

S 19 C

Joensuun venesatama asemakaava

Joensuu båthamn detaljplan

*Asemakaavan selostus
Detaljplanebeskrivning*



ASIA / ÄRENDE 152/2012

Asemakaava koskee osia Skräddarbyn kylän tiloista 1:50 (Hällberg) ja 1:48 (Hedvigsberg) sekä Massbyn kylän tiloista 2:40 (Joensuu II), 3:14 (Joensuu III) ja 4:1604 (Söderkulla).

Asemakaavalla muodostuu palvelu- ja majoitusrakennusten sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (kortteli 700), venevalkama-, retkeily- ja ulkoilualueita, suojaviheraluetta sekä yleistä katualuetta.

Tämä selostus liittyy 15.5.2013 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:2000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: www.sipoo.fi/asebakaavat/

Selostuksen valokuvat Sipoon kunta.

Selostuksen on laatinut Henna Kemppainen ja Pilvi Nummi-Sund. Selostuksen kääntänyt ruotsiksi Charlotte Nyholm.

Kaavan laatijat:

Pilvi Nummi-Sund, arkkitehti, kaavoittaja
puh (09) 2353 6728

Matti Kanerva, arkkitehti SAFA, maankäyttöpäällikkö
puh (09) 2353 6720

etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy
Henna Kemppainen, arkkitehti SAFA,
henna.kemppainen@h-k.fi

Detaljplanen omfattar delar av fastigheterna Rnr 1:50 (Hällberg) och 1:48 (Hedvigsberg) i Skräddarby samt av fastigheterna 2:40 (Joensuu II), 3:14 (Joensuu III) och 4:1604 (Söderkulla) i Massby.

Genom detaljplanen bildas kvartersområden för service- och logibygnader samt för byggnader som betjänar turism (kvarter 700), en småbåtshamn samt frilufts- och strövområden, skyddsgrönområde och allmänt gatuområde.

Beskrivningen gäller detaljplanekartan (1:2000) daterad 15.5.2013.

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: www.sibbo.fi/detaljplaner/

Fotografier Sibbo kommun.

Beskrivningen har utarbetats av Henna Kemppainen och Pilvi Nummi-Sund och översatts av Charlotte Nyholm.

Planens beredare:

Pilvi Nummi-Sund, arkitekt, planläggare
tfn (09) 2353 6728

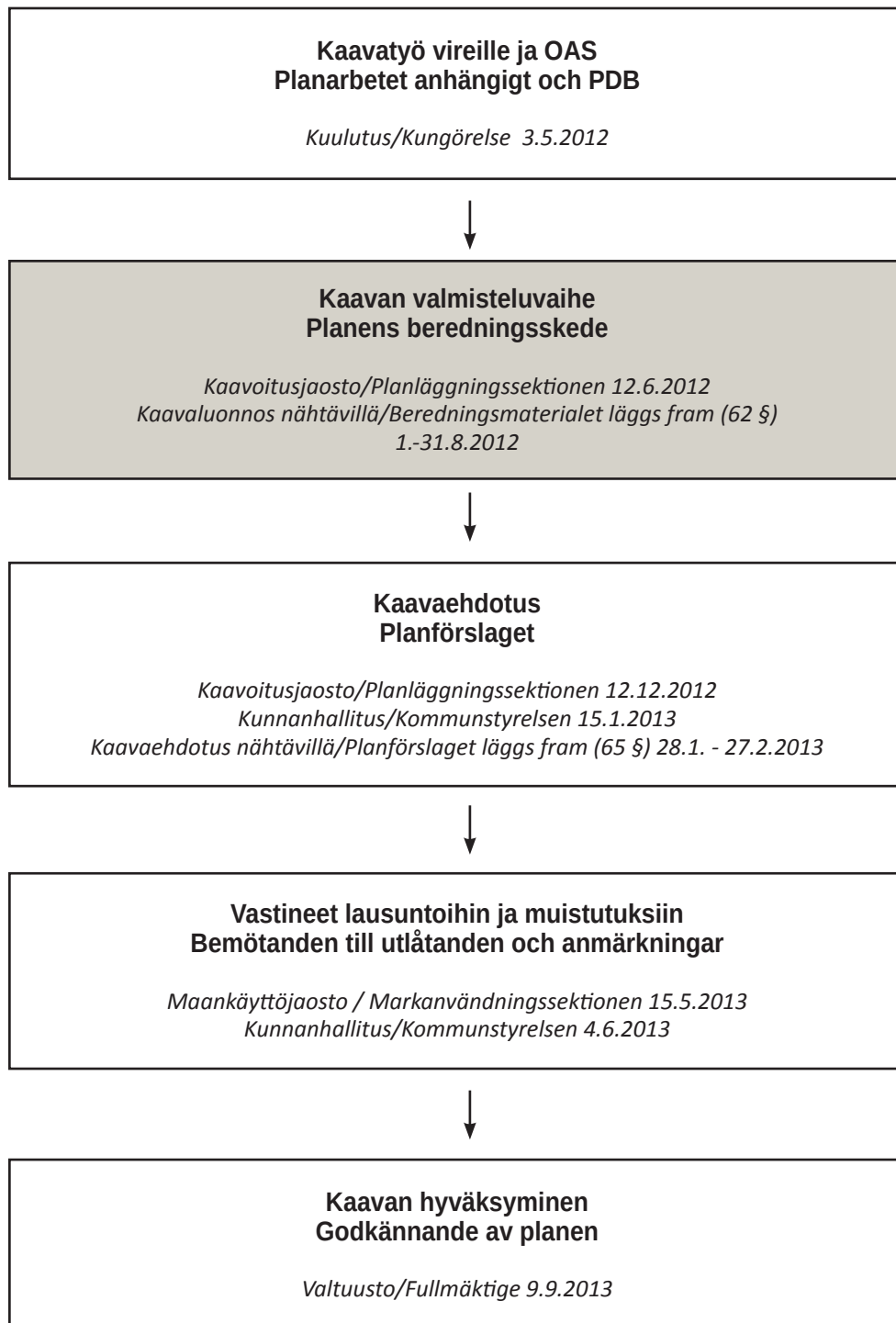
Matti Kanerva, arkitekt SAFA, markanvändningschef
tfn (09) 2353 6720

fornamn.efternamn@sibbo.fi

Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy
Henna Kemppainen, arkitekt SAFA,
henna.kemppainen@h-k.fi



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



1. Perus- ja tunnistetiedot – Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo
Kunnan osa: Skräddarbyn ja Massbyn kylät
Tilat: R:No 1:48, 1:50, 3:14, 2:40 ja 4:1604.
Kaavan nimi: Joensuun venesatama
Kaavanumero: S 19 C

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullassa Sipoonjoen län-
sirannalla Uuden Porvoontien ja Porvoonväylän väliin
jäävällä alueella. Suunnittelualue rajautuu idässä Sipoon-
jokeen, pohjoisessa alavaan peltoalueeseen ja lännessä Jo-
ensuun tilaan kuuluviin pihapiireihin. Etäisyys Söderkullan
taajaman keskukseen on noin 1,5 kilometriä.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaava mahdollistaa matkailu- ja veneilylinkeihin
harjoittamista tukevien rakennusten ja rakennelmien to-
teuttamisen Joensuun yksityisen venesataman alueelle.
Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2012-2015.

1.1 Identifikationsuppgifter

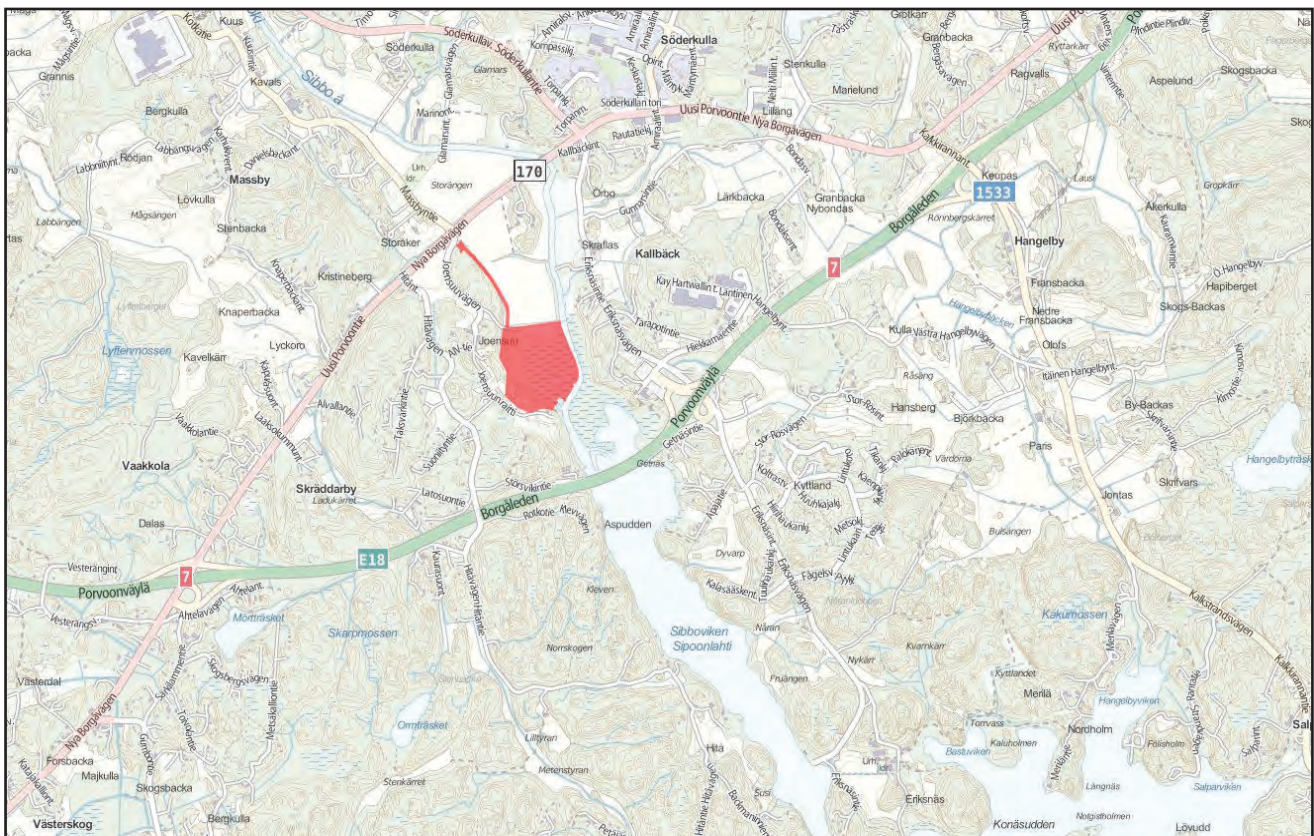
Kommun: Sibbo
Kommundel: Skräddarby och Massby
Fastigheter: Rnr 1:48, 1:50, 3:14, 2:40 och 4:1604.
Planens namn: Joensuu båthamn
Plan nr: S 19 C

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Söderkulla på västra stran-
den av Sibbo å mellan Nya Borgåvägen och Borgåleden.
Planeringsområdet gränsar till Sibbo å i öst och låglänta
fältområden i norr. Väster om planeringsområdet ligger
gårdsområden som tillhör Joensuu gård. Avståndet till Sö-
derkulla tätorts centrum är ca 1,5 km.

1.3 Detaljplanens syfte

Detaljplanen möjliggör på Joensuu privata båthamns om-
råde byggandet av byggnader och konstruktioner som
stöder idkandet av turism- och båtlinvnäring. Detaljplane-
arbetet ingår i kommunens planläggningsprogram 2012-
2015.



Kaava-alueen sijainti (rajattu punaisella) kunnan opaskartalla. © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Planändringsområdets läge (avgränsat med rött) på kommunens guidekarta © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.



Suunnittelualueen sijainti merkitty ortoilmakuvaan punaisella.

Planområdet anges med rött på flygbilden.

1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava alueen sijainti.....	2
1.3	Asemakaavan tarkoitus	2
1.4	Sisällysluettelo	4
1.5	Liitteet	5
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.	TIIVISTELMÄ	
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2	Asemakaava.....	8
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	
3.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus	9
3.1.1	Luonnonympäristö	
3.1.2	Rakennettu ympäristö	
3.1.3	Liittyminen taajamarakenteeseen	
3.1.4	Erytyspiirteet ja ympäristön häiriötekijät	
3.1.5	Maanomistus	
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Maakuntakaava	
3.2.2	Maakuntakaavaehdotus 2012	
3.2.3	Yleiskaava	
3.2.4	Asemakaava	
3.2.5	Rakennusjärjestys	
3.2.6	Pohjakartta	
4	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	
4.3.2	Vireille tulo	
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	
4.4	Asemakaavan tavoitteet	16
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	
5.	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	
5.1	Kaavan rakenne	18
5.1.1	Mitoitus	
5.1.2	Palvelut	
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3	Aluevaraukset	20
5.3.1	Korttelialueet	
5.3.2	Muut alueet	
5.4	Kaavan vaikutukset	22
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	
5.4.3	Natura-selvityksen tarveharkinta	
5.4.4	Vaikutukset pohjaveteen	
5.5	Ympäristön häiriötekijät	25
5.5.1	Vaikutukset liikenteeseen ja meluun	
5.5.2	Vaikutukset liikenneturvallisuuteen	
5.5.3	Vaikutuksen joukkoliikenteeseen	
5.6	Asemakaavamerkinnot ja määräykset.....	27
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28

1.5 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Maanomistuskartta
- Liite 3. Putki- ja johtokartta
- Liite 4. Pohjavesialueet
- Liite 5. Luontoselvityskartat
- Liite 6. Asemakaavakartan pienennös
- Liite 7. Asemakaavan merkinnät ja määräykset
- Liite 8. Havainnekuva
- Liite 9. Yhdistelmäkaavakartta
- Liite 10. Liikenneselvitys
- Liite 11. Tieliikenteen meluselvitys, kartat
- Liite 12. Maisemaselvitys, kartat
- Liite 13. Maaperäselvityskartta
- Liite 14. Viranomaisneuvottelun muistio
- Liite 15. Kaavanäyttelyn muistio
- Liite 16. Mielipiteiden ja lausuntojen tiivistelmät ja vastineet
- Liite 17. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 18. Kaavaehdotuksesta annettujen lausuntojen yhteenveto ja vastineet
- Liite 19. Tontinkäyttösuunnitelma ja rakennustapaohje

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Asemakaavatyön yhteydessä tehdyt selvitykset:

- Maisemaselvitys. Arkkitehtitoimisto Harris& Kjisik Oy, 30.10.2012
- Luontoselvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 17.9.2012
- Rakennettavuusselvitys. Geotek Oy, 27.08.2012
- Meluselvitys. Promethor Oy, 1.11.2012
- Liikenteen toimivuustarkastelu. WSP Finland Oy, 31.5.2012
- Sipoon Joensuun venesataman alueen muinaisjäänneinventointi 2012. Mikroliitti Oy, 12.5.2012

Lisäksi työn lähdemateriaalina on käytetty seuraavia aiemmin tehtyjä selvityksiä:

- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2009
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäänneinventointi, 2007
- Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäänneinventointi, 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
- Uudenmaan perinnemaisemat, 2000 (Suomen ympäristökeskus, Alueelliset ympäristöjulkaisut, 2000)
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU) 2010
- Kosteikkojen ja luonnon monimuotoisuuden yleissuunnitelma Sipoonjoen valuma-alueella, 2009

1.4 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1	Identifikationsuppgifter	2
1.2	Planområdets läge	2
1.3	Detaljplanens syfte.....	4
1.4	Innehållsförteckning	6
1.5	Bilagor.....	7
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	7
2.	SAMMANDRAG	
2.1	Olika skeden i planprocessen	8
2.2	Detaljplanen.....	8
3.	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	
3.1	En allmän beskrivning av området.....	9
3.1.1	Naturmiljön	
3.1.2	Den byggda miljön	
3.1.3	Utredning av anknytning till tätortsstrukturen	
3.1.4	Särdrag och störande faktorer i miljön	
3.1.5	Markägförhållanden	
3.2	Planeringssituation.....	12
3.2.1	Landskapsplan	
3.2.2	Utkast till landskapsplan 2012	
3.2.3	Generalplan	
3.2.4	Detaljplanen	
3.2.5	Byggnadsordning	
3.2.6	Grundkarta	
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	15
4.1	Behovet av detaljplanering	15
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	15
4.3	Deltagande och samarbete	
4.3.1	Intressenter	
4.3.2	Anhängiggörande	
4.3.3	Deltagande och växelverkan	
4.4	Mål för detaljplanen.....	16
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	
5.1	Planens struktur	18
5.1.1	Dimensionering	
5.1.2	Service	
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	20
5.3	Områdesreserveringar	20
5.3.1	Kvartersområden	
5.3.2	Övriga områden	
5.4	Planens konsekvenser	22
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	
5.4.3	Natura-utredningens behovsuppskattning	
5.4.4	Konsekvenser för grundvattnet	
5.5	Störningsfaktorer i omgivningen	25
5.5.1	Konsekvenser för trafiken och bullret	
5.5.2	Konsekvenser för trafiksäkerheten	
5.5.3	Konsekvenser för kollektivtrafiken	
5.6	Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser.....	27
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN.....	28



1.5 Bilagor

- Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 2. Markägarkarta
- Bilaga 3. Rör- och ledningskarta
- Bilaga 4. Grundvattenområden
- Bilaga 5. Naturinventeringskartor
- Bilaga 6. Förminskning av detaljplanekartan
- Bilaga 7. Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen
- Bilaga 8. Illustration
- Bilaga 9. Kombinerad plankarta
- Bilaga 10. Trafikgranskning
- Bilaga 11. Vägtrafikens bullerutredning, kartor
- Bilaga 12. Landskapsutredning, kartor
- Bilaga 13. Jordmånsutredning, karta
- Bilaga 14. Promemoria från myndighetssamrådet
- Bilaga 15. Promemoria från planutställningen
- Bilaga 16. Sammanfattning av utlåtanden och åsikter samt bemötanden av dessa
- Bilaga 17. Blankett för uppföljning av detaljplanen
- Bilaga 18. Sammadrag av de utlåtanden som lämnats in om detaljplansförslaget samt deras bemötanden
- Bilaga 19. Tomtanvändningsplan och anvisning för byggsätt

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts i samband med detaljplanearbetet:

- Landskapsinventering. Arkkitehtitoimisto Harris& Kjisik Oy, 30.10.2012
- Naturinventering. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 17.9.2012
- Bygghälsöutredning. Geotek Oy, 27.08.2012
- Bullerutredning. Promethor Oy, 1.11.2012
- Utredning av trafikens funktionalitet. WSP Finland Oy, 31.5.2012
- Arkeologisk terränginventering av båthamnsområdet i Joensuu, Sibbo 2012. Mikroliitti Oy, 12.5.2012

Dessutom har också följande, tidigare gjorda utredningar använts som källmaterial för denna detaljplan:

- 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 (Arkkitehtitoimisto 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)
- Översvämningsskottor för Östra Nylands strandområden, 2007
- Evaluering av projektets konsekvenser för Sibbo ås NATURA2000-områdes (FI0800086) naturvärden, enligt naturskyddslagens § 65, 8.11.2007
- Ängar, hagmarker och skogsbeten i Nyland (Finlands miljöcentral, Regionala miljöpublikationer, 2000)
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU) 2010
- Översiktsplan för våtmarker och naturens mångfald inom Sibbo ås avrinningsområde 2009

2. Tiivistelmä – Sammandrag

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2012–2015.

Kaavatyö kuulutettiin vireille 3.5.2012 ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.5.–5.6.2012 väliseksi ajaksi.

Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa järjestettiin viranomaisneuvottelu 11.4.2012. Palaverissa esille tulleet selvitystarpeet on huomioitu kaavatyössä.

Asemakaavan luonnos oli nähtävillä 1.8. – 31.8.2012. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot eri viranomaistoilta. Valmisteluaineisto oli nähtävillä kaavanäyttelyssä 15.8.2012. Valmisteluvaiheen mielipiteitä saapui kaksi ja lausuntoja kymmenen.

Asemakaavaehdotus ja rakentamistapaohje olivat nähtävillä 28.1. – 27.2.2013. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Ehdotusvaiheen lausuntoja saapui 8. Yhtään muistutusta ei tullut.

Maankäyttöjaosto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 15.5.2013 kunnanhallituksen käsittelyyn ja kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 4.6.2013 valtuuston käsittelyyn. Valtuusto on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 9.9.2013.

Joensuun venesataman asemakaava astui voimaan 24.10.2013.

2.2 Asemakaava

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavassa haja-asutusalue, jolla maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu.

Asemakaavalla luodaan palvelurakentamisen sekä matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet, joille voi rakentaa virkistystä, yksityistä venesatamaa- ja matkailua palvelevia pääosin I-II kerroksisia rakennuksia. Alueelle osoitetaan 6200 k-m² palvelurakentamista, 900 k-m² lomamajoitusrakentamista sekä mahdollisuus rakentaa venevajoja ja varastoja 2750 k-m². Lisäksi asemakaavassa osoitetaan retkeily- ja ulkoilualue, jolle voi sijoittaa maauimalan apurakennuksineen. Sipoonjoen reunustama asemakaava-alueen itäosa osoitetaan suojaviheralueeksi, jonka eteläosa on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.

Alueelle rakennetaan tieyhteys Uudelta Porvoontieltä. Suunnittelualueen sisäiset kevyen liikenteen yhteydet liitvät laajempiin kevyenliikenteen verkostoihin.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i kommunens planlägningsprogram för åren 2012–2015.

Planarbetet kungjordes anhängigt 3.5.2012 och programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 3.5-5.6.2012.

Myndighetssamråd arrangerades med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen) 11.4.2012. De frågor som behandlades på mötet har beaktats i bearbetningen av planen.

Utkastet till detaljplan var framlagt 1.8–31.8.2012. Utlåtanden om planutkastet begärdes av ett antal myndigheter. Beredningsmaterialet var framlagt på en planutställning 15.8.2012. Om beredningsskedet inlämnades två åsikter och tio utlåtanden.

Förslaget till detaljplan och byggsättsanvisningarna var framlagda 28.1. – 27.2.2013. Utlåtanden om planförslaget begärdes av ett antal myndigheter. 8 utlåtande inlämnades i förslagsskedet. Inga anmärkingar inlämnades.

Markanvändningssektionen har på sitt möte 15.5.2013 godkänt att detaljplanen behandlas av styrelsen och kommunstyrelsen godkände på sitt möte 4.6.2013 att detaljplanen behandlas av fullmäktige. Fullmäktige godkände detaljplan för Joensuu båthamn på sitt möte 9.9.2013.

Detaljplan för Joensuu båthamn trädde i kraft 24.10.2013.

2.2 Detaljplanen

I Sibbo generalplan är planeringsområdet glesbygdsområde, där byggande i anslutning till jord- och skogsbruk är tillåtet.

Med hjälp av detaljplanen bildas kvartersområden för servicebyggnader och kvartersområden för turism, där huvudsakligen I-II våningar höga byggnader för rekreations-, privat båthamns- och semesterverksamhet får byggas. På området får byggas 6200 m² v-y servicebyggnader och 900 m² v-y byggnader som tjänar semesterinkvartering. Det är också möjligt att bygga 2750 m² v-y båtskjul och förråd. Dessutom utpekas i detaljplanen ett frilufts- och strövområde, där ett friluftsbad med tillhörande servicebyggnad kan placeras. Planområdets östra kant som gränsar till Sibbo å klassas som skyddsgrönområde, vars sydliga del är viktig för naturens mångfald.

En ny vägförbindelse byggs mellan området och Nya Borgåvägen. Planeringsområdets interna gång- och cykelvägar kopplas till rekreationsledsnätverket runtomkring.

3. Suunnittelun lähtökohdat – Utgångspunkter för planeringen

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 17 hehtaaria. Alue sijaitsee Söderkullan taajaman lounaisreunalla Sipoonjoen suistossa noin 1,5 km etäisyydellä Söderkullan liike- ja palvelukeskuksesta.

Suunnittelualue on keskeinen osa Sipoonjoen kulttuuri- maisemaa, joka kartanoineen ja viljelysmaineen on luokiteltu maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaaksi maisemakokonaisuudeksi.

Suunnittelualue on suurelta osaltaan kaislikkoista vesijätömaata, jolle on vuosina 2009-10 rakennettu kaksi pien- veneitä palvelevaa satama-allasta. Maa-alueella on laaja pysäköinti- ja veneiden talvisäilytyskenttä. Lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu metsäinen koillisrinne sekä aukeita niittyjä.

3.1.1 Luonnonympäristö

Asemakaava-alue sijoittuu maiseman solmukohtaan, jossa maisema muuttuu joesta merenlahdeksi, saviset joen rantamaat muuttuvat jykeviksi kallioselänteiksi ja viljelty kulttuurimaisema muuttuu karuksi luonnonmaisemaksi.

Asemakaava-alue on pääosin alankoa ja kaislikkoista entistä merenpohjaa. Korkein kohta on suunnittelualueen lounaisosassa, jossa maasto nousee noin 20 metrin korkeuteen. Rinne on kalliomaata, joka muuttuu alaspäin tullessa nopeasti saveksi ja liejusaveksi. Alueella sijaitsee Sipoonjoen suistoon liittyviä, laidunnettuja rantaniittyjä, jotka ovat osaksi ojitettuja. Suunnittelualueen pohjoisreunassa sijaitsee tulvapato.

Sipoonjoen vesialue kuuluu Natura-alueeseen. Sipoonjoki on erityisen arvokas yhtenä neljästä Suomen puolella Suomenlahteen laskevista joista, jossa on jäljellä luontaisesti lisääntyvä alkuperäinen, suojeltu meritaimenkanta. Natura-alueeseen liittyy sekä biologisia että maisemallisia arvoja.



Joensuun kartanon päärakennus aivan suunnittelualueen länsipuolella. Joensuu gårds huvudbyggnad direkt till väster om planeringsområdet.

3.1 En allmän beskrivning av området

Planeringsområdet omfattar totalt ca 17 hektar. Området ligger vid Söderkulla tätorts sydvästra kant ca 1,5 km från affärs- och servicecentret i Söderkulla.

Planeringsområdet bildar en central del av kulturlandskapet längs Sibbo å som med sina gårdar och odlingsmarker klassats som landskapligt och regionalt viktig landskaps- helhet.

En stor del av planeringsområdet består av vasstäckt 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.

3.1.1 Naturmiljön

Detaljplansområdet ligger i en landskapsmässig knutpunkt där ån blir havsvik, åns leriga stränder ger vika för bastanta klippor och det odlade kulturlandskapet förvandlas till kargt naturlandskap.

Detaljplansområdet är för det mesta låglänt mark och såv som tidigare varit havsbotten. Det högsta stället ligger i planeringsområdets sydvästra del där terrängen stiger ca 20 m ovanför havsytan. Sluttningen är berg som när man kommer längre ner snabbt förändras till lera och gyttjig lera. På området vid mynningen av Sibbo å finns betade strandängar, som delvis försetts med diken. Vid den norra kanten av planeringsområdet finns en översvämningssdamm.

Sibbo å hör till Natura-området. Sibbo å är särskilt värdefull som en av de fyra åar på den finska sidan som rinner ut i Finska viken och som fortfarande har ett beskyddat havsöringsbestånd som naturligt förökar sig. Natura-området har både biologiska och landskapsmässiga värden.



Näkymä kohti eteläpuolista satama-allasta ja Porvoon väylää. Vy mot södra hamnbassängen och Borgåleden.

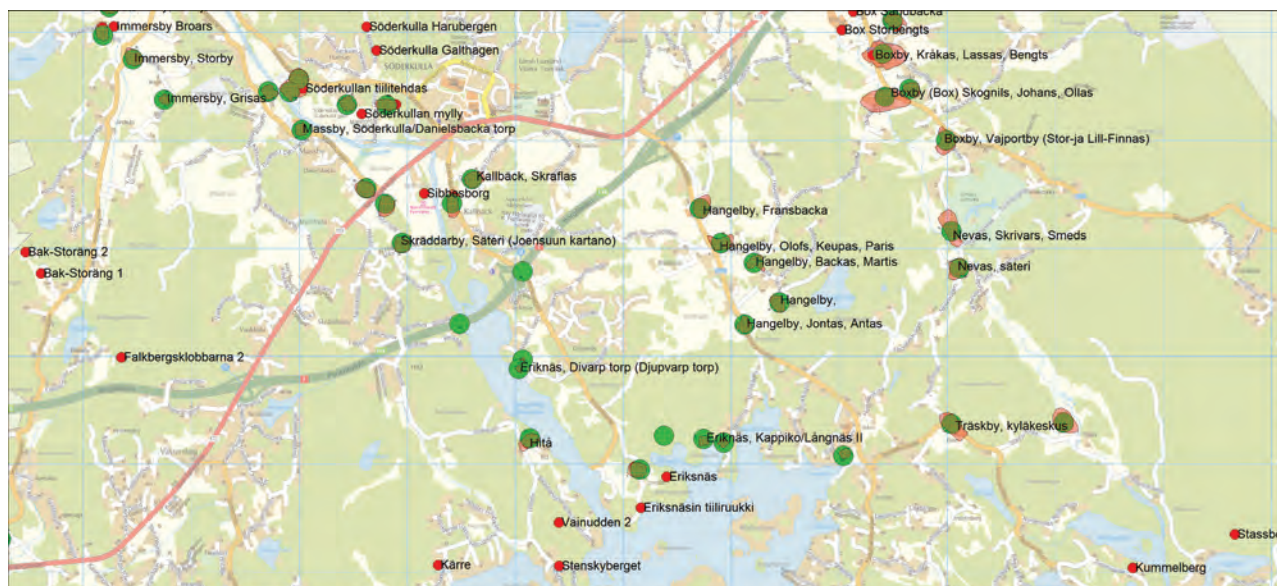
Asemakaava-alueen läheisyydessä sijaitsevia, luonnonarvoiltaan merkittäviä kohteita ovat alueen pohjoispuoliset Joensuun metsäsaareke, jolla kasvaa runsaasti tammia ja muita jalopuita sekä maakunnallisesti arvokas Sibbesborgin metsäsaareke. Sibbesborgin alueella on arvokasta keto- ja niittykasvillisuutta sekä kulttuurihistoriallisia arvoja. Maakunnallisesti arvokas Kallbäckin rantalaidun sijoittuu puolestaan Sipoonjoen itärannalle. Kallbäckin alue koostuu kasvillisuudeltaan monilajisista metsälaidun- sekä rantaniittyalueista.

Sipoonjoen suiston flada eli ruovikkoalue on metsälain 10 § mukainen, erityisen tärkeä ympäristö. Delta-alue on merkittävä linnuston elinympäristö. Fladan merkittävää lintujen elinympäristönä on vuosien aikana vähentänyt Porvoonväylän (valtatie 7) rakentaminen. Alueella esiintyy melko monipuolinen, mutta tavanomainen linnusto. Direktiivilajeista kalatiirat saalistavat sataman vesialueella yleisesti ja pohjoispuoleisella pellolla on havaittu muutolla levähtäviä leroja. Alueen pohjoisrajalla on havaittu vaaran-tuneen (VU) kivitaskun reviiiri. Laji todennäköisesti pesii alueella. Rantasipi, joka on silmällä pidettävä laji, on varsin yleinen tämän kaltaisilla alueilla ja sitä on havaittu suunnittelualueella.

Luontoselvityksen maastokäynneillä ei ole havaittu lepakoiden lisääntymis- ja levähdysalueita suunnittelualueella, mutta Sipoonjoen vesialueet ovat tyypillisiä saalistusalueita vesisiipioille.

Luontoselvityksen maastokäynneillä suunnittelualueella ei havaittu uhanalaisia tai harvinaisia luontotyyppejä, kuten esimerkiksi täplälampikorentoa tai viitasammakkoa, jotka ovat direktiivilajeja. Ruovikkoalueen keskiosassa olevat avovesilampareet ovat melko umpeenkasvaneita eikä todennäköisesti täplälampikorennolle riittävän laadukasta elinympäristöä. Niittyalueilla havaittu perhos- ja muu hyönteislajisto edustaa tavanomaista suomalaista lajistoa.

(Liite 5. Luontoselvityskartta)



Museoviraston inventoimat muinaisjäännöskohteet. Forlämningarna som inventerats av Museiverket.

Platser med högt naturvärde i närheten av detaljplansområdet är Joensuu skogsdunge till norr, där det växer rikligt med ek och andra ädellövträd, samt Sibbesborgs skogsdunge. På Sibbesborgs område finns värdefull torrängs- och ängsväxtlighet. Platsen har också kulturhistoriskt värde. Kallbäck på landskapsnivå värdefulla strandbetesmark ligger i sin tur på Sibbo ås östra strand. Området i Kallbäck består av skogsbetesmarks- och strandängsområden med många växtarter.

Fladan eller sävområdet vid mynningen av Sibbo å är en särskilt viktig livsmiljö enligt skogslagens § 10. Å deltat är ett viktigt habitat för fåglar. Fladans betydelse som fågelhabitat har minskat med åren som följd av byggandet av Borgåleden (riksväg 7). På området påträffas ett rätt mångsidigt men vanligt artbestånd. Av direktivarter kan nämnas att fisktärnor allmänt söker föda i vattenområdet kring hamnen och på fältet i norr har grönbenor setts vila sig under förflyttningar. Vid områdets norra kant har den sårbara (VU) stenskvättans revir upptäckts. Arten häckar sannolikt på området. Drillsnäppan, som är en nära hotad art, är vanlig på områden som detta och den har också setts på planeringsområdet.

Under naturinventeringens terrängbesök har man inte upptäckt föröknings- eller viloplats för fladdermöss på planeringsområdet, men Sibbovikens vattenområde är ett typiskt område för vattenfladdermöss att jaga på.

Under naturinventeringens terrängbesök upptäcktes det på planeringsområdet inga utrotningshotade eller sällsynta arter som t.ex. citronfläckade kärrtrollsländor eller åkergrödar, som är direktivarter. De pölar av öppet vatten som finns i den mittersta delen av säven är relativt igenväxta och erbjuder troligen inte en tillräckligt bra livsmiljö för den citronfläckade kärrtrollsländan. De fjärils- och andra insektsarter som observerades på ängsområdena representerar det vanliga finska artbeståndet.

(Bilaga 5. Naturinventeringskarta)

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu Sipoon jokilaakson valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Sipoon jokilaakso on yksi ensimmäisiä rakennettuja alueita Sipoossa. Alueen maisemakuva ja maankäyttö ovat säilyneet samankaltaisina vuosisatoja. Maisemakuva on muuttunut merkittävästi vasta 1900-luvun tierakentamisen myötä. Kulttuurimaiseman merkittävin nykyinen keskipiste on Söderkullan kartanon ympäristössä.

Asemakaava-alue on rakentamatonta lukuun ottamatta vuosina 2009–10 rakennettuja satama-altaita ja niihin liittyviä rakenteita sekä laajaa pysäköinti- ja veneiden talvisäilytysaluetta. Satama-altaissa on noin 300 pienvene-paikkaa ja pysäköintialueen laajuus on noin 450 autopaikkaa.

Joensuun asemakaava-alue sijaitsee lähes kokonaan museoviraston valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristörajan sisäpuolella.

Aivan suunnittelualueen länsipuolella on 1700-luvulta peräisin oleva Joensuun kartano sekä siihen liittyviä talous- ja apurakennuksia, joihin on rakennettu mm. asuntoja ja päiväkotia. Jokilaakson maisemassa tärkeä elementti on alueen pohjoispuolella viljelysmaiden ympäröimä Söderkullan kartano, jonka päärakennus on vuodelta 1908 ja sen on suunnitellut Karl Lindahl. Jokivarren näkymät kohti kartanoa ja kartanolta kohti merta on tärkeä säilyttää.

Joensuun venesataman asemakaava-alueen merkittävässä läheisyydessä sijaitsee kolme huomioitavaa muinaisjäännettä. 360 m suunnittelualueen alueen pohjoispuolella sijaitsee rauhoitettu muinaisjäännettöalue, Sibbesborgin varhaiskeskiaikainen linnanpaikka. Muodostuma on nykyisin peltojen ympäröimä, mutta kohde on ollut 1600-luvun lopulle asti saarena. Sibbesborgista on säilynyt katkelmia varhaiskeskiaikaisesta vallihaudasta ja maavallista. Aivan suunnittelualueen luoteisrajalla Joensuun kartanon rakennuspaikka on muinaismuistoaluetta (Skräddarbyn Joensuun kartano). Tämän pohjoispuolella, Joensuun metsäsaarekkeen länsiosassa sijaitsee niin ikään historiallisen ajan tonttimaat Skräddarbyn Knaggis ja Liten.

Asemakaava-alueelle on laadittu muinaismuistoselvitys toukokuussa 2012 (Mikroliitti Oy). Selvityksen mukaan maisemallisesti alue vaikuttaa hyvin potentiaaliselle rautakautiselle sekä keskiaikaiselle asutukselle. Inventoinnissa löydettiin merkkejä 1800- ja 1900-luvun toiminnasta, mutta ei havaittu kiinteisiin muinaisjäänneksiin viittaavia löytöjä tai maaperän kulttuurikerroksia.

Sipoonlahti ja Sipoonjoen suisto ovat myös veneliikenteen historian kannalta keskeisiä. Ruovikkoalueelta ja pohjoispuoliselta peltoalueelta on löytynyt vanhoja veneenosa ja muinaisia vesirakenteita.

Alueen pohjoispuolella kulkee 1930-luvulla valmistunut Uusi Porvoontie ja alueen eteläpuolella jokilaaksoa halkoo 1970-luvulla valmistunut Porvoonväylä.

3.1.2 Den byggda miljön

Planeringsområdet hör till Sibbo ådals byggda miljö av riksintresse. Ådalen är ett av de första bebyggda områdena i Sibbo. Områdets landskapsbild och markanvändning har bevarats oförändrade i hundratals år. Områdets landskapsbild har ändrats märkbart först under 1900-talet i och med vägbyggen. Kulturlandskapets viktigaste nuvarande knutpunkt ligger i Söderkulla gårds omgivning.

Detaljplansområdet är obebyggt förutom hamnbassängerna och tillhörande strukturer som byggts under 2009-10 samt ett stort parkerings- och båtars vinterförvaringsområde. I hamnbassängerna finns cirka 200 småbåtsplatser och parkeringsområdets storlek är cirka 450 bilplatser.

Joensuu detaljplansområde ligger nästan i sin helhet innanför Museiverkets gränser för byggd kulturmiljö av riksintresse.

Genast till väster om planeringsområdet ligger Joensuu gård från 1700-talet och dess ekonomibyggnader, i vilka bl.a. bostäder och ett daghem byggts in. Ett viktigt element i ådalens landskap är Söderkulla gård som omringas av odlingsmarker. Karl Lindahl planerade huvudbyggnaden som byggdes 1908. Det är viktigt att bevara vyerna längs ådalen mot gården och från gården mot havet.

I närheten av Joensuu båthamns detaljplansområde finns tre fornlämningar som bör beaktas. 360 m norr om planeringsområdet finns ett fredat fornlämningsområde, Sibbesborgs borgsplats från den tidiga medeltiden. Formationen är nuförtiden omringad av åkrar men den var en ö ända till slutet av 1600-talet. Delar av vallgravar och jordvallar återstår från tidiga medeltida Sibbesborg. Alldeles intill planeringsområdets nordostliga gräns finns Joensuu gårds byggplats som är fornminnesområde (Joensuu gård i Skräddarby). Norr om detta, i den västra delen av Joensuu skogsdunge finns också tomtmarker från den historiska tiden, Skräddarbyns Knaggis och Liten.

En fornminnesutredning har gjorts för detaljplansområdet i maj 2012 (Mikroliitti Oy). Enligt utredningen verkar områdets landskap mycket potentiellt för järnålders och medeltida bebyggelse. Under inventeringen hittades spår av aktivitet på 1800- och 1900-talen, men ingenting som tyder på fasta fornlämningar eller jordartens kulturlager.

Sibboviken och Sibbo ås avrinningsområde är centrala också med tanke på vattentrafikens historia. I säven och på fältområdet i norr har gamla båt delar och forntida vattenstrukturer hittats.

Norr om området ligger Nya Borgåvägen som blev färdig på 1930-talet och söder om området klyvs ådalen av Borgåleden som byggdes på 1970-talet.

3.1.3 Liittyminen taajamarakenteeseen

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullan taajaman liepeillä, noin 1,5 km etäisyydellä Söderkullan taajaman keskuksesta. Alue liittyy ympäröivään taaja-asutukseen. Sibbesborgin kaavoittamisen ja uuden joukkoliikenneyhteyden myötä alue liittyy tulevaisuudessa entistä keskeisemmin taajamarakenteeseen.

Uuden Porvoontien varressa kulkee kevyenliikenteenväylä Söderkullan taajamaan sekä julkinen liikenne. Linja-autopysäkit sijaitsevat Uudella Porvoontiellä aivan Joensuun venesataman liittymän tuntumassa. Joensuunraitin liittymään johtaa kevyenliikenteenväylä Söderkullan keskustasta ja reitin jatkaminen venesatamaan on huomioitu asemakaavassa.

3.1.4 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Alueen eteläpuolella kulkevan Porvoonväylän liikennemelu saattaa haitata jonkin verran alueen käyttöä lomailuun, virkistykseen ja majoitukseen. Lomamajoitukseen käytettävien alueiden ulkomelunormit ovat päivällä 45 dB ja yöllä 40 dB. Sisätiloissa melunormit ovat päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB. Asemakaavaluonnoksen pohjalta alueelle on laadittu selvitys Porvoonväylän meluvaikutuksista.

Sipoonjokea ympäröivä alue on tärkeää pohjavesialuetta. Suunnittelualue kuuluu Söderkullan pohjavesialueeseen, joka on määritelty vedenhankintaan soveltuvaksi alueeksi (II luokka). Vesi kerääntyy kalliorinteiltä ja niiden alaosien rantakerrostumista savi- ja siltikerrosten alaisiin vettä johtaviin kerrostumiin ja virtaa jokilaakson suuntaisesti kaakkoon. Pohjavedenpinta noudattelee meriveden pintaa. (Liite 4. Pohjavesialueet) Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityishuomiota pohjavedenlaatua mahdollisesti haittaaviin toimenpiteisiin.

Suunnittelualueesta n. 4/5 on tulvarajan alapuolelle jäävää vesijättömaata, joka on perustamisolosuhteiltaan haastavaa. Parhaiten rakentamiselle soveltuvat alueet ovat alueen lounaisosan moreenirinteet. Rinnealueen ulkopuolella perusmaana on pehmeä savi.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualue on Joensuun Tila Oy:n omistuksessa yhtä kiinteistöä (4:1604) lukuunottamatta, joka on Sipoon kunnan omistuksessa. (Liite 2. Maanomistuskartta)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

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.

3.1.3 Anslutning till tätortsstrukturen

Planeringsområdet ligger i närheten av Söderkulla tätort ca 1,5 km från centrum av Söderkulla tätort. Området ansluter sig till den närliggande tätorten. I och med planläggningen av Sibbesborg och en ny kollektivtrafikförbindelse blir denna kontakt ännu starkare i framtiden.

Fotgångar- och cykelvägen samt kollektivtrafikförbindelser längs Nya Borgåvägen leder till Söderkulla tätort. Buss-hållplatser finns vid Nya Borgåvägen alldeles intill avtaget för Joensuu båthamn. En fotgängar- och cykelväg leder till Joensuuunraitti-avtaget från Söderkulla centrum och en förlängning av denna rutt till båthamnen har beaktats i detaljplanen.

3.1.4 Särdrag och störande faktorer i miljön

Buller från Borgåleden söder om området kan i viss mån upplevas som störande om området används till semester-, rekreations- eller inkvarteringsverksamhet. För semesterboende gäller följande normer för utomhusbuller: 55dB under dagtid och 45dB på natten. Inomhus är motsvarande normer 35dB under dagtid och 30 dB på natten. På basis av detaljplaneförslaget har Borgåledens bullerkonsekvenser utretts.

Området kring Sibbo å är viktigt grundvattenområde. Planeringsområdet hör till Söderkulla grundvattenområde som klassats som område som lämpar sig för vattentäkt (II-klass). Vattnet samlas från bergssluttningar och från deras nedre delars strandskikt i och rinner ner i de vattenledande nedre skikten av ler- och siltlager och rinner i ådalens riktning mot sydost. Grundvattnets yta följer havsytans höjd. (Bilaga 4. Grundvattenområden). I planeringen och byggandet av området bör särskild uppmärksamhet fästas vid åtgärder som möjligen kan störa grundvattnets kvalitet.

Ca 4/5 av planeringsområdet består av vattenimpediment, som ligger under översvämningsgränsen och är krävande att bygga husgrund på. Morensslutningarna i de sydvästra delarna av området lämpar sig bäst för byggnation. Utanför sluttningsområdena består basmarken av mjuk lera.

3.1.5 Markägoförhållanden

Området är i Joensuun Tila Oy:s ägo med undantag av en fastighet (4:1604), som ägs av Sibbo kommun. (Bilaga 2. Markägarkarta)

3.2 Planeringssituation

3.2.1 Landskapsplan

I landskapsplanen för Östra Nyland, som fastställdes av Miljöministeriet 15.2.2010 och vann laga kraft enligt högsta förvaltningsdomstolens beslut 6.4.2011, har planeringsområdet anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område, där det finns särskilt behov av att styra friluftslivet. Friluftsmöjligheter och -verksamhet bör främjas på så sätt, att jord- och skogsbruket inte märkbart störs. Lands-

Suunnittelualuetta rajaava, Joensuunraittiin tukeutuva maaseutumiljö kuuluu taajamatoimintojen laajenemis-alueeseen.

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

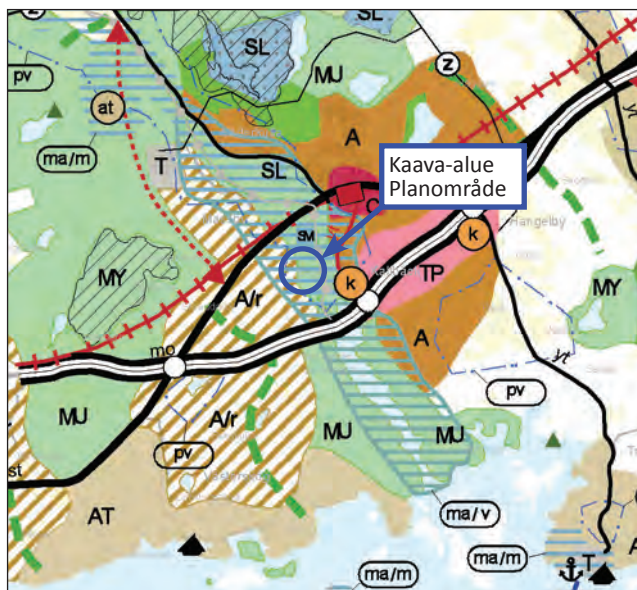
Suunnittelualueen kohdalla Sipoonjoki on Natura-alue. Luonnonsuojelulain perusteella alueelle tai sen läheisyyteen ei saa suunnitella toimenpiteitä, jotka merkittävästi heikentävät niitä laji- tai luontodirektiivin mukaisia luonnonarvoja, joiden perusteella alue on otettu Natura 2000-ohjelmaan.

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

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

3.2.2 Maakuntakaavaehdotus 2012

Maakuntahallitus päätti kokouksessaan 2.4.2012 hyväksyä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 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



Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010).
Utdrag ur Östra Nylands landskapsplan (MM 15.2.2010).

bygdsmiljön som stöder sig på Joensuuvägen och som planområdet gränsar till hör till utvidgningsområdet för tätortsfunktioner.

Planeringsområdet har utpekats som regionalt och nationellt viktigt på grund av sin kulturmiljö och sitt landskap. En livskraftig kulturmiljö anses stärka också förutsättningarna för näringslivets utveckling.

Vid planområdet hör Sibbo å till Natura-området. Enligt Naturskyddslagen får man inte planera sådana åtgärder på området eller i dess närhet som märkbart försvagar de i art- eller naturdirektiven nämnda naturvärden enligt vilka området upptagits i Natura 2000-programmet.

Planeringsområdet är också till grundvattenområde. Åtgärder som görs på området eller i dess omedelbara närhet bör planeras så att de inte orsakar en bestående sänkning av grundvattnets yta eller försvagar dess kvalitet.

Ett fornlämningsobjekt, Sibbesborgs medeltida borg, anvisas i landskapsplanen intill planeringsområdet. Alla fornlämningar är fredade genom lagen om fornminnen (295/1963). När områdets användning planeras bör man ta hänsyn till att det på området finns arkeologiska, landskapliga, kulturhistoriska eller andra särskilda miljövärden som ska bevaras.

3.2.2 Förslag till landskapsplan 2012

Landskapsstyrelsen beslöt på sitt möte 2.4.2012 att godkänna förslaget till Nylands Etapplandskapsplan 2 och lägga fram den. I förslaget, 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 förslaget 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



Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ehdotuksesta.
Utdrag ur förslaget till etapplandskapsplan 2 för Nyland.

varustettu merkinnällä MU -Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Jokivarsi on merkitty myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

3.2.3 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 merkittyyn tärkeään tai vedenhankintaan soveltuvaan pohjavesialueeseen.

3.2.4 Asemakaava

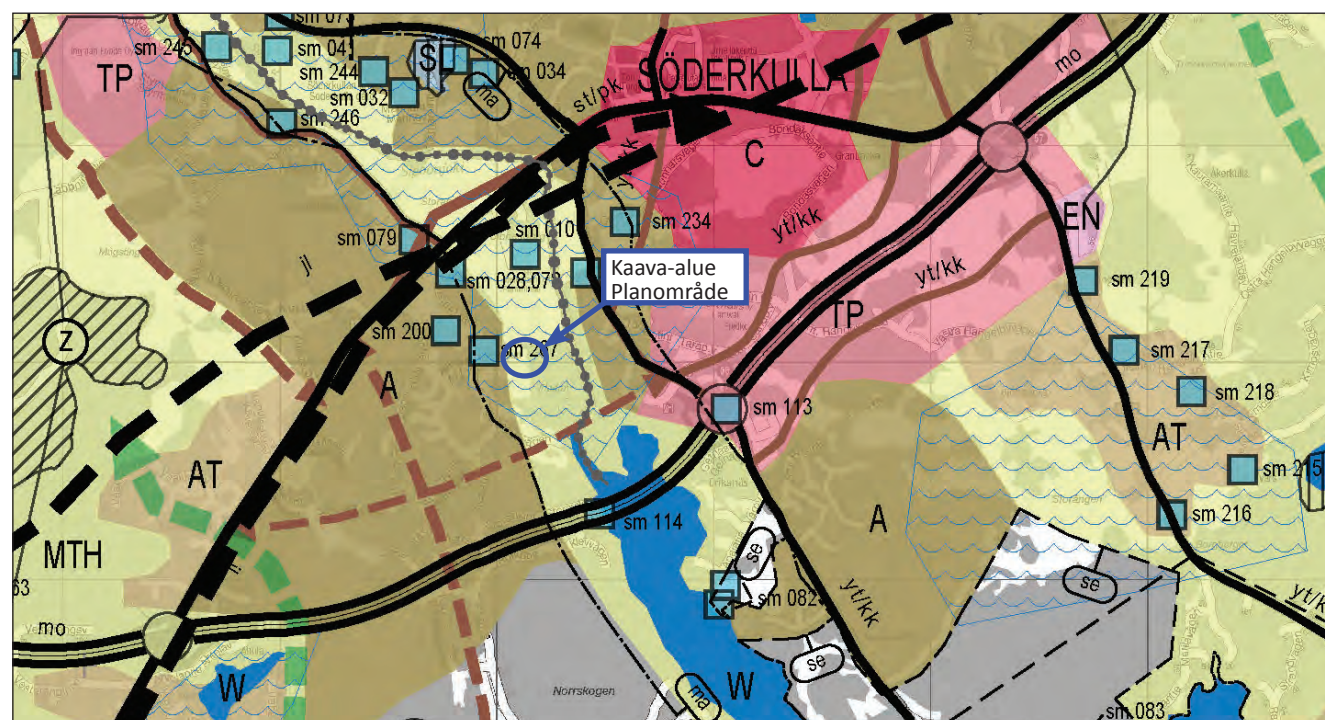
Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta aluetta. Alueen koillispuolella ja itäpuolella on voimassa olevat asemakaavat.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on saatettu ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025 (kv 15.12.2008). Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025 (fullmäktige 15.12.2008).

skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet. Åstranden hör också till områden som är viktiga med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.

3.2.2 Generalplan

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 grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

3.2.3 Detaljplanen

Planeringsområdet är utan detaljplan. Till nordost och öster om området finns giltiga detaljplaner.

3.2.4 Byggnadsordning

Förutom bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen samt -förordningen och andra bestämmelser angående markanvändning och byggande skall man i Sibbo också följa bestämmelserna i byggnadsordningen som godkänts av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005, om inte annat bestämts i en general- eller detaljplan som vunnit laga kraft eller i Finlands byggbestämmelsesamling. Byggnadsordningens bestämmelser kompletterar detalj- och generalplaner så att planbestämmelser går i första hand.

3.2.5 Grundkarta

Grundkartan 1:1000 har uppdaterats i samband med utarbetandet av detaljplanen.

4 Asemakaavasuunnittelun vaiheet – Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Veneily-, virkistys ja matkailutoiminnan kehittäminen alueella vaatii alueen asemakaavoittamista. Alueelle sijoitettava toiminta ei ole ristiriidassa Sipoon yleiskaavan ja Sibbesborgin tulevan osayleiskaavoituksen tavoitteiden kanssa.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Sipoon kunnan ja Joensuun Tila Oy:n välinen sopimus kaavoituksen käynnistämisestä on allekirjoitettu kunnan puolesta 16.2.2012 ja maanomistajan osalta 15.2.2012.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asuminen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (Liite 1).

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 3.5.2012. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Borgåbladet, Sipoon Sanomat ja Vartti), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla. Lisäksi kaava-alueella sijaitsevan sekä kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille lähetettiin kirje kaavatyön käynnistymisestä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta ottamalla yhteyttä kunnan kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.5.–1.6.2012.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 1.8.–31.8.2012. Kaavanäyttely järjestettiin 15.8.2012 Söderkullan kirjaston aulassa. Näyttelyssä oli esillä kaavan valmisteluaineistoa, kuten kaavaluonnos ja -selustus, valokuvia suunnittelualueesta ja selvityskarttoja. Kaavanäyttelyssä vieraili 11 henkilöä. (Liite 15. Kaavanäyttelyn muistio). Osallisilla oli mahdollista jättää kaavaluonnoksesta mielipide nähtävillä olon

4.1 Behovet av detaljplanering

Utvecklandet av båtlivs-, rekreations- och turismverksamheten på området förutsätter en detaljplan. Verksamheten som placeras på området står inte i konflikt med Sibbo generalplan eller målen för den kommande delgeneralplaneringen av Sibbesborg.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Avtalet mellan Sibbo kommun och Joensuun Tila Oy om påbörjande av detaljplanens utarbetande har undertecknats av kommunen 16.2.2012 och av markägaren 15.2.2012.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i planområdet och den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna räknas upp närmare i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 3.5.2012. Planens anhängighet tillkännagavs i kommunens officiella annonsorgan (Borgåbladet, Sipoon Sanomat och Vartti) samt på kommunens anslagstavla och webbplats. Därtill skickades ett brev om planläggningsstarten till ägarna av de fastigheter som gränsar till planområdet.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet genom att kontakta kommunens planläggning.

Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt 3.5.-1.6.2012

Planutkastet var framlagt 1.8.-31.8.2012. En planutställning ordnades i Söderkulla biblioteks aula 15.8.2012. På utställningen presenterades beredningsmaterialet, såsom planutkastet och -beskrivningen, fotografier från planeringsområdet och utredningskartor. Planutställningen besöktes av 11 personer (Bilaga 14. Promemoria från planutställningen). Intressenterna hade möjlighet att ge respons

aikana ja tarvittavilta viranomaisahoilta pyydettiin lausuntoa. Luonnoksesta saatiin kaksi mielipidettä ja kymmenen lausuntoa. Mielipiteiden ja lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä (liite 16). Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella on mm. tarkistettu asemakaava-alueen liikenneratkaisua laajentamalla asemakaava-alueita Uudelle Porvoontielle, tarkennettu kevyenliikenteen yhteyksiä, siirretty ruovikkoalueelle esitettyä maamerkkirakennusta sekä tarkennettu pohjaveteen ja ympäristön-suojeluun liittyviä kaavamääräyksiä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, 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.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

- alueesta suunnitellaan maisemaan sopiva sekä arkkitehtuuriltaan ja yleisilmeeltään yhtenäinen aluekokonaisuus
- asemakaavalla tuetaan alueen elinkeinotoiminnan ja matkailun kehittämistä

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavoitustyötä ohjaavat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitut suunnitteluperiaatteet, joista tässä kaavatyössä keskeisimpiä ovat 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 yhdyskuntarakenetta

om planförslaget under den tid då förslaget var framlagt och utlåtanden bads om från de behövliga myndighetsinstanserna. Om beredningsskedet inlämnades två åsikter och tio utlåtanden. Sammanfattningen av utlåtandena och åsikterna samt bemötanden av dessa är bifogade (bilaga 16). Enligt utlåtandena och åsikterna har bl.a. detaljplansområdets trafiklösning vidare bearbetats genom att utvidga detaljplansområdet till Nya Borgåvägen, fotgångar- och cykeltrafikförbindelser specificerats, landmärkesbyggnaden på såvområdet flyttats samt grundvattens- och naturskyddsbestämmelserna specificerats.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

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

Detaljplanen ska utarbetas så att förutsättningar skapas för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas om och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras.

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 orsaka sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

- området planeras så att det passar in i landskapet. Arkitekturen och helhetsbilden bör vara enhetlig för hela området.
- detaljplanen stöder utvecklandet av områdets näringsliv och turism

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Detaljplanearbetet styrs av de planeringsprinciper som nämns i de riksomfattande målen för områdesanvändning, av vilka särskilt följande punkter gäller 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 att utnyttja befintliga samhällsstrukturer

- edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä
- varmistettava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuri- ja luonnonperinnön arvojen säilyminen
- otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet

Sibbesborgin kestävä yhdyskunnan suunnittelu:

Joensuun venestama sijoittuu keskeisesti Sipoon eteläosaan suunniteltavaan, metrolinjaan tukeutuvaan Sibbesborgin alueeseen, jossa tulevaisuudessa voi asua jopa 70 000 - 100 000 ihmistä. Sibbesborgin suunnittelun ja Joensuun venesataman suunnittelun tavoitteet ovat samansuuntaisia. Sibbesborgin ideakilpailussa palkituissa töissä jokilaaksoon on ehdotettu mm. virkistys- ja viljelyalueita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

- arvokkaan kulttuurimaiseman huomioiminen ja tärkeiden näkymien säilyttäminen
- Natura-alueen huomioiminen
- pohjavesialueen huomioiminen suunnittelussa

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet

Maanomistajien tavoitteet:

- alueen tulevan kehityksen mahdollistava, hienovarainen, mutta riittävän joustava asemakaava
- venesatamapalveluiden (mm. veneiden säilytys, huolto ja liikennöinti), majoituksen sekä maauimalan rakentamisen mahdollistaminen
- rakentamisen keskittäminen perustulosuhteiltaan suotuisammille rinnealueille
- veneiden turvallinen säilytys ja valvonta edellyttävät, että ajoyhteys venesatamaan säilyy yksityistienä

Lähialueen asukkaat ovat tuoneet kaavaprosessin aikana esiin seuraavat tavoitteet:

- luoda luonnonympäristön ja maiseman arvot huomioivaa, laajuudeltaan ja laadultaan sellaista maankäyttöä, jota voidaan soveltaa myös lähialueilla
- turvata virkistysyhteydet ja ulkoilun mahdollisuudet alueella

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kunta ja muut viranomaiset ovat asettaneet asemakaavalle seuraavia laadullisia tavoitteita:

- Alueen tulee sopeutua seudullisesti ja valtakunnalliseen arvokkaaseen kulttuurimaisemaan.
- Asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti tavoitteena on laadukas, terveellinen ja turvallinen ympäristö.
- maankäyttö ei saa pilata pohjavettä eikä heikentää Natura-aluetta
- Alueen tulee kytkeytyä toimivasti olemassa olevaan ulkoilureististöön.
- kaava-alueen liikennejärjestelyt tulee perustua katuyhteyksiin Uudelta Porvoontieltä lähtien

rer

- 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 att skydda grund- och ytvatten, liksom behovet av förbrukning

Planering av Sibbesborgs hållbara samhälle:

Joensuu båthamn ligger centralt i förhållande till Sibbesborgs område som planeras i södra Sibbo. Området som stöder sig på metron kan i framtiden ha 70 000 - 100 000 invånare. Målen för planeringen av Sibbesborg och av Joensuu båthamn är liknande. I de förslag som belönades i Sibbesborgs idéävling föreslogs bl.a. rekreati- och odlingsområden i ådalen.

Mål som grundar sig på områdets förhållanden och egenskaper

- uppmärksammande det värdefulla kulturlandskapet och bevarande av de viktiga vyerna
- uppmärksamma Natura-området
- beaktande av grundvattenområdet i planeringen

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Intressenternas mål

Markägarnas mål:

- en subtil men tillräckligt flexibel detaljplan som möjliggör utveckling av området i framtiden
- att möjliggöra byggandet av småbåtshamn (bl. a. båtförvaring, service och trafik), inkvartering och friluftsbad
- koncentrerat byggande på slutningarna där markens beskaffenhet är bättre
- trygg båtförvaring och övervakning förutsätter att vägförbindelsen till båthamnen förblir privat väg

Närområdenas invånare har under planläggningsprocessen lyft fram följande mål:

- bilda sådan markanvändning, som beaktar naturmiljön och landskapets värden och vars skala och kvalitet är sådan att det kan tillämpas också på närområdena
- att trygga rekreatiöförbindelser och möjligheter till friluftsliv på området

Mål för detaljplanens kvalitet

Kommunen och andra myndigheter har lagt upp följande mål för detaljplanens kvalitet:

- Området skall passa in i det regionalt och nationellt sett värdefulla kulturlandskapet
- I enlighet med detaljplanens innehållskrav är målet en hälsosam och trygg miljö av hög kvalitet.
- markanvändningen får inte förstöra grundvattnet eller försvaga Natura-området
- Området skall sammankopplas på ett fungerande sätt med de befintliga friluftslederna.
- planområdets trafikarrangemang bör basera sig på gatuförbindelser från och med Nya Borgåvägen

5 Asemakaavan kuvaus – Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Rakentamislueet on osoitettu rakennettavuudeltaan koh-
tuullisille alueille suunnittelualan lounaisosaan, liittyen
olevaan rakenteeseen.

Satama-altaiden välinen alue on osoitettu käyttövir-
kistalueeksi. Rakennuskelvoton, huonosti kulkemiseen so-
veltuva ja luontoarvoja sisältävä kaislikkoalue osoitetaan
suojaviheralueeksi, jonka eteläosa on luonnon monimuo-
toisuuden kannalta tärkeää aluetta.

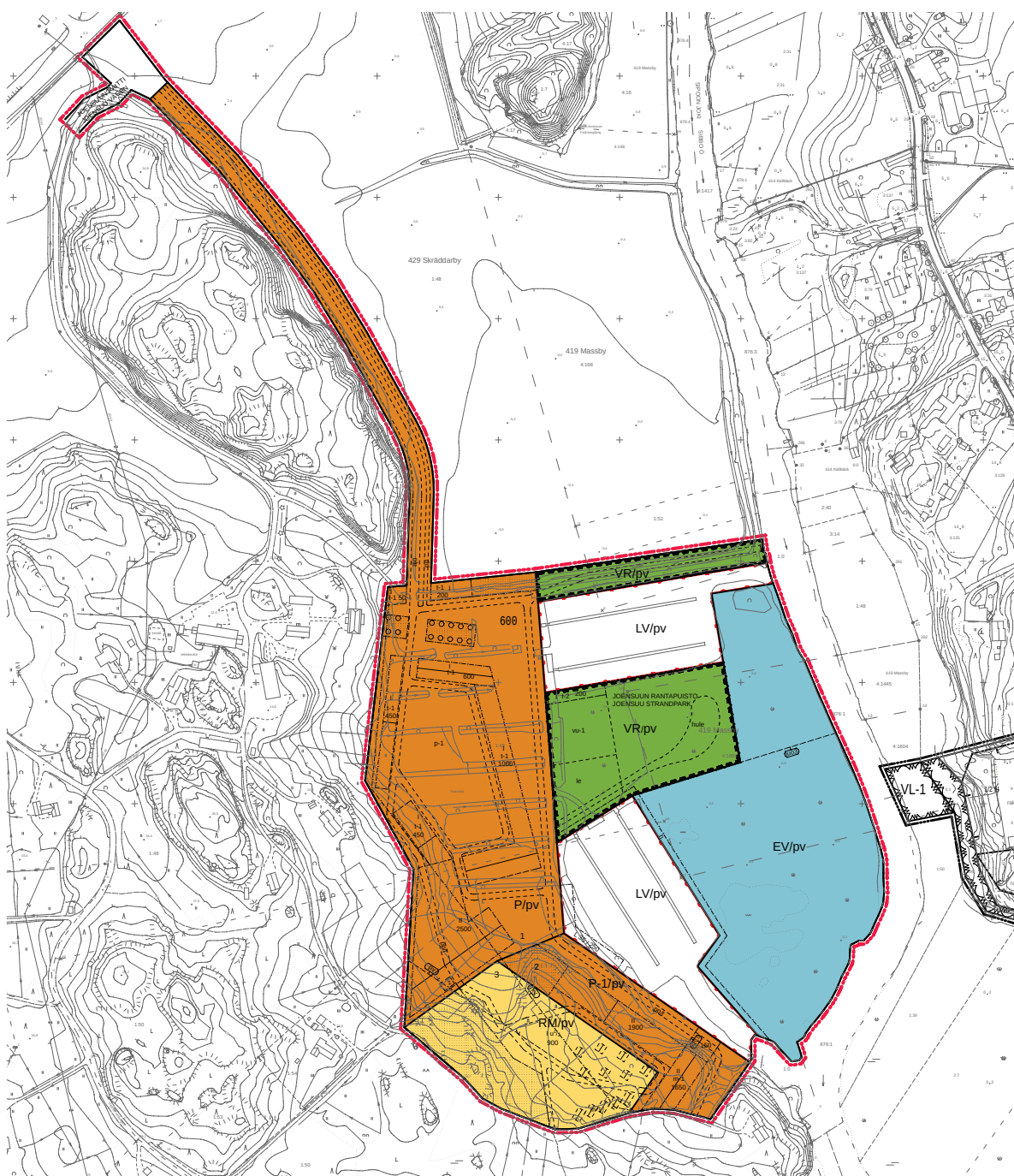
Pysäköinnille ja veneensäilytykselle osoitettu alue palvelu-
rakentamisen korttelialueen sisällä.

5.1 Planens struktur

Byggområden har pekats ut på områden med duglig bygg-
barhet i de sydvästra delarna av planeringsområdet. De
kopplas till den befintliga strukturen.

Området mellan hamnbassängerna har utpekats till bruks-
rekreationsområde. Sävområdet som lämpar sig dåligt för
byggnation och är svårtillgängligt men har naturvärden ut-
pekats som skyddsgrönområde, vars södra del är viktig för
naturens mångfald.

För parkering och båtarnas vinterförvaring har ett område
angivits innanför kvartersområdet för servicebyggnader.



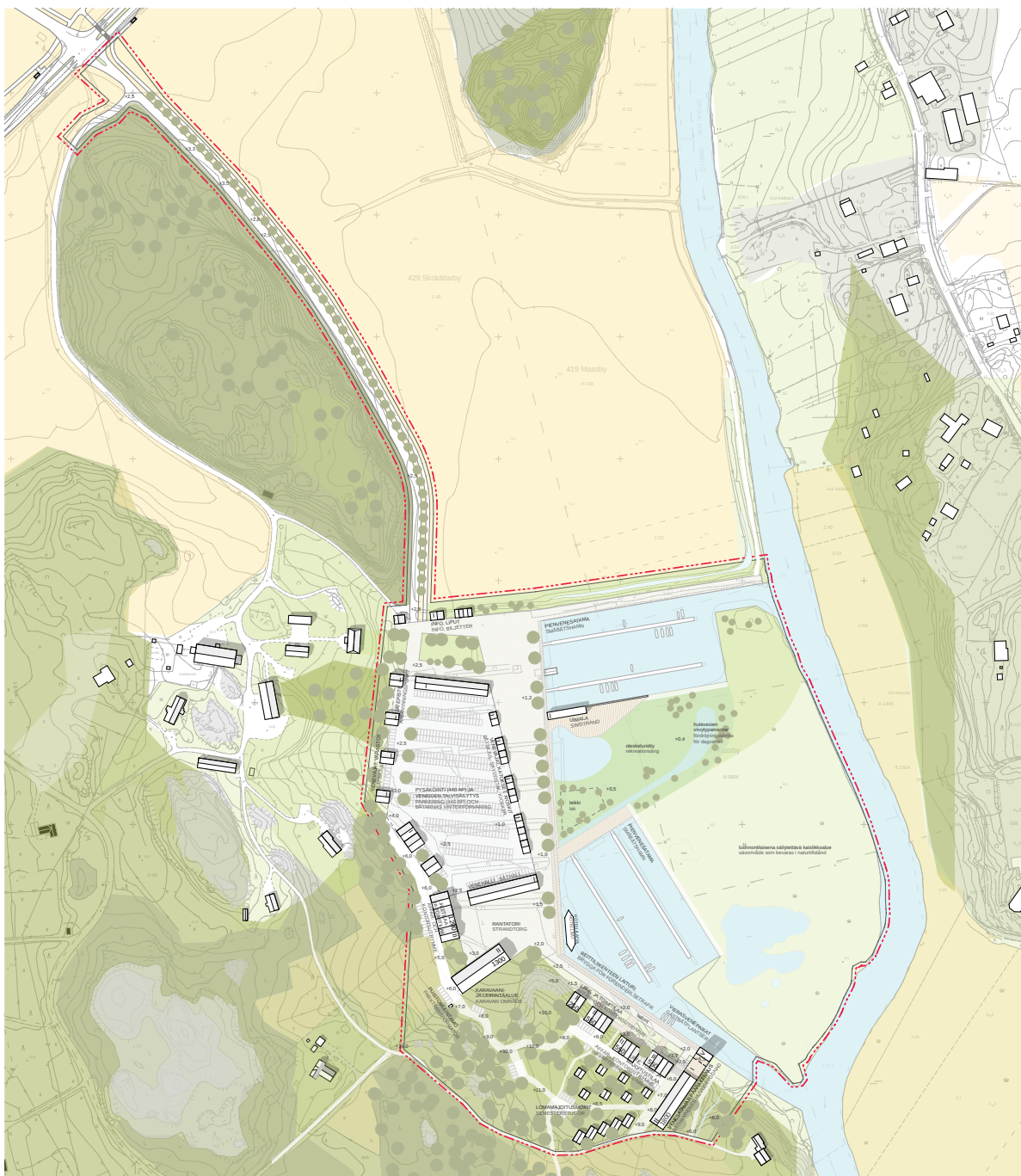
Kaavaluonnoskartta. Förslag till detaljplanskarta.

Tonteille ajo on osoitettu alueen sisäisin ajoyhteyksin, joille perustetaan rasitteet kiinteistönmuodostuksen yhteydessä. Ajoyhteys Uudelle Porvoontielle toteutuu parannettavan Joensuunraitin liittymän ja muodostettavan uuden katualueen kautta. Joensuun metsäsaarekkeen länsipuolella tieyhteys jatkuu korttelialueella yksityistienä.

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 17 ha. Kokonaisrakennusoikeus on 10 050 k-m², josta venevajoja ja varastoja on 2750 k-m².

Infart till tomterna sker via interna körförbindelser, för vilka servitut bildas i samband med fastighetsbildningen. Körförbindelsen till Nya Borgåvägen förverkligas via det förbättrade avtaget Joensuunraitti och det nya gatuområdet som bildas. Väster om Joensuu skogsdunge fortsätter vägförbindelsen som privat väg på kvartersområdet.

Hela detaljplansområdets yta är ca 17 ha. Den totala byggnadsrätten är 10 050 m² v-y, varav ca 2750 m² är reserverad för båtskiul och förråd.



19

P-korttelialueen pinta-ala on noin 5,3 ha ja rakennusoikeutta on 2500 k-m². Lisäksi P-korttelialueelle saa rakentaa venevajoja ja varastoja 2750 k-m². P-1-korttelialueella rakennusoikeutta on 3700 k-m² ja alueen pinta-ala on 1,1 ha. RM-korttelialueen pinta-ala on noin 1,5 ha ja rakennusoikeutta on 900 k-m². VR-alueelle on osoitettu uimalan palvelurakennusta varten 200 k-m². VR-alueen pinta-ala on 1,9 ha. EV-alueen pinta-ala on 4,1 ha.

5.1.2 Palvelut

Alueelle voidaan toteuttaa erityisesti veneilyyn ja saaristomatkailuun liittyvää liike- ja toimitilaa. Söderkullan palvelut sijaitsevat n. 1,5 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnitelman toteutuminen Sipoonlahden pohjukkaan lisää yhteyksiä maalta merelle ja parantaa alueen liittymistä virkistysreittien verkostoon. Sibbesborgin rakentumisen myötä jokisuisto toimii rakentuvien asuinalueiden virkistyskeskuksena, jota Joensuun venesataman palvelut täydentävät.

Alueelle laaditaan tontinkäyttösuunnitelma ja rakennustapaohje, jotka ohjaavat alueen rakentumista laadukkaaksi ympäristöksi, jossa venesatama- ja virkistystoiminta sopeutuu arvokkaaseen rakennettuun ja luonnonympäristöön. Alueelle luotavat palvelut tarjoavat uusia toimintamahdollisuuksia ja alueen läpi kulkevat kevyenliikenteen yhteydet täydentävät alueen virkistysreitistöä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Palvelurakennusten korttelialue P

- rakennusoikeus 2500 k-m², lisäksi on mahdollista rakentaa keveitä venevajoja, muita varastorakennuksia ja katoksia 2750 k-m²
- kerrosluku I - II
- kattomuotona on harjakatto.
- päämateriaalina tulee käyttää puuta. Väriyksessä tulee suosia puun luonnollisia tai tummia värisävyjä. Katokset voivat olla puu- tai teräsrakenteisia.
- sijaitsee pohjavesialueella
- P-korttelialueella sijaitsee suurin osa alueen pysäköintipaikoista. Pysäköintialue toimii myös veneiden talvisäilytysalueena.

Palvelu- ja majoitusrakennusten korttelialue P-1

- rakennusoikeus 3700 k-m²
- kerrosluku II
- kattomuotona on harjakatto
- päämateriaalina tulee käyttää puuta. Väriyksessä tulee suosia puun luonnollisia tai tummia värisävyjä.
- sijaitsee pohjavesialueella

P-kvarttersområdets yta är ca 5,3 ha och byggnadsrätten är 2500 m² v-y. Dessutom får 2750 m² v-y av båtskjul och förråd byggas på P-kvarttersområdet. På P-1-kvarttersområdet finns 3700 m² v-y byggnadsrätt och områdets yta är 1,1 ha. RM-kvarttersområdets yta är ca 1,5 ha och byggrätten är 900 m² v-y. På VR-området har 200 m² v-y utpekats för badets servicebyggnad. VR-områdets yta är 1,9 ha. EV-området har en yta på 4,1 ha.

5.1.2 Service

Särskilt affärsutrymmen som har att göra med båtliv och skärgårdsturism kan inrättas på området. Serviceutbudet i Söderkulla ligger ungefär 1,5 km från planeringsområdet.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Förverkligande av planen i änden av Sibboviken ökar förbindelserna från fastlandet till havet och knyter området till nätverket för rekreationsrutter. I och med byggandet av Sibbesborg bildar ån en central del av rekreationsmöjligheterna för de nya bostadsområdena. Servicen i Joensuu båthamn kompletterar detta.

För området görs en tomtanvändningsplan samt en anvisning för byggsätt, vilka styr områdets byggnation till en miljö av hög kvalitet, där båthamns- och rekreationsverksamheten anpassar sig till den värdefulla byggda- och naturmiljön. Servicen som upprättas på området erbjuder nya aktivitetsmöjligheter och fotgångar- och cykelvägarna genom området kompletterar områdets rekreationsnätverk.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvarttersområden

Kvarttersområde för servicebyggnader P

- byggnadsrätt 2500 m² v-y, dessutom möjlighet att bygga lätta båtskjul, andra förrådsbyggnader och skyddstak 2500 m² v-y
- våningsantal I - II
- takformen är sadeltak
- trä som huvudsakligt material. Träets naturliga färger samt mörka toner bör föredras. Skyddstaken kan byggas i trä eller stål.
- på grundvattenområde
- Största delen av områdets parkeringsplatser finns på P-kvarttersområdet. Parkeringsområdet fungerar också som plats för båtarnas vinterförvaring.

Kvarttersområde för service- och inkvarteringsbyggnader P-1

- byggnadsrätt 3700 m² v-y
- våningsantal II
- takformen är sadeltak
- trä som huvudsakligt material. Träets naturliga färger samt mörka toner bör föredras.

- Alueelle saa sijoittaa paviljonkimaisen näköalarakennuksen, jonka kerrosala on 150 k-m². Rakennuksen korkeuden ei tule olla suurempi kuin 20 metriä merenpinnasta.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue RM

- kokonaisrakennusoikeus 900 k-m², lisäksi alueelle on mahdollisuus sijoittaa tilapäisesti matkailuautoja ja -vaunuja
- kerrosluku $lu\frac{1}{2}$
- ohjeellisesti osoitettujen rakennuspaikkojen määrää ei tule ylittää. Rakennuspaikkaa kohden majoitusrakennuksen kerrosala ei saa ylittää 100 k-m²
- kattomuotona on harjakatto
- päämateriaalina puu. Väriyksessä tulee suosia puun luonnollisia tai tummia värisävyjä
- sijaitsee pohjavesialueella
- olemassa olevaa puustoa säilytettävä mahdollisuuksien mukaan

5.3.2 Muut alueet

Retkeily- ja ulkoilualue VR

- Alueelle saa rakentaa maa-uimalan.
- Uimalan palvelurakennusta varten puistoalueelle on osoitettu 200 k-m² rakennusoikeutta.

Suojaviheralue EV

- alueen eteläosa on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta

Venevalkama LV

- alueelle saa sijoittaa pysyväisluonteisen hotellilaivan
- alueelle saa rakentaa venelaitureita

- på grundvattenområde
- En paviljongartad utsiktsbyggnad, vars våningsyta är 150 m² v-y får placeras på området. Byggnadens höjd får inte överskrida 20 m ovanför havsytan.

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism RM

- byggnadsrätt totalt 900 m² v-y, dessutom möjlighet att tillfälligt placera husvagnar och husbilar på området
- våningsantal $lu\frac{1}{2}$
- antalet riktgivande byggplatser bör ej överskridas. Våningsytan för logibygnader får inte per byggplats överskrida 100 m²-vy.
- takformen är sadeltak
- trä som huvudsakligt material. Träets naturliga färger samt mörka toner bör föredras.
- på grundvattenområde
- befintliga träd bör bevaras i mån av möjlighet

5.3.2 Övriga områden

Rekreati- och strövområde VR

- Ett friluftsbad får placeras på området.
- 200 m² v-y byggrätt har reserverats på parkområdet för badets servicebyggnad.

Skyddsgrönområde EV

- områdets södra del är viktig för naturens mångfald

Småbåtshamn LV

- en hotellbåt av permanent karaktär får placeras på området
- båtbyggor får byggas på området

alue område	Pinta-ala Areal (m ²)	Rak.oik. (k-m ²) Byggrätt (vy-m ²)	Tehokkuus Effektivitet	Autopaikkoja Bilplatser
P Palvelurakennukset Servicebyggnader	53 195 m ²	2 500 k-m ² + 2 750 k-m ² apurakennuksia	e= 0,12	457 ap
P-1 Palvelu- ja majoitusrakennukset Service- och inkvarteringsbyggnader	11 308 m ²	3 700 k-m ²	e= 0,33	18 ap
RM Matkailu Turism	15 490 m ²	900 k-m ²	e= 0,06	25 ap
VR Retkeily- ja ulkoilu Frilufts- och strövområde	19 223 m ²	200 k-m ²	e= 0,01	
EV Suojaviheralue Skyddsgrönområde	41 186 m ²			
LV Venevalkama Småbåtshamn	27 661 m ²			
Tie Väg	3 010 m ²			
yhteensä totalt	171 073 m²	7 300 k-m² + 2 750 k-m² apurakennuksia	e= 0,06	500 ap

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön kohdistuvat kaava-alueen lähialueelle. Toiminnalliset vaikutukset liikenteeseen ja palveluihin ulottuvat Söderkullan alueelle.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Maisema-analyysissä on pyritty analysoimaan kulttuuri-maiseman kestävä rakentamisen määrä, sijainti ja rakennusten maksimikorkeudet. Tavoitteena on, ettei asemakaavan mukainen rakentaminen heikennä Sipoonjokilaakson arvokasta maisemakokonaisuutta. Uusi rakentaminen pidetään matalana ja tärkeät näkymälinjat Sipoonjokilaakossa säilytetään. Tontinkäyttösuunnitelma ja rakentamistapaohje ohjavat alueen rakentumista.

Luomalla istutettava puistomainen alueenosa Joensuun kartanon itäpuolelle parannetaan kartanon pääraakenuksen asemaa maisemassa. Nykyisellään maisemaa häiritsevien pysäköinti- ja veneiden talvisäilytysalueiden rajaaminen rakennuksilla ja rakenteilla niin ikään parantaa jokilaakson maisemakuva.

Rakentaminen ei vaaranna muinaismuistoalueita. Osin asemakaava-alueelle ulottuva muinaismuistoalue, Joensuun tilan vanha tonttimaa on huomioitu asemakaavassa ja jätetty rakentamisen ulkopuolelle.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Luonnonoloiltaan herkkä kaislikkoalue on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Kaislikkoalue merkitään suojaviheralueeksi, jonka eteläosa on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Kaislikkoalueelle ei johdeta kulkijoita. Toiminnallinen viheralue sijoittuu olevien satama-altaiden väliselle alueelle, joka ei ole luonnontilainen.

Vaikutukset linnustoon

Asemakaavaluonnoksen mukaisen maankäytön ei arvioida merkittävästi vaikuttavan Sipoonjoen suistoalueen linnustoon, sillä rakentamista ei kohdisteta lintujen elinympäristöön. Lintujen pesimä- ja ravinnonhankinta-alueena toimiva ruovikkoalue jää rakentamisen ulkopuolelle. Ruovikkoalueen pinta-ala ja lintujen elinympäristön laatu eivät merkittävästi heikkene.

Niitty- ja pensaikkoalueella pesivän lintulajiston elinympäristöä menetetään rinnealueille sijoitettavien majoitusrakennusten vaatiman pinta-alan verran. Sataman ja muiden toimintojen laajentuminen voi lisätä alueiden häiriöisyyttä ihmisten lisääntyvän liikkumisen ja ihmistoiminnasta aiheutuvan melun ja muun häiriön vuoksi. Häiriö saattaa alentaa lähialueella pesivien lintujen pesimämenestystä tai jopa karkottaa lajeja alueelta. Vaikutusten arvioidaan kuitenkin jäävän paikallisiksi ja melko vähäisiksi. Sataman ja lähialueiden pesimälinnusto on Suomessa hyvin runsaslukuisena esiintyvää kulttuuriympäristön lajistoa, joka ei ole ihmistoiminnan aiheuttamalle häiriölle kovin herkkää.

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanens konsekvenser för den byggda miljön och naturmiljön begränsas till planområdets näromgivning. De funktionella konsekvenserna för trafiken och servicen sträcker sig till Söderkulla.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

I landskapsanalysen har man strävat till att analysera hur mycket byggande kulturlandskapet tål, var byggandet bör placeras och hur höga byggnaderna högst får vara. Målet är att byggnation enligt detaljplanen inte försvagar den värdefulla landskapshelheten i dalen längs Sibbo å. Nytt byggande hålls lågt och de viktiga vyerna i ådalen bevaras. Tomtanvändningsplanen och anvisningen för byggsätt styr områdets byggnation.

Med hjälp av ett planterat parklikt område öster om Joensuu gård förbättras gårdens ställning i landskapet. De parkeringsområden och båtars vinterförvaringsområden som nu stör landskapsbilden gränsas av med hjälp av byggnader och andra strukturer, vilket också förbättrar landskapsbilden i ådalen.

Byggandet äventyrar inga fornlämningsområden. Ett fornlämningsområde som delvis sträcker sig in på detaljplansområdet, Joensuu gård gamla tomtmark, har beaktats i detaljplanen och lämnats utanför allt byggande.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Det till naturomständigheterna känsliga sävområdet lämnas obebyggt. Sävområdet märks som skyddsgrönområde, vars södra del är viktig för naturens mångfald. Människor leds inte in på sävområdet. Det funktionella grönområdet ligger mellan hamnbassängerna på ett område som inte är i naturtillstånd.

Konsekvenser för fågellivet

Detaljplansenlig markanvändning beräknas inte märkbart påverka fågelbeståndet på Sibbo ås avrinningsområde, eftersom byggandet inte sker i fåglarnas livsmiljö. Sävområdet som fungerar som häcknings- och näringsområde för fåglarna lämnas obebyggt. Sävområdets areal och kvalitet på fåglarnas livsmiljö försämras inte märkbart.

Livsmiljön för fåglar som häckar på ängs- och snårområden krymper med den yta som behövs för inkvarteringsbyggnaderna som byggs i slutningen. Utvidgningen av hamnen och andra funktioner kan öka störningarna på området i och med att människor rör sig mera samt ljud och andra störningar som människor förorsakar. Dessa störningar kan sänka häckningsframgången för de fåglar som häckar på närområdena och till och med driva vissa arter bort från området. Konsekvenserna beräknas ändå förbli lokala och relativt små. Hamnens och dess närområdets häckande artbestånd hör till sådana kulturmiljöer som förekommer i stora mängder i Finland och inte är

Satama-alueella esiintyy myös runsaasti myös erityisesti ihmisen luomiin elinympäristöihin hakeutuvaa lajistoa.

Vesibussireitin ja vierasveneiden palveluiden tuominen jokisuistoon lisää jonkin verran vesiliikennettä jokisuistossa ja Sipoonlahdella. Flada-alueen merkitystä lintujen elinympäristönä on vuosien aikana vähentänyt Porvoonväylän rakentaminen ja liikenteestä aiheutuva melu ja muu häiriö.

Olemassa oleviin häiriötekijöihin suhteutettuna kaavassa osoitetun maankäytön ei arvioida merkittävästi heikentävän suistoalueen merkitystä lintujen elinympäristönä. Vaikutukset suiston ja Sipoonlahden linnustolle arvioidaan vähäisiksi, sillä jokisuistossa havaittu linnusto on lajistoltaan hyvin tavanomaista eikä populaatiotason vaikutuksia synny millekään alueella esiintyvälle lintulajille. Alueella tavattu vaarantunut kivitasku todennäköisesti pesii alueella. Laji on melko yleinen tämän tyyppisissä ympäristöissä eikä suunnitellulla maankäytöllä todennäköisesti ole vaikutuksia lajille. Mikäli rakennustyöt osuvat lintujen pesimäaikaan (touko-kesäkuun alku), olisi pesän sijainti kuitenkin hyvä paikallistaa ja huomioida sen säästyminen.

Vaikutukset lepakoiden elinympäristöön

Lähialueella esiintyvälle lepakkolajistolle kaavaluonnoksessa esitetty maankäyttö ei todennäköisesti aiheuta vaikutuksia, sillä selvitysalueella ei todettu lepakoiden lisääntymis- ja levähdysalueita eikä merkittäviä ruokailualueita. Sipoonjoen vesialueella esiintyvä vesisiippa voidaan huomioida välttämällä voimakasta, erityisesti veteen kohdistuvaa valaistusta Sipoonjoen ranta-alueiden lähellä. Valaistusta on tarkemmin ohjattu rakentamistapaohjeessa.

Vaikutukset arvokkaisiin niittykohteisiin

Rinnealueen paikallisesti arvokkaat niittykohteet, jolla on havaittu uhanalaista keltamataraa, eivät kuulu kaava-alueeseen eikä asemakaavan mukainen maankäyttö vaikuta niihin alueisiin. Rakennustöissä tulee kuitenkin huomioida keltamataran esiintyminen, eikä maamassoja tule läjittää lajin kasvupaikoille. Niittyalueita ympäröivien alueiden maankäyttö ei vaikuta merkittävästi niittyalueiden luonnonarvoihin. Niittylajiston elinolosuhteita voidaan myös parantaa kohteiden vuosittaisella niittämällä. Suunniteltu rakentaminen keskittyy rinteiden kasvilajistollisesti vähäarvoisemmille alueille, joilla vaikutukset kasvillisuuteen jäävät vähäisiksi.

Vaikutukset lähialueen luontokohteisiin

Selvitysalueen lähistöllä sijaitsevien luontokohteiden (Joensuu metsäsaareke, Sibbesborg ja Kallbäckin rantalaidun) arvot perustuvat pääasiassa niillä esiintyvään kasvillisuuteen. Asemakaavaluonnoksessa suunniteltu maankäyttö ei muuta kohteiden hydrologiaa tai muita ominaisuuksia, mikä voisi aiheuttaa muutoksia kohteiden kasvillisuuteen. Kohteille voi aiheutua epäsuoria vaikutuksia mahdollisesti lisääntyvän virkistyskäytön seurauksena, mutta näiden vaikutusten arvioidaan jäävän hyvin vähäiseksi. Virkistyskäyttöä saattaa kohdistua lähinnä sataman

särskilt känsliga för störningar som förorsakas av mänsklig aktivitet. På hamnområdet förekommer också rikligt med sådana arter som söker sig till livsmiljöer som skapats av människan.

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 samt trafikbuller och annan störning.

I relation till de befintliga störande faktorerna anses detaljplansenlig markanvändning inte märkbart försämra deltaområdets betydelse som fåglarnas livsmiljö. Konsekvenserna för fågelbeståndet i ådeltat och Sibboviken anses förbli små, eftersom fågelbeståndet som påträffats i ådeltat består av vanliga arter och konsekvenser på populationsnivå inte drabbar någon art. Den sårbara stenskvättan som påträffats på området häckar troligen där. Arten är rätt så vanlig i liknande miljöer och den planerade markanvändningen påverkar knappast arten. Om byggnadsarbetena inträffar under fåglarnas häckningstid (maj-början av juni) skulle det vara bra att hitta boet och ge akt på att bevara det.

Konsekvenser för fladdermössens livsmiljö

Markanvändningen som presenterats i detaljplansutkastet har sannolikt inte konsekvenser för fladdermusarterna som förekommer på närområdena, eftersom man inte upptäckt fladdermössens föröknings- eller viloplatser eller betydande näringsområden på utredningsområdet. 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. Belysningen har behandlats mera djupgående i anvisningen för byggsätt.

Konsekvenser för värdefulla ängsobjekt

De på lokal nivå värdefulla ängsområdena på sluttningen, där den sårbara gulmåran observerats, hör inte till detaljplansområdet och påverkas inte av detaljplansenlig markanvändning. Under byggandet bör gulmåran ändå beaktas och landmassor bör inte samlas på artens habitat. Markanvändningen på områden som omger ängsområdena påverkar inte märkbart ängarnas naturvärden. Ängsarternas livsomständigheter kan också förbättras genom att slå ängen årligen. Det planerade byggandet har koncentrerats på de växtartsmässigt mindre värdefulla områdena där konsekvenserna för växtligheten förblir små.

Konsekvenser för närliggande naturobjekt

De naturobjekt som ligger i närheten av utredningsområdet (Joensuu skogsdunge, Sibbesborg och Kallbäck strandbetesmark) har ett värde som huvudsakligen baserar sig på växtligheten som förekommer där. Markanvändningen som planerats i detaljplansutkastet ändrar inte på hydrologin eller andra sådana egenskaper, som kunde förorsaka ändringar i växtligheten på dessa områden. Det kan

välittömässä yhteydessä sijaitsevalle Joensuun metsäsaarekkeelle, jonka lajisto on runsaana esiintyvää tammea lukuun ottamatta vaatimatonta. Harvinaisia, kulutukselle herkkiä kasvilajeja ei alueella esiinny.

5.4.3. Natura-selvityksen tarveharkinta

Asemakaavan vaikutukset Sipoonjoen Natura-alueeseen arvioidaan vähäisiksi, sillä suunniteltu maankäyttö ei kohdistu varsinaiselle Natura-alueelle eikä se edellytä laajamittaista vesialueiden ruoppaamista.

Hanke ei myöskään aiheuta rakennus- tai käyttövaiheessa vaikutuksia Sipoonjoen hydrologiaan. Vuonna 2009–2010 satama-alueelle perustettujen pienvenesatama-altaiden ruoppausten ei todettu merkittävästi heikentävän Sipoonjoen Natura-alueen luonnonarvoja (LSL 65§ mukainen Natura-arviointi/ WSP 2007). Asemakaavaluonnoksen mukaisen maauimalan ruoppaamisen vaikutukset tulevat olemaan vuosien 2009–2010 toimia pienempiä, sillä poistettavien maamassojen määrä on vähäisempi. Ruoppaustoimenpiteet voivat kuitenkin hetkellisesti sammentaa Sipoonjoen alaosan veden laatua. Veden laadun heikentyminen on lyhytaikaista ja muutokset jokiveden nykyiseen vedenlaatuun ja muualta tulevaan kuormitukseen suhteutettuna vähäisiä. Mahdolliset kiintoaine- ja ravinnekuormitukset eivät kohdistu arvokkaille vesiluontotyypeille, sillä Natura-alueen luontodirektiivin mukaiset luontotyytit sijaitsevat Sipoonjoen ylä- ja keskiosilla ja varsinaiset meritaimenen kutualueet vesiteitse noin kahdeksan kilometrin etäisyydellä hankkeen vaikutusalueen yläpuolella. Toimenpiteiden vaikutuksia voidaan vähentää mm. ajoittamalla ruoppaus meritaimenen kutuajan (lokamarraskuu) ulkopuolelle ja käyttämällä menetelmiä, joilla kiintoainetta pääsee mahdollisimman vähän vesistöön.

Asemakaava-alueen hulevedet ohjataan viivytysaltaan kautta rantakosteikkoon. Veneiden pesupaikoilta pesuvedet ohjataan viemäriin. Kaavassa määrätään, ettei veneiden pesu- ja huoltotoiminnasta saa aiheutua haittaa ympäristölle. Määräysten perusteella huleveden laadun voidaan katsoa olevan riittävän puhdasta johdettavaksi hulevesijärjestelmän kautta vesistöön.

5.4.4 Vaikutukset pohjaveteen

Suurin osa asemakaava-alueesta sijaitsee II-luokan pohjavesialueella. Rakentamisen mahdollisia haitallisia vaikutuksia pohjaveteen ovat pilaantumisriski ja mahdollinen pohjaveden pinnan aleneminen.

Kaavamääräyksillä estetään negatiivisia vaikutuksia pohjaveteen. Pohjaveden suojelumääräyksellä ohjataan rakentamista seuraavasti:

POHJAVEDEN SUOJELUMÄÄRÄYS

Suurin osa kaava-alueesta sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella, mikä on otettava huomioon rakentamisen ja muiden toimenpiteiden yhteydessä. Pohjavesialueella määrätään:

förekomma indirekta konsekvenser för objekten på grund av den möjligen ökande rekreativitetens verksamheten, men dessa konsekvenser beräknas förbli väldigt små. Rekreativitetsaktivitet kan rikta sig närmast till Joensuu skogsdunge som ligger alldeles intill hamnen. Skogsdungens artbestånd är anspråkslöst förutom den rikligt förekommande eken. Sällsynta, slitagekänsliga arter förekommer inte på området.

5.4.3 Natura-utredningens behovsuppskattning

Detaljplanens konsekvenser för Natura-området anses vara små, eftersom den planerade markanvändningen inte sker på det egentliga Natura-området och inte heller förutsätter betydande muddring av vattenområdena.

Projektet har heller inte konsekvenser för hydrologin i Sibbo å i vare sig under byggtiden eller efter att byggnaderna tagits i bruk. Muddringen av de hamnbassänger som byggts 2009-2010 ansågs inte märkbart försämra Sibbo ås Natura-områdes naturvärden (NSL §65 enligt Natura-värdering/WSP 2007) Konsekvenserna av muddringen av simstranden som presenterats i detaljplansutkastet kommer att vara mindre än de åtgärder som gjordes 2009-2010, eftersom mindre landmassa tas bort. Muddringsåtgärderna kan dock tillfälligt göra vattnet längre ner längs Sibbo å grumligt. Försämringen av vattenkvaliteten är kortvarig och förändringarna i åvattnets nuvarande kvalitet små i jämförelse med belastningen från andra håll. Möjliga fasta ämnen och näringsbelastningar drabbar inte värdefulla vattenhabitat, eftersom de biotoper som berörs av Natura-områdets naturdirektiv ligger vid de översta och mellersta delarna av Sibbo å och havsöringens egentliga lekområden vattenvägen ligger 8 km ovanför projektets verkningsområde. Åtgärdens konsekvenser kan förmildras bl.a. genom att muddra utanför havsöringens lektid (oktober-november) och genom att använda sådana metoder som släpper ut möjligast lite fasta ämnen i vattnet.

Detaljplansområdets dagvatten leds ut i strandens våtmark via en fördröjningsbassäng. Från båtarnas tvättplatser leds tvättvattnet i avloppet. I planen bestäms att tvätt och service av båtar inte får skada miljön. Enligt bestämmelserna kan dagvattnet anses vara tillräckligt rent för att ledas ut i vattensystemet genom dagvattensystemet.

5.4.4 Konsekvenser för grundvattnet

Planeringsområdet ligger på ett II-klass grundvattenområde. Negativa konsekvenser som byggande eventuellt kan ha på grundvattnet är förorening och sänkning av grundvattennivån.

Med hjälp av detaljplanens bestämmelser förhindras negativa konsekvenser på grundvattnet. Grundvattnets skyddsbestämmelser styr byggande enligt följande.

GRUNDVATTNETS SKYDDSBESTÄMMELSER

Den största delen av planområdet är beläget inom viktigt grundvattenområde, vilket skall beaktas då man bygger eller vidtar andra åtgärder. För grundvattenområdet bestäms det att:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää tai varastoida irrallaan neste-mäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille poltto-aineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyt-tää.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueel-le.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille poltto-aineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille tulee varustaa rikkoutumisen ja ilkvallan estävin suojarah-kentein ja -laittein.
- Veneiden pesu orgaanisia liuotinaineita sisältävillä pe-suaineilla on sallittu ainoastaan tätä tarkoitusta varten rakennetuilla pesupaikoilla, joista jätevedet johdetaan öljynerotuksen kautta jätevesiviemäriin. Talvisäilytysalu-eilla veneitä voidaan pestä muilla kuin liuotinta sisältävillä pesuaineilla siten, että pesuvedet johdetaan hulevesijär-jestelmään.
- Veneiden pohjamaali on poistettava tiiviin alustan pääl-lä, joka estää ympäristölle haitallisten maalijätteiden pää-syn maaperään ja jolta maalijäte voidaan kerätä talteen.
- Veneiden hiontapölyn leviäminen ympäristöön on es-tettävä mahdollisimman hyvin.

Maalämpöjärjestelmät kieltävästä kaavamääräyksestä voi-daan poiketa, mikäli esitetään suunnitelma järjestelmästä, joka ei vaaranna pohjaveden laatua.

Pohjaveden pinnan laskun estämiseksi kaikki puhtaat hu-levedet imeytetään mahdollisuuksien mukaan. Vettäläpäi-semättömien pintamateriaalien käyttö on suunnitelmassa minimoitu. Veneiden talvisäilytysalueen hulevedet ovat riittävän puhtaita ja ne voidaan imeyttää tai johtaa suisto-alueen hulevesipainanteen ja suodattavan kaislikkoalueen kautta vesistöön. Mahdollinen veneiden pesupaikka, jossa liuotinpesuaineiden käyttö on sallittu, rakennetaan vesi-tiiviiksi ja vedet johdetaan jätevesiviemäriin.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä, Joensuun met-säsaarekkeen eteläkärjessä, sijaitsee talousvesikäytössä oleva kaivo. Pohjavesi virtaa alueella etelään ja kaakon suuntaan, joten maankäytöllä ei katsota olevan vaikutus-ta kaivoveden määrään tai laatuun. Kauempana Hitäntien varren pihapiirissä sijaitsee porakaivoja, joihin venesata-man maankäytöllä ei ole vaikutusta.

- Avloppen skall byggas tätä så att inget avloppsvatten kommer ut i marken.
- I området får inte oskyddat förvaras eller lagras flytan-de bränslen eller andra ämnen, som kan förorena grund-vattnet.
- Alla cisterner, som är avsedda för flytande bränslen el-ler andra ämnen, som kan äventyra grundvattnets kvalitet, skall anläggas i en vattentät och täckt skyddsbassäng. Bas-sängens volym skall vara större än den maximala mäng-den vätska som lagras.
- Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller be-stående förändringar i grundvattennivån. Byggandet 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 grundvattenområ-det.
- Alla behållare som är avsedda för flytande vätskor eller andra för grundvattnets kvalitet farliga ämnen bör förses med skyddskonstruktioner och anordningar för att förhin-dra att de går sönder eller vandaliseras.
- Båttvätt med tvättmedel som innehåller organiska lösningsmedel är tillåtet endast på speciella platser som byggts för detta ändamål. På dessa platser leds avlopps-vattnet i en avloppsbrunn via en oljeseparator. På vinter-förvaringsområdet kan båtar tvättas med tvättmedel som inte innehåller lösningsmedel. Då leds vattnet in i dagvat-tenssystemet.
- 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 slipningsdamm bör förhindras så väl som möjligt.

Det är möjligt att avvika från detaljplansbestämmelsen som förbjuder jordvärmesystem, förutsatt att en plan för ett system som inte utgör en risk för grundvattnet presen-teras.

För att förhindra att grundvattennivån sjunker, bör allt rent dagvatten absorberas i marken enligt möjlighet. Yt-material, som inte släpper igenom vatten har använts så lite som möjligt i planen. Dagvattnet från båtarnas vin-terförvaringsområde är tillräckligt rena för att absorberas eller ledas in i vattensystemet via fördröjningssvackan och det filtrerande sävområdet. Den möjliga båttvättsplatsen, där tvätt med lösningsmedel tillåts, görs vattentät och vattnen leds in i avloppet.

Alldeles intill detaljplansområdet, i den södra spetsen av Joensuu skogsdunge, finns en brunn som används för hushållsvatten. Grundvattnet rinner på området mot sö-der och sydost, så markanvändningen anses inte påverka brunnsvattnets mängd eller kvalitet. Längre bort på gårds-planen längs Hitävägen finns borrhunnar, vars funktion inte påverkas av båthamnen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.5.1 Vaikutukset liikenteeseen ja meluun

Venesatama-, matkailu- ja virkistyspalveluiden lisääminen Joensuun venesatama alueella lisää liikennettä Uudella Porvoon tiellä ja kuormittaa erityisesti nykyisellään riittämätöntä Massbyntien liittymää.

Pysäköintipaikkojen määrä venesataman alueella on asemakaavan myötä n. 500 autopaikkaa, mikä on noin 50 ap nykytilannetta enemmän. Satama-alueen toimintojen liikenne jakaantuu hyvin eri tavoin vuorokauden ja vuoden aikana. Vilkkainta liikenne on kesäiltoina ja erityisesti alueella järjestettävien tapahtumien aikaan, jotka luultavimmin ovat viikonloppuisin. Venesatamassa oleville veneille on järjestetty talvisäilytys sataman alueella, mikä vähentää venekuljetusten määrää. Asemakaavatyön yhteydessä on tehty liittymän parannussuunnitelma ja suunnitelman mukaisen liittymän liikenteen toimivuustarkastelu.

Venesataman liikennettä varten suunnitellaan ja toteutetaan uusi tieyhteys, joka kulkee pellon reunassa satama-alueelta kohti pohjoista. Uusi suurempi tieyhteys on tarpeen, jotta venesatamaan voidaan sujuvasti kuljettaa nykyistä suurempia veneitä. Veneiden kokoa on tähän asti rajoittanut Joensuunraitin varren vanhat tammet, joiden kaataminen ei ole maisemallisista syistä toivottavaa. Suunnittelun yhteydessä on tarkasteltu myös muita vaihtoehtoisia tieyhteyksiä mm. nykyisen Joensuun raitin parantamista tai yhteyttä Hitäntien kautta. Valittu vaihtoehto on todettu sekä maiseman, Hitäntien asukkaiden että venekuljetusten toimivuuden kannalta parhaaksi. Suunniteltu tieyhteys on Uuden Porvoontien liittymän tuntumassa on yleistä tiealuetta. Muutoin tieyhteys järjestetään kortteli-alueella.

Liikenteen toimivuustarkastelu

Alueelle laaditussa toimivuustarkastelussa (Liite 10) tutkittiin erityisesti liikenteen toimivuutta Uuden Porvoon tien, Massbyn tien ja Joensuunraitin liittymän sekä venesataman uuden tieyhteyden osalta. Selvityksessä on tarkasteltu liittymän toimivuutta kesäajan iltahuipputuntina. Toimivuustarkastelun tulosten perusteella liittymä pystyy välittämään merkittävästi suurempiakin liikennemääriä, kuin tämän hetkisen suunnitelman perusteella voidaan olettaa.

Liittymän parannussuunnitelma

Nykyisellään ongelmallinen liittymä Uudelta Porvoon tieltä suunnitellaan ja toteutetaan vastaamaan muuttunutta tarvetta. Liittymäselvityksessä on esitetty ratkaisuja liittymän toimivuuden ja turvallisuuden parantamiseksi. Tärkein toimenpide on liittymän kanavointi ja keskisaarekkeellisen suojatien järjestäminen Uuden Porvoontien yli. Liittymän parannustyö palvelee myös pohjoiseen suuntautuvaa Massbyn tien liikennettä. Maantien 170 liittymän toteutussuunnittelu tulee tehdä yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Uuden Porvoontien liittymän turvallisuuden parantamiseksi on asemakaavatyön yhteydessä pohdittu myös liittymän porrastamista. Liittymän porrastaminen nykyisen

5.5 Störningsfaktorer i omgivningen

5.5.1 Konsekvenser för trafiken och bullret

En ökning av båthamnsservice, turism, och rekreations-service på området kring Joensuu båthamn leder till mera trafik längs Nya Borgåvägen och belastar särskilt Massbyvägens avtag, som nu är otillräckligt.

Enligt detaljplanen kommer det att finnas c. 500 bilplatser på båthamnens område, vilket är c. 50 bilplatser mera än för tillfället. Trafiken som orsakas av de olika funktionerna på hamnområdet fördelas väldigt olika under året och dygnet. Trafiken kommer att vara som livligast under sommarkvällar och speciellt då det arrangeras evenemang på området, vilket sannolikt är under veckoslut. Vinterförvaring har ordnats på området för de båtar som har plats i hamnen, vilket gör att båttransporternas mängd minskar. I samband med detaljplanearbetet har det gjorts en plan för förbättring av avtaget och en trafikgranskning av det planenliga avtaget.

För båthamnens trafik planeras och förverkligas en ny vägförbindelse, som dras norrut längs åkern från hamnområdet. En ny direktare vägförbindelse behövs för att smidigt kunna transportera större båtar än tidigare till båthamnen. Hittills har de gamla ekarna längs Joensuunraitti begränsar båtarnas storlek, eftersom en fällning av träden inte av landskapsskäl är önskvärt. I samband med planeringen har också andra alternativa vägförbindelser studerats, bl.a. genom att förbättra den nuvarande Joensuunraitti eller genom en förbindelse via Hitåvägen. Det valda alternativet har ansetts vara bäst med tanke på landskap, Hitåvägens invånare samt båttransporternas funktionalitet. Den planerade vägförbindelsen är allmän väg intill Nya Borgåvägens avtag. Resten av vägförbindelsen ordnas på kvartersområdet.

Trafikgranskning

I trafikgranskningen av området (Bilaga 10) undersöktes särskilt trafiken längs Nya Borgåvägen, Massbyvägen och Joensuuvägens avtag samt den nya vägförbindelsen till båthamnen. I utredningen har man granskat avtagets funktionalitet under en sommarkvällstimme. I trafikutredningen presenteras lösningar som förbättrar funktionaliteten och säkerheten i korsningen. Enligt trafikundersökningens resultat kan avtaget hantera märkbart större trafikmängder än vad man enligt kan anta den nuvarande planen.

Plan för förbättring av avtaget

Avtaget från Nya Borgåvägen som för tillfället upplevs som problematiskt planeras och förverkligas så att det uppfyller de förändrade kraven. I avtagsutredningen har lösningar presenterats som förbättrar avtagets funktionalitet och säkerhet. Den viktigaste åtgärden är kanalisering av avtaget och byggandet av en skyddsväg med mittrefug över Nya Borgåvägen. Förbättringen av avtaget betjänar också trafiken norrut längs Massbyvägen. Förverkligandet av avtaget vid landsväg 170 bör planeras i samråd med Nylands ELY-central.

liittymän itäpuolelle ja tielinjaus peltoalueen halki kuitenkin rikkoi valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa ja sijoittuisi hyvin lähelle Sibbesborgin keskiaikaista linnasaarta. Liittymän siirto länteen ei ole venesataman toiminnan, mm. venekuljetusten, kannalta toimiva ratkaisu. Tämä linjaus edellyttäisi myös maisemalle tärkeiden puiden kaatamista Joensuunraitin varrelta. Mahdollista ajoyhteyttä on etsitty myös Hitäntien kautta, josta ei kuitenkaan löydy luontevaa reittiä venesatamaan. Korkeuserot ovat venekuljetusten kannalta vaikeita eivätkä Hitäntien asukkaat toivo venestaman liikenteen ohjaamista kyseiselle yksityistielle. Nykyisen liittymän paikkaa Joensuun metsäsaarekkeen pohjoispuolella ja tielinjausta Joensuun metsäsaarekkeen itäpuolella pidetään parhaana niin maisemallisesti, venesataman toiminnan kannalta kuin rakennettavuudeltaankin. Linjaus noudattaa historiallista tapaa sijoittaa tie kalliokumpareiden ja laaksojen vaihtumisvyöhykkeelle, myötäillen maaston- ja kalliokumpareiden muotoja.

Meluvaikutukset

Kaavaluonnoksen pohjalta on laadittu meluselvitys, jonka perusteella voidaan arvioida moottoritien meluvaikutukset majoitukseen käytettävillä alueilla. Kaavamääräyksessä edellytetään majoituksen sallivien kortteleiden osalta loma-asumiselle asetettujen melun ohjearvojen toteutumista.

Melumallinnos on tehty kaavaehdotuksen mukaisen rakentamisen mukaan ennustetilanteessa vuonna 2025. Mallinnoksen mukaan päiväajan ohjearvo (alle 45 dB) toteutuu majoitusmökkialueen päärakennuksen luoteispuolisella osalla sekä leirintäalueen keskellä sijaitsevan kalliokumpareen luoteispuolella. Yömelun ohjearvo (40dB) toteutuu lähes koko mökkialueella, kalliokumpareen luoteispuolella sekä osalla P-korttelialuetta. Majoitusrakennusten ja leirintäalueen ulko-oleskelualueet sijoitetaan edellä mainituille melun katvealueille. Venesataman loma-asuminen on luonteeltaan sellaista, että ulko-oleskelu on enemminkin aktiivista toimintaa kuten veneilyä, kalastusta jne. eikä niinkään oma mökin äärellä oleskelua.

Venesataman vesi- ja autoliikenne ei merkittävästi tuota lisämelua alueella, missä pääasiallinen melun tuottaja on eteläpuolella kulkeva Porvoonväylä.

Vesiliikenne

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 ja reittiliikenteen laiturin yhdelle tai kahdelle alukselle. Veneliikenteen kasvun on arvioitu olevan maksimissaan 10-20% suhteessa nykytilanteeseen.

Bägarholmen–Sipoonlahti väylä sijaitsee noin kolme kilometria asemakaava-alueen eteläpuolella. Kaava-alueelle ei kulje yleistä vesikulkuväylää. Liikennevirasto edellyttää, että mikäli vesikulkuväylän toteuttaminen tulee tarpeelliseksi, tulee sen toteuttamisesta yhteydessä Liikenneviraston Meriväylät-yksikköön. Reittiliikenteen laituriipaikan osalta pyydetään asemakaavan ehdotusvaiheessa lausunto ELY-keskuksen palvelutasovastaavalta.

I samband med detaljplanearbetet har man också granskat möjligheten att göra avtaget stegvis. Det skulle dock leda till att avtaget skulle flyttas österut från dess nuvarande plats, vilket skulle splittra kulturmiljön av riksintresse och leda till en korsning väldigt nära Sibbesborgs medeltida fästningsö. Att flytta avtaget västerut är inte en fungerande lösning med tanke på båthamnens verksamhet, bl.a. båttransporter. Denna placering skulle också förutsätta fällandet av för landskapet viktiga träd längs Joensuunraitti. En möjlig vägförbindelse har också sökts från Hitåvägen, men en naturlig rutt till båthamnen är inte möjlig därifrån. Höjdskillnaderna är problematiska för båttransporterna och invånarna längs Hitåvägen önskar inte att båthamnens trafik ska ledas in på denna privata väg. Det nuvarande avtagets plats norr om Joensuu skogsdunge och vägdragningen öster om skogsdungen anses vara det bästa alternativet för både landskap, båthamnens verksamhet och byggharhet. Dragningen följer det historiska sättet att placera vägar mellan bergskullar och dalar så att de följer terrängens och bergskullarnas former.

Bullerkonsekvenser

På basis av planutkastet har buller utretts. Med hjälp av bullerutredningen kan motorvägens konsekvenser för de områden som används till inkvartering bedömas. I planbestämmelserna förutsätts att bullrets riktvärden för semesterboende följs på de kvarter som tillåter inkvartering.

Bullermodellen har gjorts enligt en förutspådd situation år 2025 som baserar sig på planutkastens byggnation. Enligt modellen uppfylls dagtidsriktvärdet (under 45 dB) på området nordöster om semesterstugbyns huvudbyggnad samt nordöster om bergskullen som ligger mitt på campingområdet. Nattetidsriktvärdet (40dB) uppfylls på nästan hela stugområdet, nordost om bergskullen och på en del av P-området. Inkvarteringsbyggnaderna samt campingområdets utomhusområden placeras på de ovannämnda bullerskyddade områdena. Båthamnens semesterboende är till naturen sådant, att utomhusvistelse snarare består av aktiviteter så som båtliv, fiske osv. än av vistelse i närheten av den egna stugan.

Båthamnens vatten- och biltrafik ökar inte märkbart bullret på området, där buller huvudsakligen förorsakas av Borgåleden i söder.

Vattentrafik

Detaljplanen leder inte till en märkbar ökning av vattentrafiken jämfört med den nuvarande situationen. För tillfället finns det c. 300 båtplatser på området, vilket inte ökar i och med detaljplanen. Nya funktioner som detaljplanen tillåter är endast en liten gästbåthamn och en brygga för förbindelsetrafik för ett eller två fartyg. Båttrafiken har beräknats öka med högst 10-20%.

Bägarholms-Sibboviks-leden ligger c. 3 kilometer söder om detaljplansområdet. Ingen allmän farled leder till detaljplansområdet. Trafikverket förutsätter att man kontaktar Trafikverkets Meriväylät-enhet i fall att behov för en farled uppstår. I samband med detaljplanens förslagsskede begärs ett utlåtande från ELY-centralens servicenivåansvarige om förbindelsetrafikens bryggplats.

5.5.2 Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Uuden Porvoontien liittymän kanavointi selkeyttää liittymää ja parantaa sekä henkilöautoliikenteen että kevyen liikenteen turvallisuutta. Liittymän havaittavuus paranee ja ajonopeudet hidastuvat. Valaistuksen lisääminen risteysalueella niin ikään parantaa liittymän havaittavuutta.

Uusi saarekkeellinen suojatie ja venesatamaan johtavan tien varteen rakennettava kevyenliikenteen reitti luovat turvallisen kevyenliikenteen yhteyden mm. Söderkullan ja venesataman välille. Suunnittelualueelle rakennettavat kevyen liikenteen yhteydet myös liittyvät oleviin tai suunniteltuihin ulkoilureitistöihin ja näin ollen täydentävät Sipoon jokilaakson virkistysreitistöä.

Myös Massbyntien ylittävän suojatien muuttaminen saarekkeelliseksi parantaa kevyen liikenteen liikenneturvallisuutta liittymän alueella.

5.5.3 Vaikutukset joukkoliikenteeseen

Alueen kehittäminen lisää joukkoliikenteen käyttäjäkuntaa Uudella Porvoontiellä. HSL on käynnistämässä Sipoon linjastosuunnitelmaa heinäkuussa 2012, jolloin Sipoon linjasto suunnitellaan osana HSL:n liikennekokonaisuutta. Oletettavasti linjastosuunnitelman myötä tarjonta myös Massbyntien pysäkeillä paranee jonkin verran.

Nykytilanteessa Uudelta Porvoontieltä puuttuu ylityspaikka, vaikka joukkoliikennepysäkit sijaitsevat molemmin puolin tietä. Uuden Porvoontien ylittämisen turvallisuus paranee keskisaarekkeellisen suojatien rakentamisen myötä.

Tulevaisuudessa venesataman alue voi tukeutua mahdollisesti myös jatkettavaan itämetron suunniteltavasta metron linjausvaihtoehdosta riippuen.

Venesatamasta saaristoon suuntautuva reittiliikenne parantaa merkittävästi liikenneyhteyksiä saaristoon.

5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 7. Kaavamääräyksissä on kiinnitetty erityistä huomiota alueen kulttuurihistoriallisten ja luonnonarvojen säilyttämiseen. Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

5.5.2 Konsekvenser för trafiksäkerheten

Kanaliseringen av Nya Borgåvägens avtag gör korsningen tydligare och förbättrar säkerheten för både bilister och fotgängare och cyklister. Korsningsområdet blir lättare att skönja och hastigheterna sjunker. Ökad belysning på korsningsområdet bidrar också till bättre synlighet.

En ny mittrefugsförsedd skyddsväg samt fotgångar- och cykelleden som byggs längs med vägen som leder till båthamnen bildar en trygg förbindelse för fotgängare och cyklister mellan bl.a. Söderkulla och båthamnen. De gång- och cykelvägar som byggs på området kopplas också till befintliga eller planerade friluftsleder och kompletterar därmed rekreativnätverket i dalområdet längs Sibbo å.

Också byggandet av en mittrefug på skyddsvägen över Massbyvägen förbättrar trafiksäkerheten för fotgängare och cyklister på korsningsområdet.

5.5.3 Konsekvenser för kollektivtrafiken

Utvecklandet av området leder till en ökning av kollektivtrafikanvändare längs Nya Borgåvägen. HRT började planeringen av förbindelser i Sibbo i juli 2012, då kollektivtrafikutrytterna i Sibbo planeras som en del av HRTs trafikhelhet. Antagligen kommer utbudet också på Massbyvägens hållplats att förbättras något i och med denna omplanering.

För tillfället saknas ett övergångsställe på Nya Borgåvägen, även om hållplatserna för kollektivtrafik ligger på båda sidor om vägen. Det blir tryggare att korsa vägen då den nya skyddsvägen med mittrefug byggs.

I framtiden kan båthamnens område också möjligen stöda sig på metron som förlängs österut, men detta beror på var exakt metron kommer att dras.

Bryggan för förbindelsetrafik förbättrar betydligt förbindelserna till skärgården.

5.6 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga 7. I planbestämmelserna har särskild uppmärksamhet fästs vid att bevara områdets kulturhistoriska värden och naturvärden. Planbeteckningarna och -bestämmelserna följer Miljöministeriets anvisningar.

6 Asemakaavan toteutus – Genomförandet av detaljplanen

Alueelle laaditaan asemakaavatyön yhteydessä tontinkäyttösuunnitelma ja rakentamistapaohje. Ne sisältävät mm. suunnitelmaa havainnollistavia ja rakentamista ohjaavia perspektiivikuvia ja periaatteellisia alueleikkauksia ja -julkisivuja.

Asemakaava-alueen rakentaminen toteutetaan vaiheittain venesataman yritystoiminnan kehittyessä.

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

I samband med detaljplanearbetet utarbetas också en tomtanvändningsplan samt en anvisning för byggsätt. De innehåller bl.a. perspektivbilder som illustrerar planen och styr byggandet samt principalskärningar och fasader av området.

Byggnation av detaljplanerområdet genomförs stegvis i samband med utvecklingen av båthamnens företagsverksamhet.

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

Sipoossa / i Sibbo 24.10.2013

Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy:
Henna Kemppainen
arkkitehti / arkitekt

Sipoon kunta / Sibbo kommun:

Pilvi Nummi-Sund
kaavoittaja / planläggare
arkkitehti / arkitekt

Matti Kanerva
kaavoituspäällikkö / planläggningschef
arkkitehti / arkitekt SAFA

