

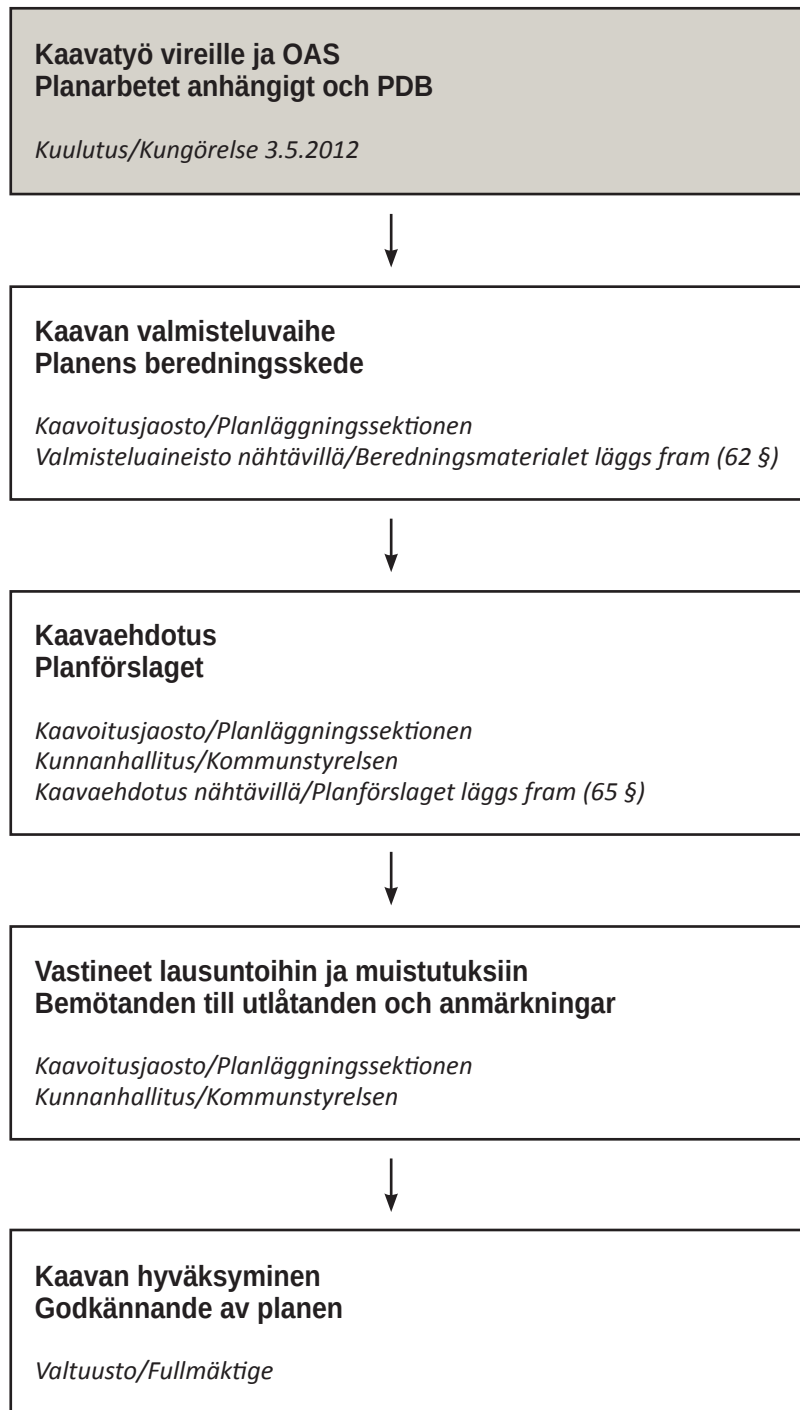
S 19 C

Joensuun venesataman asemakaava Detaljplan för Joensuu båthamn

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Programmet för deltagande och bedömning*



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Kaavan laatija - Planens beredare
Kaavoittaja - Planläggare
Pilvi Nummi-Sund arkkitehti - arkitekt

Konsultti - Konsult
Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan Kuntalassa, Iso Kylätie 18, Nikkilä ja kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.sipoo.fi/asemakaavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Program för deltagande och bedömning

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen stadgas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning. Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen. Allmänheten kan bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning under hela planarbetets gång i Sockengården, Stora Byvägen 18, Nickby, och på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner. Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.



Raportin valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö.

Raportin on laatinut Henna Kemppainen yhteistyössä Pilvi Nummi-Sundin ja Matti Kanervan kanssa.

Fotografier i rapporten © Sibbo kommuns planläggningsenhet.

Rapporten har utarbetats av Henna Kemppainen i samarbete med Pilvi Nummi-Sund och Matti Kanerva.

Suunnittelualue

Nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullassa Sipoonjoen länsirannalla Uuden Porvoontien ja Porvoon väylän väliin jäävällä alueella. Alueen kokonaispinta-ala on noin 15 hehtaaria. Suunnittelualue rajautuu idässä Sipoonjokeen, pohjoisessa alavaan peltoalueeseen ja lännessä Joensuun tilaan kuuluviin pihapiireihin. Tällä hetkellä tieyhteys alueelle on Joensuunraittia pitkin. Suunnittelualue on suurelta osaltaan kaislikkoista vesijättömaata, jolle on vuosina 2009-10 rakennettu kaksi pienveneitä palvelevaa satama-allasta. Maa-alueella on laaja pysäköinti- ja veneiden talvisäilytyskenttä. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu metsäinen koillisrinne sekä peltomaata.

Alustavan rajauksen mukaan asemakaava koskee seuraavia kiinteistöjä tai osia niistä: R:No 1:48, 1:50, 3:14, 2:40 ja 4:1604.

Planeringsområdet

Nuläge

Planeringsområdet ligger i Söderkulla på västra straden av Sibbo å mellan Nya Borgåvägen och Borgåleden. Områdets sammanlagda areal är c. 15 hektar. Planeringsområdet gränsar till Sibbo å i öst och låglänta fältområden i norr. Väster om planeringsområdet ligger gårdsområden som tillhör Joensuu gård. För tillfället sköts vägförbindelsen till området via Joensuuvägen. En stor del av planeringsområdet består av vasstäckat vattenimpediment, där två hamnbassänger som betjänar småbåtar har byggts under 2009-2010. På land finns en stor sandplan för parkering och vinterförvaring av båtar. Också en skogig nordostlig sluttning och åkerfält hör till planeringsområdet.

Enligt en preliminär avgränsning berör detaljplanen följande fastigheter eller delar av dem: Rnr 1:48, 1:50, 3:14, 2:40 och 4:1604.



Suunnittelualueen sijainti merkitty ortoilmakuvaan punaisella. Planområdet anges med rött på flygbilden.

Tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavan sisältövaatimusten (MRL 54 §) mukaan kaavaa laadittaessa tulee rakennettua ympäristöä vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Asemakaavan tehtävänä on luoda edellytykset valtakunnallisten, maakunnallisten ja paikallisten kulttuuriympäristön arvojen säilyttämiselle.

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristönseläisyyttä sellaista merkityksellistä heikkene- mistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Suunnittelun tavoitteet

Tavoitteena on luoda asemakaava aiemmin asemakaavoitamalle alueelle. Alueelle suunnitellaan vapaa-ajanpalveluihin ja veneilyyn liittyviä toimintoja.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualue on valtakunnallisesti ja seudullisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Sipoonjoki ranta-alueineen kuuluu NATURA-alueeseen.

Noin viidesosa suunnittelualasta on rakennuskelpoista maata, jolla tulvarajat toteutuvat. Liikenteen osalta suunnittelualue tukeutuu Uuteen Porvoontiehen.

Mål

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

MarkByggl, 54 §: Krav på detaljplanens innehåll

Enligt kraven på detaljplanens innehåll (MBL 54 §) skall den byggda miljön och naturmiljön värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. Detaljplanens uppgift är att skapa förutsättningar för bevarandet av kulturmiljön på riksnivå, landskapsnivå och lokalnivå.

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll.

Målen för planeringen

Målet är att utarbeta en detaljplan för området där det inte finns någon detaljplan. Funktioner som har att göra med fritidsservice och båtplaner planeras på området.

Utgångspunkter för planeringen

Planområdet är ett lokalt och nationellt viktigt kulturlandskap. Sibbo å och dess stränder hör till NATURA-området.

Ungefär en femtedel av området kan byggas på, då denna mark uppfyller kraven på översvämningsgränserna. Vad trafiken beträffar, stöder sig området på Nya Borgåvägen.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

- tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista hyödyntämällä olemassa olevia rakenteita
- edistetään elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä
- aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin
- elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta edistetään hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta
- edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä
- ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden välissä edistetään mahdollisuuksien mukaan
- varmistettava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilyminen
- otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet

Maakuntakaavan tavoitteet

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa ja Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.4.2011 lainvoiman saaneessa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Ulkoilumahdollisuuksia ja toimintoja tulee edistää, kuitenkin siten, ettei merkittävästi haitata alueen maa- ja metsätalouskäyttöä. Suunnittelualuetta rajaava, Joensuunraittiin tukeutuva maaseutumiljö kuuluu taajamatoimintojen laajenemisalueeseen.

Suunnittelualue on osoitettu kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta sekä seudullisesti että valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi. Elinvoimaisen kulttuuriympäristön todetaan vahvistavan myös kulttuurielinkeinoelämän kehittämisen edellytyksiä.

Suunnittelualueen kohdalla Sipoonjoki on Natura-alue. Sipoonjoen Natura-alueeseen liittyy sekä biologisia että maisemallisia arvoja. Sipoonjoki on erityisen arvokas yhtenä neljästä Suomen puolella Suomenlahteen laskevasta joesta, jossa on jäljellä luontaisesti lisääntyvä alkuperäinen meritaimenkanta. Luonnonsuojelulain perusteella alueelle tai sen läheisyyteen ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka merkittävästi heikentävät niitä laji- tai luontodirektiivin mukaisia luonnonarvoja, joiden perusteella alue on otettu Natura 2000 -ohjelmaan.

Suunnittelualue kuuluu myös pohjavesialueeseen. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tehtävät toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

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:

- stödjande av en balanserad utveckling av regionstrukturen och förstärkande av näringslivets konkurrenskraft och landets internationella ställning genom att i så stor utsträckning som möjligt utnyttja befintliga strukturer
- främjande av en förbättring av livsmiljöns kvalitet och ett hållbart utnyttjande av naturresurserna
- utveckling av regionstruktur och områdesanvändning bygger i första hand på områdenas egna starka sidor och på faktorer förknippade med områdets lokalisering.
- livsmiljöernas funktionalitet och ekonomiska lönsamhet främjas genom utnyttjandet av befintliga samhällsstrukturer
- bidragande till att kulturmiljön och byggnadsarvet samt deras regionalt skiftande karaktär bevaras
- bevarandet av ekologiska förbindelser mellan skyddsområden och vid behov mellan skyddsområden och övriga värdefulla naturområden främjas
- säkrande av att nationellt sett betydelsefulla värden inom kulturmiljön och naturarvet bevaras
- beaktande av behovet av skydd för grund- och ytvatten, liksom behovet av förbrukning

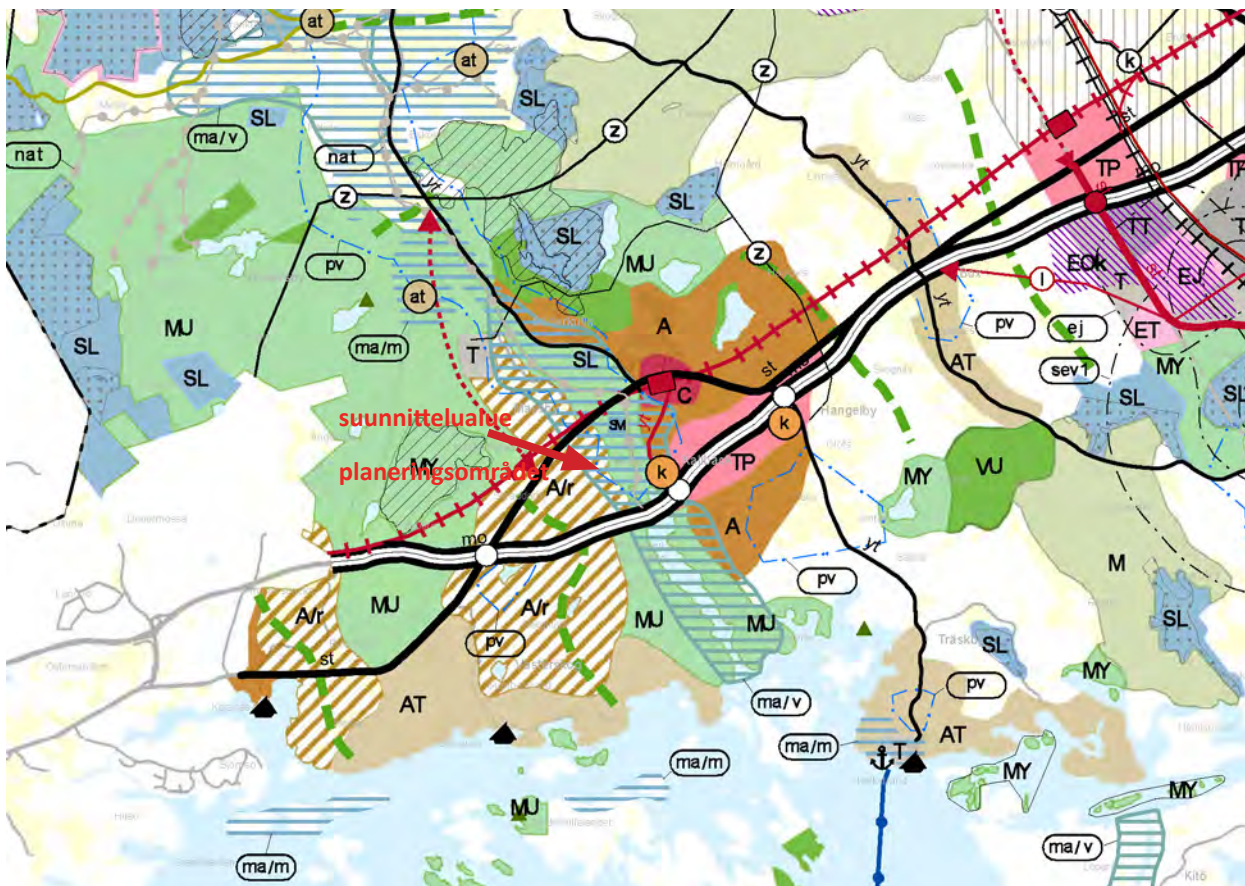
Landskapsplanens mål

I Östra Nylands landskapsplan, som fastställts av miljöministeriet 15.2.2010 och vunnit laga kraft enligt Högsta förvaltningsdomstolens beslut 6.4.2011, hör planområdet till jord- och skogsbruksdominerat område. Friluftsmöjligheter och -verksamhet bör främjas på så sätt, att jord- och skogsbruket inte märkbart störs. Landsbygdsmiljön som stöder sig på Joensuuvägen och som planområdet gränsar till hör till utvidgningsområde för tätortsfunktioner.

Planområdet har anvisats som till område som är viktigt med tanke på kulturmiljön och landskapsvärden både på lokal och nationell nivå. En livskraftig kulturmiljö anses stärka också förutsättningarna för utvecklingen av det kulturella näringslivet.

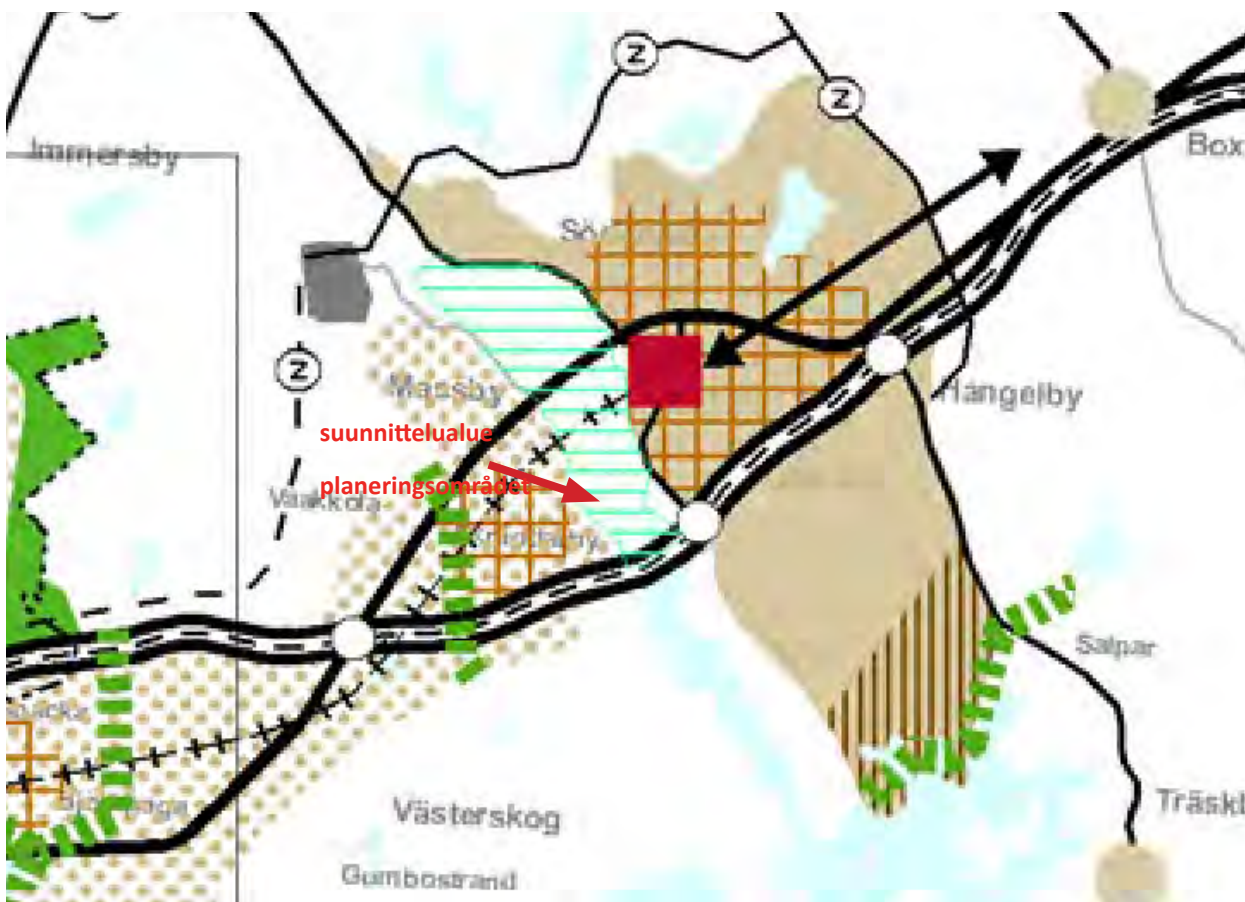
På planområdet hör Sibbo å till Natura-området. Sibbo å Natura-område har både biologiska och landskapsmässiga värden. Sibbo å är särskilt värdefull som en av de fyra åar på den finska sidan som rinner ut i Finska viken och som har ett havsöringsbestånd som naturligt förökar sig. Enligt naturskyddslagen får man inte på detta område eller i dess närhet planera sådana åtgärder som märkbart försämrar de naturvärden som nämns i art- och naturdirektivet enligt vilka området upptagits i Natura 2000 -programmet.

Planområdet hör även till grundvattensområde. Åtgärder som görs på området eller i dess närhet bör planeras så, att de inte märkbart minskar mängden grundvatten eller försvagar dess kvalitet.



Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010)

Utdrag ur Östra Nylands landskapsplan (MM 15.2.2010)



Ote Uudenmaan maakuntakaavaehdotuksesta 2012.

Utdrag ur utkastet för Nylands landskapsplan 2012.

Suunnittelualueen tuntumaan maakuntakaavaan on merkitty muinaismuistokohde, Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari. Kaikki muinaisjäännökset on rauhoitettu muinaismuistolaille (295/1963). Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon, että alueella on arkeologisia, maisemallisia, kulttuurihistoriallisia tai muita erityisiä ympäristöarvoja, joita tulee suojella.

Maakuntakaavaehdotus 2012

Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 2.4.2012 hyväksyä Uudenmaan maakuntakaavan ehdotuksen ja asettaa sen nähtäville. Erityisesti aluerakenteen ja liikenteen kysymyksiin keskittyvässä kaavaehdotuksessa Sipoonjoen länsipuolelle on osoitettu raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue. Ehdotuksessa itään laajentuvan metroverkon radan ohjeellinen linjaus on esitetty suunnittelualueen pohjoispuolelle Uuden Porvoontien tuntumaan. Alue on merkitty pohjavesialueeksi. Jokivarsi on varustettu merkinnällä MU -Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Jokivarsi on merkitty myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä ja Korkeimman hallinto-oikeuden 23.12.2011 vahvistamassa oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 asema-kaava-alue on osoitettu haja-asutusalueeksi, jolla maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Alue kuuluu kaavakarttaan merkittynä tärkeään tai vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen.

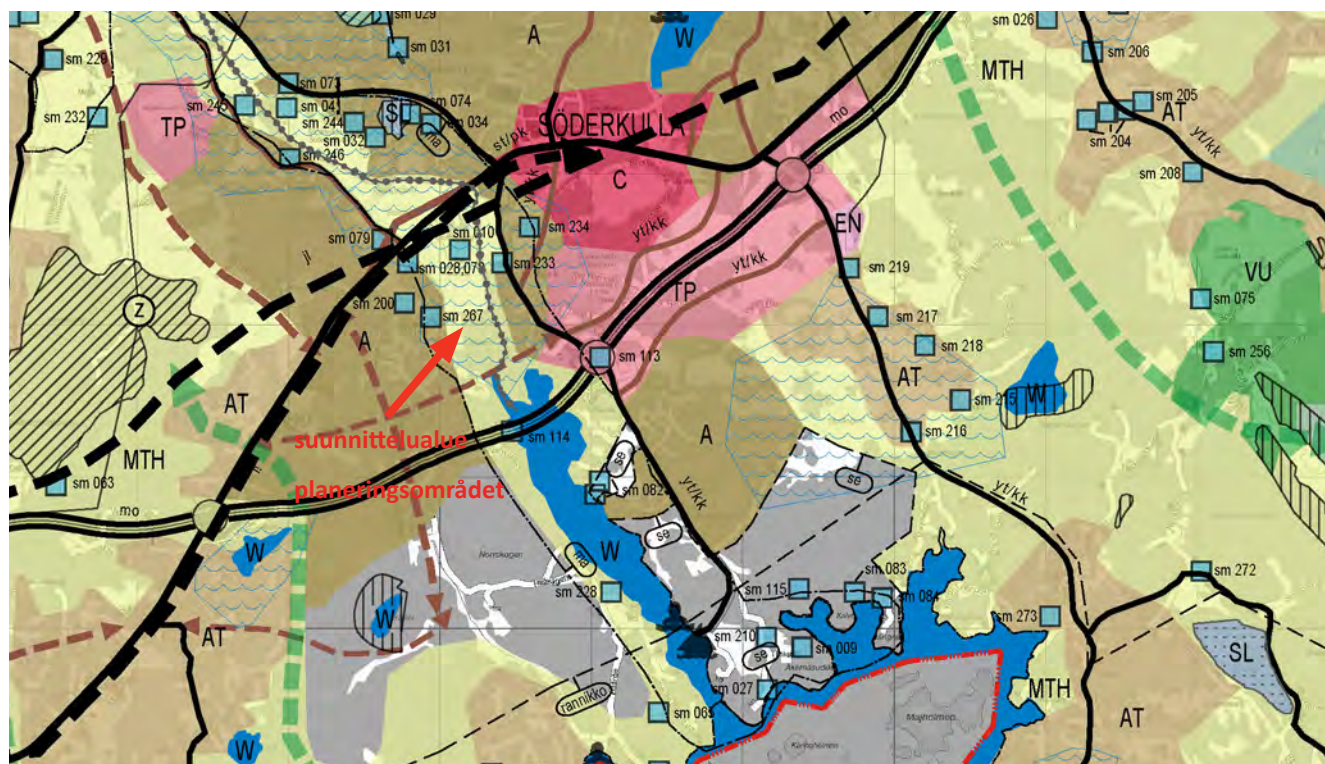
I landskapsplanen har ett fornminnesobjekt, Sibbesborgs medeltida borgö, anvisats. Alla fornminnen är skyddade enligt fornminneslagen (295/1963). I planeringen av användningen av området bör det beaktas, att området har arkeologiska, landskapsmässiga, kulturhistoriska och andra särskilda miljövärden, som bör skyddas.

Utkast till landskapsplan 2012

Landskapsstyrelsen beslöt på sitt möte 2.4.2012 att godkänna utkastet till Nylands landskapsplan och lägga fram den. I utkastet, som särskilt tar ställning till regionsstruktur och trafikfrågor utses den västra stranden av Sibbo å till område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik. I utkastet föreslås förlängningen av metronätets spår mot öster gå norr om planeringsområdet intill Nya Borgåvägen. Området hör till grundvattenområden. Åstranden har försetts med betäckningen MU - Jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet. Åstranden hör också till områden som är viktiga med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.

Generalplanen

I den av Sibbo kommunfullmäktige 15.12.2008 godkända generalplanen för Sibbo 2025 med rättsverkningar som vunnit laga kraft i HFD 23.12.2011 är planområdet i huvudsak glesbygdsområde, där byggande i anslutning till jord- och skogsbruk är tillåtet. Området hör till ett viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025.

Utdrag ur generalplan för Sibbo 2025.

Kansainvälinen kestävä yhdyskunnan suunnittelu-kilpailu

Vuonna 2011 järjestetyssä kansainvälisessä Sibbesborgin suunnittelukilpailussa etsittiin ratkaisuja uuden metrolii-kenteeseen perustuvan, ekologisen, jopa 70 000-100 000 asukkaan asuinalueen rakentamiseksi Sipoon eteläosaan. Kilpailun lähtökohtana on, että alueen suurin asutus- ja palvelukeskittymä on nykyisen Söderkullan keskus.

Kilpailussa palkitut ehdotukset perustuvat varsin voimakkaaseen rakentamiseen sekä Joensuun tilan alueella että Sipoonjoen vastarannalla. Alueen kehittämistä on tarkoitus jatkaa palkittujen töiden tekijöiden kanssa. Tavoitteena on osayleiskaava, jonka tekemistä ei ole aloitettu eikä aikataulua päätetty.

Asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta. Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa pääosin matkailu- ja veneilyelinkeinon harjoittamista tukevien rakennusten ja rakennelmien toteuttaminen Sipoonlahden pohjukkaan.

Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunnan ja Joensuun Tila Oy:n välinen sopimus kaa-voituksen käynnistämisestä on allekirjoitettu kunnan puolesta 16.2.2012 ja maanomistajan osalta 15.2.2012.

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus

Alueella on rakennuskielto osayleiskaavan laatimista varten 3.9.2012 saakka (kh 13.12.2005)

Rakennusjärjestys

Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.5.2002 ja valtuuston 30.5.2005 hyväksymät muutokset rakennusjärjestykseen ovat tulleet voimaan 7.10.2005 (lukuun ottamatta lukua 7.2) ja 21.11.2007 (luku 7.2).

Kaavoitusaloite

Asemakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan ja kunnan aloitteesta.

Maanomistus

Alue on Joensuun Tila Oy:n omistuksessa yhtä kiinteistöä (4:1604) lukuunottamatta, joka on Sipoon kunnan omistuksessa.

Internationell planeringstävling för ett hållbart samhälle

I den internationella tävlingen för planeringen av Sibbesborg som anordnades 2011 efterlystes lösningar för byggandet av en ny ekologisk stadsdel för 70 000-100 000 invånare som utnyttjar metroförbindelsen som dras till södra Sibbo. Utgångspunkten för tävlingen var, att den största koncentrationen av bostäder- och service på området skulle vara nuvarande Söderkulla centrum.

De bidrag som belönades i tävlingen baserar sig på kraftigt byggande både på Joensuu gårds område samt på åstranden mittemot. Det är meningen att fortsätta utveckla området i samarbete med personerna bakom de vinnande bidragen. Målet är en delgeneralplan, men arbetet har ännu inte påbörjats och tidtabellen har heller inte slagits fast ännu.

Detaljplanen

Det finns för tillfället ingen detaljplan för planområdet. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra upprättandet av byggnader längst in i Sibboviken, som huvudsakligen stöder idkandet av turism- och båtlivsnäring.

Avtal gällande området

Avtalet mellan Sibbo kommun och AB Joensuu Tila om starten för områdets planläggning har undertecknats av kommunen 16.2.2012 och av markägaren 15.2.2012.

Byggförbud och åtgärdsrestriktion

På grund av delgeneralplanläggning gäller byggförbud på området fram till 3.9.2012 (kst 13.12.2005)

Byggnadsordning

Sibbo kommuns nuvarande byggnadsordning har trätt i kraft 7.5.2002 och förändringarna som kommunfullmäktige godkände 30.5.2005 har trätt i kraft 7.10.2005 (förutom punkt 7.2) och 21.11.2007 (punkt 7.2).

Planläggningsinitiativ

Planläggningsprocessen har startats på markägarens och kommunens initiativ.

Markägoförhållanden

Området är i AB Joensuu Tilas ägo förutom en fastighet (4:1604), som ägs av Sibbo kommun.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Joensuun venesataman asemakaavan kohdalla keskeisiä ovat vaikutukset Sipoonjokilaakson arvokkaaseen kulttuurimaisemaan ja luontoon, erityisesti Natura-alueeseen. Tärkeää on arvioida myös tulvariskit.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

Tehdyt selvitykset

- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2009
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2007
- Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2007
- Sipoon yleiskaavan luontoselvitykset, 2006
- Sipoon lepakkokartoitus 2008
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, 2006
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, 2002
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella
- Itä-Uudenmaan rannikkoalueiden tulvakartat, 2007
- Luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen arvio hankkeen vaikutuksesta Sipoonjoen NATURA2000-alueen (FI0800086) luontoarvoihin, 8.11.2007

Tehtävät selvitykset

- Maisema- ja luontoselvitys
- Rakennettavuusselvitys
- Meluselvitys, mikäli suunnitelmaan esitetään asumista tai majoitusta
- uusi Natura-arviointi, mikäli suunnitelmassa esitetään uusia ruoppausta edellyttäviä toimenpiteitä Sipoonjoen delta-alueelle
- Liikenteen toimivuustarkastelu
- Selvitys liittymisestä taajamarakenteeseen
- Arkeologinen maastoinventointi muinaisjäännösten paikantamiseksi

Konsekvensbedömning

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och valet av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial från intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas. I detaljplanen för Joensuu båthamn är konsekvenserna för det värdefulla kulturlandskapet och naturen i dalen kring Sibbo å, speciellt på Natura-området, centrala. Det är också viktigt att bedöma översvämningsriskerna.

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Som underlag för sammanställandet av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

Gjorda utredningar

- Skyddsplan för grundvattenområden i Sibbo, 2009
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2007
- Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit (Sibbo kommun, Museiverket, 2007)
- Naturinventering för Sibbo generalplan, 2006
- Sibbo fladdermusutredningar, 2008
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Arkkitieteitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006)
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys (Jaakko Pöyry Infra – Maa ja Vesi, 2002)
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella (Östra Nylands förbund, 2002)
- Översvämningskartor för Östra Nylands strandområden, 2007
- Evaluering av projektets konsekvenser för Sibbo ås NATURA2000-områdes (FI0800086) naturvärden, enligt naturskyddslagens § 65, 8.11.2007

Utredningar som ska göras

- Landskaps- och naturinventering
- Bygghälsoutredning
- Bullerutredning, i fall att boende eller inkvartering föreslås i planen
- en ny Natura-utredning, i fall att nya åtgärder som förutsätter muddring av Sibbo å -deltat föreslås i planen
- Utredning av trafikens funktionalitet
- Utredning av anknytning till tätortsstrukturen
- Arkeologisk terränginventering för att lokalisera fornlämningar

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueen laajuus vaihtelee eri osatekijöiden osalta. Esimerkiksi käyttäjien osalta vaikutusalue on laaja. Matkailu- ja veneilytoimintojen lisääminen suunnittelualueella vaikuttaa Uuden Porvoontien ja Joensuunraitin liittymän toimivuuteen sekä lisää veneliikennettä Sipoonlahdella ja Sipoonjoella. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat paikallisia – vaikutukset tulee rajoittaa suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön. Rakentamisen määrästä riippuen asemakaava vaikuttaa paikallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen maisemakuvaan.

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asu-miseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmis-teluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipi-teensä (MRL 62 §).

A. Osalliset maanomistajat ja asukkaat:

- Alueen sekä naapurikiinteistöiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset

B. Viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Museovirasto
- Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Sipoon kunnan hallintokunnat
- Liikennevirasto

C. Muut yhteisöt

- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Itä-Uudenmaan jätehuolto
- Keravan Energia-yhtiöt
- Alueella toimivat yhdistykset ja yhteisöt
- Kunnan luottamuselimet

Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtö-kohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaa-vaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipi-teensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisilla on koko kaavatönn ajan mahdollisuus antaa asemakaavatönnön liittyvää palautetta sähköpostitse, kir-jitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavoittajaa voi myös tulla tapaamaan Kunta-laan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Konsekvensområde

Storleken på planens konsekvensområde är olika för olika delfaktorer. Till exempel för användarnas del är konse-kvensområdet stort. En ökning av turism- och båtlivsfunk-tioner på planområdet inverkar på hur Joensuuvägens anslutning till Nya Borgåvägen fungerar samt ökar båttra-fiken i Sibboviken och längs Sibbo å. Konsekvenserna för naturmiljön är lokala - konsekvenserna ska begränsas till planområdet och dess omedelbara närområden. Beroen-de på mängden byggnation inverkar detaljplanen lokalt på det kulturhistoriskt värdefulla området landskapsbild.

Intressenter

Markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhets-område behandlas vid planeringen är intressenter. Intres-senterna har rätt att delta i beredningen av planen, be-döma verkningarna av planläggningen och uttala sin åsikt om saken (MBL § 62).

A. Markägare och invånare (intressenter):

- Markägare på planområdet och grannområden, invå-nare och företag

B. Myndigheter

- Nylands ELY-central
- Nylands förbund
- Museiverket
- Landskapsmuseum för Östra Nyland
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Sibbo kommuns förvaltningar och expertisinstanser
- Trafikverket

C. Andra samfund

- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Östra Nylands Avfallsservice Ab
- Kervo Energi -bolagen
- Föreningar och samfund som är aktiva på området
- Kommunens förtroendeorgan

Växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångs-punkterna, målen och eventuella alternativ för planering-en ska anordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (62 § MBL).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet-per e-post, brev eller telefon till kommunens represen-tant som svarar för planläggningen. Intressenter kan också boka tid till Sockengården för att träffa utarbetaren av planen.

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella viireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastolle 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi/asetmakaavat) koko kaavaprosessin ajan. Kaavatyön käynnistymisestä informoidaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana.

Suunnitelmaa koskevissa puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tekemistä muutoksista huolimatta OAS:n puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §). Käynnistysvaiheessa järjestetään ensimmäinen viranomaisneuvottelu.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastolle 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaa-

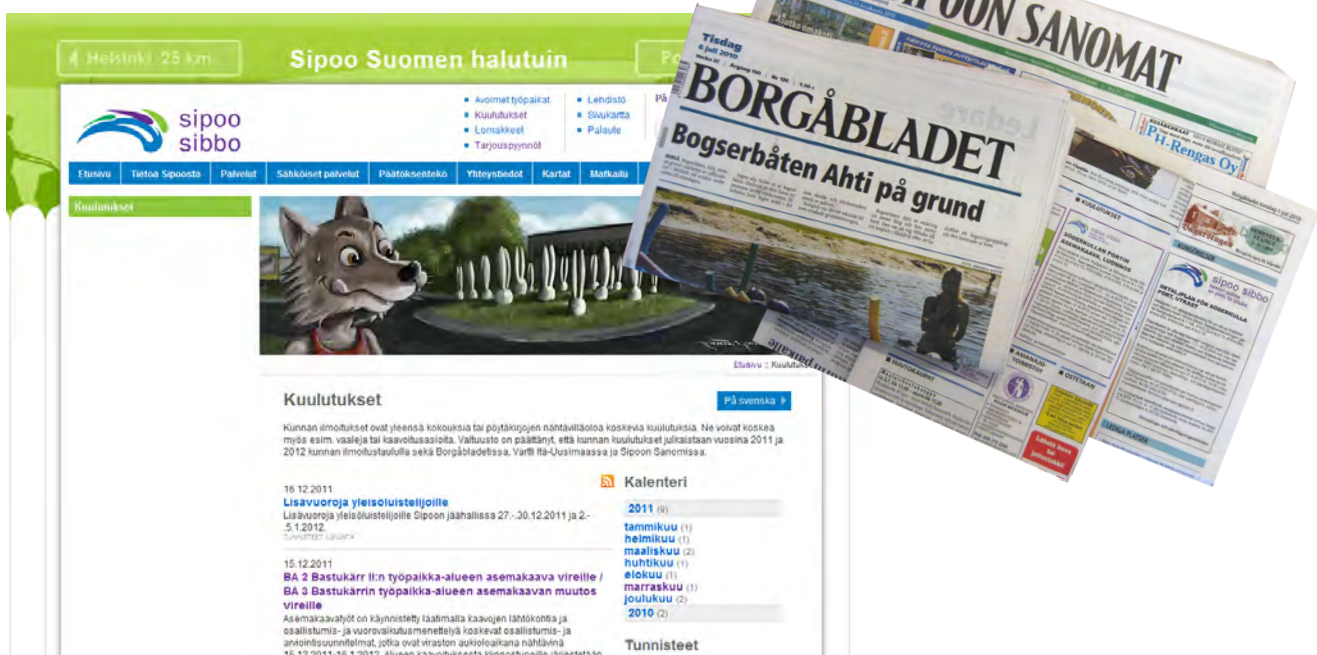
Startskedet

Detaljplanearbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (63 § MBL). Programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt i Sockengården och i Söderkulla bibliotek i 30 dagar. Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbsidor (www.sibbo.fi/detaljplaner) under hela planprocessen. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det per brev.

Intressenterna kan ge respons på huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt och programmet kan kompletteras utgående från den erhållna responsen under planprocessen. Angående brister i programmet ombes intressenten i första hand vända sig till kommunens representanter. Såvida intressenten anser att PDB fortfarande är bristfälligt, trots kontakt med kommunen och kommunens ändringar i programmet, har han möjlighet att för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslå samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget läggs fram (64 § MBL). I startskedet inleds de första myndighetsförhandlingarna.

Beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas över planläggningsområdet ett planutkast, som läggs fram i Sockengården och i Söderkulla bibliotek i 30 dagar. Intressenterna och kommunens medlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial



valuonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Kaavaluonnosaineiston nähtävillä ollessa järjestetään yleisötilaisuus niin sanottuna kaavanäyttelynä. Kaikille avoimessa tilaisuudessa on mahdollista tutustua kaavaluonnokseen ja muuhun valmisteluaineistoon sekä tavata kaavan valmistelijoita ja esittää heille kaavoitusta koskevia kannanottoja sekä kysyä suunitelman vaikutuksista.

Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine. Tarvittaessa järjestetään toinen viranomaisneuvottelu.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään kaavoitusjaoston kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen valtuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto kaavoitusjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Alustava aikataulu

Toukokuu 2012
Kaavatyön kuuluttaminen vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Elokuu 2012
Kaavaluonnos nähtävillä

Syysy 2012
Kaavaehdotus nähtävillä

Vuoden 2012 loppuun mennessä
Asemakaava valtuuston hyväksyttäväksi

inom den tid planberedningsmaterialet är framlagt (62 § MBL och 30 § MBF). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndighetshåll och övriga behövliga håll (t.ex. föreningar).

När beredningsmaterialet är framlagt anordnas en tillställning för allmänheten i form av en planutställning. Vid detta informationsmöte för allmänheten presenteras planutkastet och det övriga beredningsmaterialet, och intressenter har möjlighet att lägga fram ställningstaganden och uppfattningar om planens konsekvenser.

Förslagsskedet

På basis av responsen om planens beredningsmaterial utarbetas ett detaljplaneförslag som hålls framlagt offentligt i 30 dagar (65 § MBL och 27 § MBF). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Utlåtanden av myndighetshåll begärs enligt behov över planförslaget (28 § MBF). Kommunen ger sitt motiverade ställningstagande till anmärkningarna och utlåtandena. Vid behov ordnas en andra myndighetsråd.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget innan den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget först av planläggningssektionen och sedan av kommunstyrelsen som föreslår för fullmäktige att planen godkänns.

Godkännande

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt planläggningssektionens och kommunstyrelsens framställan. Besvär över fullmäktiges beslut kan anföras hos Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen.

Preliminär tidtabell

Maj 2012
Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram

Augusti 2012
Planutkastet läggs fram offentligt

Hösten 2012
Detaljplaneförslaget läggs fram offentligt

Innan slutet av år 2012
Detaljplanen läggs fram för godkännande av fullmäktige

Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee, on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Borgåbladet ja Vartti), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa. Yleisten kuultusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista.

Asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta www.sipoo.fi /asemakaavat.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat, Borgåbladet ja Vartti), internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja kaavatyöstä antavat:

Sipoon kunnalta kaavoittaja Pilvi Nummi-Sund
09 - 2353 6728 /[pilvi.nummi-sund\(at\)sipoo.fi](mailto:pilvi.nummi-sund(at)sipoo.fi)

sekä
Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy:stä arkkitehti Henna Kemppainen
09 - 321 12 61 /[henna.kemppainen\(at\)h-k.fi](mailto:henna.kemppainen(at)h-k.fi)

Postiosoite: Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus, PL 7, 04131 Sipoo.

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

Mahdolliset mielipiteet tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä tulee toimittaa kirjallisesti Sipoon kunnalle edellä mainittuun osoitteeseen.

Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat, Borgåbladet och Vartti), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras de av kommunen kända fastighetsägare inom detaljplaneområdet och i angränsning till det, brevlades om planläggningsarbetets centrala skeden.

Till dem som gjort en skriftlig anmärkning mot förslaget till detaljplan och samtidigt uppgett sina kontaktuppgifter skickas kommunens motiverade ställningstagande (s.k. bemötande) av den framförda anmärkningen. Ett meddelande om att beslut har fattats om att godkänna planen skickas till de kommunmedlemmar och till dem som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

Information om hur planläggningsarbetet fortskrider publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen www.sibbo.fi /detaljplaner.

Kungörelser

Kungörelser om planläggningsarbetet publiceras i kommunens annonsorgan (Sipoon Sanomat, Borgåbladet och Vartti), på kommunens webbplats (www.sibbo.fi) och på kommunens anslagstavla (Sockengården).

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

Sibbo kommuns planläggare Pilvi Nummi-Sund
09 - 2353 6728 /[pilvi.nummi-sund\(at\)sibbo.fi](mailto:pilvi.nummi-sund(at)sibbo.fi)

samt
Arkitektbyrå Harris-Kjisik, arkitekt Henna Kemppainen
09 - 321 12 61 /[henna.kemppainen\(at\)h-k.fi](mailto:henna.kemppainen(at)h-k.fi)

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

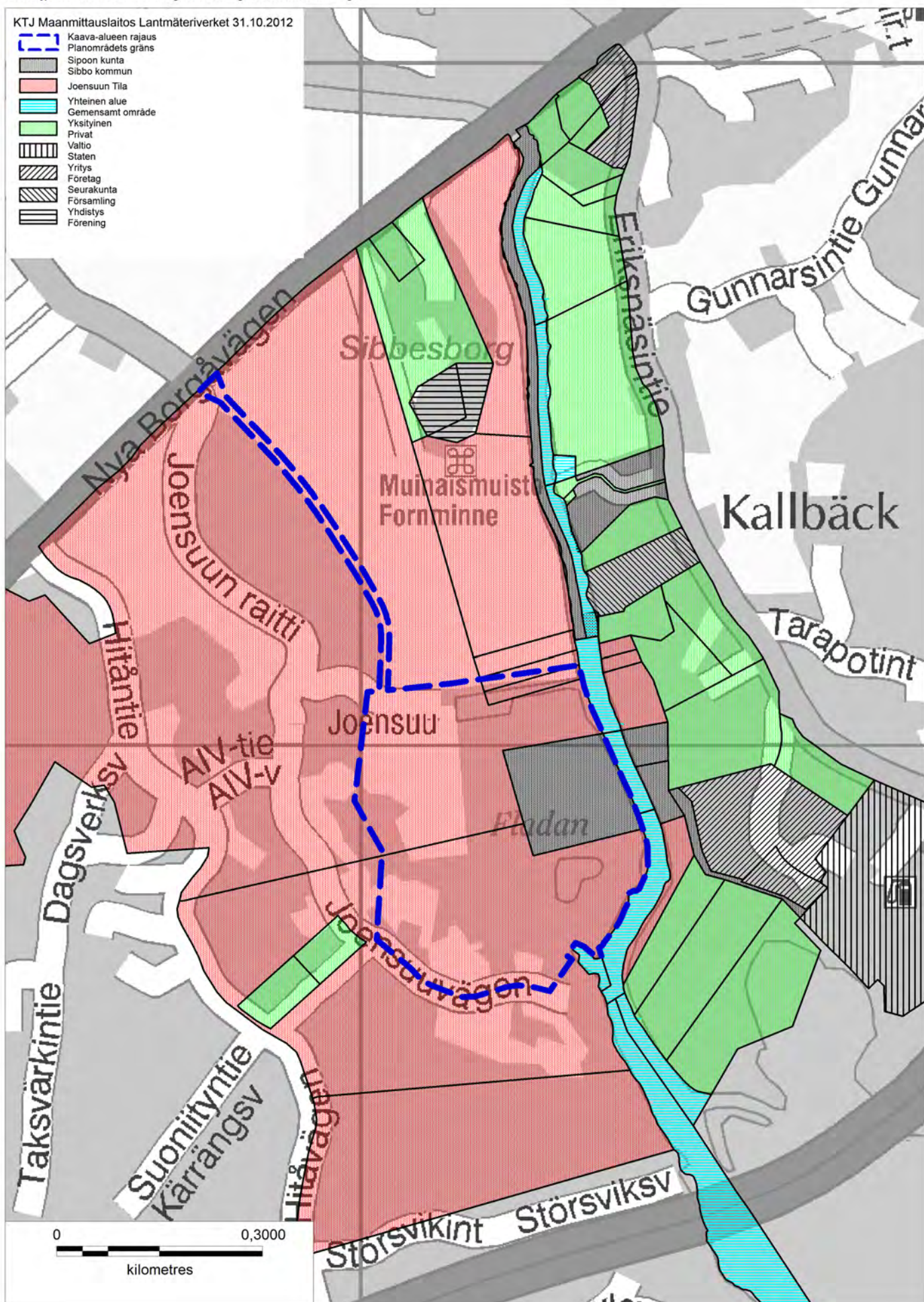
Besöksadress: Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nicky)

Möjliga åsikter om innehållet i detta program för deltagande och bedömning ska skriftligen sändas till Sibbo kommun, under ovannämnda adress.

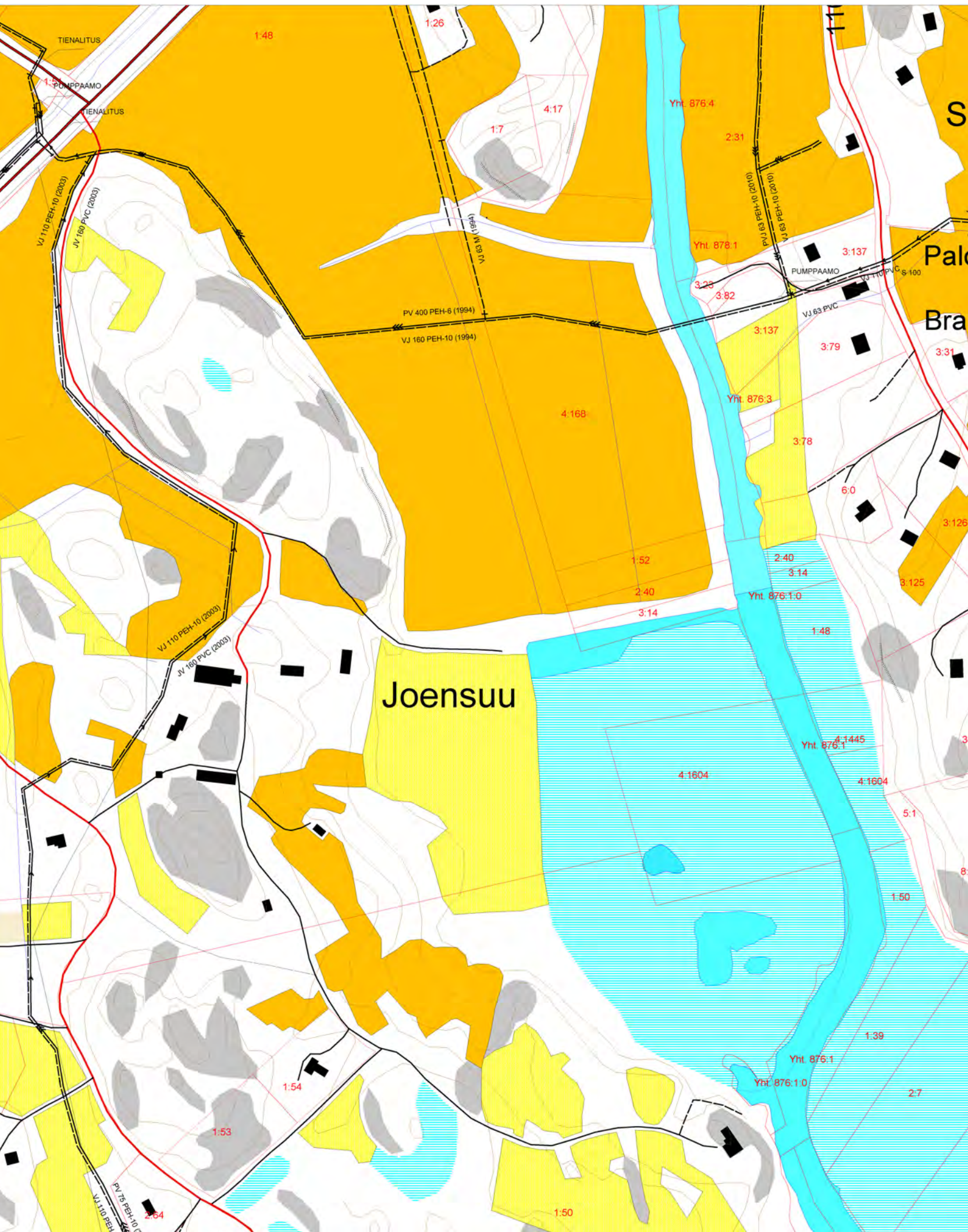
LIITE 2 - BILAGA 2

Maanomistuskartta – Markägokarta

Asemakaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistus
Detaljplaneområdet och grannfastigheternas markägo

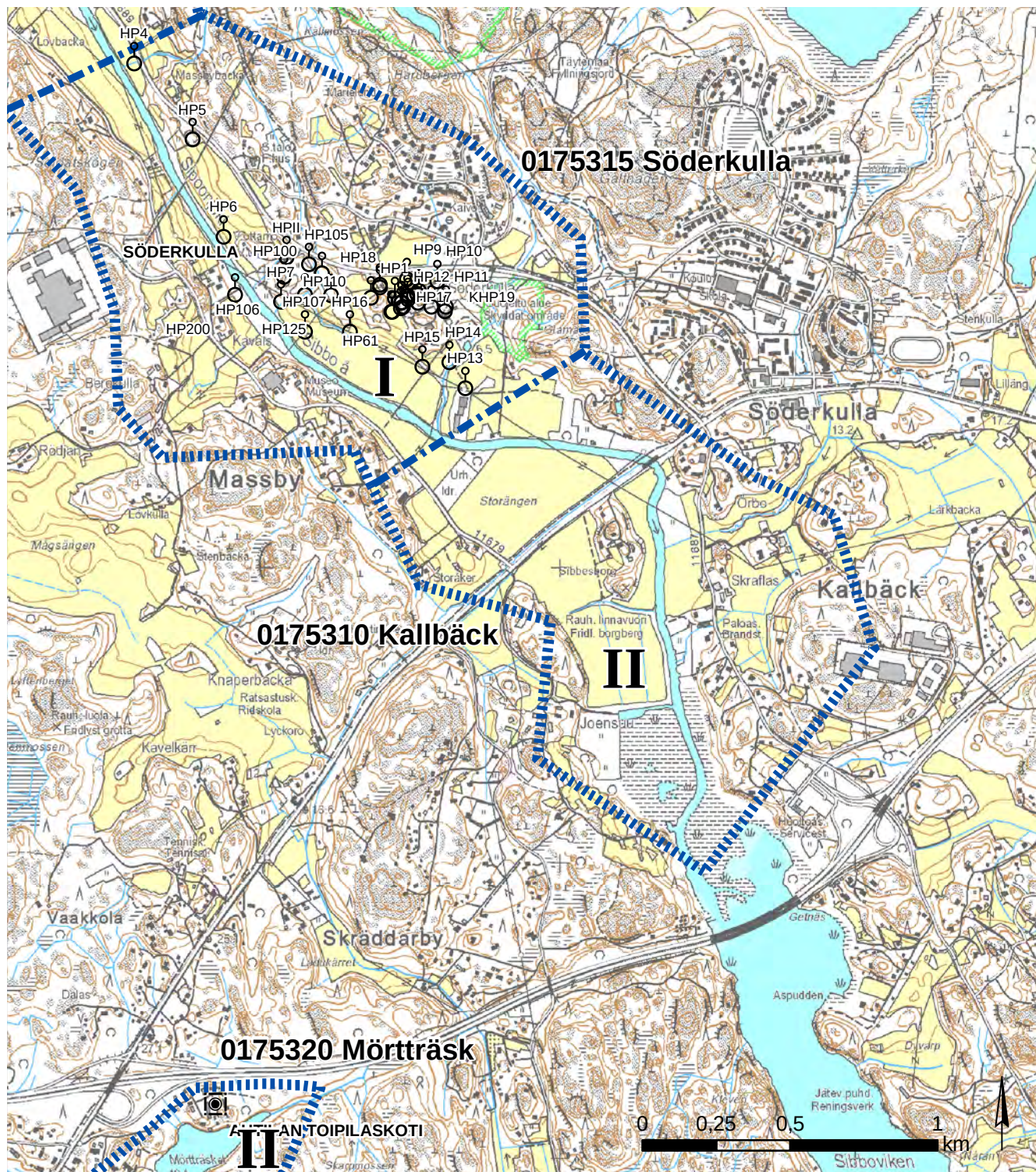


Putki- ja johtokartta – Rör- och ledningskarta



LIITE 4 - BILAGA 4

Pohjavesialueet – Grundvattenområden



Havaintoputki



Pohjavedenottamo



Kallio- tai porakaivo



Tutkittu vedenottamon paikka

■ Pohjavesialueen raja

■ Pohjavesiosaa-alueiden välinen raja

■ Pohjavesialueiden välinen raja

■ Pohjavesialueen muodostumisalueen raja

■ Vesioikeudellisen suoja-alueen raja



UUDENMAAN
YMPÄRISTÖKESKUS
NYLANDS
MILJÖCENTRAL

SIPOO / Kallbäck 0175310 / II-luokka

Yleiskartta

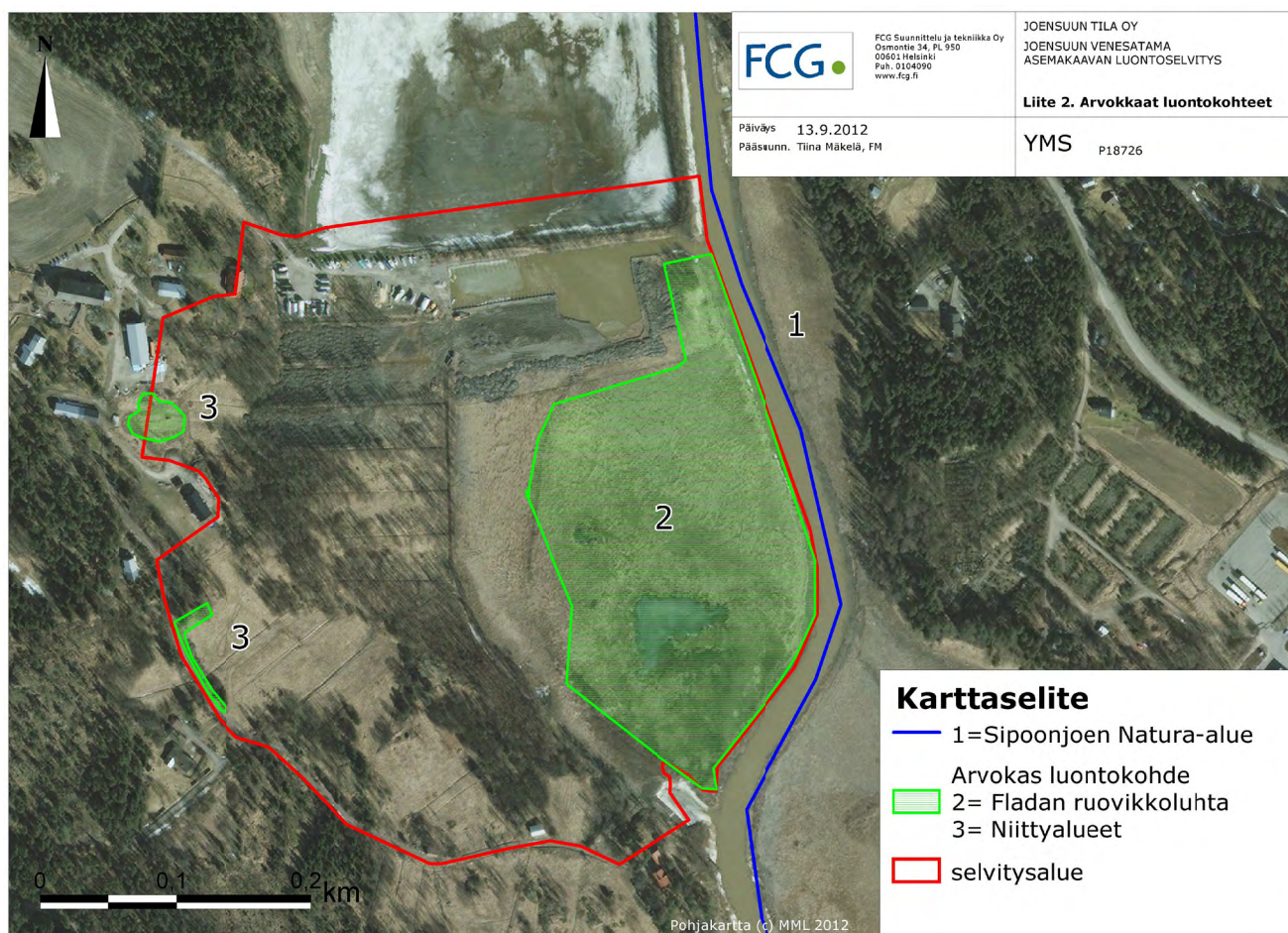
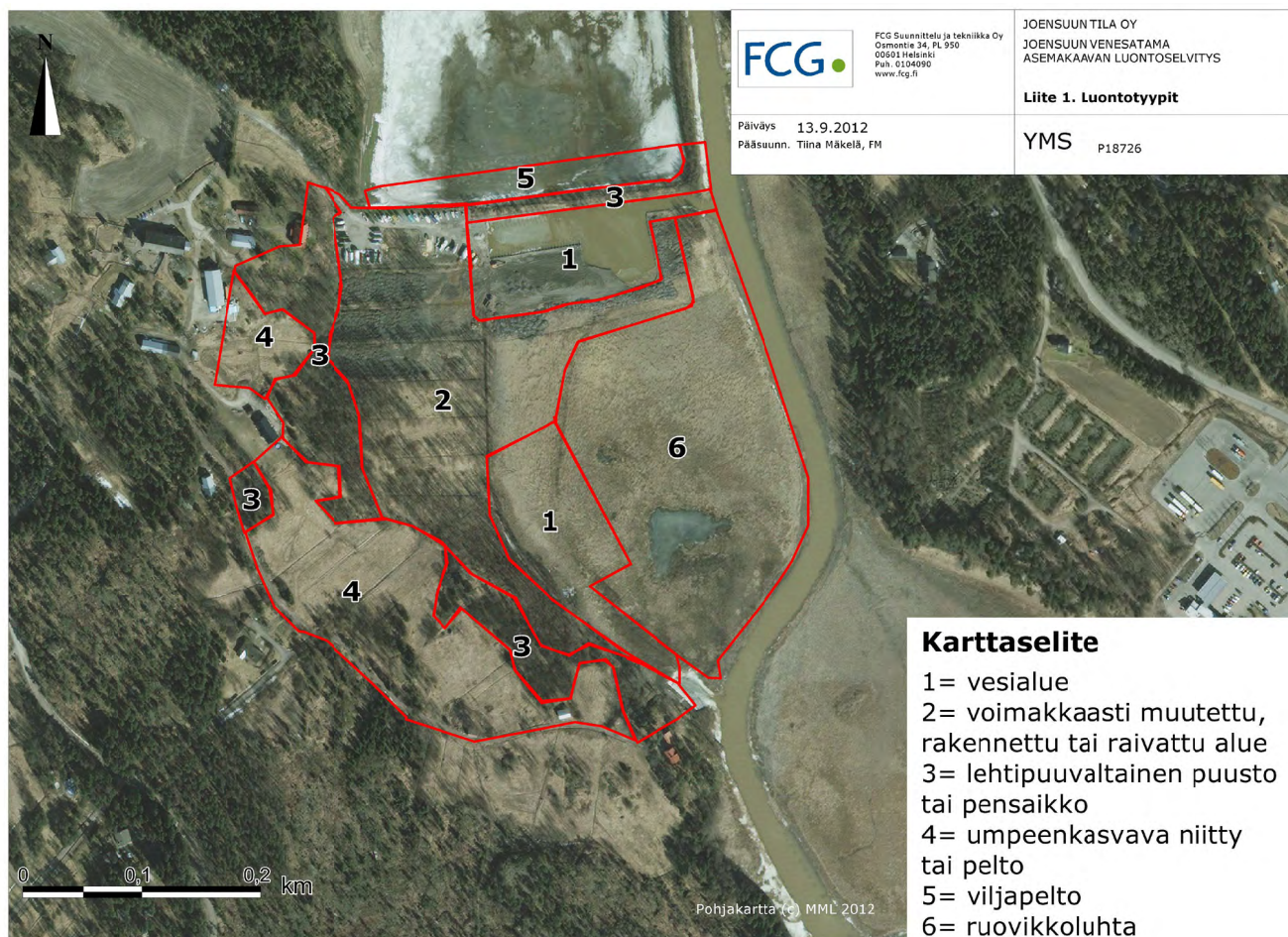
1:20 000

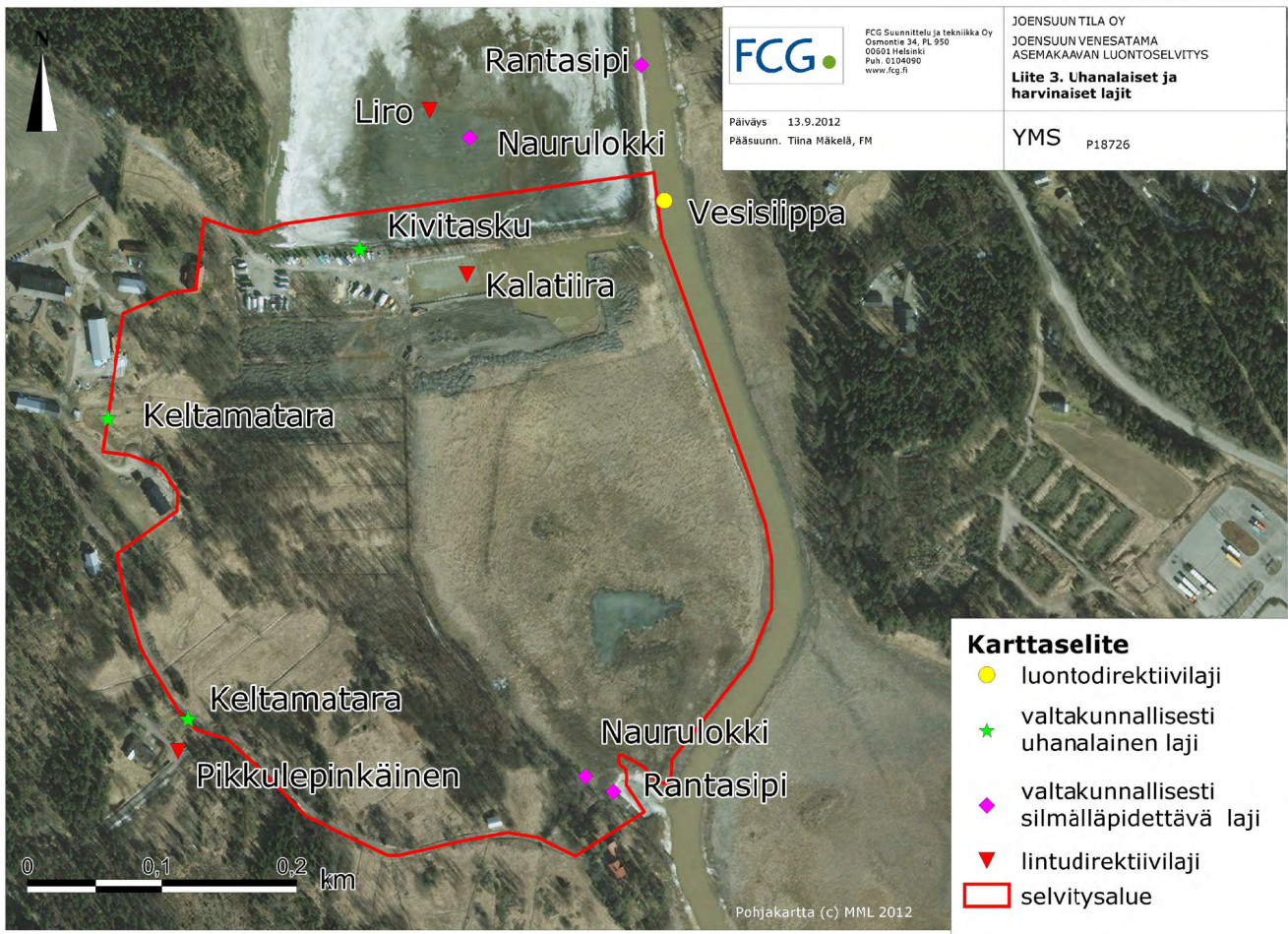
5.11.2008 E. Teräsvuori

©Maanmittauslaitos lupa nro 7/MML/08 ©SYKE, Alueelliset ympäristökeskukset

LIITE 5 - BILAGA 5

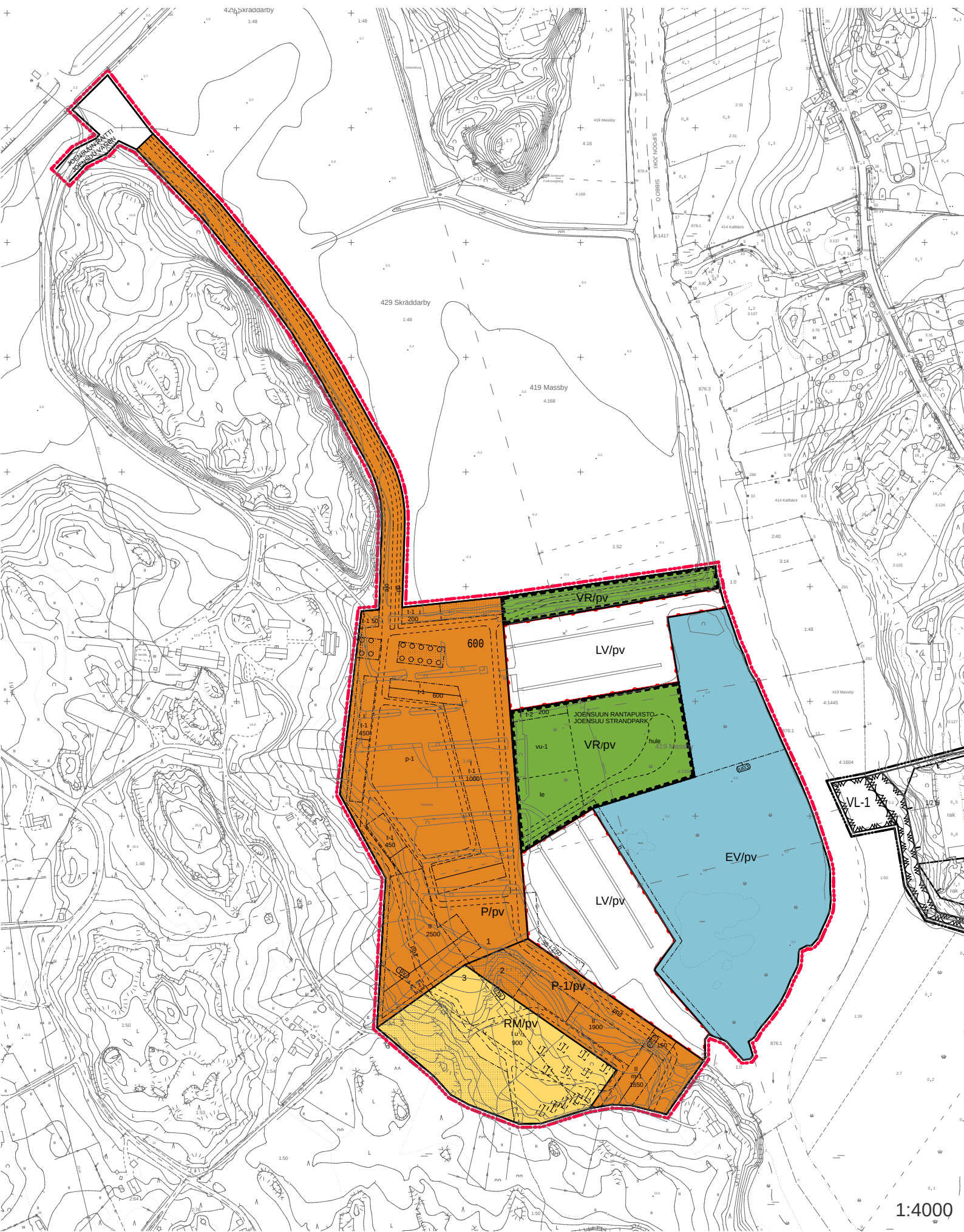
Luontoselvityskartat– Naturinventeringskartor





LIITE 6 - BILAGA 6

Asemakaavakartan pienennös – Förminskning av detaljplanekartan



LIITE 7 - BILAGA 7

Asemakaavan merkinnät ja määräykset – Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLAN



Palvelurakennusten korttelialue.
Kvartersområde för servicebyggnader.



Palvelu- ja majoitusrakennusten korttelialue.
Kvartersområde för service- och inkvarteringsbyggnader.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.



Venevalkama.
Småbåtplats.



Retkeily- ja ulkoilualue.
Frilufts- och strövmråde.



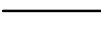
Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.



Sijaitsee pohjavesialueella.
Ligger på grundvattensområde.



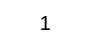
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelinnumero.
Kvartersnummer.



Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.



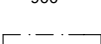
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.



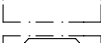
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffror anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



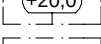
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.



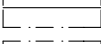
Rakennusala.
Byggnadsyta.



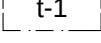
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
Högsta höjd för byggnadens vattentak.



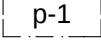
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



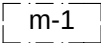
Rakennusala, jolle saa sijoittaa vajoja ja katoksia.
Byggnadsyta där skjul och skyddstak får placeras.



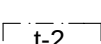
Pysäköimis- ja veneen talvisäilytyspaikka.
Parkeringsplats och vinterförvaring av båtar.



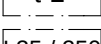
Melulta suojaavan rakennuksen rakennusala. Rakennus on rakennettava viimeistään samaan aikaan RM-alueelle rakennettavien majoitusrakennusten kanssa.
Byggnadsyta för byggnad som ger bullerskydd. Byggnaden ska byggas senast samtidigt som logibyggnaderna på RM-området



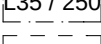
Rakennusala, jolle saa sijoittaa uimalaan liittyvän puku- ja pesutilarakennuksen.
Byggnadsyta där en omklädnings och duschbyggnad får placeras.



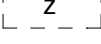
Laivan pysävy- ja ankkuri- ja alue. Laivan enimmäispituus on 35 metriä ja kannen enimmäispinta-ala 250 m².
Permanent ankarplats för fartyg. Fartyget får vara högst 35 meter långt och däckat får vara högst 250 m² stort.



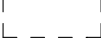
Ohjeellinen puistomuuntamolle varattu alueen osa.
För parktransformator reserverad riktgivande del av område.



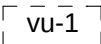
Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



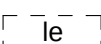
Maauimalalle varattu ohjeellinen alueen osa.
För friluftsbad reserverad riktgivande del av område.



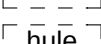
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.
För lek och utvistelse reserverad riktgivande del av område.



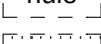
Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä allas hulevesien selkiyttämistä ja imeyttämistä varten.
Riktgivande del av område, där en bassäng för sedimentering och infiltrering av dagvatten kan anläggas.



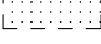
Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



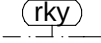
Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristöalue.
Betydande kulturhistorisk miljö av riksintresse.



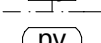
Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentäkt.



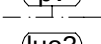
Maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla ympäristö säilytetään.
För landskapet och naturens mångfald viktigt område där miljön bevaras.



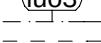
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa.
Riktgivande del av område reserverad för gång- och cykeltrafik.



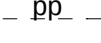
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu ohjeellinen alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
Riktgivande del av område reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.



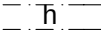
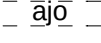
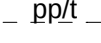
Ohjeellinen ajoyhteys.
Riktgivande körförbindelse.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.



Istutettava puurivi.
Trädrad som skall planteras.



YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +3,0 m keskimääräisen merenpinnantason yläpuolella (N60 korkeusjärjestelmä). Venevajoja ja varastorakennuksia voidaan rakentaa tulvarajan alapuolelle.

Laajoja maantäyttöjä ei sallita. Mikäli tulvarajan takia rakennusta joudutaan nostamaan ympäristöstä korkeammalle, tulee suosia keveitä pilarirakenteita maatyön sijaan.

Alueella tulee välttää pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää tai varastoida irrallaan nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä liikaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesi tiiviiseen kattuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Rakentaminen, ojituksen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaast hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Maa- ja lämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille tulee varustaa rikkoutumisen ja ilkvallan estävin suojarakentein ja -laittein.

Pysäköintialuetta voidaan käyttää veneiden talvisäilytykseen.

Venesataman toiminnassa tulee varmistua, ettei veneiden pesu- ja huoltotoimista aiheudu ympäristölle haittaa:

- Veneiden pesu orgaanisia liuotainaineita sisältävillä pesuaineilla on sallittu ainoastaan tätä tarkoitusta varten rakennetuilla pesupaikoilla, joista jätevedet johdetaan öljynerottimen kautta jätevesiviemäriin. Talvisäilytysalueilla veneitä voidaan pestä muilla kuin liuotinta sisältävillä pesuaineilla siten, että pesuvedet johdetaan hulevesijärjestelmään.
- Veneiden pohjamaali on poistettava tiiviin alustan päällä, joka estää ympäristölle haitallisten maalijätteen pääsyn maaperään ja jolta maalijäte voidaan kerätä talteen.
- Veneiden hiontapölyn leviäminen ympäristöön on estettävä mahdollisimman hyvin.

VR-alueelle saa rakentaa maa- ja aimalan.

VR- alueille istutettava kasvillisuus ei saa peittää pitkiä näkymiä laaksotilassa.

Vesirakentamistoimenpiteistä on informoitava Museovirastoa.

Mikäli maata kaivettaessa tai muuta työtä suorittaessa havaitaan viitteitä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee toimia muinaismuistolain 14§ tavalla.

LV-alueelle saa rakentaa venelaitureita.

Rakennusten päämateriaalina tulee käyttää puuta. Värikydessä tulee suosia puun luonnollisia tai tummia värisävyjä. Kattomuotona tulee käyttää harjakattoa. Katokset voivat olla puu- tai teräsrakenteisia.

Rakennukset tulee liittää vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Pumppaamolle sallitaan tarvittaessa maanpäällinen rakenne rakennusalojen puitteissa.

Alueen valaistus tulee suunnitella hienovaraisesti eikä korkeita valonheittimiä tule käyttää.

RM-alueella erillisen majoitusrakennuksen kerrosala ei saa ylittää 100 k-m². Melulta suojaa vaativat rakennukset (m-1) kytketään toisiinsa. Erillisten rakennusten välisen etäisyyden tulee olla vähintään 8 metriä.

RM-korttelialueelle saa sijoittaa tilapäisesti asuntovaunuja.

RM-korttelin kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena ja olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

RM- ja P-1 korttelialueilla piha- aluetta tulee suojata liikennemelulta rakennusten edullisella suuntauksella ja sijoittelulla siten, että liikenteen aiheuttama melu piha-alueella ei ylitä päiväohjearvoa 45 dB(A) (klo 7-22) eikä yöohjearvoa 40 dB(A) (klo 22-7). Majoitusrakennusten sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 35dB(A) eikä yöohjearvoa 30dB(A).

Alueelle on laadittu tontinkäyttösuunnitelma ja rakennustapaohje, jota tulee noudattaa rakennuksia ja ulkoalueita suunniteltaessa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

De delar av byggnader som utsätts för fukt och översvämningsskador skall placeras minst +3,0 m över havets medelvattenstånd (N60 höjdsystem). Båthus och lagerbyggnader kan byggas under översvämningssgränsen.

Omfattande landfyllnad tillåts ej. Ifall byggnaden måste höjas på grund av översvämningssgränsen, bör lätta pelarkonstruktioner föredras framom landfyllnad.

På området bör åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller mängd undvikas:

- Avloppen skall byggas täta så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.
- I området får inte oskyddat förvaras eller lagras flytande bränslen eller andra ämnen, som kan förörena grundvattnet.
- Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen, som kan äventyra grundvattnets kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skyddsassäng. Bassängens volym skall vara större än den maximala mängden vätska som lagras.
- Byggnade, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggnadet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden skall i mån av möjlighet infiltreras.
- Jordvärmesystem får inte placeras i grundvattenområdet.
- Alla behållare som är avsedda för flytande vätskor eller andra för grundvattnets kvalitet farliga ämnen bör förses med skydds konstruktioner och anordningar för att förhindra att de går sönder eller vandaliseras.

Parkeringsområdet kan användas för vinterförvaring av båtar.

I samband med båthamnens verksamhet bör man försäkra sig om att båtvätt och service inte skadar miljön:

- Båtvätt med tvättmedel som innehåller organiska lösningsmedel är tillåtet endast på speciella platser som byggts för detta ändamål. På dessa platser leds avloppsvattnet i en avloppsbrunn via en oljeseperator. På vinterförvaringsområdet kan båtar tvättas med tvättmedel som inte innehåller lösningsmedel. Då leds vattnet in i dagvattenssystemet.
- Borttagning av båtarnas battenfärg bör ske på ett tätt underlag, som förhindrar att miljöskadligt målfärgsavfall kommer i kontakt med jordmånen. Målfärgsavfallet ska samlas upp.
- Spridningen av båtarnas slipningsdammet bör förhindras så väl som möjligt.

På VR-området får byggas en utebassäng.

VR-området kan användas för båtförvaring under vintern.

Växtlighet som planteras på VR-områden får inte hindra de långa vyerna i dalen.

Museiverket bör informeras om eventuella vattenbyggen.

Ifall tecken på fasta fornlämningar upptäcks under grävnings- eller annat arbete, bör fornlämningslagens 14§ följas. Båttbyggor får byggas på LV-området.

Trä bör användas som huvudsakligt fasadmaterial i bostadsbyggnaderna. I färgvalet bör träets naturliga färger eller mörka färger föredras. Takformen bör vara åstak. Skyddstakens konstruktion kan vara trä eller stål.

Byggnaderna bör kopplas till vatten- och avloppsnätet.

En konstruktion ovanför marken är vid behov tillåten för pumpstationen inom de utsedda byggnadstorna.

Områdets belysning bör planeras på ett diskret sätt och höga strålkastare bör undvikas.

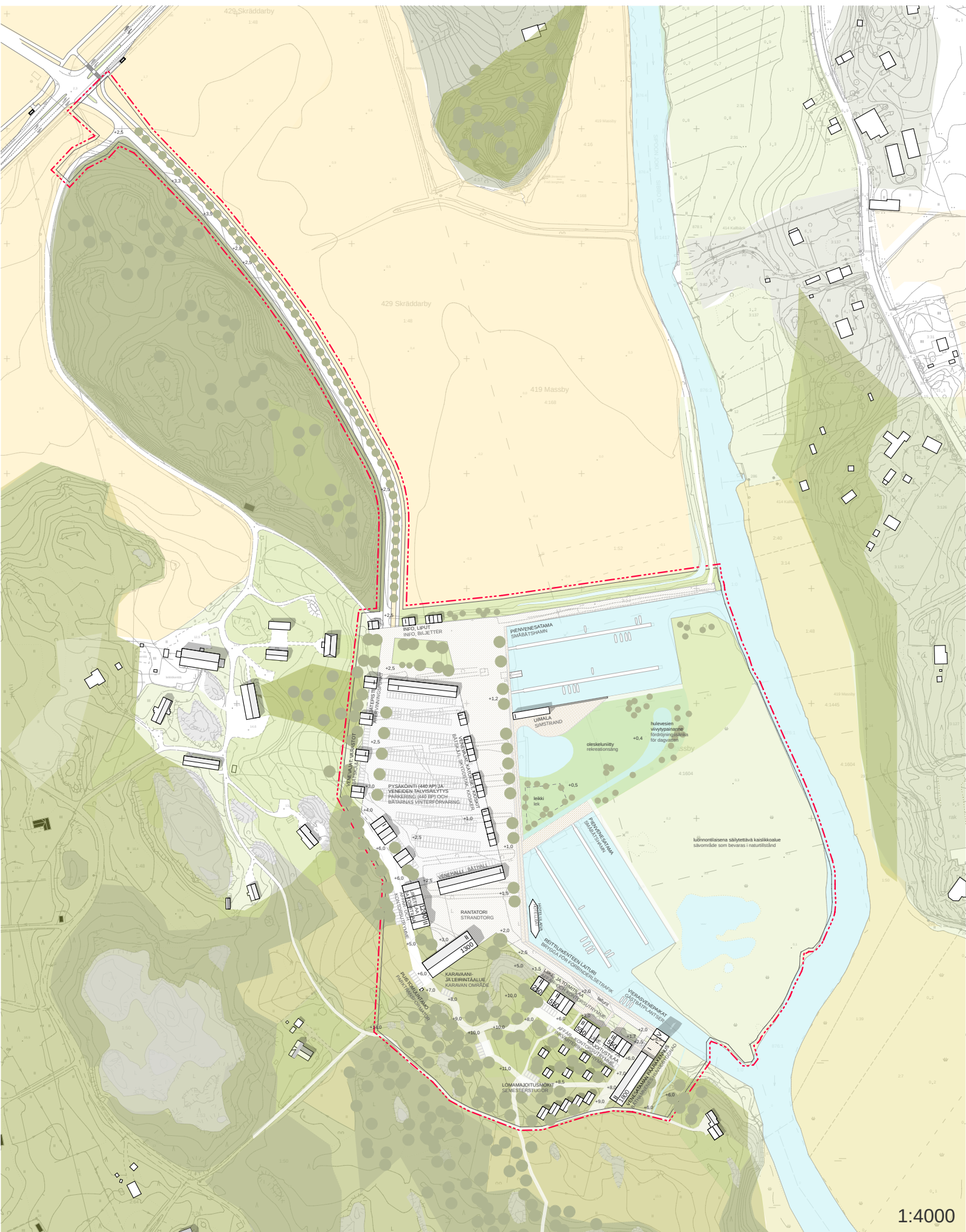
På RM-kvarterområdet får inte våningsytan för en enskild logibyggnad överskrida 100 m2-vy. Byggnader som ger bullerskydd (m-1) kopplas till varandra. Avståndet mellan enskilda byggnader bör vara minst 8 meter. Husvagnar får tillfälligt placeras på RM-kvarteret.

Växtligheten i RM-kvarteret bör bevaras i naturbestånd i mån av möjlighet och också befintliga träd bör i mån av möjlighet bevaras.

På RM- och P-1 kvartersområden bör gårdsområden skyddas från trafikbuller med hjälp av byggnadernas fördelaktiga riktning och placering på så sätt att trafikbullret på gården inte överskrider riktvärdet 45 dB(A) under dagtid (kl 7-22) eller riktvärdet 40 dB(A) under nattetid (kl 22-7). Inomhus i inkvarteringsbyggnader får inte dagtidsriktnivå 35dB(A) eller nattetidsriktnivå 30dB(A) överskridas.

En tomtanvändningsplan och anvisning för byggsätt för området har gjorts och den bör följas när byggnader och utomhusområden planeras.

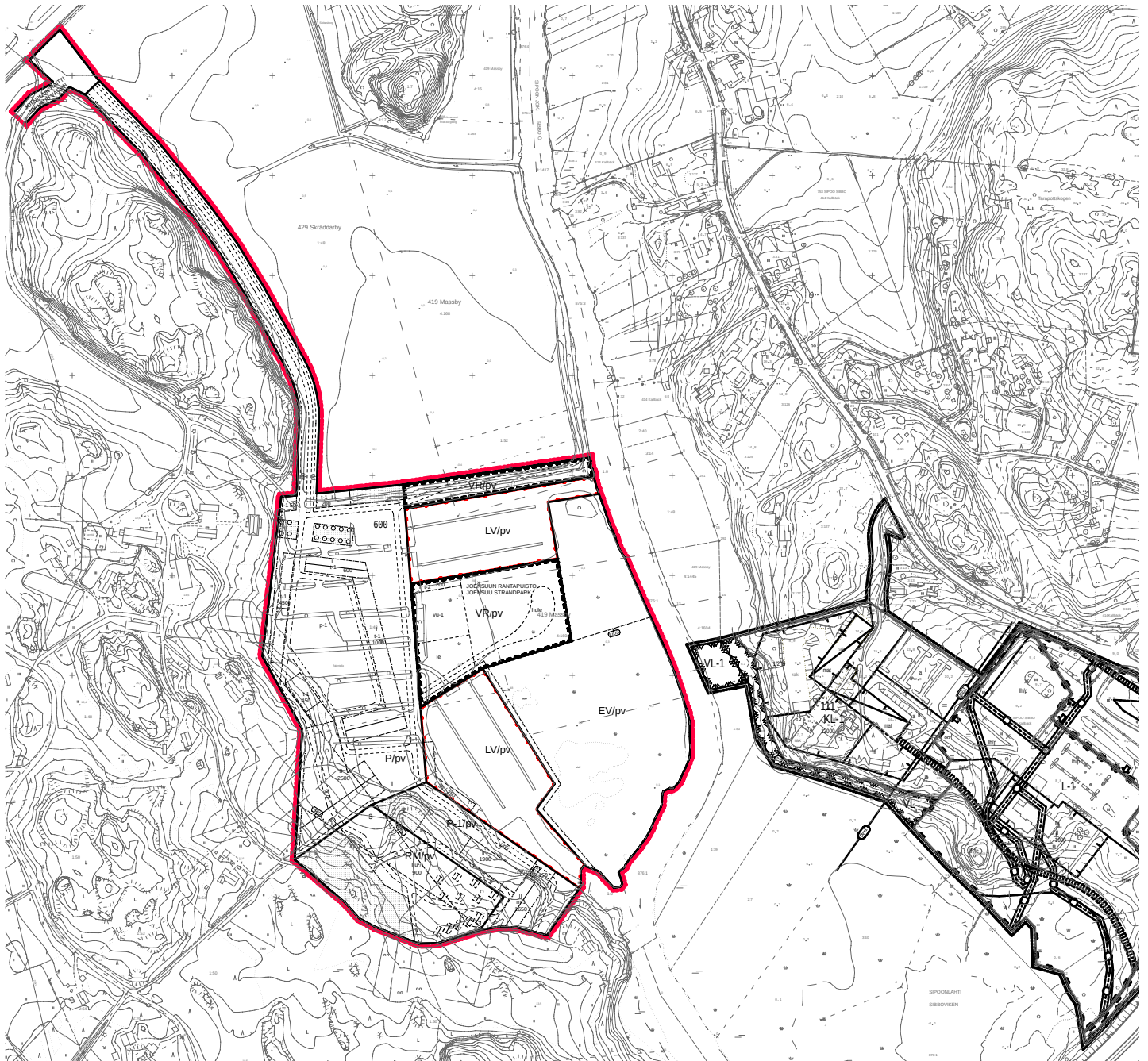
Havainnekuva – Illustration



1:4000

LIITE 9 - BILAGA 9

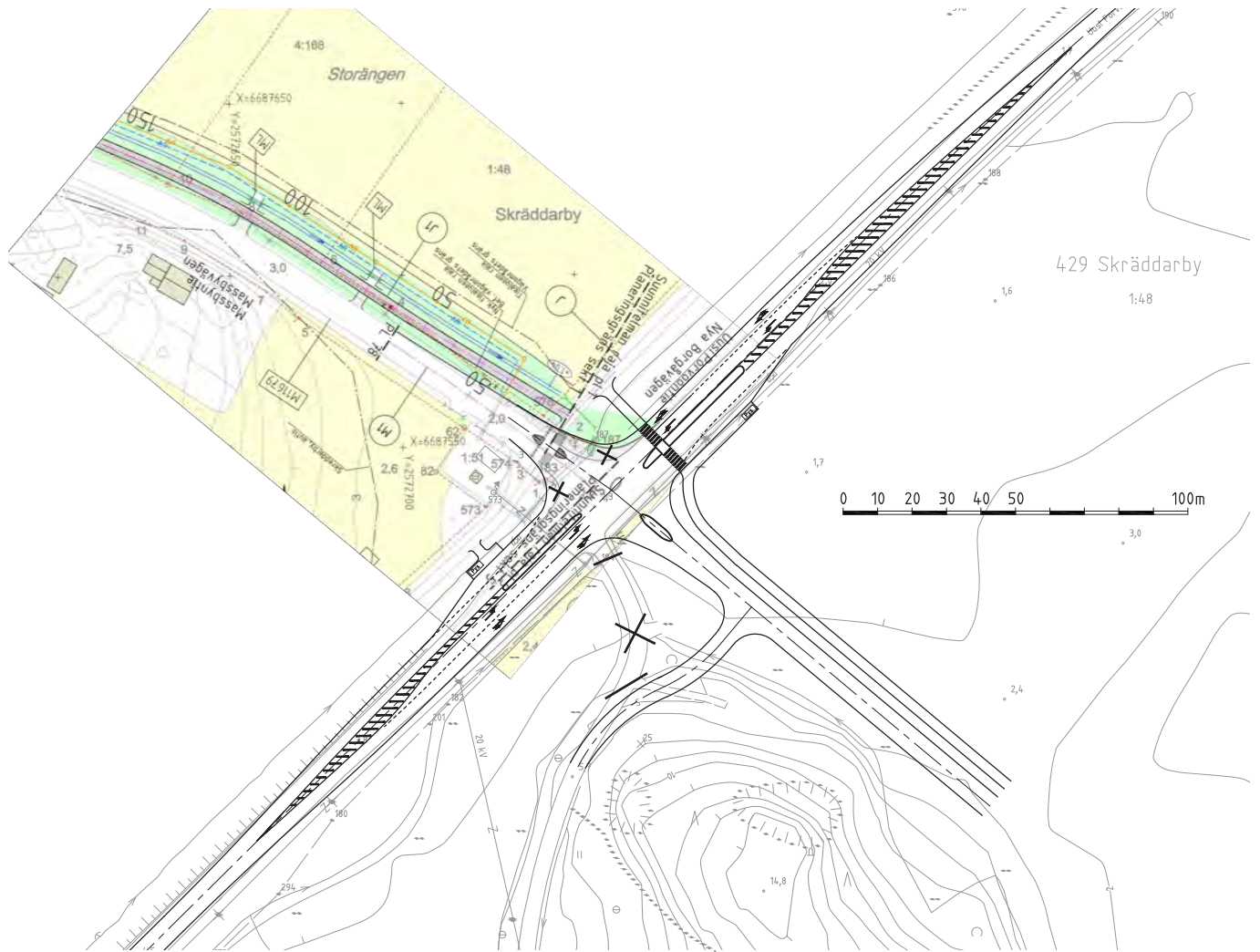
Yhdistelmäkaavakartta - Kombinerad plankarta



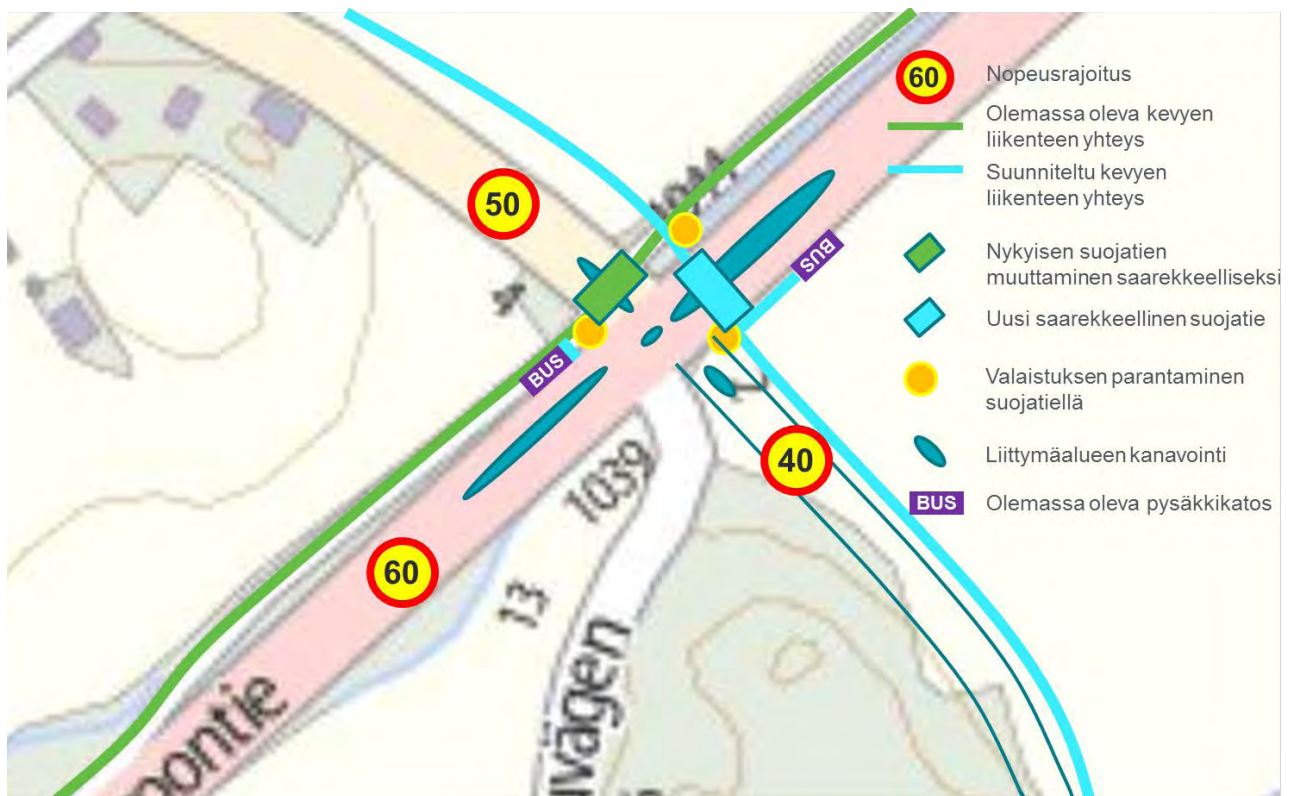
1:6000

LIITE 10 - BILAGA 10

Liikenteen toimivuustarkastelu – Trafikgranskning



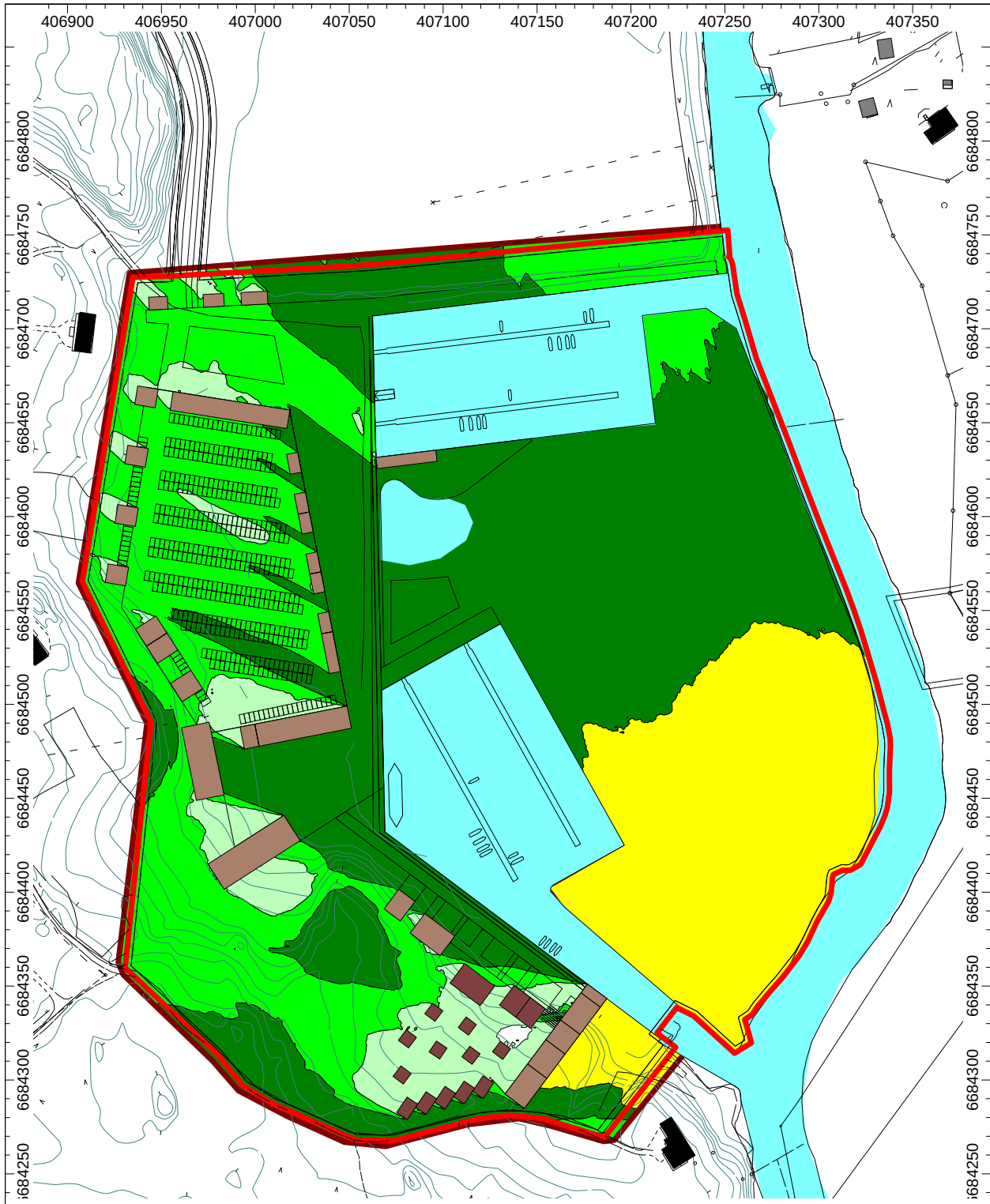
Joensuunraitin, Uuden Porvoontien ja Massbyntien liittymä, luonnos

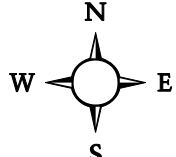


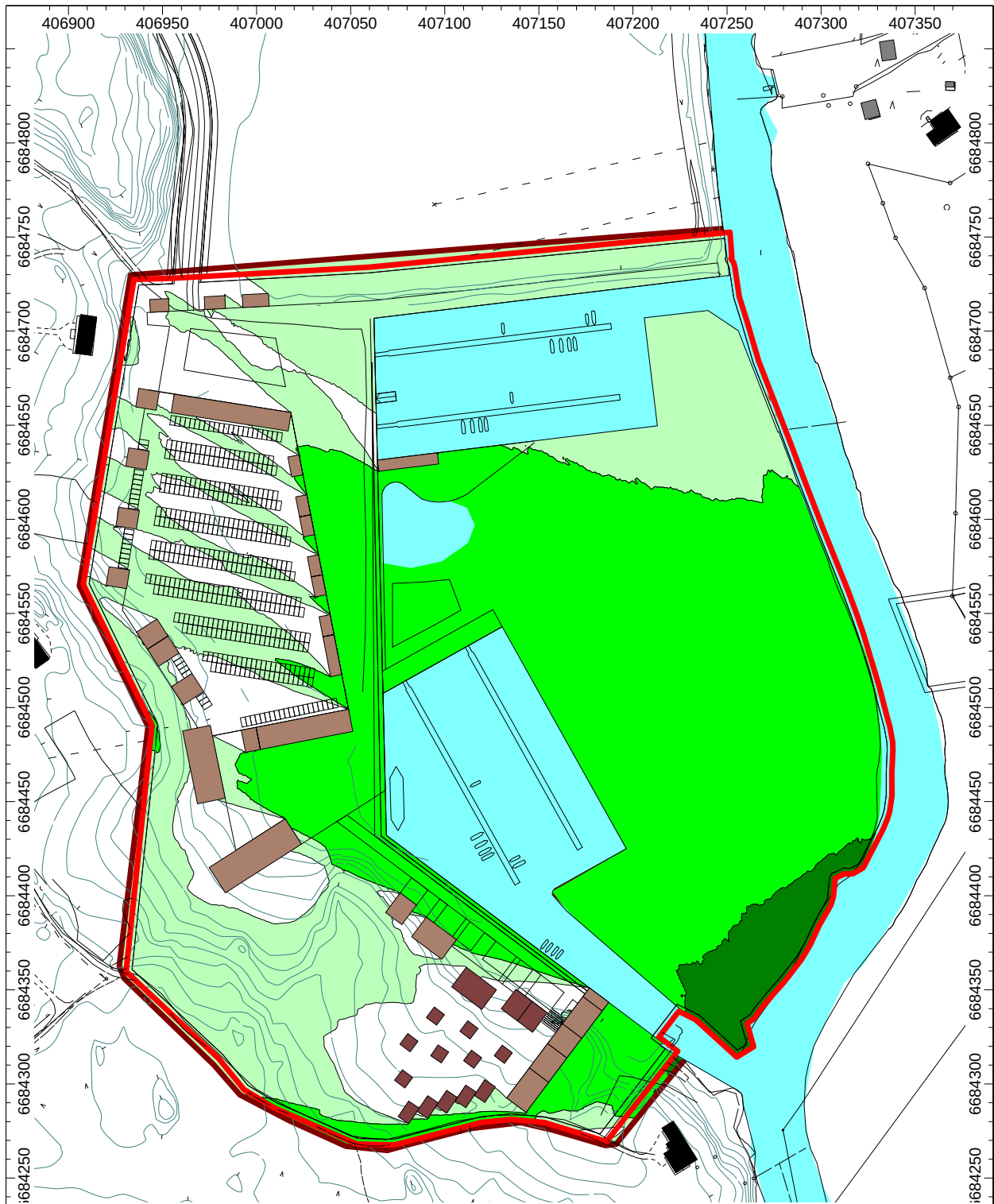
Liikenneturallisuustoimenpiteet liittymässä

LIITE 11 - BILAGA 11

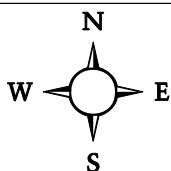
Tieliikenteen meluselvitys – Vägtrafikens bullerutredning



Liite 3A 	 > 40 dB(A) > 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A)	PR-Y1924-1	Mittakaava 1:3000 (A4)	Laskentakorkeus 2 m maan pinnasta
		Tieliikennemeluselvitys Joensuun venesataman asemakaava, Sipoo Ennustetilanne v.2025, suunniteltu massoittelu Päiväajan keskiäänitaso LAeq,7-22		
		15.11.2012		



Liite
3B



- > 40 dB(A)
- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)

PR-Y1924-1

Mittakaava
1:3000 (A4)

Laskentakorkeus
2 m maan pinnasta

Tieliikennemeluselvitys
Joensuun venesataman asemakaava, Sipoo
Ennustetilanne v.2025, suunniteltu massoittelu
Yöajan keskiäänitaso LAeq,22-7

15.11.2012

PR©METHOR

MAISEMARAKENNE LANDSKAPSSTRUKTUR

-  Kallioselänne / Selänteen lakialue tai avokallioalue
Bergig ås / Åskron eller kalt bergsområde
-  Avoin viljelymaisema, peltö
Öppet odlingslandskap, åker
-  Päävedenjakaja: Sipoonjoen valuma-alue
Huvudvattendelare: Sibbovikens tillrinningsområdet
-  Sivuvedenjakaja
Lokal vattendelare
-  Pohjavesialueet: Söderkulla, Kallbäck
Grundvattenområden: Söderkulla, Kallbäck
-  Maiseman solmukohta
Landskapets knutpunkt
-  Maamerkki: Sibbesborg, Söderkullan kartano
Landmärke: Sibbesborg, Söderkulla gård
-  Tärkeä näkymä, näkymälinja
Viktig vy
-  Maisemaselvityksen tarkastelualue
Landskapsutredningens avgränsning
-  Joensuun Venesataman asemakaava-alue
Området som omfattas av detaljplanen för Joensuu båthamn

SIPOON JOENSUUN ASEMAKAAVA

DETALJPLAN FÖR JOENSUU I SIBBO

MAISEMASELVITYS LANDSKAPUTREDNING

Arkkittehtitoimisto Harris-Kjisik Oy
30.10.2012 / Matleena Muhonen

SÖDERKULLAN KARTANO

JOENSUU

HITÄ

ERIKSNÄSIN KARTANO

MAANKÄYTÖN SUOSITUKSET

REKOMMENDATIONER FÖR MARKANVÄNDNING



Rakentamiseen ensisijaisesti soveltuvat alueet maaperältään ja sijainniltaan sekä maisema vaikutuksiltaan sellaiset alueet, missä rakentamiselle on hyvät edellytykset.

Områden som i första hand lämpar sig för bebyggelse: jordmån, läge, och landsskapskonsekvenser är sådana, att förutsättningarna för bebyggelse är goda.



Rakentamiseen toissijaisesti soveltuvat alueet: rakentamiselle tai täydennysrakentamiselle on kohtalaisen hyvät edellytykset. Erityistä huomiota kiinnitettävä kulttuuriperintöön, maisemakuvaan ja luonnon erityispiirteisiin.

Områden som i andra hand lämpar sig för bebyggelse: förutsättningarna för bebyggelse eller tillbyggnad är relativt goda. Speciell uppmärksamhet bör fästas vid kulturarv, landskapsbild och naturens särdrag.



Merkittävä kulttuurimaisema-alue. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö RKY 2009. Rakentamisessa kiinnitettävä erityistä huomiota maisemakuvan vaalimiseen.

Viktigt kulturlandskapsområde. Byggt kulturmiljö av riksintresse RKY 2009. I samband med byggande bör speciell uppmärksamhet fästas vid att värna om landskapsbilden.



Rakentaminen on mahdollista tietyin edellytyksin luonnon- ja kulttuuripiirteet huomioonottaen. Byggnä är möjligt enligt vissa villkor och med hänsyn till natur- och kultursärdrag.



Liikennealue. Ei sovelu asuinrakentamiselle. Trafikområde. Lämpar sig inte för bostadsbyggande.



Maisemaselvityksen tarkastelualue Landskapsutredningens avgränsning



Joensuun venesataman asemakaava-alue Området som omfattas av detaljplanen för Joensuu båthamn

SIPOON JOENSUUN ASEMAKAAVA

DETALJPLAN FÖR JOENSUU I SIIBO

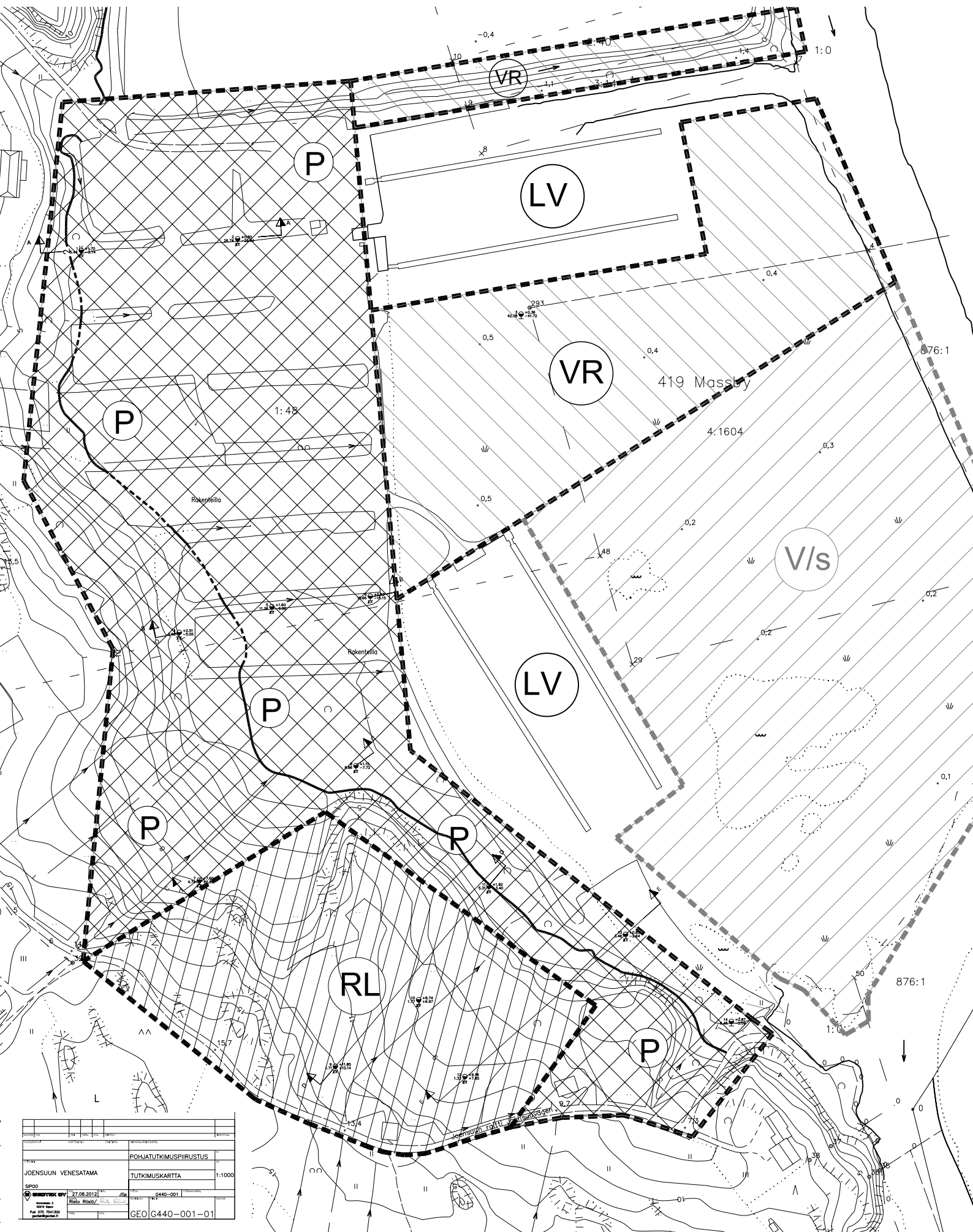
MAISEMASELVITYS LANDSKAPSUTREDNING

Arkkitehtitoimisto Harris-Kjistik Oy

24.01.2013 / Matleena Muhonen

LIITE 13 - BILAGA 13

Maaperäselvityskartta – Jordmånsutredning, karta



LIITE 14 - BILAGA 14

Viranomaisneuvottelun muistio – Promemoria från myndighetssamrådet



KOKOUSMUISTIO, VIRANOMAISNEUVOTTELU

Projekti: Joensuun venesatama

Päivämäärä: 11.4.2012 klo 09:30 -11.15

Paikka: Uudenmaan ELY, Helsinki

Osallistujat:

Anita Paavola	UudELY / Sipoon yhteyshenkilö
Hannu Palmén	UudELY/ Liikenne
Henrik Wager	UudELY/ Kulttuuriympäristö
Kirsi Hellas	UudELY/ Luonto
Juha Vuorinen	Porvoon museo
Teija Tiitinen	Museovirasto
Maija Matikka	Museovirasto
Matti Kanerva	Sipoon kunta
Pilvi Nummi-Sund	Sipoon kunta
Kaisa Yli-Jama	Sipoon kunta
Trevor Harris	Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik
Henna Kemppainen	Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik
Jari Lahtinen	Rakennuttajatoimisto HTJ

1 – Kokouksen avaus ja järjestäytyminen

- Anita Paavola avasi kokouksen ja osallistujat esittelivät itsensä

2 – Joensuun venesatama -asemakaavahankkeen esittely

- Henna Kemppainen esitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä vaihtoehtomallit mahdollisesta rakentamisen laajuudesta
 - Suunnittelualue sijaitsee Söderkullassa Sipoonjoen suistossa. Alueen kokonaispinta-ala on noin 15 hehtaaria, josta suuri osa on kaislikkoista vesijättömaata, jolle on vuosina 2009-10 rakennettu kaksi pienveneitä palvelevaa satama-allasta. Maa-alueella on laaja pysäköinti- ja veneiden talvisäilytyskenttä. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu metsäinen koillisrinne sekä peltomaata.
 - Alueelle suunnitellaan vapaa-ajanviettoon ja veneilyyn liittyviä toimintoja
 - Maanomistaja on tehnyt alueelle alustavan idealuonnoksen, joka oli viranomaisneuvottelukutsun liitteenä. Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik työstää luonnoksia alueen maankäytöstä.
- Pilvi Nummi-Sund kertoi, mitä selvityksiä asemakaavoitusta varten on aiottu tehdä. Teetettäviä selvityksiä ovat:
 - luontoselvitys, jossa tehdään rakentamiseen tarkoitetuille alueille yleispiirteinen lajikartoitus sekä linnustوسelvitys koko alueelle ja ehkä lepakkoselvitys. Mikäli suunnitelma sisältää toimenpiteitä kaislikkoalueella, tutkitaan myös viitasammakon ja täplälampikorenon mahdollinen esiintyminen.
 - maisemaselvitys, jossa tarkastellaan suurmaisema jokivarren alueelta. Suunnitelmaa havainnollistava materiaali auttaa arvioimaan suunnitelman sopivuutta maisemaan.

- muut teetetävät selvitykset: rakennettavuusselvitys, tulvariskien arviointi ja hulevesien käsittelyperiaatteet, liikenteen toimivuustarkastelu (risteys- ja liittymäselvitys), meluselvitys (tarvittaessa) ja uusi Natura-arviointi (tarvittaessa)

3 – Viranomaisten kommentit

- Uudenmaan liitto, Sirkku Huisko
 - o Anita Paavola kertoi Sirkku Huiskon sähköpostitse jättämät kommentit:
 - Hankkeen tavoitteet eivät ole ristiriidassa aluetta koskevien maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.
 - Asemakaava sijaitsee Itä-Uudenmaan maakuntakaavan maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta. Alue on myös pohjavesialuetta. Uudenmaanliiton 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksessa alueen länsipuolella on raideliikenteeseen tukeutuva, tiivistettävä taajama-alue. Asemakaavan tavoitteena oleva vapaa-ajan palveluiden ja veneilyyn liittyvien toimintojen kehittäminen alueelle tukee maakuntakaavan tavoitteita.
 - Alueen suunnittelulle ja toteutukselle asettuu kuitenkin merkittäviä selvitys-, vaikutustenarviointi- ja muita haasteita alueen sijoittumisesta valtakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan sekä alueelle sijoittuvasta Sipoonjoen NATURA 2000 alueesta. Näiden seikkojen huomioimiseen jo suunnittelun alkuvaiheessa tulisi kiinnittää erityistä huomiota.
- Porvoon museo, Juha Vuorinen
 - nykyisellään museon näkökulmasta alue on maisemavaurio
 - alueen suhtautuminen Sibbesborgin suunnitteluun arveluttaa, mm. maisemaselvityksessä ei voida arvioida alueen tulevaa kehitystä
 - museo suhtautuu kriittisesti mm. maauimalan sijoittamiseen alueelle
 - maisemaselvityksessä tulisi tarkastella, minkä korkuista rakentamista maisema kestää
 - maisema-analyysiin on syytä liittää karttahistoriallinen tarkastelu
- Museovirasto, Teija Tiitinen
 - on hämmentävää, että merkittävää aluetta kaavoitetaan palasina
 - alue on tärkeää rakennettua kulttuuriympäristöä (Sipoonjoen laakso) ja alueella on runsaasti muinaismuistoja – muinaismuistojen sekä kulttuurimaiseman kannalta alue on yksi merkittävimpiä. Alueella on mm. runsaasti keskiaikaisia asuinpaikkoja.
 - Alueella tulee tehdä arkeologinen maastoinventointi erityisesti rakennettavalla koillisrinteellä, nykyisellä pysäköintialueella sekä suunnitellun tien alueella ennen kuin museovirasto voi ottaa kantaa hankkeeseen.
- Museovirasto, Maija Matikka
 - myös veneliikenteen historian kannalta alue on tärkeä. Pohjoisemman satama-altaan ruoppauksen yhteydessä on löytynyt vanhoja veneenosia. Myös nykyisen pellon alueelta löytyy muinaisia vesirakenteita.
 - Vedenalaisten muinaisjäännösten osalta Museovirasto ei tässä vaiheessa edellytä selvitysten tarkentamista. Asemakaavaan edellytetään kuitenkin suunnittelumääräystä: Ennen vesirakentamistoita on oltava yhteydessä museovirastoon.

- ELY, Kulttuuriympäristö, Henrik Wager
 - kyseessä on herkkä alue, jonka huolellinen tarkastelu hyödyttää myös Sibbesborgin suunnittelua
 - hyödyllistä olisi tarkastella aluetta myös rakentumisen historian kannalta
 - suunnittelussa tulisi tarkastella eri vaihtoehtoja
 - asemakaavaa, jossa rakennusoikeutta on paljon, ei voida tehdä ikään kuin varastoon mahdollista tulevaa tarvetta varten
 - pidetään hyvänä jos uimalasta on luovuttu. Pilvi Nummi-Sund tarkentaa, että uimalasta ei ole luovuttu vaan maanomistaja toivoo uimapaikkaa jossain muodossa.

- ELY, Luonto, Kirsi Hellas
 - on vaikea arvioida tämän kaava-alueen vaikutuksia ilman, että tiedetään Sibbesborgin tulevista suunnitelmista. Yhteisvaikutusten arviointi on tarpeen.
 - Lepakkoselvitys kannattaa tehdä, sillä jokirannat ovat lepakkojen elinaluetta. Myöhemmin mahdollisesti esiin tullessaan lepakoesiintymät hankaloittavat prosessia
 - muut luontoselvitykset tulee tehdä erityisesti rakentamisen painopistealueelle, mutta samalla on syytä ulottaa tarkastelu myös kaislikkoalueelle
 - kaavan tulee sisältää vaikutusten arvioinnin Natura-alueeseen. Mikäli rakentamista ei sijoiteta kaislikkoalueelle, ei varsinaista Natura-arviointia tarvita. 1. vaiheen arvioinnissa tulee olla selvillä, mitä vaikutuksia asemakaavalla on (tarveharkinta)

- ELY, Liikenne, Hannu Palmén
 - nykyinen liittymäalue Uudelta Porvoontieltä on osoittautunut riittämättömäksi
 - liikenteen toimivuustarkastelu tulee tehdä sen perusteella, minkä tyyppistä ja minkä laajuista toimintaa asemakaavoitettavalle alueelle on tulossa
 - kevyenliikenteen yhteydet mm. Söderkullaan sekä joukkoliikenneyhteydet tulee huomioida
 - selvityksiin tulee liittää tarkastelu taajamarakenteeseen liittymisestä
 - liittymästä tulee olla toimenpidetasoinen ja hyväksyttävissä oleva esitys
 - tieyhteyden tulee olla maantielle asti ja sen tulee täyttää kunnan asettamat tulvalta suojaamisvaatimukset

- ELY, Anita Paavola
 - kyseessä on pieni, mutta keskeinen alue, minkä vuoksi tulee sovittaa yhteen monia asioita. Ympäristö asettaa rakentamiselle suuria vaatimuksia, jotka tulee kirjata mm. kaavamääräyksiin
 - sinänsä alueelle esitetty toiminta istuu yleiskaavaan
 - yleiskaavassa suunnittelualueen eteläosaan linjattu tieyhteystarve herättää kysymyksen, miten se suhtautuu suunnitelmaan ja voidaanko esitettyä tieyhteyttä hyödyntää alueen suunnittelussa. Matti Kanerva tarkensi, että tarvemerkinän perusteella ei tieyhteyttä voida rakentaa.
 - täydennyksiä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan:
 - osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan maakuntakaavaehdotusote on syytä esittää sellaisenaan, ei yhdistelmäkarttana
 - vaikutusten arviointia varten tulee määritellä, mitkä ovat asemakaavan olennaiset vaikutukset joita arvioidaan. Myös tulvariskien arviointi on huomioitava. Vaikutuksista riippuen vaikutusten arvioinnin laajuusalue vaihtelee (esim. käyttäjien osalta vaikutusalue on laaja)
 - osallisiin lisätään kunnan luottamuselimet

- vuorovaikutuksen osalta ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa 2. viranomaisneuvottelu
- Matti Kanerva, Sipoon kunta
 - Sipoon kunnalla on lainvoimainen yleiskaava, jonka perusteella aluetta voidaan kaavoittaa, vaikka Sibbesborgin suunnittelu on vasta alkuvaiheessa
 - esille tulleet uudet selvitystarpeet huomioidaan (liikennetarkastelu, kevyt ja joukkoliikenne, taajamaan liittyminen, arkeologinen inventointi)
- Kaisa Yli-Jama, Sipoon kunta
 - Sibbesborgin suunnittelun vaihetta voitaisiin avata tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Sibbesborgin suunnittelun tavoitteena on osayleiskaava, jonka tekemistä ei ole aloitettu eikä aikataulua päätetty.
 - Sibbesborgin suunnittelun kanssa ei alueen kaavoittamisessa ole ristiriitaa, tavoitteet Sipoonjoen laaksossa ovat saman suuntaisia.

4 – Muiden osallistujien kommentit

- Jari Lahtinen, maanomistajan konsultti
 - tarkoitus on suunnitella aluetta hienovaraisesti siten, että tulevalle kehitykselle jätetään mahdollisuus - erityisesti liittymät, liikenne ja tulevat rakentamismahdollisuudet huomioidaan
- Trevor Harris, suunnittelijakonsultti
 - herkkä ja Sibbesborgin kehittymisen kannalta keskeinen paikka vaatii suunnittelulta erityistä huolellisuutta
 - hyvällä suunnittelulla voidaan parantaa maiseman vaurioita (mm. pysäköinti- ja veneensäilytysalue) ja antaa lisäarvoa paikalle
 - alueesta voitaisiin luoda eräänlainen puurakentamisen mallikohde
 - mahdollisuuksien mukaan tulevan suunnitelman tulisi sisältää heijastuksia menneeseen
 - alueelle sijoitettavat toiminnot tulisi olla luonteeltaan sellaisia, jotka palvelevat sekä alueen asukkaita, että ulkopuolisia

3 – Johtopäätökset ja jatkotoimenpiteet

- Anita Paavola teki yhteenvedon viranomaisneuvottelusta:
 - Rakentamiseen suhtaudutaan kriittisesti
 - Selvitykset ovat tärkeässä osassa palvelen sekä suunnittelua että vaikutusten arviointia. Esille tuli uusia selvitystarpeita:
 - Lepakkoselvitys ja lajistokartoitus myös ruovikkoalueelta
 - paikalla tehtävä arkeologinen maastoinventointi muinaisjäännösten paikantamiseksi
 - liikenteen osalta tulee tarkastella liittymän lisäksi kevyt liikenne, julkinen liikenne ja vesiliikenne.
 - Natura-alue tulee huomioida suunnittelussa ja arvioida vaikutukset Natura-alueeseen. Tarvittaessa tulee tehdä Natura-arviointi.
- tarpeen mukaan voidaan pitää epävirallinen neuvottelu luonnosvaiheen jälkeen

LIITE 15 - BILAGA 15

Kaavanäyttelyn muistio – Promemoria från planutställningen



KAAVANÄYTTELY

Projekti: Joensuun venesatama
Päivämäärä: 15.8.2012 klo 14:00-19.00
Paikka: Söderkullan kirjasto

Kaavanäyttelyssä vieraili 11 henkilöä. Osallistujat toivat esiin seuraavia näkökulmia ja kysymyksiä:

- Sipoonjoella veneliikenteen nopeudet ovat suuria. Tämä voi aiheuttaa vaaratilanteita satamaliikenteen risteyskohdissa.
- Yleiskaavassa on osoitettu yhteystarve kaava-alueen eteläpuolella joen yli. Kaava-alueella tulisi huomioida laajemmat kevyen liikenteen yhteystarpeet sekä pohjois-eteläsuunnassa että Sipoonjoen yli.
- Havainnekuvassa esitetty kevyen liikenteen silta herätti kysymyksiä, koska se johtaa yksityiselle maalle joen toisella puolella.
 - Kaavoittajan vastaus: Siltaa ei voida tämän asemakaavan perusteella toteuttaa, mutta mahdolliseen ylikulkuun on varauduttu osoittamalla kevyen liikenteen reitti rantaan asti. Silta ei siis sisälly asemakaavaan, mutta se on esitetty havainnekuvassa, koska sataman puolella tässä kohdassa on ainoa sopiva mahdollinen ylityskohta.
- Vaikutukset kaislikkoalueen (flada) lajistoon tulee arvioida kaavoituksessa. Ihmisten läsnäolo alueen läheisyydessä vaikuttaa eläinten ja lintujen käyttäytymiseen pienentämällä niiden elinaluetta. Luonnontilainen jokisuisto on harvinainen ja arvokas.
- Havainnekuvassa esitetty yhteys (pp/t) kaava-alueelta lounaaseen päin olemassa olevaa, Hitån tielle johtavaa yksityistietä pitkin on harhaanjohtava. Kyseinen tie on katkaistu ajoneuvoliikenteeltä, eikä sitä toivota tielle jatkossakaan.
 - Kaavoittajan kommentti: Kyseiselle yksityistielle ei ole tarkoitus ohjata ajoneuvoliikennettä tulevaisuudessakaan.
- Maisemaselvityksessä todetaan, että "Pienimmät rakennukset voivat olla korkeintaan 20-30 m korkeita." Mitä tällä tarkoitetaan?
 - Kaavoittajan vastaus: Tämä lause on harhaanjohtavasti kirjoitettu. Sillä tarkoitetaan alueen rakennusten maksimikorkeutta suhteessa maisemaan. Kaavaluonnoksessa rakennukset ovat pääosin korkeintaan 2-kerroksisia. Alueen eteläreunassa oleva maamerkkirakennus ("lintutorni") on ainoa korkea rakennus ja sen maksimikorkeus on asemakaavaluonnoksessa rajoitettu + 20 metriin.
- Alueen pohjoispuolella on peltoalue, joka on pidetty kuivana pumppaamalla. Miten aluetta on tarkoitus jatkossa käyttää? Lopetetaanko pumppaus, jolloin alueesta tulee tulvaniitty?
 - Kaavoittajan vastaus: Tämä asemakaava ei ota kantaa pohjoispuolisen peltoalueen käyttöön. Kaavoituksen saaman tiedon mukaan alueen maankäyttöä ei ole tarkoitus muuttaa.

Muistion laati Pilvi Nummi-Sund ja Henna Kemppainen

LIITE 16 - BILAGA 16

Mielipiteiden ja lausuntojen yhteenveto ja vastineet – Sammanfattning av utlåtanden och åsikter samt bemötanden av dessa

JOENSUUN VENESATAMA S19C YHTEENVETO KAAVALUONNOKSESTA SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA MIELIPITEISTÄ SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Joensuun venesataman asemakaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 1.8.-31.8.2012 välisen ajan, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin yhteensä kymmenen ja mielipiteitä kaksi.

1 LAUSUNNOT

- 1.1 Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä 2.8.2012
- 1.2 Museovirasto 24.8.2012
- 1.3 Liikennevirasto 27.8.2012
- 1.4 Saaristovaltuuskunta 30.8.2012
- 1.5 Porvoon kaupunki, Terveystieteiden keskus 30.8.2012
- 1.6 Porvoon museo 31.8.2012
- 1.7 Keravan Energia Oy 31.8.2012
- 1.8 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos 31.8.2012
- 1.9 Sipoon kunta, Ympäristönsuojelujärjestö 3.9.2012
- 1.10 Uudenmaan ELY-keskus 5.10.2012

2 MIELIPITEET

- 2.1 Marja Koskinen 3.8.2012
- 2.2 Max Lindfors, Anne-Maj Blomster, Cay Grundström 31.8.2012

LAUSUNNOT:

1.1 Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä 2.8.2012

Kaava-alueella ei sijaitse Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän intresseissä olevia pohjavesialueita eikä kuntayhtymän vesijohtoja. Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksen johdosta.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaluonnokseen.

1.2 Museovirasto 24.8.2012

Joensuun venesatama toteutetaan alueelle, joka on Suomen oloissa kulttuurihistoriallisesti poikkeuksellisen merkittävä. Aivan sen tuntumassa sijaitsee Sibbesborgin keskiaikainen linna sekä useita historiallisia kyläpaikkoja ja torppia. 11.4.2012 järjestetyssä viranomaisneuvottelussa Museovirasto edellytti, että kaava-alueella tehdään arkeologinen tarkkuusinventointi. Inventoinnin toteutti Mikrolitti Oy 4.5.2012. Inventoinnissa löydettiin merkkejä 1800- ja 1900-lukujen toiminnasta mutta ei kiinteitä muinaisjäännöksiä pidettäviä rakenteita tai maaperässä olevia kulttuurikerroksia. Näin ollen Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Alueen merkittävyyden ja pitkän asutushistorian vuoksi Museovirasto kuitenkin muistuttaa, että mikäli maata kaivettaessa tai muuta työtä suorittaessa havaitaan viitteitä kiinteästä muinaisjäännöksestä (puu- ja kivirakenteita, tiilimurskaa, esineistöä) tulee työt keskeyttää sillä kohdalla ja ottaa viipymättä yhteys Museovirastoon (muinaismuistolaki 14§).

Vastine:

Asemakaavaselostusta on täydennetty arkeologisen selvityksen tulosten ja museoviraston lausunnon perusteella. Asemakaavamääräyksiin on lisätty määräys: Mikäli maata kaivettaessa tai muuta työtä suorittaessa havaitaan viitteitä kiinteästä muinaisjäännöksestä, tulee toimia muinaismuistolain 14§:n edellyttämällä tavalla. Asemakaavaan liittyy myös määräys, jonka mukaan vesirakentamistoimenpiteistä on informoitava museovirastoa.

1.3 Liikennevirasto 27.8.2012

Kaavaselostuksessa on maininta veneilytoiminnan kehittämisestä alueella sekä suunnitellun reittiliikenteen laiturin mahdollistamat julkiset liikenneyhteydet saaristoon. Kaava-alue sijaitsee vesialueella, jolla ei kulje yleistä kulkuväylää. Liikenneviraston Bärgholmen–Sipoonlahti väylä sijaitsee oin kolme kilometriä asemakaava-alueen eteläpuolella. Mikäli kunnalla on suunnitelmia vesikulkuväylän mahdollisesta toteuttamisesta kaava-alueelle asti, asiasta tulee olla yhteydessä Liikenneviraston Meriväylät -yksikköön. Liikenneviraston Meriväylät -yksiköllä ei tässä vaiheessa ole muuta lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Kaavaselostukseen on lisätty informatiivinen tieto: mikäli vesikulkuväylä tulee tarpeelliseksi, sen toteuttamisesta tulee olla yhteydessä Liikenneviraston Meriväylät-yksikköön. Kunnalla ei tällä hetkellä ole suunnitelmia vesikulkuväylän toteuttamisesta Sipoonlahdella. Ks. myös lausunnon vastine 1.4.

1.4 Skärgårdsdelegation 30.8.2012

Skärgårdsdelegationen anser att trafikutredningen som uppgjorts angående Joensuu båthamn är bristfällig. Trafikutredningen behandlar trafikförbindelserna landvägen till hamnområdet, men båttrafiken från hamnen till havet har inte undersökts, trots att huvudsyftet med hamnen är att den ska fungera som en servicepunkt för båtar och som en knutpunkt mellan väg- och havsförbindelserna. Frågor som bör utredas i samband med förverkligandet av Joensuu båthamn är bl.a. hur omfattande båttrafik kan tillåtas, tillgången till badstränder, hastighetsbegränsningar, kan vattenskotertrafik förbjudas, hur beakta långsammare trafik (paddlare m.m.). I och med att folkmängden i kommunen växer kommer behovet av båthamnar att växa ytterligare. En helhetsplan för utvecklandet av rekreatiomsområdena i skärgården och styrandet av båttrafiken borde utarbetas. M/S Lillsongs båttransporter under sommaren 2012 från Joensuu båthamn ut i skärgården har väckt stort intresse och verksamheten kommer att utvidgas nästa sommar.

Bemötande:

Detaljplanen leder inte till en markant ökning av båttrafiken jämfört med den nuvarande situationen. För närvarande finns det c. 300 båtplatser på området, vilket inte kommer att öka i och med detaljplanen. Nya funktioner som detaljplanen möjliggör är endast en liten småbåtshamn (c. 20-30 båtplatser) samt en brygga för en eller två fartyg för förbindelsetrafik. Båttrafikens tillväxt beräknas vara högst 10-20% jämfört med nuläget, så det finns inte behov av att i samband med Joensuu detaljplan utreda konsekvenserna för vattentrafiken i större utsträckning. Havstrafikens funktionalitet kommer att utredas i samband med Sibbesborgs och Eriksnäs delgeneralplaner.

1.4 Saaristovaltuuskunta 30.8.2012

Saaristovaltuuskunta katsoo, että Joensuun venesatamaa koskeva liikenneselvitys on puutteellinen. Liikenneselvitys käsittelee satamaan liittyviä liikenneyhteyksiä maitse, mutta veneliikennettä satamaan ja satamasta ei ole tutkittu, vaikka sataman päätarkoitus on toimia palvelupisteenä veneille sekä yhdyspaikkana tie- ja vesiliikenteelle. Joensuun venesataman toteutuksen yhteydessä tulisi selvittää mm. seuraavia kysymyksiä: kuinka laajaa veneliikennettä voidaan sallia, pääsy uimarannoille, nopeusrajoitukset, voidaanko vesiskootteriliikenne kieltää ja miten huomioida hitaampi liikenne kuten esim. melojat.

Kunnan asukasmäärän kasvaessa venesatamien tarve vielä kasvaa. Saariston virkistysalueiden kehittämisestä ja veneliikenteen ohjaamisesta tulisi työstää kokonaissuunnitelma. Joensuun venesatamasta saaristoon kesällä 2012 liikennöinyt m/s Lillsongin venekuljetus on herättänyt suurta kiinnostusta ja toiminta laajenee ensi kesänä.

Vastine:

Asemakaava ei merkittävästi lisää vesiliikenteen määrää suhteessa nykytilanteeseen. Alueella on nykyisellään noin 300 venepaikkaa ja asemakaavan myötä niiden määrä ei lisäännä. Uusina toimintoina asemakaava mahdollistaa ainoastaan pienehkön vierasvenesataman (n. 20-30 venepaikkaa) ja reittiliikenteen laiturin yhdelle tai kahdelle alukselle. Veneliikenteen kasvun on arvioitu olevan maksimissaan 10 – 20 % suhteessa nykytilanteeseen, joten Joensuun asemakaavan yhteydessä ei ole tarpeen selvittää vaikutuksia vesiliikenteeseen laajemmin.

Vesiliikenteen toimivuutta tullaan selvittämään Sibbesborgin ja Eriksnäsin osayleiskaavojen yhteydessä.

1.5 Porvoon kaupunki, Terveystieteiden osasto 30.8.2012

Porvoon kaupungin terveystieteiden osasto lausuu, että veneiden talvisäilytyspaikkojen sijoittamisessa tulee huomioida, että alue on pohjavesialuetta. Alueella ei tule sallia sellaisia veneiden huoltotöitä, joista voi aiheutua pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Loma-asunnoilla ja elintarvikehuoneistolla tulee olla käytettävissään talousvedeksi soveltuvaa vettä ja viemärijohtojen tulee olla keskitetysti järjestetty siten, että pohjaveden laatu ei vaarannu. Lähimmät talousvesikäytössä olevat kaivot tulee selvittää ja arvioida rakentamisen ja tulevan toiminnan vaikutukset kaivovesien laatuun.

Kaavaluonnoksen mukaan alueelle ei tule tehdä laajoja asfalttikenttiä tai betonikivettyjä alueita. Elintarvikkeiden ulkomyyntissä ranta-alueella tulee kuitenkin olla pölyämätön alusta.

Terveystieteiden osasto muistuttaa, että suuri osa alueelle suunnitellusta toiminnasta edellyttää kirjallisen ilmoituksen tekemistä terveystieteiden viranomaiselle hyvissä ajoin ennen toiminnan käynnistämistä. Tällaisia ovat esim. majoitustilat, elintarvikehuoneistot, uimala, yleiset saunat ja leikkipuistot.

Vastine:

Veneiden talvisäilytysalue on suunniteltu rakennuksin rajatuksi alueeksi paikalle, joka nykyiselläänkin toimii pysäköinti- ja veneiden talvisäilytysalueena. Kaavamääräyksissä määrätään, ettei alueella saa säilyttää tai varastoida irrallaan nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Lisäksi Sipoon kunnan ympäristönsuojelujaosto edellyttää täsmennyksiä polttoaineiden säilytystä koskeviin määräyksiin sekä määräyksiä jäte- ja pesuvesien käsittelystä sekä veneiden huollosta aiheutuvien ympäristöhaittojen estämiseksi. Ks. kohta 1.8.

Venesatama kytketään kunnalliseen vesi- ja viemärijohtoverkkoon. Lähimmät talousvesikaivot on selvitetty. Pohjavesi virtaa alueella etelään ja kaakon suuntaan, joten maankäytöllä ei katsota olevan vaikutusta kaivoveden määrään tai laatuun.

Tontinkäyttösuunnitelmassa ja rakentamistapaohjeessa on esitetty periaatteet pintamateriaalien käyttöön alueella. Hulevesien hallinnan ja ympäristön esteettisyyden vuoksi rantatorin päällysmateriaalin tulee olla pääosin vettä läpäisevää. Mikäli torilla halutaan järjestää elintarvikkeiden myyntiä, tulee huomioida, että näillä alueilla tulee olla pölyämätön alusta, esimerkiksi puuterassi.

1.6 Porvoon museo 31.8.2012

Sipoon jokilaakso on yksi ensimmäisiä rakennettuja alueita Sipoossa. Jokilaaksossa sijaitseva Sibbesborg kuuluu parhaiten säilyneisiin Ruotsin valtakunnan 1300-luvun jälkipuoliskon linnojen sijaintipaikkoihin. Linnasaaren ympärillä avautuu vuosisatoja viljelyksessä ollut Sipoonjokilaakson peltomaisema. Maakuntakaavassa suunnitteluala on osoitettu kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta sekä seudullisesti että valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi. Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon, että alueella on arkeologisia, maisemallisia, kulttuurihistoriallisia tai muita erityisiä ympäristöarvoja, joita tulee suojella.

Tämän lisäksi suunnittelualue kuuluu Sipoon jokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskevan valtioneuvoston päätöksen (30.11.2000 ja sen tarkistuksen 13.11.2008) kulttuuri- ja luonnonperintöä koskevien erityistavoitteiden mukaan näiden alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Kyse on sekä perinteen säilyttämisestä että alueiden kehittämisestä niiden ominaisluonnetta ja erityispiirteitä vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. On tärkeää, ettei näillä alueilla tapahdu muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa niiden kulttuuriympäristöarvojen kanssa. Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Kaikilla kaavatasoilla onkin tärkeää huolehtia siitä, että ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa.

Kaava-alueesta tehdyssä maisema-analyysissä on pyritty analysoimaan kulttuurimaiseman kestävä rakentamisen määrä, sijainti ja rakennusten maksimikorkeudet. Tavoitteena on, ettei asemakaavan mukainen rakentaminen heikennä Sipoonjokilaakson arvokasta maisemakokonaisuutta. Porvoon museon näkökannan mukaan laadittuun maisema-analyysiin tulee sisällyttää myös maisemahistoriallinen tarkastelu. Tällaisen maisemankehityksen retrospektiivisen tarkastelumenetelmän avulla kyetään hahmottamaan kulttuurimaiseman muutosprosessin pääkehityssuunnat ja siinä vaikuttaneet mekanismit ja niiden kautta edelleen tunnistamaan ja ajoittamaan nykymaiseman historiallisesti merkittävät piirteet ja rakenteet. Maisemakehityksen tarkastelu suoritetaan pääasiassa historiallisen kartta-aineiston pohjalta, jonka avulla kyetään analysoimaan tutkimusalueen maankäytön spatiaalista kehitystä.

Ottaen huomioon kaava-alueen merkittävän aseman vakiintuneessa kulttuuriympäristössä, tulisikin asemakaavassa painottaa ja huomioida enemmän alueen maisemallisia arvoja ja erityispiirteitä alueen kehittämisessä, sekä hyödyntää niitä alueen identiteettiä ja vetovoimaa vahvistavina tekijöinä. Tämän seurauksena ja ottaen huomioon alueen todennetut kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot, ja näistä aiheutuvat reunaehdot, on syytä ottaa kaavoitusprosessin edetessä vakavammin huomioon maisemaselvityksen yhteenvedossa tehdyt suositukset, kuin nyt esillä olevassa asemakaavaluonnoksessa on tehty. Maisema-analyysin suositusten kannalta kriittisimmät kohdat luonnoksessa ovat paviljonkimainen näköalarakennus ja sille johtava silta, sekä maauimalalle varattu ohjeellinen alueen osa vu-1 ja tämän tukitoiminnoille varattu t-2 merkintä. Kyseisiä merkintöjä Porvoon museo esittää poistettaviksi.

Ongelmallista eri kaavaprosessien kannalta on myös alueen sijoittuminen keskeisesti Sibbesborgin alueeseen. Vaikka kaavaselvityksessä todetaankin että Sibbesborgin suunnittelun ja Joensuun venesataman suunnittelun tavoitteet ovat samansuuntaisia, on outoa että keskelle Sibbesborgin osayleiskaava-alueella, jonka pitäisi tukeutua Sibbesborgin ideakilpailun korkeatasoisiin suunnitelmiin, lukitaan ja mahdollisesti vesitetään yksittäisellä alueelle sijoittuvalla asemakaavalla. Porvoon museo esittääkin että Joensuun sataman suunnittelua jatketaan vasta, kun Sibbesborgin osayleiskaava on edennyt luonnosvaiheeseen.

Vastine:

Maisemaselvitystä on täydennetty maisemahistoriallisen tarkastelun osalta. Rakentamisen sijoittumista ja laajuutta kaava-alueella on määrittänyt maisemalliset, toiminnalliset, liikenteelliset ja taloudelliset näkökohdat. Paviljonkimaista näköalarakennusta yksittäisenä, maisemasta erottuvana kevyenä rakennelmana on pidetty tärkeänä vetovoimaisen maamerkin luomiseksi Sipoonlahdelta katsottuna. Näköalarakennuksen sijoituspaikka on ehdotusvaiheessa siirretty kaislikkoalueelta kanavan länsipuolelle P-1-korttelialueelle. Näkyvälle paikalle sijoitettavana näköalatornin arkkitehtuurilta vaaditaan erityistä huolellisuutta. Paviljonkirakennuksen rakennusmateriaaliksi on määrätty puu. Venesatamaan liittyvien rakennusten sekä ulkoalueiden toteutusta ohjataan tarkemmin kaavan yhteydessä tehtävässä sitovassa tontinkäyttösuunnitelmassa.

Sipoonlahdella ei ole nykyisin uimapaikkoja, joten yleiselle uimapaikalle on tarvetta. Joensuun venesataman palvelut tukevat suunnitellun uimalan toimintaa ja päinvastoin. Nykyisellään satama-aitaiden välinen alue on muokattua ja vaatii toimenpiteitä. Maauimalan ja siihen liittyvien rakenteiden suunnittelua ja toteuttamista on tutkittu ja rakentamista ohjaavia määräyksiä on lisätty tontinkäyttösuunnitelmaan ja rakennustapaohjeeseen.

Sibbesborgin osayleiskaavan pohjaksi laaditaan parhaillaan kehityskuvaa sekä selvitystä metroradan linjausvaihtoehdoista Etelä-Sipoossa sekä vaihtoehtoihin liitetyt rakennemallit. Sibbesborgin osayleiskaavan laatiminen aloitetaan näiden selvitysten valmistuttua vuoden 2013 alussa. Tavoitteena on lainvoimainen osayleiskaava 4-5 vuoden kuluttua. Osayleiskaavatyön rinnalla työtetään asemakaavoja osa-alueille. Ideakilpailussa palkituissa suunnitelmissa venesataman alue on esitetty virkistyskäytön keskiöksi mm. pienvenesatamineen, mikä on linjassa Joensuun venesataman suunnittelun kanssa. Sibbesborgin suunnitteluun ja rakentamiseen kuluvan pitkän ajan takia koko alueen kehittämistä ei voida jättäytää siihen saakka kunnes osayleiskaavatyö on valmis. Porvoon museon toimialan piiriin ei kuulu arvioida kunnan eri kaavatasojen toteuttamisjärjestystä.

1.7 Keravan Energia Oy 31.8.2012

Verkkoliiketoiminta:

Keravan Energia Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Keravan Energia esittää yhtä puistomuuntamopaikkaa asemakaava-alueen keskivaiheille (liitteessä ehdotetulle paikalle).

Tuotantoliiketoiminta: Ei huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Vastine:

Puistomuuntamon tilavaraus on lisätty asemakaavaehdotukseen.

1.8 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos 31.8.2012

Pelastuslaitos esittää, että kaavavaiheessa määrittäisiin:

- miten veneet voidaan paloturvallisesti sijoitella alueelle (erityisesti huomioiden pelastuslaitoksen tarvitsemat ajoväylät ja ns. korttelimallinen veneiden sijoittelu, jolla pystytään myös estämään vahinkojen leviäminen) tai
- velvoitettaisiin venesatama laatimaan alueelle määräykset, joissa talvisäilytys ja paloturvallisuusmääräykset huomioitaisiin

Pelastuslaitos esittää, että talvisäilytysmääräysten perustana olisi Vakuutusyhtiöiden venevahinkotoimikunnan Venetelakoiden ja -korjaamojen paloturvallisuusopas (2002).

Kaavoitusvaiheessakin kannattaa jo huomioida, että hotellilaiva on paloturvallisuuden kannalta usein hyvin haastava kohde. Hotellilaivan henkilö- ja paloturvallisuus vaatii usein paloturvallisuutta parantavia laitteita ja järjestelyjä (esim. sammuuslaitteisto). Samoin myös EV/s-alueelle sijoittuvan nelikerroksisen rakennuksen osalta tulee huomioida, että pelastuslaitos ei pääse rakennuksen lähelle onnettomuustilanteessa tarvittavalla ajoneuvokalustolla. Tämä asettaa rakennukselle erityisiä vaatimuksia henkilö- ja paloturvallisuuden suhteen.

Vastine:

Asemakaavanehdotukseen liitettävään tontinkäyttösuunnitelmaan on kirjattu määräys, jossa venesatama velvoitetaan laatimaan määräykset veneiden talvisäilytyksestä ja paloturvallisuudesta Vakuutusyhtiöiden venevahinkotoimikunnan Venetelakoiden ja -korjaamojen paloturvallisuusoppaan mukaisesti. Kaavaehdotuksessa EV-alueelle ei osoiteta rakennusala, vaan näköalarakennukselle varataan rakennusala kanavan lounaispuolelta P-1-korttelialueelta, mihin voidaan luoda pelastustieyhteys.

1.9 Sipoon kunta, Ympäristönsuojelujaosto 3.9.2012

Suunniteltu kaava-alue sijaitsee luokitellulla pohjavesialueella. Ympäristönsuojelujaosto esittää kaavamääräykseen lisäystä:

- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille tulee varustaa rikkoutumisen ja ilkivallan estävin suojarakentein ja -laittein.
- Lisäksi kaavasta tulee ilmetä, että alue on pohjavesialuetta.

Lisäksi ympäristönsuojelujaosto katsoo, että kaavassa tulee ilmetä seuraavat asiat:

- Alueen jäte- ja pesuvedet on ohjattava niin, ettei niistä aiheudu vesistön tai maaperän pilaantumista.
- Ennen jätevesien käsittelyjärjestelmien rakentamista tulee erillisillä tutkimuksilla ja tarkemmalla suunnittelulla osoittaa, ettei toimenpiteistä aiheudu ympäristölle haittaa. Ajoneuvojen, koneiden ja vastaavien laitteiden pesussa syntyviä jätevesiä ei saa johtaa puhdistamattomina suoraan vesistöön.
- Veneiden pesu orgaanisia liuotinaiteita sisältävillä pesuaineilla on sallittu ainoastaan tätä tarkoitusta varten rakennetuilla pesupaikoilla, joista jätevedet johdetaan öljynerottimen kautta jätevesiviemäriin. Talvisäilytysalueilla veneitä voidaan pestä muilla kuin liuotinta sisältävillä pesuaineilla siten, että pesuvedet johdetaan joko maastoon tai sadevesiviemäriverkostoon. Veneiden pohjamaali on poistettava tiiviin alustan päällä, joka estää ympäristölle haitallisten maalijätteiden pääsyn maaperään ja jolta maalijäte voidaan kerätä talteen. Veneiden hiontapölyn leviäminen ympäristöön on estettävä.

Ympäristönsuojelujaosto katsoo, että EV/s-alueen koko on riittävä. Liikkuminen suojaviheralueella tulee estää aidoin ja opastein.

Lähes koko kaava-alue kuuluu Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaisiin luonnonympäristöihin (MALU, Julkaisu 96, Itä-Uudenmaan liitto 2010). Aineisto on otettava huomioon kaavan valmistelussa. Lisäksi on huomioitava kosteikkojen ja luonnon monimuotoisuuden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella (Uudenmaan ympäristökeskuksen raportteja 7, 2009).

Kaava-alue sijoittuu Natura 2000 -verkostoon kuuluvan Sipoonjoen rannalle. Alueella on tehtävä Natura-arviointi Uudenmaan ELY-keskuksen harkinnan mukaisesti.

Vastine:

Kaavamääräyksiin on lisätty merkintä pohjavesialueesta ja ympäristönsuojelujäoston esittämät lisäykset koskien pohjavesien ja ympäristön suojelua. Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeälle (luo) suojaviheralueelle ei ohjata virkistysreittejä vaan ulko-oleskelualueet luodaan jo muokatuille alueille. Pääsy luonnontilaiselle kaislikkoalueelle estetään suunnittelun keinoin mm. suunnittelemalla hulevesipainanne, joka erottaa rakennetun VR-alueen kaislikkoalueesta ja opastein. Aitojen rakentamista jokilaaksoon ei pidetä hyvänä ratkaisuna.

Itä-Uudenmaan maakunnalliset luonnonympäristöt ja Sipoonjoen valuma-alueet - julkaisut on otettu huomioon suunnitelman jatkokehittämisessä ja vaikutusten arvioinnissa. Alueelle on tehty Natura-arviointi vuonna 2008 venesataman satama-altaiden rakentamisen yhteydessä. Uudenmaan Ely-keskus ei edellytä varsinaista Natura-arviointia Joensuun venesataman asemakaavan yhteydessä, mikäli rakentamista ei mikäli rakentaminen ei edellytä merkittäviä ruoppaustoimenpiteitä. Kaavan vaikutuksia arvioitaessa on tarkasteltu suunnitelman vaikutuksia Natura-alueeseen. Asemakaavan vaikutukset Sipoonjoen Natura-alueeseen arvioidaan vähäisiksi, sillä suunniteltu maankäyttö ei kohdistu varsinaiselle Natura-alueelle eikä se edellytä laajamittaista vesialueiden ruoppaamista.

1.10 Uudenmaan ELY-keskus

Joensuun venesatamalle on myönnetty vesilain mukainen lupa (Länsi-Suomen ympäristölupavirasto, nro 9/2009/1, 2.3.2009). Lupapäätöksessä on myönnetty lupa kahden venesatama-altaan rakentamiselle. Vesiluvan mukaiset altaat ovat mitoiltaan 135 m x 75 m ja niissä saa olla 100 venepaikkaa kussakin.

Asemakaavaluonnoksessa esitetty pohjoisempi allas on kooltaan ja sijainniltaan vesiluvan mukainen. Eteläisempi allas on asemakaavaehdotuksessa suurempi suunnitellun hotellilaivan ja reittiliikenteen laiturin kohdalla. Asemakaavaluonnoksessa ei ole ilmoitettu venesataman venepaikkojen määrää, mutta se vaikuttaa suuremmalta kuin vesiluvassa määrätty 200 paikkaa. Venepaikkojen määrä on oleellinen tieto arvioitaessa alueen muita mitoituskeinoja (esim. autopaikkojen ja liikenteen määrä).

Altaiden toteutuksesta aiheutuvia vaikutuksia on pohdittu jo vesiluvan yhteydessä ja altaat on pääpiirteissään toteutettu. Havainnekuvassa on esitetty siltarakenne Sipoonjoen ylitse kaava-alueen koillisnurkassa. Kaavakartassa siltaa ei ole. Mikäli kyseinen silta on tarkoitus rakentaa, on sille hankittava vesilain mukainen lupa. Myös maauimalan rakentaminen voi vaatia vesilain mukaista lupaa.

Kaava-aineistoon ei ole liitetty luontoselvitystä, ainoastaan kartta havainnoista. Selvityksestä ei käy ilmi, miten, milloin ja kuka on selvittänyt. Pelkkä "ei havaittu"- kommentti ei riitä, kun alueella on epäilty esiintyvän tiukasti suojeltuja lajeja, kuten viitasammakko ja täplälampikorento. Lisäksi Naturan osalta puuttuu asianmukainen arvioinnin tarveharkinta. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asemakaavaa varten laadittu luontoselvitys ei ole riittävä.

Venesataman tarkoitus on käsittää palvelurakentamista (5450 k-m²), matkailupalveluita (900 k-m²) sekä venevajoja ja varastoja. Lisäksi tarkoituksena on suunnitella virkistysalue, johon voi sijoittaa maauimalan apurakennuksineen. Luonnontilainen kaislikko on merkitty suojaluokaksi, jolla ympäristö säilytetään.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Sibbesborgin keskiaikaiseen linnasaareen ja Sipoonjokilaakson viljelymaiseman kulttuurimaisemaan. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan mainituilla alueilla alueidenkäytön on sovellettava niiden historialliseen kehitykseen.

Kaavatyötä varten on laadittu maisemaselvitys (luonnos 21.5.2012), jossa on tuotu esille alueen asutuksen ja maankäytön historiaa. Sipoonjoen ja Sipoonlahden suun mainitaan olevan maisemallisia solmukohtia. Myös vanhojen asuinpaikkojen ja kartanoiden mainitaan lukeutuvan niihin. Sibbesborgin linnavuorta ei mainita. Asia tulee korjata. Sibbesborg on merkittävä paitsi historiallisesti myös maisemallisena tilanjakajana. Maisemaselvityksen mukaan Joensuun asemakaava-alue sijoittuu tällaiseen maiseman muutosvyöhykkeeseen, maiseman solmukohtaan ja on siitä syystä haastava ja merkittävä suunnittelukohde.

Suunnittelualuetta kuvaavien havainnekuvien perusteella uudisrakentaminen vaikuttaa mahdolliselta. Kaavakarttaa tulee rakennusalojen osalta tarkentaa vastaamaan paremmin havainnekuvaa.

Havainnekuvassa vesialueelle sijoitettavaa hotellilaivaa varten tulee esittää rakennusala, joka määrittää paikalle sijoitettavan aluksen maksimikoon, esimerkiksi Porvoon jokirannan asemakaavan tapaan. Kaavaa varten on syytä laatia erilliset rakennustapaohjeet, jotka liitetään asemakaavaselostuksen liitteeksi.

Asemakaavaselostuksen liiteaineistossa on esitetty yhtä mahdollisuutta liikenneyhteyksien järjestämiseksi alueelle. Asemakaavan jatkosuunnittelussa tulee tulevan toiminnan volyymin ja laadun tarkemmin selvittyä määrittää toiminnan aiheuttamat liikennemäärät ja kuljetukset mukaan lukien joukkoliikenne ja kevyt liikenne sekä niiden vaatimat järjestelyt. Nyt esitetyn kaava-alueen liikennejärjestelyt tulee perustua katu-yhteyksiin maantieltä 170 lähtien, koska kyseessä on yleistä liikennettä tuottava toiminta.

Liiteaineiston liittymäselvityksessä kaikki liikenne on johdettu tulvavaarallisen alueen kautta nykyisen Massbyn tien liittymään, joka sijaitsee nykyisin taajama-alueen ulkopuolella. Esitetty ratkaisu vaatii kevytliikenteen turvallisuuden takaamiseksi liittymän varustamista liikennevaloilla. Jatkosuunnittelussa on hyvä laatia vaihtoehtoisia katureittejä esimerkiksi Hitän tien liittymään maantiellä 170, missä turvallisten ja toimivien kevyt- ja joukkoliikennejärjestelyjen toteuttaminen on helpompaa ja taloudellisempaa kuin Massbyn liittymässä.

Vastine:

Satama-altaiden vesilupahakemuksessa ilmoitettu noin 100 + 100 venepaikkaa perustuu altain kokoon, jolloin venepaikkojen määrä vaihtelee veneiden koon ja laiturisysteemin mukaan. Venepaikkoja on tällä hetkellä noin 300. Maanomistaja tarkistaa asiaan liittyen ELY-keskukselta mahdollisen vesiluvan muutostarpeen. Uusina toimintoina asemakaava mahdollistaa pienehkön vierasvenesataman (n. 20-30 venepaikkaa) ja reittiliikenteen laiturin yhdelle tai kahdelle alukselle. Asemakaavassa pysäköintipaikkoja on esitetty noin 500 ap. Asemakaavaselostukseen on täydennetty tiedot pysäköinti- ja venepaikkojen määrästä.

Havainnekuvassa asemakaava-alueen ulkopuolelle esitetty silta on yksi venesataman suunnittelun yhteydessä tullut ajatus, jolla on haluttu kuvata mahdollisuutta jatkaa kaavassa esitettyä kevyenliikenteenyhteyttä kohti Söderkullaa tarpeen mukaan ympäröivien alueiden kehittyessä. Sillan sijaintipaikkaa eikä sen vaikutuksia luonnonympäristöön tai maisemaan ei ole tutkittu. Silta on esitetty havainnekuvassa kyseiseen paikkaan, sillä sataman puolella tämä on ainoa sopiva ylityskohta. Silta ei sisälly asemakaavaan eikä sitä voida tämän asemakaavan perusteella toteuttaa. Tältä osin havainnekuva on osoittautunut harhaanjohtavaksi ja asemakaavaehdotuksen havainnekuva silta on jätetty pois.

Joensuun venesataman asemakaava-alueelta on teetetty luontoselvitys (FM Tiina Mäkelä FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy), jonka maastokäynnit on tehty kesän 2012 aikana. Joensuun asemakaavan nähtävillä olon aikana luontoselvityksestä valmistui luonnos, ja se on viimeistelty syyskuussa 2012. Viimeistelty luontoselvitys asetetaan nähtäville kaavaehdotuksen kanssa.

Maisemaselvitys on tarkistettu ja sitä on täydennetty Sibbesborgin linnavuoren osalta.

Asemakaavakarttaan on varsin tarkasti osoitettu rakennusten rakennusalat. Yksittäisten rakennusten rakennusalojen tarkempi määrittäminen kaavassa ei ole tarkoituksenmukaista. Tarkempia periaatteita rakennusten massoitteista (mm. maksimikoko, kytkeminen, maksimikorkeudet, kattomuodot) on esitetty sitovassa tontinkäyttösuunnitelmassa, joka toimii rakennustapaohjeena. Kaavaehdotuksessa hotellilaivalle on osoitettu rakennusala ja enimmäismitat. Rakennusten sekä ulkoalueiden toteutusta ohjataan sitovassa tontinkäyttösuunnitelmassa, joka asetetaan nähtäville asemakaavaehdotuksen kanssa.

Asemakaavaluonnoksen yhteydessä on tehty Uuden Porvoontien liittymän parannussuunnitelma ja liittymän toimivuustarkastelu, mutta liittymäalue ei kuulunut asemakaava-alueeseen. Asemakaavaehdotuksessa asemakaava-alue on ulotettu Uudelle Porvoontielle asti. Ajoyhteys venesatamaan voidaan toteuttaa tulvarajojen yläpuolelle. Toisaalta myös Uusi Porvoontie on liittymän kohdalla alle 2 metriä merenpinnan yläpuolella.

Venesataman toiminnan, tien rakennettavuuden ja maiseman kannalta liittymän nykyistä sijaintia ja ehdotettua tielinjausta Joensuun metsäsaarekkeen itäreunassa pidetään parhaana. Liikenteen turvallisuuden parantamiseksi on pohdittu liittymän porrastamista: Liittymän siirtäminen koilliseen ei olisi maisemallisista syistä hyvä ratkaisu, sillä tie kulkisi liian lähellä Sibbesborgin kukkulaa ja avoin peltomaisema kärsisi. Liittymän siirtäminen lounaaseen rikkoi siinä ikään peltomaisemaa, mutta olisi maiseman kannalta hyväksyttävämpi. Venesataman kuljetusten kannalta tämä linjaus on kuitenkin hankala ja se edellyttää maisemalle tärkeiden puiden kaatamista. Hitäntien puolelta asemakaava-alueelle ei ole löytynyt luontevaa reittiä. Korkeuserot ovat venekuljetusten kannalta vaikeita eivätkä Hitäntien asukkaat toivo sataman liikenteen ohjaamista ko. tielle.

Venesataman toteuduttuaan parannettava Joensuunraitin liittymä ei ole kovin vilkas. Liikenteellinen toimivuustarkastelu on tehty arvioidulla kesän maksimiliikennemäärillä. Suurimman osan vuotta liittymä lienee aika hiljainen. Liittymän toimivuus maankäyttötietojen pohjalta arvioiduilla nykyhetken perusliikennemäärillä on hyvä. Kuormittunein tulosuunta liittymässä on Massbyntie, jolla palvelutaso on B eli hyvä. Kaikilla muilla tulosuunnilla palvelutaso on A eli erittäin hyvä. Liittymän toimivuus on hyvä myös tilanteessa, jossa venesatama tuottaa 30 % arvioitua enemmän liikennettä. Toisena herkkystarkasteluna selvitettiin kuinka liittymän toimivuuteen vaikuttaa Uuden Porvoontien liikennemäärän kasvu 30 %:lla. Kasvu vastaa voimassa olevien ennusteiden mukaan Uuden Porvoontien osalta tilannetta noin vuonna 2030. Liittymän toimivuus heikkenee hieman. Kuormittuneimman tulosuunnan eli Massbyntien palvelutaso on näillä liikennemäärillä C eli tyydyttävä ja Joensuunraitin palvelutaso B eli hyvä.

MIELIPITEET:

2.1 Marja Koskinen 3.8.2012

(puhelin keskustelu 3.8.2012 / Pilvi Nummi-Sund)

Kiinteistön 753-429-0001-0054 (Hitäntie 88) eteläpuolella kulkee yksityistie, jolle ei toivota läpiajoliikennettä. Tie on rakennettu Joensuun Tilan toimesta ilman sopimusta, mutta se on osittain kiinteistön 1:54 puolella. Tie on suljettu puomilla läpiajoliikenteeltä, mutta se näkyy kartoissa ja navigaattoreissa tieyhteytenä.

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty kevyen liikenteen ja tontille ajon salliva reitti Joensuunraitille tämän yhdystien kohdalta. Liikennettä ei tule ohjata Hitäntielle tämän yhdystien kautta.

Lisäksi Hitäntien puolelle toivotaan liikennemerkkiä (päätyvä tie tai ei läpiajoliikennettä).

Vastine:

Kyseiselle yksityistielle ei ole tarkoitus ohjata ajoneuvoliikennettä tulevaisuudessakaan. Joensuun raitille johtavan ohjeellisen kevyen liikenteen ja tontille ajon sallivan reitin linjausta on tarkennettu siten, ettei tule vaikutelmaa että ajoyhteys jatkuu ko. kiinteistön eteläpuolelta Hitäntielle. Hitäntien näkyminen kartoissa tieyhteytenä on harhaanjohtava. Venesataman asemakaavalla ei kuitenkaan ole vaikutuksia näihin karttatietoihin, mutta asia on tarkoitus korjata, kun teihin liittyviä paikkatietoaineistoja välitetään maanmittauslaitokselle.

2.2

Max Lindfors, Anne-Maj Blomster, Cay Grundström 31.8.2012

Vi har diskuterat planförslaget för Joensuu båthamn bland invånarna/markägarna på östra stranden av Sibbo Å. Vår uppfattning är att utredningen och planeringen inte ännu är tillräcklig och vi önskar dels att de fel som nu finns i handlingarna skulle korrigeras; dels att planerarna skulle föra en diskussion med markägarna så att de lokala djur, växt, vatten, översvämning och kulturmiljöförhållandena och –värdena kan beaktas tillräckligt väl.

Vi invånare understöder en hållbar utveckling av jord- och skogsbruket i Sibbo ådal, med därtill hörande binäringar och stöder en utveckling av Joensuu gård.

Vi önskar att planeringen i bästa samförstånd med oss grannjordägare utarbetar ett nytt gemensamt förslag som är skäligt och rättvist för alla parter; vid behov med markägaravtal, så att ingen markägare blir förfördelad. De utredningar som täcker ett större område än detaljplaneområdet bör göras i samarbete med de markägare som äger berörda områden.

Båthamn och karavanområde

- a. Vi understöder en detaljplanering av båthamns- och karavanområdet. Dock så att de sunpunkter och frågor som kommit fram i våra diskussioner och som redogörs för nedan beaktas i den fortsatta planeringen och besvaras; om möjligt i konstruktiv dialog med övriga markägare i området.

Bilaga 8 – illustration Felaktig bro

- b. På bilaga 8 finns en bromarkering i det nordöstra hörnet, utanför detaljplaneområdet. Denna brobeteckning bör raderas från kartan eftersom någon sådan bro inte finns eller någonsin har utretts eller planerats; eftersom platsen inte är geologiskt lämplig för en sådan bro och eftersom utredning inte gjorts om hur en sådan bro skulle inverka på natur, kulturmiljö, naaturförhållande, trafik och näringslivets behov (Marino Oy). Tvärtom bör en bro eller led inte anläggas på denna plats eftersom området är känsligt och inte tål byggnation eller slitage.

Frågor, synpunkter och oklarheter:

2. Maisemaselvitys

- a. Enligt min uppfattning behandlar maisemaselvitys inte områdets markägare på samma grunder. På detaljplaneområdet har även områden som syns tydligt till vattnet betecknats som "rakentamiseen maisemavaikutuksiltaan ensisijaisesti soveltuva alue", medan man utanför detaljplaneområdet har haft en mera restriktiv linje som begränsar byggandet. Utredningen skulle leda till att Joensuu gård skulle tilldelas byggnadsrätt, medan övriga markägares områden skulle anvisas till grönområde och skyddsområde. Utredningen bör korrigeras så att den håller samma byggbarhetslinje på både östra och västra åstranden.

3. Miljökonsekvensbedömning

- a. Miljökonsekvensbedömning för naturvärdena (luontoselvitys) har inte ännu uppgjorts eller varit tillgänglig. Ådalen är ett känsligt flada-område med speciella naturbiotoper. Det nu uppgjorda detaljplaneförslaget bör omarbetas från grunden när en tillräckligt omfattande miljökonsekvensutredning har gjorts.

4. Skyddande av Ådalens kulturmiljö

- a. Ådalens kulturmiljö är skyddad enligt landskapsplan och generalplan. Detaljplanen för Joensuu båthamn skall uppgöras så att samma utnyttjandegrad kan tillämpas i hela den kulturmiljöskyddade ådalen. Enligt vår uppfattning tillåter dock nu gällande landskapsplan och generalplan inte ett så omfattande byggande i Ådalen. Byggnadsrättens mängd i detaljplanen bör utredas även ur hela ådalens synvinkel så att utnyttjandegraden i Joensuu båthamns detaljplaneområde inte "stjäl byggnadsrätt" av den övriga ådalen.

5. Skyddande av Ådalens flada-område

- a. I ådalen finns ett nästan orört fladaområde i Sibbo Ås mynning i Sibboviken. Joensuu båthamn är byggd i fladan. Vi anser att fladaområde som biotop är så litet att det inte tål större exploatering. Eftersom båthamnen redan är delvis byggd i fladan så anser vi att Joensuu gård redan har exploaterat sin andel av fladaområdet och en eventuell tillägsexploatering bör anvisas till de andra markägarna i området, vid Sibbo Ås östra strand. Den

Simstrandsbeteckningen skall flyttas längre bort från fladan och strandängen så att varken fladan eller strandängarna minskar i storlek när simstranden byggs.

16. Maisemaselvitys

Maisemaselvitys bör korrigeras. I början står "Selvitysalue kattaa laajemman kokonaisuuden varsinaisen asemakaavoitettavan alueen ympärillä.", men senare i texten fokuserar utredningen ändå bara på detaljplansområdet och i texten står t.ex. felaktigt "Lähtökohtaisesti vain alueen lounaisosan rinne soveltuu kohtalaisesti rakentamiselle.". Enligt min mening är det så att Joensuu gård har exploaterat det mesta som går att exploatera på västra åstranden, medan det däremot på östra åstranden ännu finns kvar bergsområden som lämpar sig för småhusbyggande samt fladaområde som lämpar sig som båthamn. Maisemaselvitys behöver

Bemötande:

1. Båthamn och karavanområde

a) Ett möte ordnades 29.11.2012 för Joensuu båthamns närområdets markägare. På mötet diskuterades markägarnas önskemål och möjligheterna att beakta dem i detaljplanen för Joensuu båthamn.

b) I detaljplanens illustration syns en bro över Sibbo å för fotgängar- och cykeltrafik. Bron ligger nordost om det egentliga planområdet. Detta är en tanke som uppstått i samband med planering av båthamnen eftersom man velat visa att det i framtiden går att förlänga den i planen utritade förbindelsen för lätt trafik mot Söderkulla, i fall att behov uppstår då de kringliggande områdena utvecklas. Brons placering och miljö- och landskapskonsekvenser har inte bedömts. Bron har i illustrationen ritats på detta ställe på grund av att det på hamnsidan är det ända passliga. Bron ingår inte i detaljplanen och kan inte förverkligas på basis av denna detaljplan. Denna del av illustrationen har visat sig vara missledande och bron kan tas bort från bilden.

2. Maisemaselvitys

I landskapsutredningen har de områden som i första hand lämpar sig för byggnation definierats enligt jordmån, läge och landskapskonsekvenser. Detta gäller såväl Joensuu gårds områden som övriga områden som omfattas av utredningen. Dessa lämpliga områden ligger minst +3 meter ovanför havsytan. Sibbo ås västra strand söder om Borgåleden är huvudsakligen obebyggd, svårframkomlig och bergig terräng som klassats som dåligt lämpad för byggnation. Man har strävat efter att klassificera av lämpligheten för byggnation enligt samma principer på hela utredningsområdet. På basis av bygghetskartan utesluts inte utvecklings- och byggnationsmöjligheter på något område utan bedöms vilka områden som i första hand är lämpliga för byggande. Markanvändningsrekommendationerna i utredningen kontrolleras och uppdateras efter förslagsskedet.

3. Miljökonsekvensbedömning

En naturinventering (Luontonselvitys) har gjorts för Joensuu båthamns detaljplanområde (FM Tiina Mäkelä FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy). Terrängbesöken gjordes under sommaren 2012. Medan detaljplansutkastet för Joensuu fanns till påseende blev ett utkast för naturinventeringen klar. Den färdigställs före detaljplansförslagsskedet och framläggs till påseende tillsammans med detaljplansförslaget. På utredningsområdet finns små lokalt sett värdefulla ängsområden samt Fladans lokalt sett värdefulla sävområde, som enligt skogslagens § 10 är ett speciellt värdefullt habitat. I närheten av utredningsområdet finns också det internationellt sett värdefulla Natura-området vid Sibbo å.

I naturinventeringen har detaljplanens konsekvenser bedömt enligt följande:

- Detaljplanens konsekvenser för Natura-området vid Sibbo å är små, eftersom markanvändningen som ingår i planen inte förutsätter storskalig muddring av vattenområden och markanvändningen inte sker på Natura-området.
- Detaljplanens markanvändning anses inte inverka märkbart på Sibbo å -deltats fågelliv, eftersom byggnationen inte sker i fåglarnas habitat. Sävområdet som är fåglarnas häcknings- och näringsområde har lämnats utanför det egentliga byggnadsområdet, förutom en utsikts- och portbyggnad som möjligen placeras på dess utkant. Hamnens och de andra funktionernas utvidgning kan öka störningar på häckningsområdet på grund av ökad mänsklig rörelse samt ljud och andra störningar som förorsakas av människor. Detta kan leda till försämrad häckningsframgång på närområdena och till och med till att vissa arter flyttar bort från området. Konsekvenserna förväntas dock förbli lokala och relativt små, eftersom hamnens och dess närområdens häckande arter hör till de kulturlandskaps artbestånd som i Finland är väldigt utbredd och som inte är särskilt känsligt för störningar som förorsakats av människor. På hamnområdet påträffas också rikligt med arter som söker sig till habitat som bildats av mänskligt aktivitet. Sådana arter är till exempel mindre strandpiparen, sädesärlan och den utrotningshotade stenskvättan.
- Att leda in vattenbussrutten och erbjuda gästhamnsservice i ådeltat ökar vattentrafiken något i ådeltat och Sibboviken. Flada-områdets betydelse som fågelhabitat har under åren minskat också på grund av byggandet av Borgåleden (riksväg 7) samt trafikbuller och annan störning. Konsekvenserna för fågelbeståndet i ådeltat och Sibboviken anses vara små, eftersom fågelbeståndet som påträffas i ådeltat består av vanliga arter och konsekvenser på populationsnivå inte drabbar någon art.
- För att bevara den sårbara gulmåran (VU) rekommenderas det att de värdefulla ängsområdena i slutningen lämnas obebyggda. Den planerade byggnationen koncentreras på de växtlighetsmässigt mindre betydande områden, där konsekvenserna för växtligheten förblir små.
- Detaljplanens markanvändning har sannolikt inga konsekvenser för de fladdermusarter som förekommer på närområdena, eftersom man inte på utredningsområdet hittade fladdermössens föröknings- eller viloplatser eller

betydande näringsområden. Vattenfladdermusen som förekommer på Sibbo ås vattenområden kan beaktas genom att undvika stark belysning, särskilt sådan som riktar sig mot vattnet, i närheten av åns strandområden.

Naturinventeringens resultat har beaktats i detaljplanens bearbetning samt i konsekvensbedömningen.

4. Skyddande av Ådalens kulturmiljö

Markanvändnings- och bygglagen tillåter att områden som i detaljplanen reserverats för olika ändamål och områden som är olika tilldelas olika mängder byggrätt.

5. Skyddande av Ådalens flada-område

Å-deltat har i detaljplansförslaget märkts som skyddsgrönområde vars i naturtillstånd varande sydliga del är viktig med tanke på naturens mångfald. I detaljplansutkastet hade en byggnadsyta för en liten paviljonglik utsiktsbyggnad ritats ut på området, men den har i detaljplansförslagskedet flyttats syd-väst om kanalen på P-1-kvartersområdet. Det i naturtillstånd varande flada-området förvaras oförändrat. Endast öster om den sydligaste hamnbassängen har ett 5 meter brett område reserverats för eventuell service av bassängen. Det i naturtillstånd varande flada-området utpekats i detaljplansförslaget som område som är viktigt med tanke på naturens mångfald (luo). Det är inte tänkt att friluftsrutter ska ledas in på området, att markberedning ska ske eller att murar ska byggas. Badstranden och rekreationsområdet ligger på ett område mellan hamnbassängerna som redan nu är berett. En ökad folkmängd på detta område kan påverka till exempel fåglarnas livsomständigheter på fladan i söder. Den dagvattenssvacka som utpekats i detaljplansförslaget planeras så att den delvis hindrar människor från att komma in på flada-området.

Se också bemötandet 1.9

6. Skyddande av Ådalens strandängar

Enligt naturkonsekvensbedömningen förekommer inga utrotningshotade eller sällsynta biotoper på utredningsområdet för Joensuu bätthamns projekt. De representativa ängsområdena är väldigt småskaliga, övergödda och igenväxande. Gulmåran som klassats som sårbar (VU) växer på två ställen på utredningsområdets västra kant. Dessa områden ligger utanför detaljplansområdet. Den planerade byggnationen koncentreras på de sluttningsområden som växtlighetsmässigt är mindre betydande och där konsekvenserna för växtligheten förblir små. Ängsarternas livsomständigheter kan också förbättras genom att slå ängen årligen.

7. Våtmarker för förhindrande av översvämningsskador

Inga stigar eller konstruktioner har planerats på sävområdet. Säven och rekreationsängen kan också i framtiden fungera som naturliga översvämningssvackor. För byggnadernas del anges det i detaljplanen att byggnadernas golvnivå bör vara minst +3 meter ovanför havsytans medelhöjd för att undvika översvämningsskador. Detta gäller dock inte båtskjul eller förråd.

8. Markägokarta

Den kontrollerade markägoinformationen har bifogats till detaljplansförslaget.

Naturkonsekvensbedömningen har kompletterats under sommaren och fladans, strandängarnas och sluttningsområdenas växtlighet och djurliv har utretts. Uudenmaan perinnemaisemat – publikationen har bifogats som basmaterial och de delar som berör planområdet och dess närområden har beaktats i utvecklingen av planen och i konsekvensbedömningen.

9. Områden som nu bör skyddas från exploatering

EV-områdets sydliga, i naturtillstånd varande del betecknas i detaljplanen som område som är viktigt med tanke på naturens mångfald (luo).

Se också punkt 5.

10. Beaktande av behov för frilufts- och lätttrafikleder.

Riktgivande områden som reserveras för fotgängar- och cykeltrafik där infart till tomt/byggplats är tillåten har utpekats på P och RM-kvartersområden. Särskilt förbindelsen i nord-syd-riktning på P-kvartersområdets östra kant kan fungera också som viktigare rekreationsrutt.

11. Invånarnas i Söderkulla-området friluftsrutter över detaljplaneområdet

se punkter 10 och 5.

12. och 13. Fel i plankartan och den kombinerade plankartan

Detaljplanens grundkarta har uppdaterats i detaljplansförslaget.

14. Dimensionering av ny byggrätt i ådalen

Placering och effektivitet av byggandet på andra ställen i ådalen utreds i kommande delgeneralplaner och detaljplaner.

Se punkt 4.

15. Simstranden

Badstranden har placerats på ett område, som i sitt nuläge inte längre är i naturtillstånd. Badstrandens omgivning är tänkt att skötas som ett öppet ängsområde för utomhusrekreation. Planering och skyltning används för att förhindra att människor som vistas på området går in på det i naturtillstånd varande flada-området.

16. Maisemaselvitys

Landskapsutredningen har gjorts som grund för Joensuu båthamns detaljplansarbete. Även om utredningen också täcker planområdet som en del av Sibbovikens och Sibbo ås större landskapshelhet är dess huvudfunktion att reda ut de landskapliga utgångspunkter och randvillkor som behövs för båthamnens detaljplansarbete. På detaljplansområdet har man ansett, att endast sluttningen i den sydvästra delen av området lämpar sig någorlunda för byggnation. Landskapsutredningen är inte ett juridiskt dokument och den styr inte direkt markanvändningen på något område. Markanvändningsrekommendationerna i utredningen kontrolleras och uppdateras efter förslagsskedet. Se också punkt 2.

LIITE 17 - BILAGA 17

Asemakaavan seurantalomake – Blankett för uppföljning av detaljplanen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	01.10.2013
Kaavan nimi	Joensuun venesatama		
Hyväksymispvm	09.09.2013	Ehdotuspvm	15.01.2013
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.05.2012
Hyväksymispykälä	88	Kunnan kaavatunnus	S 19C
Generoitu kaavatunnus	753V090913A88		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,1073	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	17,1073
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,1073	100,0	7300	0,04		
A yhteensä						
P yhteensä	6,4503	37,7	6200	0,10		
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,9223	11,2	200	0,01		
R yhteensä	1,5490	9,1	900	0,06		
L yhteensä	3,0671	17,9				
E yhteensä	4,1186	24,1	0			
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset [lkm]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ²]	Suojeltujen rakennusten muutos [lkm +/-]	Suojeltujen rakennusten muutos [k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,1073	100,0	7300	0,04		
A yhteensä						
P yhteensä	6,4503	37,7	6200	0,10		
P	5,3195	82,5	2500	0,05		
P-1	1,1308	17,5	3700	0,33		
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,9223	11,2	200	0,01		
VR	1,9223	100,0	200	0,01		
R yhteensä	1,5490	9,1	900	0,06		
RM	1,5490	100,0	900	0,06		
L yhteensä	3,0671	17,9				
Kadut	0,3010	9,8				
LV	2,7661	90,2				
E yhteensä	4,1186	24,1	0			
EV	4,1186	100,0	0			
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	753 Sibbo	Datum för ifyllning	01.10.2013
Planens namn	Joensuu båthamn		
Datum för godkännande	09.09.2013	Förslagsdatum	15.01.2013
Godkännare	V-kommunfullmäktige	Dat. för meddel. om anh.gör.	03.05.2012
Godkänd enligt paragraf	88	Kommunens plankod	S 19C
Genererad plankod	753V090913A88		
Planområdets areal [ha]	17,1073	Ny detaljplaneareal [ha]	17,1073
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]
Byggplatser [antal]	Med egen strand Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsgrad [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	17,1073	100,0	7300	0,04		
A sammanlagt						
P sammanlagt	6,4503	37,7	6200	0,10		
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	1,9223	11,2	200	0,01		
R sammanlagt	1,5490	9,1	900	0,06		
L sammanlagt	3,0671	17,9				
E sammanlagt	4,1186	24,1	0			
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader [antal]	Ändring i skyddade byggnader [m ² vy]	Ändring i skyddade byggnader [antal +/-]	Ändring i skyddade byggnader [m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	17,1073	100,0	7300	0,04		
A sammanlagt						
P sammanlagt	6,4503	37,7	6200	0,10		
P	5,3195	82,5	2500	0,05		
P-1	1,1308	17,5	3700	0,33		
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	1,9223	11,2	200	0,01		
VR	1,9223	100,0	200	0,01		
R sammanlagt	1,5490	9,1	900	0,06		
RM	1,5490	100,0	900	0,06		
L sammanlagt	3,0671	17,9				
Gator	0,3010	9,8				
LV	2,7661	90,2				
E sammanlagt	4,1186	24,1	0			
EV	4,1186	100,0	0			
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

LIITE 18 - BILAGA 18

Kaavaehdotuksesta annettujen lausuntojen yhteenveto ja vastineet – Sammanfattning av utlåtanden om detaljplansförslaget samt bemötanden av dessa

JOENSUUN VENESATAMA S19C YHTEENVETO KAAVAEHDOTUKSESTA SAADUISTA LAUSUNNOISTA JA MUISTUTUKSISTA SEKÄ NIIHIN LAADITUT VASTINEET

Joensuun venesataman asemakaavaehdotus oli nähtävillä 28.1.–27.2.2013 välisen ajan, jolloin pyydettiin viranomaistahoilta lausunnot sekä osallisilla oli mahdollisuus antaa mielipiteitä. Lausuntoja saatiin yhteensä seitsemän. Kaavaehdotuksesta ei saapunut yhtään muistutusta.

1 LAUSUNNOT

- 1.1 *Itä-Uudenmaan pelastuslaitos 28.1.2013*
- 1.2 *Liikennevirasto, Meriväylät 7.2.2013*
- 1.3 *Sipoon kunta, Rakennus- ja ympäristövaliokunta 12.2.2013*
- 1.4 *Museovirasto 14.2.2013*
- 1.5 *Porvoon kaupunki, Terveystieteiden ja liikuntatieteiden lautakunta 19.2.2013*
- 1.6 *Sipoon saaristovaltuuskunta 25.2.2013*
- 1.7 *Porvoon museo 26.2.2013*
- 1.8 *Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 22.3.2013*

LAUSUNNOT:

1.1 Itä-Uudenmaan pelastuslaitos 28.1.2013

Putki- ja johtokartasta ei ilmene miten sammutusvesi alueelle järjestetään. Vesijohtoverkoston suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida palopostitarve sekä rakennusten mahdollinen suojaaminen automaattisilla sammutuslaitteistoilla.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Alue kytketään kunnalliseen vesijohtoverkkoon. Rakentamistapaohjeeseen on lisätty ohje: "Vesijohtoverkoston suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida palopostitarve ja mahdollinen automaattisten sammutuslaitteiden tarve."

1.2 Liikennevirasto, Meriväylät 7.2.2013

Liikenneviraston Meriväylät -yksiköllä ei ole huomautettavaa Joensuun venesataman asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaehdotukseen.

1.3 Sipoon kunta, Rakennus- ja ympäristövaliokunta 12.2.2013

Ympäristönsuojelujaoston lausunnossa esitetyt kannanotot kaavaluonnoksesta on pääpiirteissään huomioitu. Kaavan yleismääräyksissä on pohjaveden laadun tai määrää vaarantavien toimenpiteiden välttämiseksi esitetty että suunniteltaessa maa- tai kalliolämpöjärjestelmää pohjavesialueelle tulee osoittaa järjestelmän haitattomuus pohjavedelle. Lisäksi lämpökaivoissa on käytettävä pohjavesialueelle soveltuvaa tekniikkaa. Rakennus- ja ympäristövaliokunta katsoo kuitenkin, että asemakaava-alueilla jotka sijaitsevat luokitellulla pohjavesialueella ei tule sallia maa- tai kalliolämpöjärjestelmiä. Kaavamääräyksiä tulisi muuttaa tältä osin.

Luonnosvaiheessa EV-alue (suojaviheralue) oli varustettu lisämerkinnällä /s (alue, jolla ympäristö säilytetään). Ehdotuksessa /s on poistettu ja EV-alue on varustettu lisämerkinnällä /pv (sijaitsee pohjavesialueella). Kaava-aineistosta ilmenee, että EV-alue on tarkoitettu säilyttää luonnontilaisena. Rakennus- ja ympäristövaliokunnan näkemys on, että tämä tulee ilmetä kaavamerkinnoista.

Vastine:

Kaavamääräyksiä on muutettu pohjavesien suojelun osalta: Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle (Jordvärmesystem får inte placeras i grundvattenområdet). Lämpökaivojen kohdalla määräys on ehdoton, koska niiden mahdollisia haittoja ei voida arvioida. Maanpinnan suuntaiset putkistot ovat kuitenkin mahdollisia, kun niissä käytetään pohjavesialueelle soveltuvaa tekniikkaa. Tästä syystä kaavaselostukseen on lisätty teksti: "Maalämpöjärjestelmät kieltävästä kaavamääräyksestä voidaan poiketa, mikäli esitetään suunnitelma järjestelmästä, joka ei vaaranna pohjaveden laatua."

Suojaviheralueen säilytettävä alue on kaava-ehdotuksessa merkitty merkinnällä luo (luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue). Kaavamääräyksiä on täydennetty tämän merkinnän osalta siten, että alue merkitään luo3-merkinnällä (Maiseman ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla ympäristö säilytetään).

1.4 Museovirasto 14.2.2013

Joensuun venesatama toteutetaan alueelle, joka on Suomen oloissa kulttuurihistoriallisesti poikkeuksellisen merkittävä. Joensuun venesatama on suunnitteilla kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön aivan Sibbesborgin keskialueelle ajoittuvan linnasaaren tuntumaan. Linnasaaren aktiivinen käyttö sijoittunee 1300-luvun jälkipuoliskolle. Sibbesborgin ympäristössä on myös useita muinaismuistolain (295/63) suojaamia historiallisia kyläpaikkoja. Tämän johdosta Museovirasto edellytti kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa 24.8.2012, että Joensuun pienvenesataman asemakaava-alueella on tehtävä muinaisjäännösten inventointi mahdollisten alueella sijaitsevien ja aiemmin tuntemattomien kiinteiden muinaisjäännösten paikallistamiseksi. Lisäksi oli tarpeen tarkastaa kaava-alueelle sijoittuvien muinaisjäännösten rajaus.

Vaaditun inventoinnin suoritti Mikroliitti Oy 25.4.2012. Inventoinnin perusteella kaava-alueella ei ole sellaisia kiinteisiin muinaisjäännöksiin viittaavia rakenteita tai muita piirteitä, jotka asettaisivat rakentamiselle muinaismuistolain edellyttämiä rajoituksia. Museovirastolla ei näin ollen ole Joensuun kaavaehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Alueen merkittävyyden ja pitkän asutushistorian vuoksi on kuitenkin mahdollista, että kaavaa hankkeistettaessa rakennustöiden yhteydessä havaitaan viitteitä kiinteästä muinaisjäännöksestä (puu- ja kivirakenteita, tiilimurskaa, esineistöä). Tällöin työt tulee keskeyttää löydön kohdalla ja ottaa viipymättä yhteys Museovirastoon muinaismuistolain 295/63 14§:n mukaisesti. Samoin tulee menetellä silloin, jos vesirakenteita tehtäessä löydetään vanhan aluksen tai veneen osia tai muita vedenalaisia Suomen aiemmasta asutuksesta ja historiasta kertovia rakenteita.

Vastine:

Lausunnossa esiin tuodut menettelytavat on huomioitu asemakaavaehdotuksen määräyksissä, joten lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

1.5 Porvoon kaupunki, Terveystieteiden laitos 19.2.2013

Terveystieteiden laitoksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan.

1.6 Sipoon saaristovaltuuskunta 25.2.2013

Saaristovaltuuskunta on aikaisemmissa yhteyksissä tuonut esille, että Sipoonlahti on pitkä, kapea ja matala. Vilkas pienveneliikenne saattaa ylikuormittaa väylää. Joensuun venesataman asemakaavan laatijat ovat ilmoittaneet, ettei asemakaava merkittävästi lisäisi vesiliikenteen määrää. Kaava mahdollistaa vain noin 10%:n kasvun, noin 300 venepaikasta 330 venepaikkaan. Sibbesborgin ja Eriksnäsön osayleiskaavojen yhteydessä tullaan selvittämään vesiliikenteen toimivuutta. Saaristovaltuuskunta toteaa, että jo nykyinen venepaikkojen määrä edellyttäisi toimenpiteitä.

Saaristovaltuuskunta korostaa, että olisi tärkeätä, että Sipoonlahden kasvava veneliikenne järjestettäisiin mahdollisimman turvallisella tavalla, esimerkiksi nopeusrajoitusten ja valvonnan avulla. Turvallisuus sekä vesillä että rannoilla olisi taattava samalla kun haittatekijöitä kuten hyökyaaltoja olisi vältettävä.

Natura-selvityksen osalta ei mainita luonnonsuojeltua purotaimienta. Sipoonlahdessa ja Sipoonjoessa vallitsee tällä hetkellä täydellinen kalastuskielto, joka on voimassa elokuusta lokakuuhun, jotta purotaimen nousisi kutemaan näihin vesistöihin.

Venesataman jatkokehittäminen tuo saariston lähemmäs manteretta ja lieventää saariston virkistyspainetta. Joensuun venesatama muodostaa oivan saariston ja rannikon välisen solmupisteen, jollaisia tarvitaan lisää.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaavaan. Asemakaavan selostusta on tarkennettu Natura-selvityksen ja suojellun purotaimenen osalta. Sipoonlahden veneliikenteen toimivuustarkastelu liittyy laajempiin Sibbesborgin ja Eriksnäsön osayleiskaavatoihin, joten tämän asemakaavan yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista laatia erillistä toimivuustarkastelua.

1.7 Porvoon museo 26.2.2013

Sipoon jokilaakso on yksi ensimmäisiä rakennettuja alueita Sipoossa. Jokilaaksossa sijaitseva Sibbesborg kuuluu parhaiten säilyneisiin Ruotsin valtakunnan 1300-luvun jälkipuoliskon linnojen sijaintipaikkoihin. Linnasaaren ympärillä avautuu vuosisatoja viljelyksessä ollut Sipoonjokilaakson peltomaisema. Joensuun asemakaava-alue sijaitseekin lähes kokonaan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristörajan sisäpuolella, sijoittuen maiseman muutosvyöhykkeeseen, maiseman solmukohtaan ja on siitä syystä haastava ja merkittävä suunnittelukohde, missä aluetta kehitettäessä on ympäröivät kulttuurimaiseman arvot otettava huolellisesti huomioon.

Ottaen huomioon kaavassa tapahtuneet muutokset koskien kaava-alueen rakentamisvolyymin kasvamista sekä uuden tieyhteyden lisäämistä, tulee myös alueen kulttuuriympäristön reuna-ehdotuksia tarkentaa. Alueen status valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä sekä tätä tukeva rajausta tuleekin huomioida myös kaavakartalla ja -määräyksissä.

Kaavaehdotuksen aineistossa maisemaselvitystä on asianmukaisesti täydennetty maisemahistoriallisen tarkastelun osalta. Lisäksi näköalarakennuksen sijoituspaikka on ehdotusvaiheessa siirretty kaislikkoalueelta kanavan länsipuolelle P-1-korttelialueelle. Museon luonnoslausunnosta annetussa vastineessa todetaan, että näkyvälle paikalle sijoitettavana näköalatornin arkkitehtuurilta vaaditaan erityistä huolellisuutta. Tästä ei valitettavasti ole mainintaa kaavamääräyksissä, ja rakennustapaohjeistossakin vain viitataan keveänolaiseen, puiseen maamerkkiin.

Paviljonkimaista näköalarakennusta yksittäisenä, maisemasta erottuvana kevyenä rakennelmana on pidetty tärkeänä vetovoimaisen maamerkin luomiseksi Sipoonlahdelta katsottuna. Ottaen huomioon että näköalarakennuksen sijainti on rakennuksen oman toimintalogiikan kannalta alueen keskeisellä näkymälinjalla, mutta ottaen samalla huomioon että kyse on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön maisemallisesta avainkohdasta, jossa on lisäksi ensiarvoisen tärkeää, ettei alueella tapahdu muutoksia tai rakentamista, joka on olennaisesti ristiriidassa alueen kulttuuriympäristöarvojen kanssa, ei museo edelleenkaan voi suhtautua kuin kriittisesti kaavaehdotuksessa kaavailtuun näköalarakennukseen, ja esittää rakennuksen poistamista kaavasta.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa kokonaisrakennusoikeus on 10 050 k-m², josta vajoja ja katoksia on 2750 k-m². Kokonaisrakennusoikeus on kasvanut luonnosvaiheesta 650 k-m², mikä alueen laajuus ja kokonaisrakennusoikeus huomioiden on vähäistä. Lisäys johtuu melusuojaustarpeen myötä kasvaneesta päärakennuksesta.

Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö on huomioitu asemakaavassa mm. seuraavilla keinoilla: Peltomaiseman tärkeät näkymälinjat on säilytetty ja rakentaminen keskittyy valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurimaisemaksi arvetun alueen reuna-alueelle tai sen ulkopuolelle. Rakennusalueet on kaavakartassa määritetty varsin tarkasti. Kaavamääräyksissä ja sitovassa tontinkäyttösuunnitelmassa ja rakennustapaohjeessa rakentamista on ohjattu mm. rakennusten massoittelemalla, kattomuotojen, kattokaltevuuksien, materiaalien ja väriyksen osalta. Asemakaavaan on lisätty valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluerajaus (rky).

Paviljonkimaista näköalarakennusta kaava-alueen eteläosassa pidetään edelleenkin tärkeänä maamerkinä. Maamerkkirakennuksen osalta rakentamistapaa on tarkennettu kaavan liitteenä olevassa tontinkäyttösuunnitelmassa ja rakennustapaohjeessa. Näköalarakennuksesta annetaan seuraavanlaisia ohjeita:

- Tornin sijoittuminen näkyvälle paikalle valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan asettaa tornin arkkitehtuurille erityisiä vaatimuksia. Suunnittelijan tulee olla arkkitehti, jolla on vahva suunnittelukokemus, suunnittelualueen tuntemusta ja referenssejä suunnitelmista merkittävissä kulttuuriympäristöissä.
- Näköalatornin tulee luoda päärakennuksen kanssa arkkitehtoninen kokonaisuus.
- Rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta.
- Rakennuksen tulee olla kevyt, paviljonkimainen rakennus. Näköalatornin tulee liittyä maahan kevyesti. Rakennuksen tulee olla väriykseltään puun värinen tai tulee käyttää muita luonnollisia puun sävyjä.
- Pohjan pinta-ala saa olla maksimissaan 75 m². Rakennuksen maksimikorkeus on 20 metriä merenpinnan tasosta.
- Hoikan vaikutelman saavuttamiseksi kapeimman julkisivun maksimileveyden tulee olla enintään 7 metriä. Kapeampi julkisivu tulee olla suunnattuna päänäköymäsuuntiin eli venesataman sisään tuloihin sekä maalta että mereltä.
- Näköalarakennuksen tulee olla yleisölle avoin. Se voi liittyä esimerkiksi päärakennukseen sijoittuvaan kahvilaan.
- Torniin ei saa sijoittaa huomiota herättäviä yksityiskohtia, kuten mainoksia tai voimakkaita valaisimia.

1.8 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 22.3.2013

Asemakaavan liittymäselvitys perustuu edelleen arvioihin maankäytön aiheuttamasta liikenteestä lähialueilla. Selvityksen liikennetekninen ratkaisu maantien 170 liittymässä tulee varmistaa perustuen laskettuihin liikennevirtoihin nykyliikenteen osalta. Joensuunraitin osalta voidaan käyttää maankäyttöperusteisia arvioita.

Uudenmaan ELY-keskuksen laatimien "Suojateiden maanteille rakentamisen periaatteet" -toimintalinjan mukaan liittymäselvityksessä osoitettu suojatieylitys maantiellä 170 tulee varustaa liikennevalo-ohjauksella. Peruste on suuri liikennemäärä (kvl yli 5000 ajon/vrk) sekä ylityskohdan sijainti rakentamattoman taajamaympäristön alueella. Sipoonlahden sillan rajoitetun alikulkukorkeuden 2,6m Mw:stä johdosta on hyvä suunnitella alueen sisäinen liikenneverkko mahdollistamaan erikoiskuljetukset maantien 170 erikoiskuljetusreitiltä lähtien. Sillan alikulkukorkeus rajoittaa satamassa käyvien kaikkien alusten pääsyä muun muassa hotellilaivan osalta.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus totesi luonnoksesta antamassaan lausunnossa, että kaavakarttaa tulee tarkentaa rakennusalojen osalta vastaamaan paremmin havainnekuvaa. ELY-keskus huomautti myös, että havainnekuvassa vesialueelle sijoitettava hotellilaiva varten tulee esittää rakennusala, joka määrittää paikalle sijoitettavan aluksen maksimikoon. Kaavaa varten on syytä laatia erilliset rakennustapaohjeet, jotka liitetään asemakaavaselostuksen liitteeksi. Kunta on todennut vastineessaan, että asemakaavakarttaan on varsin tarkasti osoitettu rakennusten rakennusalat, eikä yksittäisten rakennusten rakennusalojen tarkempi määrittäminen kaavassa ole tarkoituksenmukaista. Vastineen mukaan rakennusten massoittelemalla on esitetty tarkempia periaatteita sitovassa

tontinkäyttösuunnitelmassa. Se toimii myös rakennustapaohjeena. ELY-keskus pitää hyvänä, että arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik on laatinut suunnittelualueelle tontinkäyttösuunnitelman ja rakennustapaohjeen. Kaavaehdotuksessa hotellilaivalle on osoitettu rakennusala ja enimmäismitat. Silta on poistettu havainnekuvista, koska se ei sisälly asemakaavaan. ELY-keskus katsoo, että näin esitettyä kaava on mahdollinen.

Vastine:

Lausunto ei aiheuta muutoksia asemakaava-aineistoon. Asemakaavaselostukseen / tontinkäyttösuunnitelmaan on lisätty ohje: Maantien 170 liittymän toteutussuunnittelu tulee tehdä yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

MUISTUTUKSET:

Asemakaavaehdotuksesta ei saapunut yhtään muistutusta.

JOENSUUN VENESATAMA

Tontinkäyttösuunnitelma ja rakennustapaohje

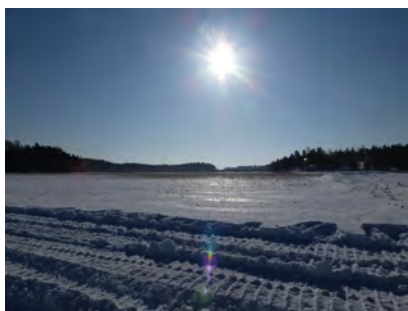
JOENSUU BÅTHAMN

Tomtanvändningsplan och anvisning för byggsätt



VALOKUVIA SUUNNITTELUALUEELTA

FOTOGRAFIER FRÅN PLANERINGSOMRÅDET



SISÄLLYSLUETTELO

1. yleisiä rakentamisperiaatteita
2. venesataman päärakennus ja rannan liike-, toimi- ja majoitusrakennukset
3. lomamajoitus- ja leirintäalue
4. retkeily- ja ulkoilualue sekä uimala
5. venepiha
6. rantatori
7. hulevesien käsittelyn periaatteet
8. pelastustiet
9. valaistus

Joensuun venesataman sitova tontinkäyttösuunnitelma on Joensuun venesataman asemakaavan (kaava S 19 C) liiteasiakirja. Tontinkäyttösuunnitelmalla halutaan täydentää asemakaavaa ja kaavamääräyksiä sekä selventää, millaista rakentamista venesataman ympäristöön halutaan sijoittuvan. Tontinkäyttösuunnitelmassa esitetään rakentamisen ja ulkoalueiden käsittelyn periaatteet. Tavoitteena on, että venesataman rakentaminen sopeutuu Sipoonjokilaakson arvokkaaseen kulttuurimaisemaan. Tärkeää on muunmuassa säilyttää jokilaakson maiseman tärkeitä näkymälinjoja.

Tontinkäyttösuunnitelma ja rakentamistapaohje on ollut nähtävillä asemakaavaehdotuksen kanssa 28.1.-27.2.-2013.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

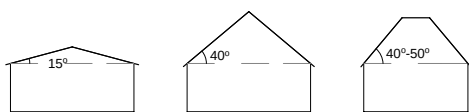
1. allmänna principer för byggande
2. båthamnens huvudbyggnad och affärs-, kontors- och inkvarteringsbyggnaderna i stranden
3. semesterstugor och campingområde
4. friluftss- och strövområde samt badstrand
5. båtgården
6. strandtorget
7. principer för dagvattenhantering
8. räddningsvägar
9. belysning

Joensuu båthamnens bindande tomtanvändningsplan är en bilaga till Joensuu båthamnens detaljplan (plan S 19 C). Tomtanvändningsplanen kompletterar detaljplanen och planbestämmelserna samt förtydligar hurdant byggande är önskvärt i båthamnens omgivning. I tomtanvändningsplanen anges principer för behandlingen av byggnader och utomhusområden. Syftet är att båthamnens byggnation passar in i Sibbo ådalens värdefulla kulturlandskap. Det är bland annat viktigt att bevara viktiga vyer i ådalens landskap.

Tomtanvändningsplanen och anvisningen för byggsätt har varit framlagda med detaljplansförslaget 28.1.-27.2.2013.

I. YLEISIÄ RAKENTAMISPERIAATTEITA

- Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksessä tulee käyttää tummia maanläheisiä värejä, mm. tervan mustaa, harmaata, punamultaa, keltaokraa, tummaa ruskeaa ja puun luonnollisia värisävyjä. Tehostevärinä voidaan käyttää taitettua valkoista.
- Kattomateriaaleina voidaan käyttää peltiä, huopaa ja puuta. Väriytyksen tulee olla tumma. Harjakaton harjakulman tulee olla 15–40 astetta. Mikäli kattokulma on yli 40 astetta, tulee harjan olla katkaistu. Kattokaltevuuuden tällöinkään tulee olla suurempi kuin 50°. Räystäiden tulee olla siroja.



ESIMERKKEJÄ KATTOKALTEVUUKSISTA

I. ALLMÄNNA PRINCIPER FÖR BYGGANDE

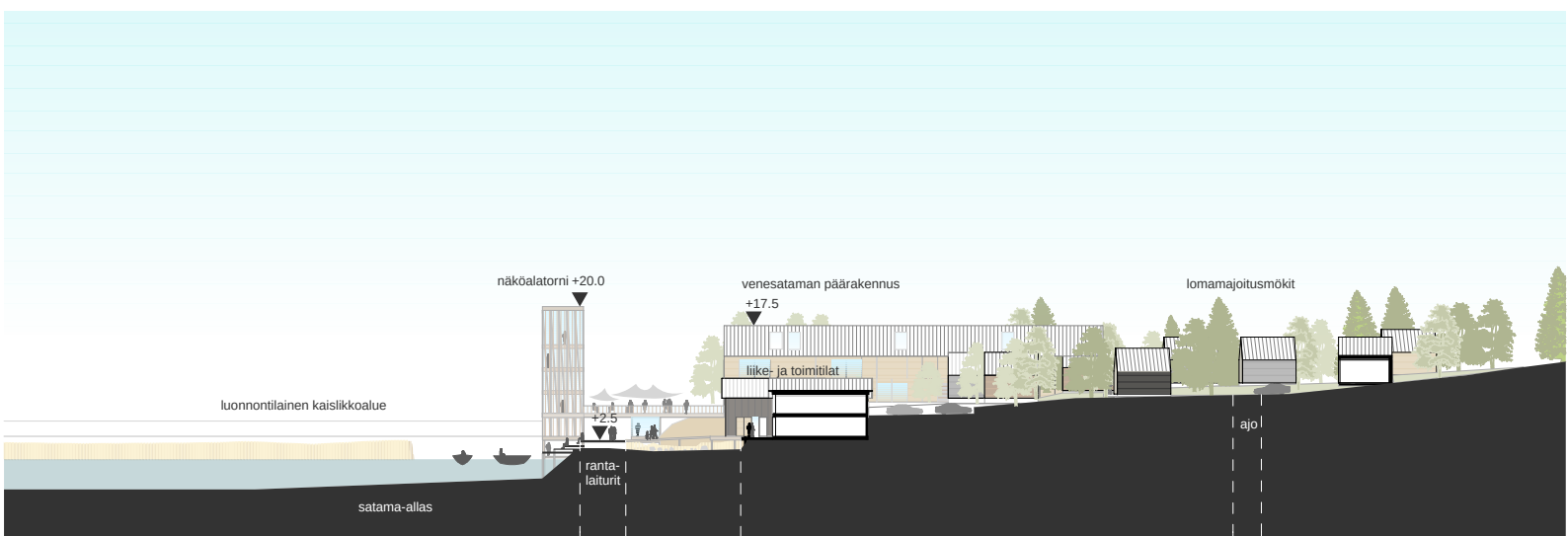
- Byggnadernas fasader ska vara trä. I val av färg bör mörka jordnära färger, bl.a. nyans av svart tjära, grått, rödmylla, gulokra, mörkbrunt och träets naturliga färger användas. Som effektfärg kan en bruten vit nyans användas.
- Plåt, filt och trä kan användas som takmaterial. Färgerna bör vara mörka. Sadeltakens lutning ska vara 15-40 grader. Om taklutningen överskrider 40 gradet, bör åsen vara avbruten. Även då får taklutningen inte överskrida 50°. Takfötterna bör vara sirliga.

EXEMPEL PÅ TAKLUTNINGSVINKLAR



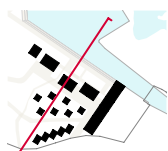
ESIMERKKEJÄ RAKENNUSTEN VÄRITYKSESTÄ

EXEMPEL PÅ FÄRGER FÖR BYGGNADER



ALUELEIKKAUS 1:1000

OMRÅDESSKÄRNING 1:1000



JOENSUUN VENESATAMA

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA JA RAKENNUSTAPAOHJE
TOMTANVÄNDNINGSPÅN OCH ANVISNING FÖR BYGGSÄTT

5

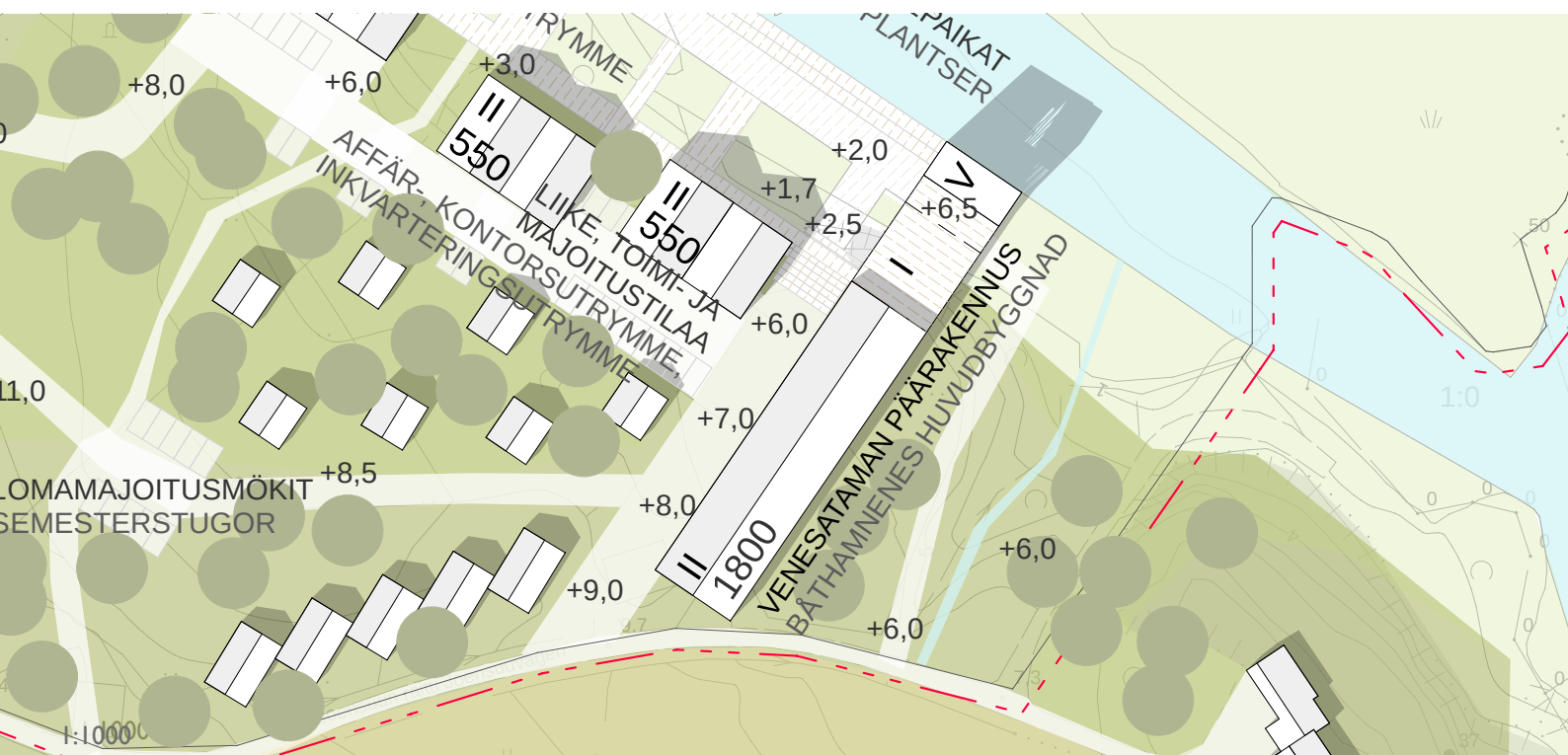
ARKKITEHTITOIMISTO
HARRIS - KJISIK
ARCHITECTS

2. VENESATAMAN PÄÄRAKENNUS JA RANNAN LIIKE-, TOIMI- JA MAJOITUSRAKENNUKSET

- Tavoitteena on, että rinnettä myötäilevä, korkea ja pitkä rakennusmassa suojaa luoteispuolista mökkialuetta Porvoonväylän melulta. Päärakennus tulee rakentaa ennen majoitusrakennuksia ja lomamökkejä.
- Rakennuksen ja näköalatornin sijoittelussa ja muotoilussa tulee huomioida rantaa pitkin esitetty kevyenliikenteen yhteys. Kevyenliikenteen yhteys voidaan ohjata myös päärakennuksen ja näköalatornin pohjoispuolelta.
- Makasiinimaiset rantarakennukset sijoittuvat koillisrinteelle rantaraitin tuntumaan.
- Rakennuksille järjestetään huoltoyhteys lounaasta ja rannan puolelta vähintään kävely-yhteys esimerkiksi laituraita ja siltoja pitkin.
- Rakennusten harjasuunta tulee olla kohti rantaa.
- Suurin sallittu kerrosluku II. Harjakaton harjan alle jääviä tiloja voidaan hyödyntää parvina.
- Päärakennuksen yhteyteen sallitaan maksimissaan 20 metriä merenpinnan yläpuolelle kohoava näköalatorni.
- Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Värityksensä tulee suosia tummia sävyjä, punamultaa ja puun luonnollisia sävyjä. Päärakennuksen värit voi olla muuta satama-alueen rakentamista vaaleampaa, puun luonnollisia sävyjä ja valkoista. Kattojen tulee olla tummia.

2. BÅTHAMNENS HUVUDBYGGNAD OCH AFFÄRS-, KONTORS- OCH INKVARTERINGSBYGGNADERNA VID STRANDEN

- Syftet är att den höga och långa byggnadsmassan som följer sluttningens konturer skyddar stugområdet i nordväst från Borgåledens buller. Huvudbyggnaden bör byggas före inkvarteringsbyggnaderna och semesterstugorna.
- I placeringen och designen av byggnaden och utsiktstornet bör fotgängar- och cykeltrafikleden längs stranden beaktas. Denna lätttrafikled kan dock dras också norr om huvudbyggnaden och utsiktstornet.
- De magasinaktiga byggnaderna vid stranden ligger i den nordöstra sluttningen intill strandstråket.
- En serviceförbindelse till byggnaderna ordnas från sydväst. Dessutom dras minst en gångförbindelse från stranden till exempel längs bryggor och broar.
- Det högsta tillåtna våningsantalet är II. Utrymmet som blir under åsen kan utnyttjas som loft.
- I samband med huvudbyggnaden tillåts ett lätt utsiktstorn, ett landmärke i trä som reser sig högst 20 meter ovanför havsytan.
- Byggnadernas fasader ska vara trä. I val av färg bör mörka toner, rödmylla och träets naturliga färger användas. Huvudbyggnadens färger kan vara ljusare än hamnområdets övriga byggnaders färger, naturliga tränyanser och vitt. Taken bör vara mörka.

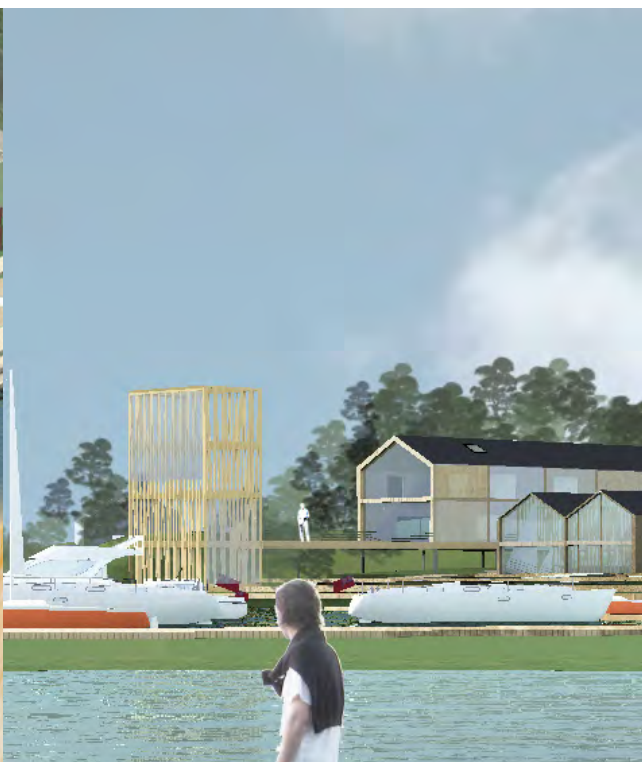


NÄKÖALATORNI

- Sijoittuu näkyvälle paikalle valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurimaisemaan, mikä asettaa tornin arkkitehtuurille erityisiä vaatimuksia. Suunnittelijan tulee olla arkkitehti, jolla on vahva suunnittelukokemus, suunnittelalueen tuntemusta ja referenssejä suunnitelmista merkittävässä kulttuuriympäristöissä.
- Näköalatornin tulee luoda päärakennuksen kanssa arkkitehtoninen kokonaisuus.
- Rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta.
- Rakennuksen tulee olla kevyt, paviljonkimainen rakennus. Näköalatornin tulee liittyä maahan kevyesti.
- Rakennuksen tulee olla värikylläisen puun värinen tai tulee käyttää muita luonnollisia puun sävyjä.
- Pohjan pinta-ala saa olla maksimissaan 75 m². Rakennuksen maksimikorkeus on 20 metriä merenpinnan tasosta.
- Hoikan vaikutelman saavuttamiseksi kapeimman julkisivun maksimileveys voi olla enintään 6 metriä. Kapeampi julkisivu tulee olla suunnattuna päänäkömäsuuntiin eli vesensataman sisään tuloihin sekä maalta että mereltä.
- Näköalarakennuksen tulee olla yleisölle avoin. Se voi liittyä esimerkiksi päärakennukseen sijoittuvaan kahvilaan.
- Torniin ei saa sijoittaa huomiota herättäviä yksityiskoh-
tia, kuten mainoksia tai voimakkaita valaisimia.

UTSIKTSTORN

- Läget på en synlig plats inom ett landskapsområde av nationellt värde ställer särskilda krav på tornets arkitektur. Byggnaden bör planeras av en arkitekt med gedigen planeringserfarenhet som känner till området och som har referenser på planering i viktiga kulturmiljöer.
- Utsiktstornet bör bilda en arkitektonisk helhet med huvudbyggnaden.
- Trä bör nyttjas som byggnadsmaterial.
- Byggnaden bör vara lätt och paviljongliknande. Utsiktstornet bör möta marken lätt.
- Byggnaden bör vara träfärgad eller nyttja träets andra naturliga färger.
- Arealen för byggnadens bottenplan får vara högst 75 m². Byggnadens maximala höjd är 20 meter ovanför havsytan.
- För att uppnå ett smalt intryck får byggnadens smalare fasad vara högst 6 meter bred. Den smalare fasaden bör riktas mot de viktigaste vyerna, dvs. infarterna till båthamnen både från land och hav.
- Utsiktsbyggnaden bör vara öppen för allmänheten. Den kan till exempel placeras i anslutning till huvudbyggnadens café.
- Uppseendeväckande detaljer, så som reklamer eller strålkastare får inte fästas på tornet.



3. LOMAMAJOITUS JA LEIRINTÄ-ALUE

- Melunsuojauksen takia venesataman päärakennus ja majoitusalueen eteläreunan kytketyt majoitusrakennukset tulee rakentaa viimeistään majoitusmökkien rakentamisen yhteydessä. Karavaani- tai leirintäalue sijoittuu suojaisaan paikkaan keskeisen kallionyppylän länsipuolelle.
- Periaatteena on että lomamökit ovat erillisiä rakennuksia alueen eteläosan melulta suojaavia kytkettyjen mökkien riviä lukuunottamatta. Rivitaloja ei tule rakentaa. Rakennusten välisen etäisyyden tulee olla vähintään 8 metriä.
- Rakennusten muotoilussa on suositeltavaa muodostaa rakennuksen luoteispuolelle suojainen ulkoterassi, myös lasikuisteja voidaan rakentaa.
- Rakennusten tulee koskettaa kevyesti maata. Rakennusten perustuksessa tulee käyttää pilareita ja kantavia alapohjia maanvaraisten laattojen sijaan. Turhaa kaivamista ja sokkeleiden rakentamista tulee välttää.
- Alueen puustoa tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.
- Alueen hulevedet tulee viivyttaa ja imeyttää tontilla.
- Ajoyhteyksien toteutuksessa tulee huomioida, että ne täyttävät pelastustielle asetetut vaatimukset. Ajoreittien ja pysäköintialueiden pintamateriaaleiksi suositellaan soraa, kivituhkaa tai nurmikiveä.
- Yksittäisille mökeille johtavat kävelyreitit voivat olla polkuja tai pitkospuita.
- Julkisivumateriaalina tulee käyttää lautaverhousta. Väriyksessä tulee suosia tummia luonnonmukaisia värejä esim. tervan ja hiilen mustaa, punamultaa, harmaata.

3. SEMESTERINKVARTERING OCH CAMPINGOMRÅDE

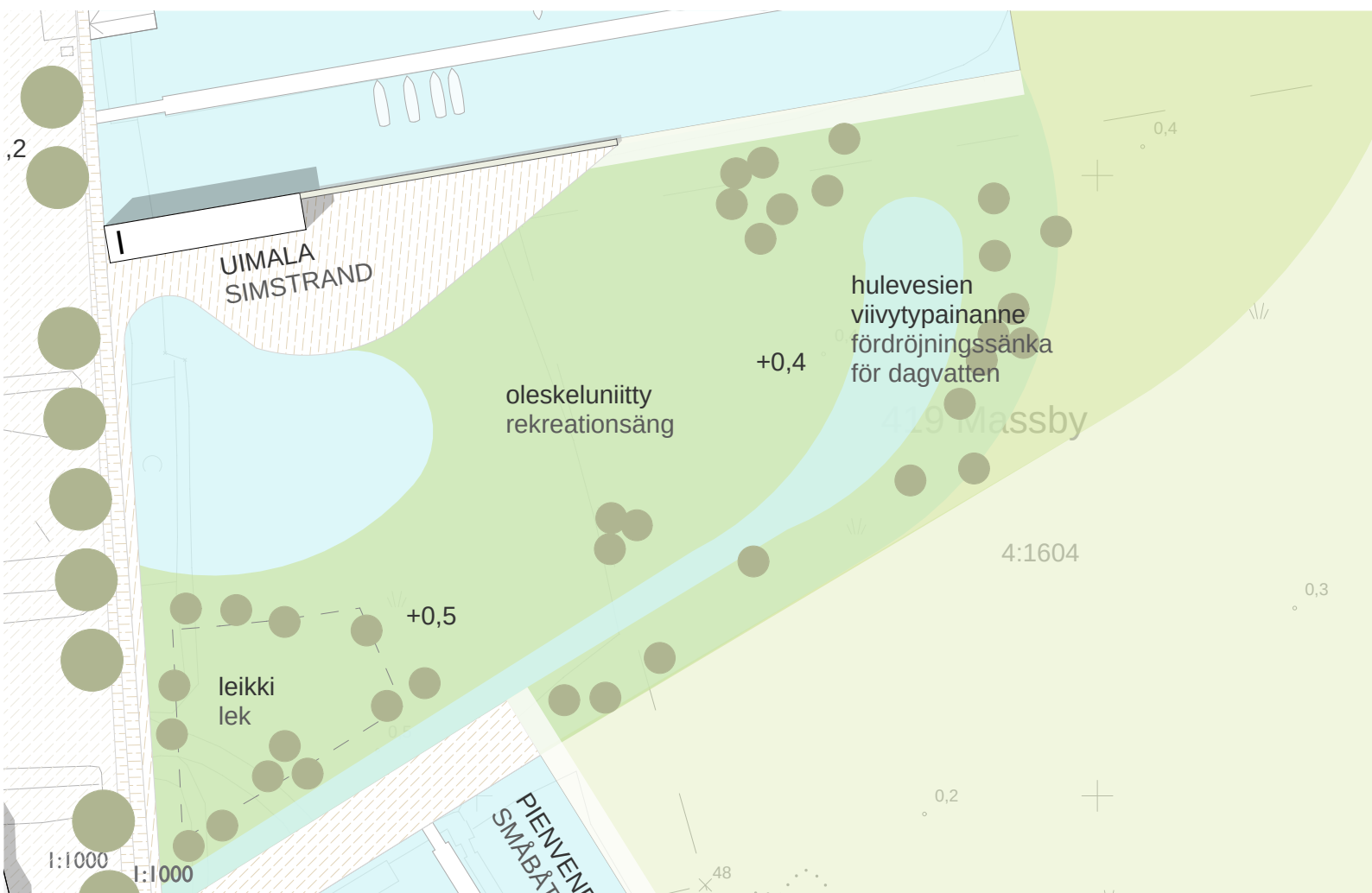
- På grund av bullerskydd bör båthamnens huvudbyggnad och de kopplade inkvarteringsbyggnaderna längs inkvarteringsområdets södra kant byggas senast i samband med byggandet av inkvarteringsstugorna. Karavan- eller campingområdet placeras på en stillsam plats väster om den centralt belägna bergsknallen.
- Principen är att semesterstugorna är enskilda byggnader, förutom raden med bullerskyddande, sammankopplade stugor längs den södra kanten. Radhus ska inte byggas. Avståndet mellan byggnader bör vara minst 8 meter.
- I formgivningen av byggnaderna är det önsvärt att bilda en skyddad uteterrass nordväster om byggnaden. Också glasverandor kan byggas.
- Byggnadernas kontakt med jorden bör vara lätt. Pelare och bärande bottenbjälklag är att föredra framför bottenbjälklag på mark. Onödigt grävande och byggande av socklar bör undvikas.
- Träden på området bör bevaras i mån av möjlighet.
- Dagvatten på området bör fördröjas och absorberas på tomt.
- Då körförbindelserna förverkligas bör man beakta att de ska uppfylla kraven för räddningsvägar. Som beläggningmaterial för körruttern och parkeringsområdena rekommenderas grus, stenmjöl eller gräsarmering.
- Gångvägarna som leder till enskilda stugor kan vara stigar eller spångade leder.
- Fasaderna bör vara klädda i träbräden. Färgerna bör vara mörka, naturliga nyanser som t.ex. tjärsvart, kolsvart, rödmylla och grått.

4. RETKEILY- JA ULKOILU-ALUE SEKÄ UIMALA

- Ulkoalueiden rajaamisessa tulee huomioida, että pääsy luonnontilaiselle kaislikkoalueelle estetään. Oja, hulevesiallas ja pensasistutukset estävät kulkua kaislikkoalueelle. Huomiota herättävät rakennetut aidat eivät ole suositeltavia. Liikkumista voidaan rajoittaa myös opastein.
- Uimalan apurakennuksen tulee olla puuverhoiltu. Apurakennuksen harjan korkeus ei saa olla suurempi kuin 5 m maanpinnan tasosta. Rakennuksen lisäksi uimalan alue voidaan rajata pohjoisesta satama-altaasta matalahkolla aidalla. Aita tulee integroida uimalarakennuksen ja terassien arkkitehtuuriin.
- Uimalaan liittyvät ulko-oleskelutilat voivat olla puuterasseja tai niitty- ja nurmipintaisia. Niittyaluetta hoidetaan luonteeltaan avoimena oleskeluniittynä. Matalahkoja pensasistutuksia voidaan käyttää.
- Uimalan läheisyyteen on osoitettu leikki- ja pelialueet.
- Uimalan perustamistapa on tutkittava ja suunniteltava tarkemmassa toteutussuunnitteluvaiheessa.

4. FRILUFTS- OCH STRÖVOM-RÅDE SAMT BADSTRAND

- I begränsningen av utomhusområden bör man beakta, att tillgång till sävområdet i naturtillstånd ska hindras. Diken, dagvattensbassängen och planterade buskar hindrar tillträdet till sävområdet. Uppseendeväckande staket är inte att föredra. Områdena, där människor rör sig, kan också begränsas med hjälp av skyltning.
- Badstrandens servicebyggnad bör kläs i trä. Servicebyggnadens åshöjd får inte överskrida 5 m ovanför markytan. Förutom byggnaden kan också ett lågt staket användas för att skilja åt badstranden från hamnbassängen i norr. Staketet bör integreras i badstrandsbyggnadens och terrassens arkitektur.
- Utomhusområdena i samband med badstranden kan vara träterrasser eller äng och gräsmattor. Ängsområdet sköts som en öppen rekreationsäng. Låga buskar kan planteras.
- Områden för lek- och spel har reserverats i närheten av badstranden.
- Bygandet av grunden för badstranden bör utredas och planeras i ett noggrannare förverkligningsplaneringsskede.



5. VENEPIHA

- Venevajoilla, varastorakennuksilla, katoksilla ja aidoilla on tarkoitus rajata laajaa pysäköinti- ja veneiden talvisäilytyskenttää. Rakennusrintamissa tulee kuitenkin olla katkoja havainnekuvassa esitetyn periaatteen mukaisesti. Yksittäisen rakennusmassan ei tule olla pitempi kuin 60 metriä.

- Venevajojen tulee olla kevyitä harjakattoisia rakennelmia. Harjakoron ei tule ylittää 8 metriä maanpinnan tasosta.

- Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Värikyksenä tummat sävyt, harmaa tai punamultaa. Kattojen värin tulee olla tumma. Katokset voivat olla myös teräsrakenteisia.

- Pysäköintialueen pintamateriaalina tulee suosia vettä läpäiseviä päällysteitä. Mahdolliset veneiden pesu- tai huoltopaikat, joilla liuotainaineiden käyttö on mahdollista, tulee kuitenkin päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla ja jätevedet tulee johtaa jätevesiviemäriin.

- Venepihan alueelle tulee sijoittaa jätteenlajittelupiste esimerkiksi alueen luoteisosaan. Jätepisteen tulee olla helposti saavutettava. Jätepiste tulee integroida rakennuksiin.

- Venesataman tulee laatia määräykset veneiden talvisäilytyksestä ja paloturvallisuudesta Vakuutusyhtiöiden venevahinkotoimikunnan Venetelakoiden ja -korjaamojen paloturvallisuusoppaan mukaisesti. Veneiden talvisäilytyksen järjestämisessä tulee huomioida tarvittavat pelastusreitit.

5. BÅTGÅRD

- Det är meningen att båtskjulen, förrådsbyggnaderna, skyddstaken och staketet gränsar av det stora fältet för parkering och båtarnas vinterförvaring. Byggnadsfronten bör dock ha avbrott enligt principerna som presenteras i illustrationen. En enskild byggnadsmassa bör inte vara längre än 60 meter.

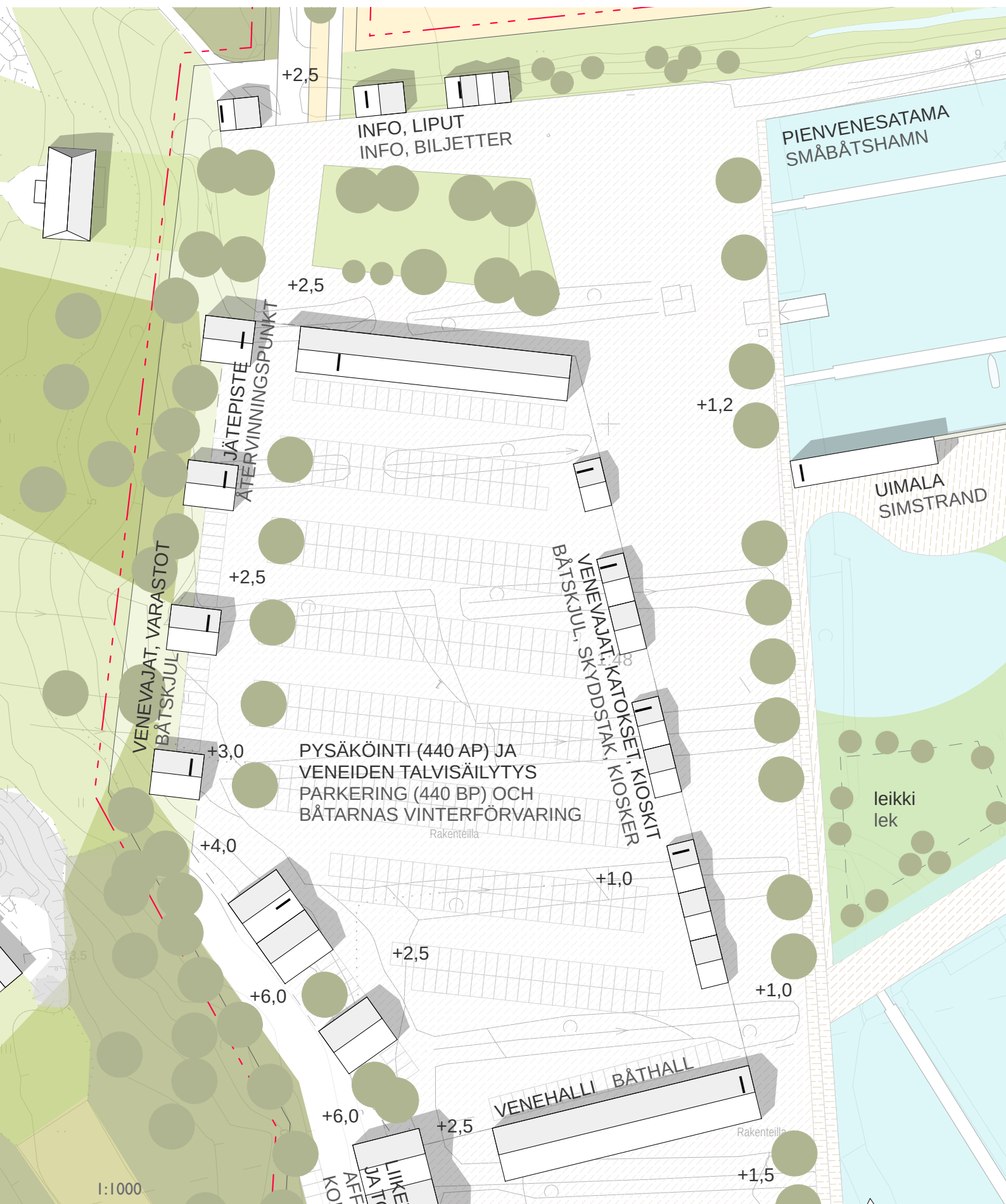
- Båtskjulen bör vara lätta konstruktioner med sadeltak. Åshöjden får inte överskrida 8 meter ovanför markytan.

- Trä bör användas som fasadmateriäl. Mörka färger, grått eller rödmylla bör användas då färger väljs. Taken bör vara mörka. Skyddstaken kan också byggas i stål.

- Beläggingsmaterialet på parkeringsplatsen bör huvudsakligen vara sådant, att det släpper igenom vatten. Möjliga platser för båttvätt eller -service där användning av lösningsmedel tillåts bör dock beläggas med materiäl som inte släpper igenom vatten. Avfallsvattnen från dessa områden ska ledas in i smutsvattensavloppet.

- En återvinningspunkt bör placeras på båtgårdens område, till exempel i nordväst. Återvinningspunkten bör vara lätt tillgänglig och integreras i byggnaderna.

- Båthamnen bör stifta bestämmelser för båtarnas vinterförvaring och brandsäkerhet enligt Försäkringsbolagen i Finlands båtskadeutskotts guide Venetelakoiden ja -korjaamojen paloturvallisuusopas. De behövliga räddningvägarna bör beaktas när man planerar hur båtarnas vinterförvaring ska ordnas.

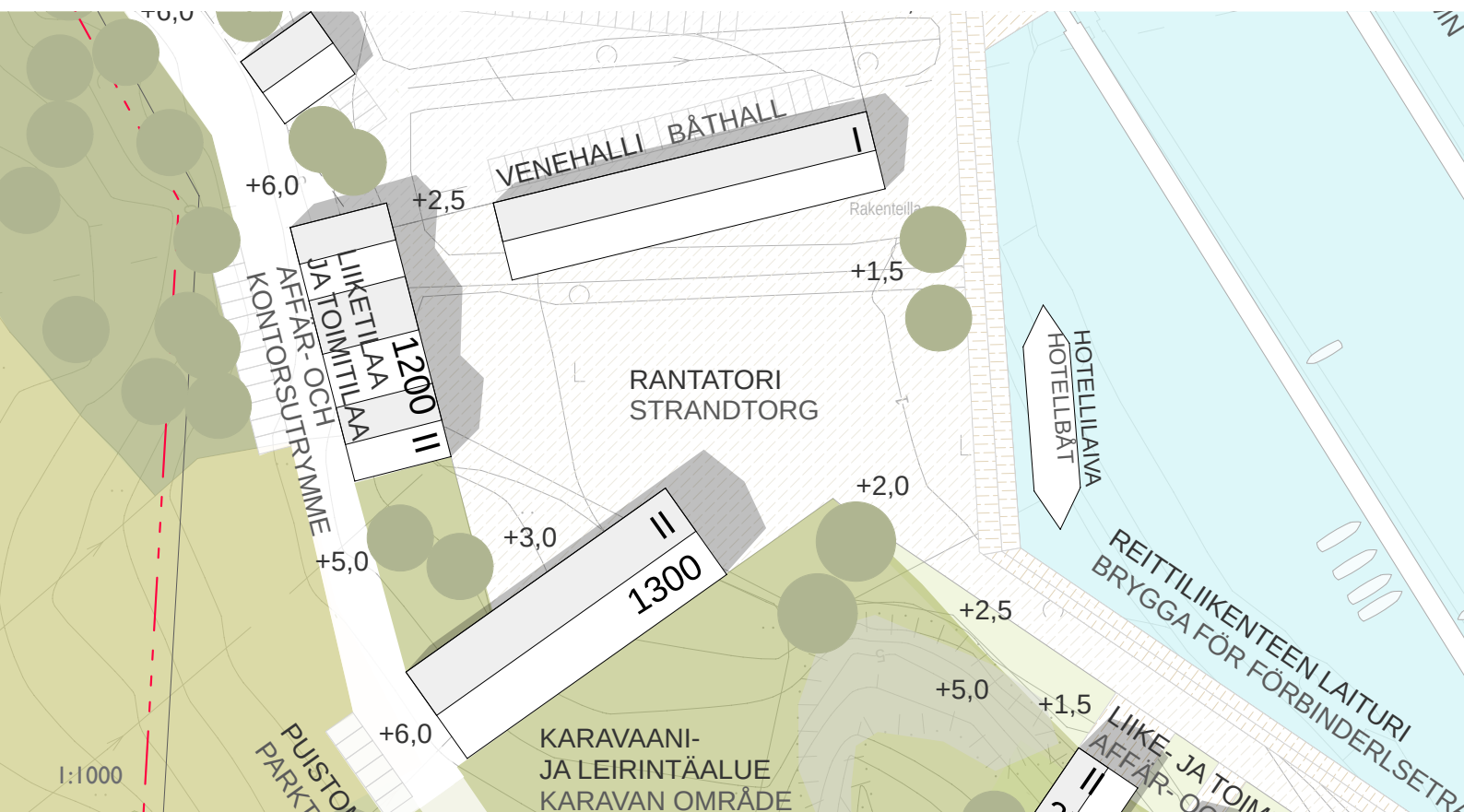


6. RANTATORIN YMPÄRISTÖ

- Liike- ja toimitila- ja venehallirakennuksilla rajattava, keskeisesti sijoittuva rantatori toimii paikkana erilaisille tapahtumille.
- Päälyysmateriaalin tulee olla pääosin vettä läpäisevää. Mikäli torilla halutaan järjestää elintarvikkeiden myyntiä, tulee huomioida että näillä alueilla tulee olla pölyämätön alusta esimerkiksi puuterassi.
- Rantatorin itäpuolelle on varattu ankkurointipaikka pysyväluonteiselle hotellilaivalle. Hotellilaiva tulee kytkeä vesijohtoon ja viemäriin. Pysyväisluonteiselle hotellilaivalle tulee hankkia rakennuslupa.
- Rakennusten harjasuunnan tulee olla kohti satama-allasta.
- Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Väriyksenä tummat sävy, harmaa tai punamulta. Kattojen värin tulee olla tumma.
- Rakennusten tulee avautua rantatorille.

6. STRANDTORGETS OMGIVNING

- Olika evenemang kan ordnas på strandtorget, som gränssar till affärs-, kontors- och båtallsbyggnader och ligger centralt.
- Beläggningsmaterialet bör huvudsakligen vara sådant, att det släpper igenom vatten. I fall att man vill ordna försäljning av livsmedel på torget, bör det beaktas att underlaget på dessa områden inte får damma. T.ex. en träterrass kan utnyttjas i dessa fall.
- Öster om strandtorget har en plats reserverats för ankranget av en hotellbåt av permanent karaktär. Hotellbåten ska kopplas till vattenledning och avlopp. Bygglov behövs för en hotellbåt av permanent karaktär.
- Takåsarna bör riktas mot hamnbassängen.
- Fasadmaterialet bör vara trä. Färgerna bör vara mörka, nyanser, grått eller rödmylla. Taken bör vara mörka.
- Byggnaderna bör öppna sig mot strandtorget.

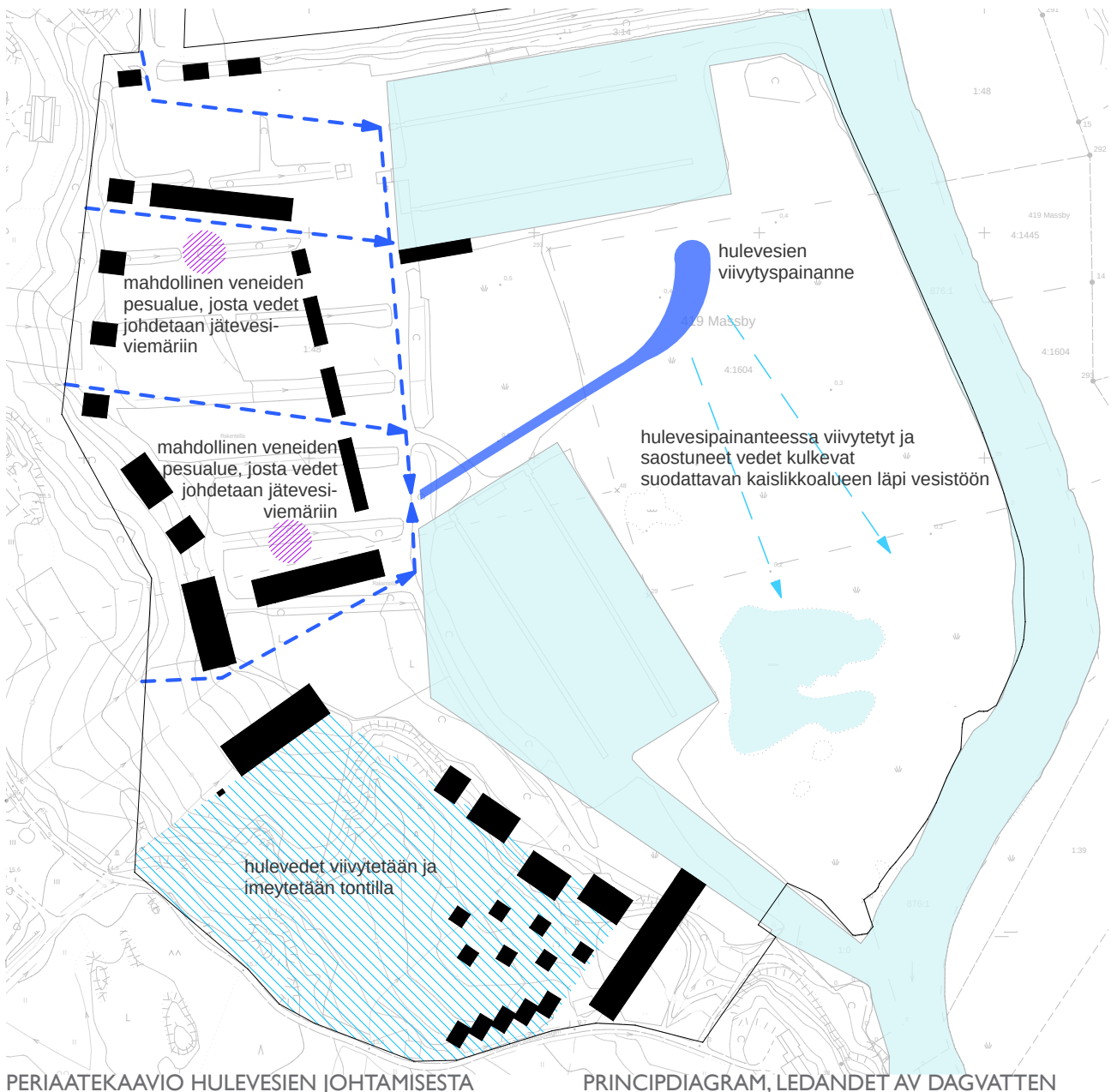


7. HULEVESIEN KÄSITTELYN PERIAATTEET

- Pääosa asemakaava-alueen hulevesistä johdetaan sata-ma-altaiden väliselle alueelle muodostettavaan hulevesien viivytysaltaaseen ja siitä suodattavan kaislikon kautta vesistöön
- Hulevesien viivytyspainanne toimii myös rajaavana elementtinä oleskeluniityn ja kaislikkoalueen välillä estäen pääsyn herkälle kaislikkoalueelle.
- Rinnealueen hulevedet viivytetään ja imeytetään tontilla.
- Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma ja tonttien pihasuunnitelma
- Ulkoalueiden ja pysäköintialueiden pinnoitteiden tulee olla pääsääntöisesti vettä läpäiseviä lukuunottamatta alueita, joilla käsitellään ympäristölle haitallisia aineita.

7. PRINCIPER FÖR DAGVATTENSHANtering

- Merparten av detaljplaneområdets dagvatten leds till fördröjningssvackan som grundas mellan hamnbassängerna och därifrån vidare via den filtrerande säven och slutligen ut i vattensystemet.
- Dagvattnets fördröjningssvacka gränsar också av ett rekreativsängen från sävområdet och förhindrar tillträdet till det ömtåliga sävområdet.
- Sluttningsområdets dagvatten fördröjs och absorberas på tomten.
- En plan för hanteringen av dagvatten samt för tomtarnas gårdsområden ska bifogas till bygglovsdokumenten.
- Beläggningen på utomhus- och parkeringsområden bör huvudsakligen släppa igenom vatten, dock inte på sådana områden, där skadliga ämnen hanteras.



PERIAATEKAAVIO HULEVESIEN JOHTAMISESTA

PRINCIPDIAGRAM, LEDANDET AV DAGVATTEN

8. PELASTUSTIET

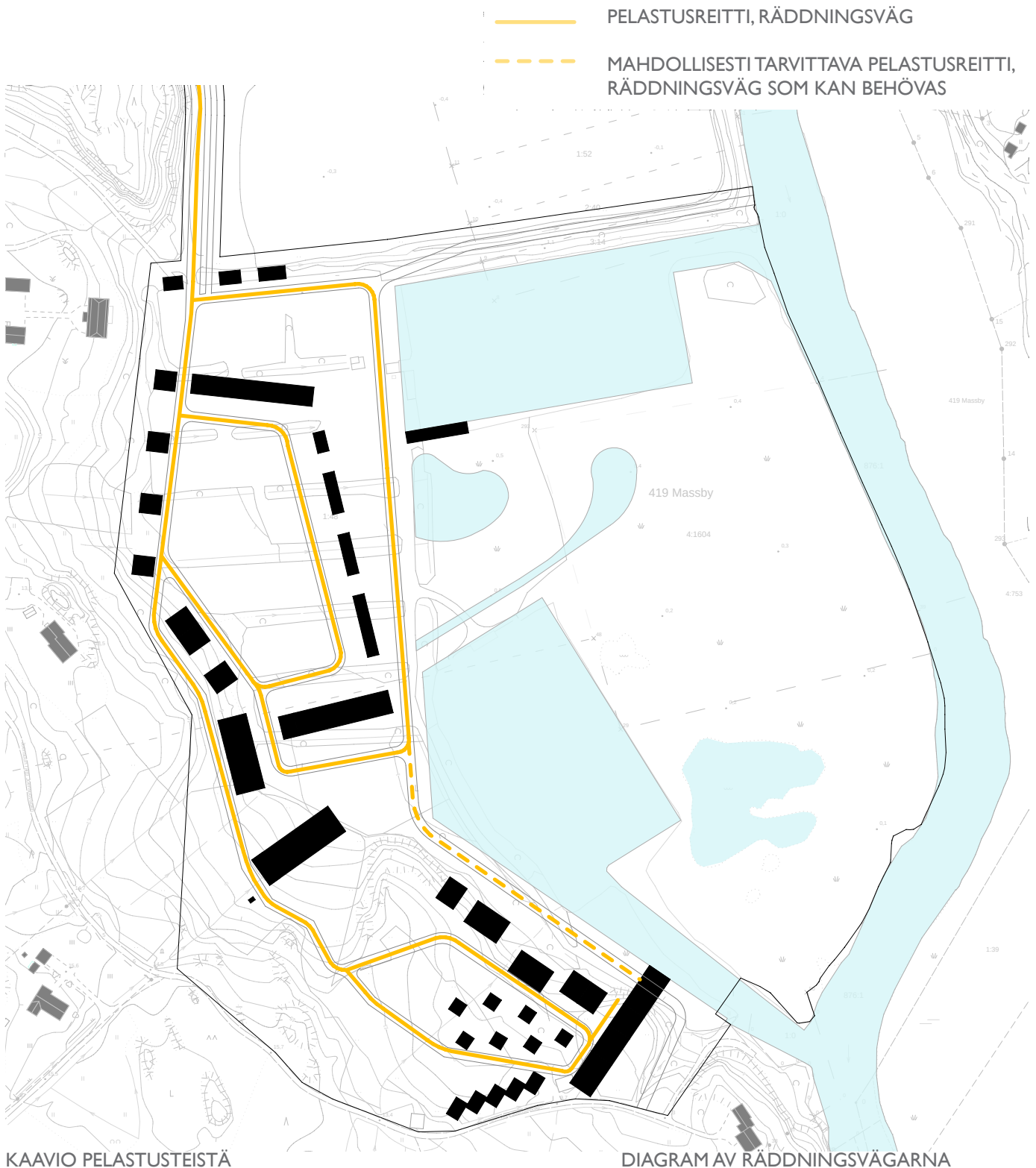
- Kaaviossa on esitetty pelastuteiden periaatteet. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava tarvittavat pelastusreitit.

- Vesijohtoverkoston suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida palopostitarve ja mahdollinen automaattisten sammutuslaitteiden tarve.

8. RÄDDNINGSVÄGAR

- Diagrammet förklarar principerna för räddningsvägarna. I samband med ansökan om bygglov måste de räddningsvägar som behövs pekas ut.

- Behovet för brandposter och möjlig automatisk släckningsutrustning bör beaktas då vattenledningsnätet planeras och byggs.



9. VALAISTUS

- Valaistuksella korostetaan kartanon edustaa, rantatoria ja päärakennuksen ympäristöä
- Alueen valaistuksessa tulee suosia lämpimiä valosävyjä
- Pääsääntöisesti valaisimet tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen.
- Käytettävien valaisinyhdistelmien tulee olla enintään n. 4 metriä korkeita. Voimakkaita, erityisesti veteen kohdistettuja valonheittäjiä tulee välttää lepakoiden saalistusmahdollisuuksien turvaamiseksi
- Mökkialueelle suositellaan epäsuoraa, puihin kohdistuvaa valaistusta.
- Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää valaistus suunnitelma.
- Veteen kohdistuvaa valaistusta on vältettävä ranta-alueilla koska se heikentää lepakoiden elinolosuhteita.

9. BELYSNING

- Belysning används för att framhäva området framför gården, strandtorget samt området vid huvudbyggnaden.
- Varma toner är att föredra i valet av belysning.
- Lamporna bör huvudsakligen placeras intill byggnaderna.
- De belysningspelare som används bör vara högst c. 4 meter höga. Starka strålkastare, speciellt sådana som riktar mot vattnet bör undvikas för att säkra fladdermössens möjligheter till jakt.
- På stugområdet rekommenderas indirekt belysning som riktar mot träden.
- I samband med bygglovet ska en belysningsplan presenteras.
- På stränderna bör användning av belysning som riktar mot vattnet undvikas, eftersom det försvagar fladdermössens levnadsVeteen kohdistuvaa valaistusta on vältettävä ranta-alueilla koska se heikentää lepakoiden elinolosuhteita.



JOENSUUN VENESATAMA

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA JA RAKENNUSTAPAOHJE
TOMTANVÄNDNINGSPÅN OCH ANVISNING FÖR BYGGSÄTT

17

ARKKITEHTITOIMISTO
HARRIS - KJISIK
ARCHITECTS