Kalhyggen är förbjudna på Fagerös område.

6 Asemakaavan toteutus Genomförande av detaljplanen

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu rakentamistapaohjeet ja kaavaratkaisuun pohjautuva havainnekuva, jossa esitellään mm. rakennusten tavoitteellinen sijoittelu.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

Jarkko Lyytinen
asemakaavapäällikkö
Sipoo

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristö
Kulttuuri ja vapaa-aika

Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy
Tuomas Seppänen
arkkitehti SAFA
kaavan laatija FISE YKS 431

6.1 Planer som åskådliggör och styr genomförandet

För att styra genomförandet av detaljplanen har byggsättanvisningar och en illustration baserad på planen uppgjorts. I illustrationen visas den placering av byggnader som eftersträvas i planen.

6.2 Genomförande och tidtabell

Genomförandet av detaljplanen inleds så fort planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun ansvarar för uppföljningen av genomförandet i samband med olika lovförfaranden.

Jarkko Lyytinen
planläggningschef
Sibbo

Helsingfors stad
Stadsmiljösektorn
Kultur och fritid

Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy
Tuomas Seppänen
arkitekt SAFA
planläggare FISE YKS 431



