

Sipoon kunta

SAARISTON JA RANNIKON OSAYLEISKAAVA

Kaavaselostus

630-C8968

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaavan tarkoitus	5
1.3	Suunnittelualue	6
1.4	Tiivistelmä	7
2	OSAYLEISKAAPROSESSIN VAIHEET	9
2.1	Kaavatyön aloitusvaihe 8/2002-6/2007	9
2.2	Perusselvitysten päivittäminen ja täydentäminen 19.6.2007-31.3.2008.....	9
2.3	Kaavaluonnosvaihe 1.4.2008-24.3.2010.....	10
2.4	Kaavaehdotusvaihe 25.3.2010-25.3.2011.....	10
2.5	Kaavan hyväksyminen.....	10
2.6	Osallistumis- ja vuorovaikutus.....	10
3	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	12
3.1	Yleiskuvaus.....	12
3.2	Luonnonympäristö	13
3.2.1	Kasvillisuus	14
3.2.2	Maa- ja kallioperä, pinnanmuodot	16
3.2.3	Vesiolosuhteet.....	18
3.2.4	Eläimistö	22
3.2.5	Luontodirektiivin liitteen IV (A) lajit.....	23
3.2.6	Uhanalaiset ja harvinaiset lajit.....	28
3.2.7	Suojelukohteet, erityiset luontokohteet	28
3.2.8	Luontoarvojen huomioiminen osayleiskaavassa	28
3.3	Maisema.....	28
3.3.1	Maisemarakenne.....	28
3.3.2	Maisemakuva	29
3.3.3	Kulttuurimaisema ja arvokkaat maisema-alueet	30
3.3.4	Maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen osayleiskaavassa	31
3.4	Rakennettu ympäristö ja rakennuskulttuuri.....	31
3.4.1	Rakennetun ympäristön osa-alueet	31
3.4.2	Asuin- ja lomarakennusten tyypilliset piirteet	33
3.4.3	Rakennetun kulttuuriympäristön huomioiminen osayleiskaavassa	33
3.5	Kiinteät muinaisjäännökset	34
3.6	Maanomistus.....	37
3.7	Energia ja yhdyskuntatekniikka	38
3.8	Liikenne	41
3.8.1	Paikallisliikenne	42
3.8.2	Vesiliikenne ja satamat.....	44
3.9	Väestö ja asuminen	44
3.9.1	Väestömäärä, -kehitys, ja -ennuste	44
3.9.2	Asuminen	47
3.9.3	Loma-asutus	47
3.10	Työpaikat ja palvelut.....	48
3.10.1	Työpaikat ja työllisyys.....	48
3.10.2	Päivähoito- ja koulupalvelut	48
3.10.3	Kauppa.....	48
3.10.4	Matkailu	49

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

4	SUUNNITTELUTILANNE	52
4.1	Maakuntakaava	52
4.2	Yleiskaavat	53
4.3	Asemakaavat ja ranta-asemakaavat	53
4.4	Rakennusjärjestys	55
4.5	Muut suunnitelmat.....	55
5	SUUNNITTELUN TAVOITTEET	57
5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT	57
5.2	Kunnan asettamat tavoitteet.....	57
5.3	Viranomaisten asettamat tavoitteet	58
5.3.1	Kaavaluonnosvaihe	59
5.3.2	Kaavaehdotusvaihe.....	60
5.4	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	61
6	OSAYLEISKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	62
6.1	Alueen määrittely	62
6.1.1	Vaihtoehdot ja niiden kehittyminen	62
6.1.2	Tutkittujen vaihtoehtojen vaikutukset	62
6.2	Osayleiskaava	64
6.2.1	Osayleiskaavaluonnos	64
6.2.2	Osayleiskaavaehdotus	65
6.2.3	Tarkistettu osayleiskaava.....	66
7	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	68
7.1	Kaavan rakenne	68
7.2	Mitoitus	68
7.2.1	Yleistä	68
7.2.2	Emätilaselvitys	68
7.2.3	Rantaviivan muuttaminen	69
7.2.4	Pinta-alan muuttaminen	70
7.2.5	Mitoitusvyöhykkeet	71
7.2.6	Kiinteistökohtainen pinta-alaperusteinen tarkastelu.....	72
7.2.7	Manneralueen kuivan maan mitoitus	72
7.2.8	Rakenteen sijoittamisen reunaehdotja.....	73
7.2.9	Mitoituksen tulokset.....	74
7.3	Alueita kuvaavat alue- ja kohdemerkinnät	75
7.3.1	Alueiden käytön kehittämismarkinnät.....	75
7.3.2	Osa-alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat markinnät	75
7.3.3	Aluevarausmarkinnät	77
7.3.4	Kohde- ja viivamarkinnät.....	79
7.3.5	Ympäristömuutoksia kuvaavat markinnät.....	79
7.4	Osayleiskaavamarkinnät ja -määräykset	80
7.5	Kaavaluonnoksen suhde tavoitteisiin ja suunnitelmiin.....	99
7.5.1	Suhde osayleiskaavan sisältövaatimuksiin.....	99
7.5.2	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin VAT.....	100
7.5.3	Suhde maakuntakaavaan.....	102
7.5.4	Suhde Natura-alueisiin	105
7.5.5	Suhde muihin suunnitelmiin	106
8	YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	109
8.1	Vaikutusten arvioinnin perusta	109
8.2	Taloudelliset vaikutukset	109

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

8.3	Sosiaaliset vaikutukset.....	109
8.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	110
8.5	Kaavan ilmastovaikutukset	110
8.6	Vaikutukset Natura-alueisiin	111
8.7	Kulttuuriset vaikutukset	112

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.8.2002, tark. 9.6.2008
2. Viranomaisneuvottelun pöytäkirja 13.6.2003
3. Maanomistajatilanne (Emmi Sihvonen, FCG Planeko Oy, 2008)
4. Luettelo kaavaan merkityistä luonto ja maisemakohteista
5. Luettelo kaavaan merkityistä rakennetun kulttuuriympäristön kohteista ja alueista
6. Mitoitus (Lauri Solin ja Emmi Sihvonen, FCG Planeko Oy, 2008)
 - a. Mitoitustaulukot
 - b. Mitoitusvyöhykkeet
 - c. Rantaviiva-analyysi
7. Manneralueen mitoitus (Emmi Sihvonen, Finnish Consulting Group Oy, 2010)
 - a. Mitoitustaulukot
 - b. Mitoituskartta
8. Natura-arviointi (Jari Kärkkäinen, Finnish Consulting Group Oy, 2009)
9. Liitekartta osayleiskaava-alueen virkistysalueista (FCG 2011)

KAAVAA VARTEN LAADITUT ASIAKIRJAT

- Yhteenvedo luontoarvoista osayleiskaavoitusta varten (Jari Kärkkäinen, FCG Planeko Oy, 2008)
- Yhteenvedo osayleiskaava-alueen rakennuskulttuurihistoriallisista arvoista (Tmi Lauri Putkonen ja Emmi Sihvonen, FCG Planeko Oy, 2008)
- Yhteenvedo maisemallisista arvoista osayleiskaavoitusta varten (Maarit Suomenkorpi, FCG Planeko Oy, 2008)
- Natura tarveharkinta-arviointi osayleiskaavoitusta varten (Jari Kärkkäinen, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2009)

ERILLISET ASIAKIRJAT JA LÄHTEET

- Geologian tutkimuskeskus (GTK), Helsingin seudun GEOTieto (2008). <http://geokartta.gtk.fi>
- Itä-Uudenmaan kaupan palveluverkkoselvitys. Itä-Uudenmaan liitto, Suunnittelukeskus Oy. 1.12.2004
- Itä-Uudenmaan maakuntakaava 12.11.2007, Itä-Uudenmaan liitto
- Lepakkokartoitus 2006, kartoitusraportti, Sipoon kunta. Wermundsen Consulting Oy/ Batcon Group Oy
- Nikkilän taajaman kauppapaikkaselvitys. Sipoon kunta, Suunnittelukeskus Oy. 2.2.2005.
- Pohjavesien suojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittaminen (POSKI), Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan loppuraportti. Uudenmaan ympäristö-keskus 2006.
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007 (Museovirasto/RHO, FM V.-P. Suhonen, 2007)

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

- Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit (Museovirasto, Satu Koivisto 2007)
- Sipoon kunta, Rakennus- ja kulttuurihistoriallinen inventointi (Karoliina Perriäinen, 2004)
- Sipoon saaristoa ja siihen liittyviä rannikkoalueita koskeva matkailuhanke (Suunnittelukeskus Oy ja PM Dialog Ky Kb, 2007)
- Sipoon yhdyskuntarakenne 2005. Sipoon kunta 14.10.2005.
- Tiehallinto, Liikennemääräkartta 2006 - Uudenmaan tiepiiri (2007). <http://www.tiehallinto.fi>
- Uudenmaan ympäristökeskus, Itä-Uudenmaan rannikkoalueiden tulvakartat (2007). <http://www.ymparisto.fi>
- Tilastokeskus (2008). <http://www.tilastokeskus.fi>
- Ympäristöhallinnon Hertta-tietojärjestelmä (2008).
- Museovirasto (2009). Osayleiskaava-alueen muinaisjäännösrekisteriin ja vedenalaisten muinaisjäännösten rekisteriin merkityt muinaisjäännöskohdet. 16.9.2009.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

SIPOON KUNTA SAARISTON JA RANNIKON OSAYLEISKAAVA

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Tunnistetiedot

Selostus liittyy 28.3.2011 päivättyyn Sipoon saariston ja rannikon ranta-osayleiskaavakarttaan.

Kaavan laatimisesta Sipoon kunnan ohjauksessa on vastannut Finnish Consulting Group Oy, Helsingin toimistossa DI Lauri Solin YKS-402, DI Emmi Sihvonen ja fil. yo Jonas Kommonen.

- Kaavan vireille tulo: Osayleiskaava on kuulutettu vireille Sipoon Sanomissa, Borgåbladetissa, Helsingin Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa elokuussa 2002.
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRA 18 §): 13.6.2003
- Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan selvitykset tehtiin vuonna 2002-2006
- Sipoon kunnan Tekniikka- ja ympäristölautakunta valitsi FCG Suunnittelukeskuksen (nyk. FCG Finnish Consulting Group) viemään saariston ja rannikon osayleiskaavatyön loppuun § 112 18.6.2007.
- Selvityksiä täydennettiin ja päivitettiin syksyllä/talvella 2007-08
- Suunnittelualueesta poistettiin Helsingille vuoden 2009 alusta siirtynyt alue
- Työneuvottelu kaavaluonnoksesta ympäristökeskuksen kanssa 24.10.2008
- Luonnosvaiheen valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30§): 10.11.-12.12.2008
- Yleisötilaisuudet: 24.11.2008 ja 3.12.2008
- Suunnittelualueesta poistettiin Granön saari lähialueineen syksyllä 2009
- Sipoon kaavoitusjaosto hyväksyi luonnosvaiheen palautteen vastineet 24.3.2010
- Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 § ja MRA 19 §): 14.6.-6.8.2010
- Yleisötilaisuudet: 14.6.2010 ja 15.6.2010
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRA 18 §): 19.1.2011
- Kaava-alueesta poistettiin Majvikin, Eriksnäsän ja Hitån alueet
- Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan: 24.5.2011 § 182
- Kunnanvaltuusto on hyväksynyt kaavan: 13.6.2011 § 69

1.2 Kaavan tarkoitus

Tehtävänä on laatia alueelle maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jota voidaan MRL 72 §:n mukaan käyttää perusteena myönnettäessä rakennuslupia ranta-alueelle. Tavoitteena on alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen. Kaava helpottaa ja yksinkertaistaa rakennuslupien ja rakennusprojektien käsittelyä. Olemassa olevat asemakaavat ja ranta-asemakaavat todetaan osayleiskaavassa infor-maationa.

Osayleiskaavan tarkoituksena on määrittää kiinteistö- ja maanomistajakohtainen rakennusoikeus sisältäen pysyvän asumisen tarpeet, loma-asumisen sekä matkailun- ja elinkeinojen alueet. Kaavan laadinnassa noudatetaan emätilape-riatetta, eli 1.7.1959 emätilasta erotetut rantarakennuspaikat otetaan huo-

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

mioon vähentävänä tekijänä rakennusoikeutta laskettaessa. Kaava laaditaan siten, että maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti.

Yhtenä merkittävänä tavoitteena on saariston omaleimaisuuden huomioiminen ja biologisen moninaisuuden säilyttäminen. Maisema- ja luonnonarvoiltaan sekä kulttuurihistoriallisesti merkittäville alueille ei pyritä ohjaamaan toimintoja, vaan arvoja vaalitaan. Myös saaristoalueen yleinen virkistystarve otetaan huomioon yhtenä tärkeänä tekijänä.

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Kaavaehdotusvaiheessa mantereelle laadittiin mitoituslaskelmat rantavyöhykkeen ulkopuolelle. Mitoituslaskelmien tulosten perusteella kaavaehdotukseen merkittiin laskennallinen rakennusoikeus kiinteistöittäin. Laskennallinen rakennusoikeus osoitettiin likimääräisesti kuvaamaan kiinteistön potentiaalista uutta rakennusoikeutta. Tulosten on tarkoitus palvella maanomistajia heidän arvioidessaan mahdollisia rakennushankkeita omistamallaan alueilla sekä helpottaa kunnan rakennusvalvonnan työtä rakennuslupia ja rakennusprojekteja arvioitaessa.

1.3 Suunnittelualue

Kaava-alue käsittää Sipoon kunnan koko saaristoalueen sekä meren rantavyöhykkeen. Rantavyöhyke ulottuu maastosta riippuen noin 200-300 metrin (paikoitellen etäämmällekin) etäisyydelle rantaviivasta. Suunnittelualueesta on poistettu Helsinkiin vuoden 2009 alussa siirtynyt alue ja Granö lähialueineen. Luonto- ja maisema-arvojen yhteenvetoraportit on kuitenkin laadittu alkuperäisen, laajemman suunnittelualueen mukaan. Kaava-alue on esitetty kuvassa 1.

Suunnittelualue on kooltaan yhteensä noin 224 km², josta maata noin 36 km². Rantaviivaa on noin 370 km, josta saariston osuus on noin 290 km. Alueella on noin 700 ympärivuotista rakennusta ja noin 1 100 loma-asuntoa. Alueen maapinta-alasta yksityisten omistuksessa on noin 3 100 ha, kuntien (Sipoo, Helsinki, Vantaa) noin 280 ha, yhdistysten ja yhteisöjen noin 80 ha ja kirkon sekä seurakuntien noin 47 ha.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



Kuva 1. Kaava-alueen sijaintikartta.

1.4 Tiivistelmä

Tehtävänä on laatia oikeusvaikutteinen, ranta-alueella suoraan rakentamista ohjaava osayleiskaava, sekä manneralueella osoittaa rantavyöhykkeen ulkopuolisella alueella kiinteistöjen potentiaalinen uusi rakennusoikeuksien lukumäärä. Yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteisen ohjaamisen ohella tavoitteena on osoittaa alueen erityiset luonto-, maisema- ja rakennetun ympäristön arvot sekä edistää niiden säilymistä.

Rantarakentamisen kohdalla rakentamismahdollisuudet on tutkittu maanomistajakohtaisesti ns. emätilaperiaatteen mukaisesti. Uudet rakennuspaikat on pyritty sijoittamaan maisemallisesti ja alueen erityispiirteiden kannalta edullisille paikoille. Kaavassa vakituisen asumisen rakennuspaikkoja on ranta-alueella 570 kpl. Ranta-alueen lisäksi kaavassa on vakituisen asumisen rakennuspaikkoja 175 kpl, joista potentiaalisia uusia on 58 kpl. Nämä uudet rakennuspaikat perustuvat kaavan manneralueelle laadittuun ns. kuivan maan mitoitukseen. Loma-asuntojen kokonaismäärä alueella on 1 116 kpl, joista uusia rakennuspaikkoja on 40 kpl.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Uusien laskennallisten rakennuspaikkojen kokonaismäärän sijoittamiseen vaikuttaa emätilalle muodostuva kokonaisrakennusoikeus. Mikäli emätilan kokonaisrakennusoikeus on ylitetty, ei kiinteistöille pääsääntöisesti ole osoitettu uusia rakennusoikeuksia, vaikka sitä laskennallisesti jollekin lohkokiinteistölle muodostuisi. Omarantaisen loma-asunnon rakennusoikeuden osoittaminen emätilakohtaisen laskelman avulla on käytäntö, jolla pyritään ratkaisemaan tasavertaisuusperiaatteen toteutuminen.

Kaavan laadintaa varten on laadittu mittava joukko luonto-, maisema- ja rakennetun kulttuurin selvityksiä. Nämä selvitykset on koottu kaavassa yhteenvedoiksi, joiden pohjalta kaavassa on osoitettu kohteita ja alueita, joiden arvoja pyritään säilyttämään.

Kaavassa on turvattu myös virkistysmahdollisuudet varaamalla riittävä määrä alueita yleiseen käyttöön.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

2 OSAYLEISKAAVAPROSESSIN VAIHEET

Sipoon kunta on päättänyt osayleiskaavan laatimisesta Sipoon saariston ja rannikon alueelle vuonna 1999. Alueella on voimassa rakennuskielto 31.12.2014 saakka. Rakennuskieltoalueella maisemaa muuttavat toimenpiteet ovat luvanvaraisia. Saariston ja rannikon osayleiskaavoitus on myös merkitty kunnan kaavoitusohjelmaan vuosille 2008-2010. Alun perin Rannikon ja saariston osayleiskaavoitus oli merkitty kunnan kaavoitusohjelmaan vuosille 2002-2007.

2.1 Kaavatyön aloitusvaihe 8/2002-6/2007

Osayleiskaavan vireilletulosta on kuulutettu Sipoon Sanomissa, Borgåbladetissa, Helsingin sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa elokuussa 2002. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin alueellisen ympäristökeskuksen kanssa elokuussa 2003.

Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan selvitykset tehtiin vuosina 2002-2006. Kaavaa varten inventoitiin luonto-, maisema- sekä rakennuskulttuuriarvot. Lisäksi alueelta tehtiin kantatilaselvitys sekä nykyistä maankäyttöä kuvaava kartta ja muunnettu rantaviiva. Selvitykset lähetettiin tiedoksi alueen maanomistajille. Maanomistajille annettiin mahdollisuus antaa palautetta selvityksistä ja kaavasta. Palautetta saatiin yhteensä 264 kappaletta. Palaute käsiteltiin kesällä 2007 konsultin toimesta.

Sipoon kunta pyysi 23.5.2007 tarjousta Saariston ja rannikon osayleiskaavatyön loppuun viemisestä. Tekniikka- ja ympäristölautakunta valitsi 18.6.2007 § 112 kaavaa laativaksi tahoksi Suunnittelukeskus Oy:n (nyk. FCG Finnish Consulting Group Oy, aik. FCG Planeko Oy).

2.2 Perusselvitysten päivittäminen ja täydentäminen 19.6.2007-31.3.2008

FCG Planeko aloitti kaavaprosessin valmiiksi laatimisen kesällä 2007. Ensimmäiseksi käytiin läpi selvityksistä saatu palaute. Palautteen pääasiallinen sisältö koski:

- Kaavan vaikutusta nykyisiin rakennuspaikkoihin ja rakennuskantaan
- Kaavan vaikutusta tuleviin rakennuspaikkoihin ja rakennuskantaan
- Kaavan vaikutusta kunnallisteknisiin ratkaisuihin
- Kaavan vaikutusta alueidenkäyttöön ja kiinteistöjen käyttötarkoituksiin
- Kaavan vaikutusta liikenteeseen (vesi-, tie- sekä kevytliikenne)
- Kaavan vaikutusta virkistykseen
- Luonnoista, rakennuskulttuuriltaan tai maisemallisesti arvokkaita alueita ja kohteita sekä niiden vaikutusta, ulottuvuutta ja sijaintia.

Tämän lisäksi alueelle on maanomistajien toimesta tehty erilaisia maankäytön idealuonnoksia. Luonnokset on pyritty huomioimaan kaavassa niiltä osin, kuin se on ollut mahdollista yleiskaavassa käytettyjen suunnittelulinjojen mukaan.

Osayleiskaavoitukseen liittyviä selvityksiä päivitettiin ja täydennettiin. Tämän työn tuloksena syntyivät yhteenvedot, joissa on käsitelty tehdyt selvitykset ja tarpeen mukaan täydennetty niitä. Emätilaselvitys ja mitoitus (DI Lauri Solin ja tekn. yo Emmi Sihvonen FCG Planeko Oy) on laadittu kokonaan uusiksi. Tämän lisäksi on laadittu yhteenvedot Luonto- ja maaperäaineistosta (biologi Jari Kärkkäinen FCG Planeko Oy), maisema-arvoista (maisema-arkkitehti Maarit Suomenkorpi, FCG Planeko Oy) ja saariston ja rannikon osayleiskaava-alueen kulttuurihistoriallisista arvoista (Tmi Lauri Putkonen).

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

2.3 Kaavaluonnosvaihe 1.4.2008-24.3.2010

Osayleiskaavan luonnos laadittiin alueella tehtyjen maastoinventointien sekä selvitysten valmistuttua. Kaavan valmisteluaineisto päätettiin asettaa nähtävälle 10.11.-12.12.2008 väliselle ajalle. Nähtävilläolon aikana järjestettiin yleisötilaisuudet Simsalössä 24.11.2008 ja Sakarinmäen koulukeskuksessa 3.12.2008.

Kaavan valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana saatiin 21 kpl lausuntoja viranomaisilta ja yhteisöiltä sekä 207 kpl osallisten mielipiteitä. Suuri osa mielipiteistä koski uusia rakennusoikeuksia ja olemassa olevia rakennuspaikkoja. Saatu palaute käsiteltiin ja lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin vastineet 2009-2010. Sipoon kaavoitusjaosto käsitteli lausuntojen ja mielipiteiden referoinnit ja niihin laaditut vastineet 24.3.2010.

2.4 Kaavaehdotusvaihe 25.3.2010-25.3.2011

Kaavaluonnosta tarkennettiin ehdotusta laadittaessa. Kaava-alueen rajausta tarkennettiin jättämällä kaavasta pois Granön alue pois sekä muuttamalla kaavarajausta joiltain osin siten, että se huomioisi kiinteistöjaon mahdollisimman hyvin.

Kaava-alueen rakennuspaikkatietoja täydennettiin sekä osallisten palautteen, että kunnan rakennuslupatietojen pohjalta. Viranomaisaineistoja päivitettiin ja tietoja tarkennettiin saadun palautteen ja neuvottelujen avulla. Näistä tiedoista ja tarkennuksista mainittakoon mm. Museoviranomaisten kohteiden tarkennukset ja päivitykset sekä luontoaineiston tarkentuminen, kuten se, että koko alue kuuluu potentiaalseksi liito-orava alueeksi eikä näin ollen voida määritellä yksittäisiä kohteita osoittamaan ko. arvoa.

Tämän lisäksi tarkennuksia ja tarkennustarpeita määritettiin suorilla yhteydenotoilla maanomistajiin sekä neuvottelumenettelyillä.

Kaavaehdotusvaiheessa päätettiin mitoittaa manneralue ns. haja-asutusalueen osalta ja osoittaa kiinteistöjen laskennallinen rakennusoikeus kaavassa likimääräisesti.

Osayleiskaavan ehdotus laadittiin saadun palautteen ja niiden aiheuttamien muutosten tekemisen jälkeen. Kaavaehdotus päätettiin asettaa nähtävälle 14.6.-6.8.2010 väliselle ajalle. Nähtävilläolon aikana järjestettiin yleisötilaisuudet Simsalön entisellä koululla 14.6.2010 ja Hedäsenissa 15.6.2010.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saatiin 18 kpl lausuntoja viranomaisilta ja yhteisöiltä sekä 120 kpl osallisten muistutuksia. Saatu palaute käsiteltiin ja lausuntoihin ja muistutuksiin laadittiin vastineet syksyn 2010 ja alkuvuoden 2011 aikana. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRA 18 §) pidettiin 19.1.2011.

2.5 Kaavan hyväksyminen

Sipoon kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 13.6.2011 § 69.

2.6 Osallistumis- ja vuorovaikutus

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työnteeseen tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

A Kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- kuntalaiset
- kaava-alueen ja siihen rajoittuvan maan omistajat
- kaava-alueen ja sen vaikutusalueen asukkaat
- kaava-alueen ja sen vaikutusalueen elinkeinonharjoittajat ja maanviljelijät
- naapuri-/lähikunnat
 - Porvoo
 - Vantaa
 - Helsinki

B Viranomaiset:

- Itä-Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Ympäristöministeriö
- Tielaitos
- Uudenmaan tiepiiri
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- maakuntamuseo
- Metsähallitus
- Metsäkeskus
- Uudenmaan TE-keskus
- Uudenmaan kalastuspiiri
- Puolustusvoimat
- Kunnan hallintokunnat
- maankäyttö- ja ympäristöpalvelut,
- kuntatekniset palvelut
- pelastuslaitos

C Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:

- Tie-, jako- ja kalastuskunnat
- Kylätoimikunnat
- Paikkakunnalla toimivat yhdistykset, järjestöt ja yritykset, joiden toimialaa osayleiskaavassa käsitellään

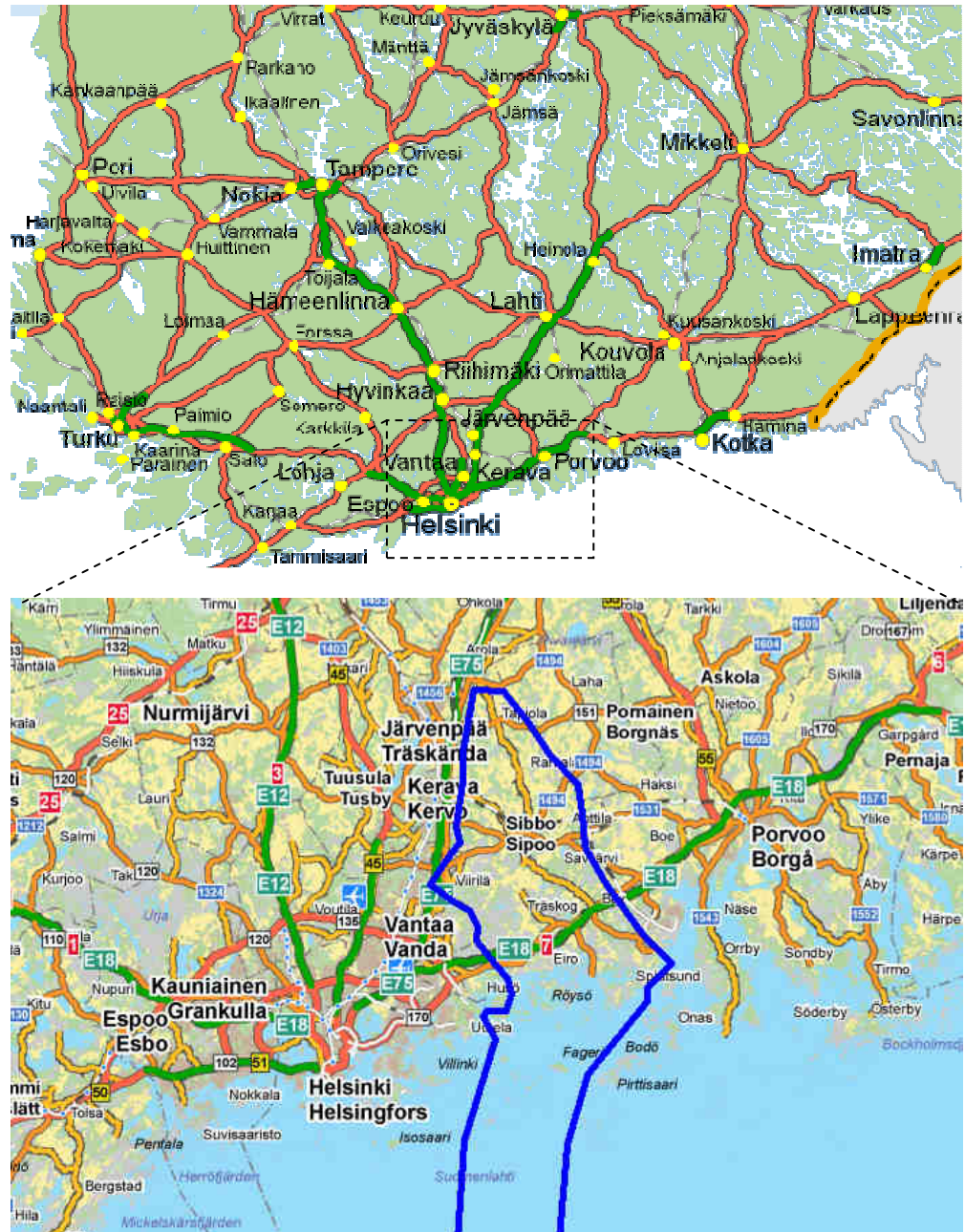
Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

3 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1 Yleiskuvaus

Sipoon kunta sijaitsee Itä-Uudellamaalla, aivan Helsingin itäpuolella. Kuntakeskus (Nikkilä) on noin 25 km Helsingistä koilliseen. Sipoon kunnan pinta-ala on 699 km², josta vesistön osuus on 359 km². Alueen suurimpia järviä ovat Savijärvi ja Fiskträsk. Kunnan asukasmäärä oli 18 036 henkeä vuonna 2009.



Kuva 2. Sipoon seudullinen sijainti.

Yleiskaava-alue rajautuu lännessä kunnanrajaan, pohjoisessa linjalle Korsnäs – Majvik – Linnanträsk (eteläpuolelta) – Sipoonlahti – Salpar – Träskby – Byträsket (pohjoispuolelta) – Stadsviken – Österviken (pohjoispuolelta), idässä kunnanrajaan ja etelässä Östertokanin saaren eteläpuolelle. Alueen pääelinkeinot ovat palvelut ja teollisuus.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Alueen tärkeimmät liikenneyhteydet ovat valtatie 7 (Helsinki-Kotka-Vaalimaa) ja 4 (Helsinki-Lahti-Oulu) sekä seututiet 148 (Sköldvik-Tuusula) ja 170 (Helsinki-Porvoo-Kotka)

3.2 Luonnonympäristö

Kappale 3.2 perustuu osayleiskaavaa varten laadittuun yhteenvetoon suunnittelualueen luontoarvoista (biologi, FK Jari Kärkkäinen, FCG Planeko Oy 2008). Yhteenveto kokonaisuudessaan on kaava-aineiston erillisasiakirjana.

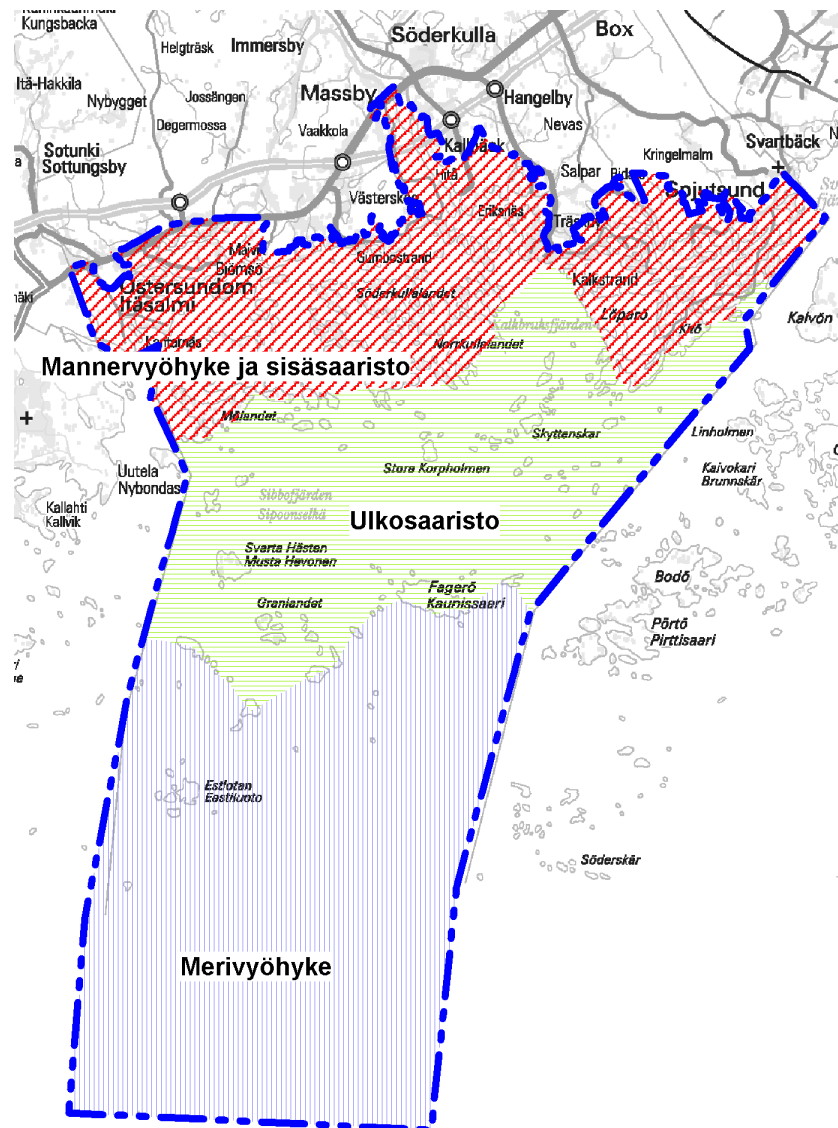
Saariston ja rannikon osayleiskaava-alue on luonnonolosuhteiden perusteella jaettavissa saaristovyöhykkeisiin, jotka kapasiteetiltaan ja siten sietokyvyllään mm. rakentamistarkoituksiin eroavat toisistaan. Kaava-alue jakaantuu seuraaviin vyöhykkeisiin (kuva 3):

1. Mannervyöhyke ja sisäsaaristo: Vyöhykkeeseen kuuluvat kaava-alueen pohjoisosat. Saaria on runsaasti. Saarten välissä on kapeita ja sokkeloisia salmia ja rannat ovat pitkälti ruovikoituneet. Rantarakentamiskapasiteetti on suhteellisen hyvä.

2. Ulkosaaristo: Ulkosaariston rajana on metsän esiintyminen. Pieniä saaria on runsaasti. Rannat ovat pääasiassa kallio- ja kivikkorantoja. Merenrantaniittyjä on paikoin. Maisemaekologinen kapasiteetti on meri-vyöhykettä parempi. Ulkosaariston eteläraja on linjalla Kuiva-Hevonen, Hanskinen, Trutlandet ja Tallholmen, Kaunissaari ja Kajholmen. Pohjoisraja noudattaa suurten saarien Mölandet, Röysö, Norrkullalandet ja Löparö etelärantaa.

3. Merivyöhyke: Tämä on vyöhykkeistä uloin. Sen luonteeseen kuuluvat pienet, puuttomat saaret sekä kallioiset ja kiviset rannat. Suurin saari on Eestiluoto, joka laajuuden takia poikkeaa vyöhykkeen muista saarista. Eestiluodon sisäosassa kasvaa metsä. Luonto on erityisen arkaa eikä vyöhykkeen maisemaekologinen kapasiteetti ole hyvä. Alue on linnustollisesti arvokasta.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



Kuva 3. Saaristovyöhykkeet.

3.2.1 Kasvillisuus

Mannervyöhyke ja sisäsaaristo

Mannervyöhykkeellä ja sisäsaaristossa metsäkasvillisuutta luonnehtivat kallion lakiosilla matalat kalliomänniköt, notkelmien ja alavampien maiden lehtomaiset ja tuoreet metsät ja kuivahkot metsät. Lehtomaisia kankaita ja lehtoja on paikoittain. Metsät ovat talousmetsiä. Vyöhykkeen suurimmat saaret ovat Granö, Mölandet, Söderkullalandet ja Norrkullalandet, Kitö, Röysö, Löparö ja Simsalö. Rannat ovat monin paikoin tiheään rakennettu.

Rantoja leimaa järviruokokasvustot. Rantakasvillisuus on tavanomaista ja rantaniityt ovat kapeita ja ruovikoituneita. Alueella on myös fladoja ja glojärviä. Nämä ovat matalia ja ruovikkorantaisia.

Alueella on runsaasti kallioita. Yleensä kalliokasvillisuus on karua, mutta paikoin on runsaslajisia kallioniittyjä, missä kasvillisuutta luonnehtivat mm. isomaksaruoho, kalliokieli, keto-orvokki, keltamaksaruoho ja ruoholaukka.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Suot ovat suurelta osin karuja, pienialaisia kallionotkoihin kehittyneitä rämeitä. Isommat suot on valtaosin ojitettut.

Tällä vyöhykkeellä on useita arvokkaita kasvillisuuskohteita.

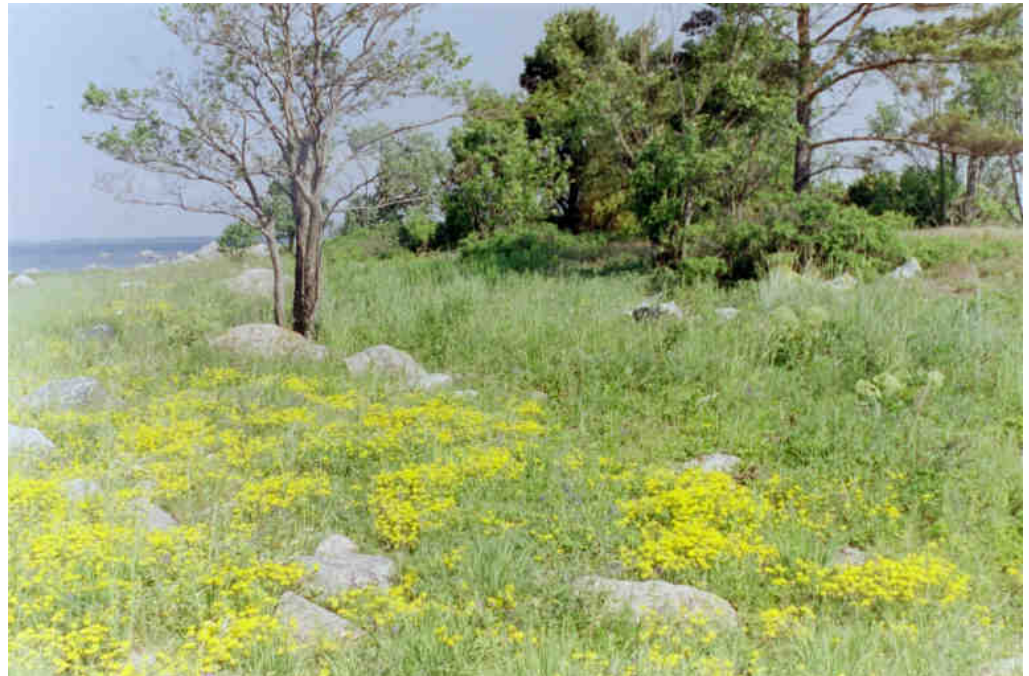
Ulkosaaristo ja merivyöhyke

Vyöhykkeen saarista on valtaosa rakennettu. Suurimmat saaret ovat Skytenskär, Musta Hevonen, Trutlandet, Kaunissaari, Kuiva Hevonen, Hanskinen ja Eestinluoto.

Metsät ovat enimmäkseen tuoreita ja kuivahkoja kankaita. Kalliolakialueet ovat karuja kalliomännikköjä. Rehevimmät metsätyypit lehdot ja lehtomaiset kankaat keskittyvät isommille saarille. Pienemmissä saarissa metsäkasvillisuus on pääosin kalliomännikköä ja kuivahkoa mäntykangasta. Ulkosaarilla metsäkasvillisuutta on vähän ja metsät ovat yleensä kalliomännikköjä. Ulkosaaristoalueella on muutama flada. Lisäksi alueella on glojärviä.

Saarten rannoilla on runsaasti kalliota ja kivikkoa. Kallio- ja kivikkorantojen kasvillisuus on enimmäkseen varsin niukkaa. Kallioilla lintujen lannoittamilla alueilla kasvaa selvästi ympäristöään monipuolisempi lajisto.

Alueella on useita edustavia merenrantaniittyjä ja niiden kasvistoon kuuluu useita uhanalaisia lajeja. Alavimmilla rannoilla merenrantaniittyjen kasvillisuus on yleensä vyöhykkeistä. Lisäksi monin paikoin syntyy maanpinnan vaihteluiden vuoksi erilaisia kasvillisuuslaikkuja.



Kuva 4. Alueen monipuolisin rantakasvisto löytyy merenrantaniityiltä.

Rehevimmillä rannoilla kasvaa suurruohovaltaista niittykasvillisuutta. Ulkosaariston ja merivyöhykkeen laajimmat saaret ovat Kaunissaari ja Eestiluoto, joissa luonto on moni-ilmeistä ja arvokasta. Kaunissaaren pinta-ala on noin 1 km². Kaunissaaren luonnonoloja on muokannut pitkäaikainen ihmistoiminta. Saarella on aikoinaan ollut muutama tila peltoineen ja niittyineen. Rannoilla on useita rantakallioita, kivikkorantaa on runsaasti. Myös hiekkarantaa on tavallista enemmän. Rakentamattomilla rannoilla on vaihtelevalla leveydellä

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

rantaniittyä. Kaunissaaren perhoslajisto on osoittautunut huomattavan monipuoliseksi, ja pyynneissä on tavattu useita harvinaisuuksia.

Eestiluoto on saariryhmän pääsaari. Sen pinta-ala on 25 ha. Eestiluodossa on runsaasti kallioita, sisäosat ovat metsäiset. Saaren kallioperän tavanomaista suurempaa ravinteisuutta ilmentävät muutamat lehdot ja joidenkin kallioiden rehevä kasvillisuus. Länsi- ja lounaisosassa on joitakin vanhoja tiloja, joiden pihapiirissä sijaitsevat myös laajimmat niittyalueet. Niityillä kasvaa uhanalaisia lajeja. Eestiluodon perhoslajisto on varsin monipuolista, joista osa on uhanalaisia.

3.2.2 Maa- ja kallioperä, pinnanmuodot

Sipoon seudun kallioperä syntyi proterotsooisella maailmankaudella ns. sveko-karjalaisen orogenian eli vuorijonon muodostumisvaiheen aikana. Rannikkoalueella ja saariston lähes kaikilla luodoilla ja saarilla kallioperä on hyvin paljastunutta. Kallioperän kivilajikoostumus on vaihteleva varsinkin ulkosaa-ristossa. Kuvassa 5 on esitetty Sipoon eteläosien maaperäkartta.

Vallitsevia kivilajeja ovat graniitti sekä kvartsi-maasälpägneissi (Kuva 5, punaiset alueet). Rannikolla ja sisäsaaristossa syväkivilajeihin kuuluva graniitti on yleisin kivilaji. Toiseksi yleisin kivilaji on pintasyntyinen kvartsi-maasälpägneissi, jota esiintyy mm. Bölsfjärdenin ja Sipoonlahden rannoilla sekä Kalkstrandissa ja sen itäpuolen rannikolla. Kaava-alueen keskiosalla on laajasti pintasyntyistä kiillegneissistä. Kiillegneissivyöhyke ulottuu Girsholmenilta Loparönin saaren pohjoisosiin.

Alueella on laajalti vulkaanisperäisiä kivilajeja kuten amfiboliitteja ja sarvivälkegneissejä ja emäksistä metavulkaniittia. Pintasyntyisiä amfiboliittia ja metavulkaniittia esiintyy mm. Vainuddenissa, Bärgholmenin ja Sandholmenin luoteisosissa, Strömmingsholmenissa ja Kalkstrandin kaakkoisrannalla.

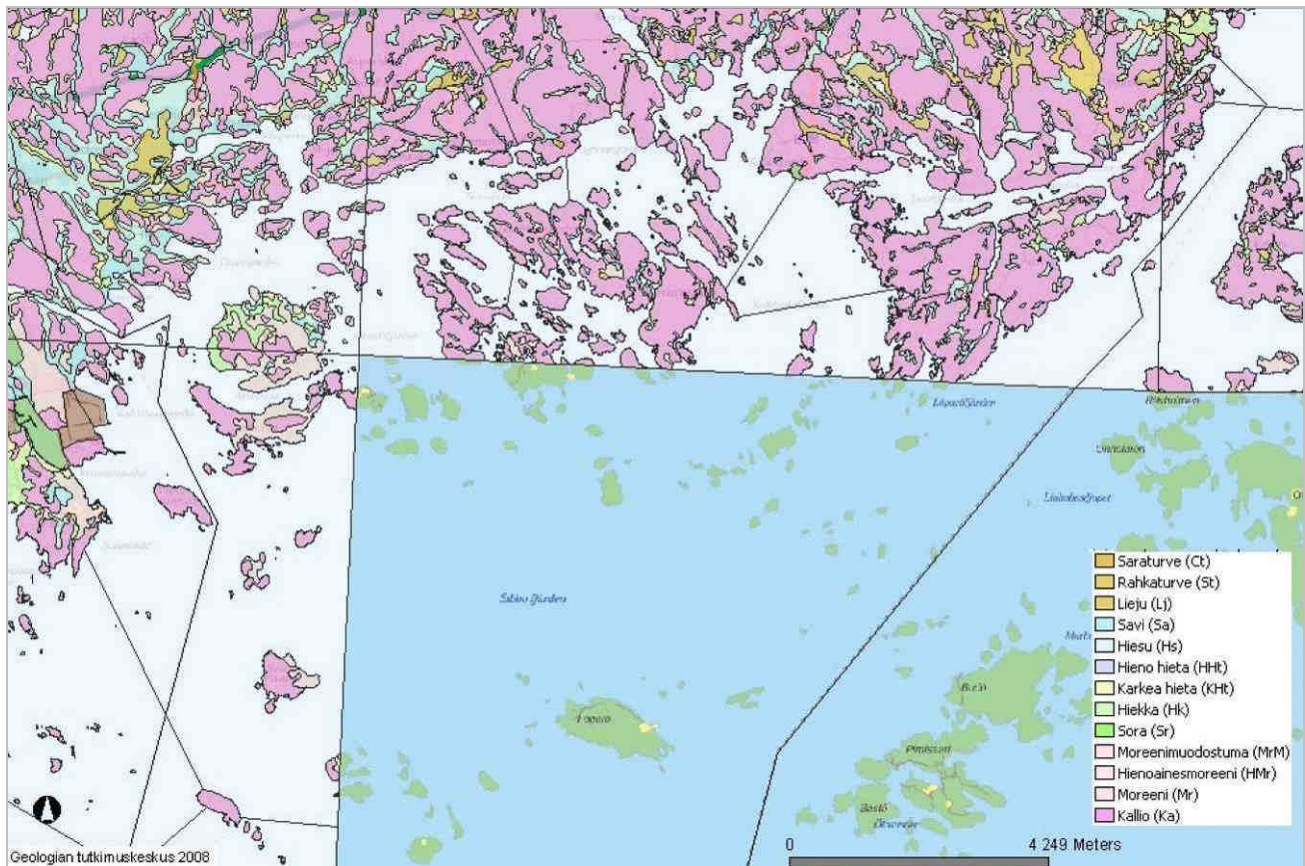
Alueella on myös kalkkia ja karstikiveä. Näitä kiviä on Kuiva Hevosella, Grälandetissa, Takvedaholmenissa, Majholmenissa, Mataholmenissa ja Kalkstrandissa. Lisäksi alueella on diabaasijuonia, uraliittiporfyyriittia, kvartsi- ja granodioriittia ja gabroa, jota esiintyy mm. Fagerön ympäristössä sekä. Kvartsi- ja granodioriittia on Gränöfjärdenin länsipuolella ja Insjövikenin pohjoispuolella. Kuiva Hevosella ja Hanskisella on pintasyntyistä uraliittiporfyyriittia. Diabaasijuonia on mm. Hanskisenkalliolla, Östra Rödhällenillä, Mölandetin luoteiskärjessä, Rönnillä, Kalkstrandissa ja Köningsvikenin länsipuolella.

Topografia on pääasiassa kallioperän pintamuodoista johtuvaa, ja korkeus-suhteet muotoutuvat osittain kivilajien mukaan. Pinnanmuodoiltaan alue on vaihtelevaa. Rannikkoalue ja saaristo ovat enimmäkseen melko mäkisiä. Myös sisämaan järvien tuntumassa on suuria korkeuseroja. Merkittävimmät kallio-kohoumat ovat Kasaberget (n. 40 m mpy), Byträskin luoteispuoliset kallio-kohoumat (n. 47 m mpy) ja Falkbergsklobbarna (n. 30 m mpy).

Maaperä on meri- ja ulkosaaristovyöhykkeellä pääasiassa kalliota ja kalliopeite on luonteenomaista myös sisäsaaristossa ja rannikolla. Moreenia on laajalti vain sisäsaaristossa isommilla saarilla ja ranta-alueella. Soraa ja hiekkaa on paikoittain mm. Gränönin ja Fagerönin saarella. Savea on myös paikoittain. Savimaata on vain sisäsaariston isommissa saarissa ja kaava-alueen pohjoisosissa. Savimaat sijoittuvat kallionotkojen välisiin notkoihin.

Kalkkirannan alueella esiintyy kallioperässä dolomiittia ja kalsiittia. Näitä mineraaleja louhitaan paikallisen kalkkitehtaan käyttöön.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



Kuva 5. Sipoon eteläosien maaperäkartta. Alueen kaakkoisosia ei ole kartoitettu. (Lähde: GTK 2008)

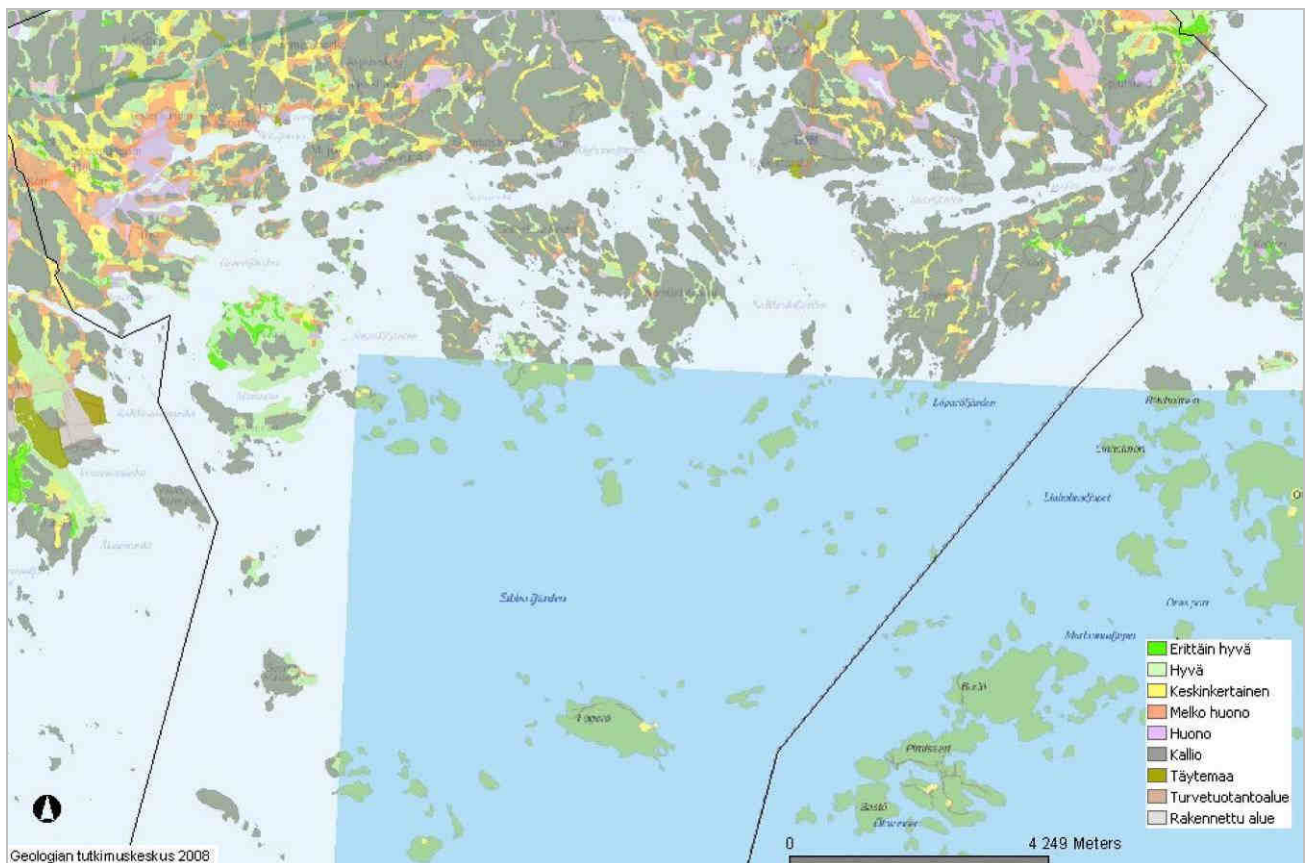
Maaperän rakennettavuus

Maaperän rakennettavuuskartassa (GTK 2008) (kuva 6) alueet on jaettu ominaisuuksiensa perusteella viiteen pääasialliseen luokkaan:

- erittäin hyvä rakennettavuus (tasaiset alueet, joissa aines karkeara-keista hiekkaa tai soraa)
- hyvä rakennettavuus (tasaiset ja loivat alueet, joissa aines hiekkaista moreenia tai karkeara-keista hiekkaa tai soraa)
- keskinkertainen rakennettavuus (ohuet pehmeikköalueet)
- melko huono rakennettavuus (topografialtaan jyrkät alueet, jossa ai-nes karkeara-keista hiekkaa tai moreenia sekä pehmeikköalueet)
- huono rakennettavuus (topografialtaan erittäin jyrkät alueet, paksut pehmeikköalueet sekä eloperäiset kerrostumat).

Edellä mainittujen lisäksi alueet voidaan jakaa kallio-, täytemaa ja turvetuo-tantoalueiksi. Kaava-alueella maaperä on pääasiassa kallioita. Kalliomaat ovat rakentamisen kannalta sikäli ongelmattomia, että ne kantavat eivätkä roudi. Kallion louhinta saattaa kuitenkin lisätä rakennuskustannuksia merkittävästi. Maaperän ominaisuuksien perusteella rakennettavuus on hyvä tai erittäin hy-vä Granön ja Mölandetin saarilla.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



Kuva 6. Sipoon eteläosien rakennettavuuskartta. Alueen kaakkoisosia ei ole kartoitettu. (Lähde GTK 2008)

Pohjavesien suojelusta ja kiviaineshuollon yhteensovittamisesta (POSKI) on tehty Itä-Uudenmaan alueelle selvitys. Selvityksen mukaan Gumbostrandin sekä Spjutsundin alueella on kallioperässä rakentamiseen soveltuvia kiviaineksia sekä Träskbyn alueella erityisen heikkoja kiviaineksia. Selvityksessä Sipoon alueelle on myös määritetty vedenhankinnan kannalta tärkeitä maaperäalueita sekä alueita, joista osalla myös maanotto on kielletty.

3.2.3 Vesiolosuhteet

Pohjavesi

Alueella on ympäristöhallinnon HERTTA -tietokannan mukaan kaksi vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta: Hangelby ja Kalkstrand (kuva 7).

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

**Kuva 7. Pohjavesialueet. (Lähde Hertta-tietokanta 29.2.2008)****Taulukko 1. Hangelbyn pohjavesialue.**

Nimi	Hangelby
Numero	0175309
Alueluokka	I Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue
Kokonaispinta-ala	1,79 km ²
Muodostumisalueen pinta-ala	- km ²
Imeytymiskerroin	-
Arvio muodostuvan pohjaveden määrästä	300 m ³ /d

Ei ole riskialue, ei pilaantuneita maa-alueita, ei vedenottamoita.

Hydrogeologinen kuvaus:

Epämääräinen, laajan savikkoalueen ja sitä pirstovien kalliomäkien ja -harjanteiden käsittämä pohjavesialue. Pohjavesien yleinen virtaussuunta on eteläkaakkoon, mutta paikalliset virtaussuunnat alueen sisällä saattavat vaihdella melkoisesti alueen jakautuessa pieniin erillisiin altaisiin. Vettäjohtavia kerrostumia tavataan lähinnä kalliomäkien rinteillä ja muodostuva pohjavesi virtaa saven alapuolisissa lajittuneissa hiekkakerrostumissa. Tutkitun vedenottamon paikalla, 8 metrin savikerroksen alapuolella, tavataan n. 5 metriä hiekkaa ja silttiä.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Taulukko 2. Kalkstrandin pohjavesialue.

Nimi	Kalkstarand
Numero	0175319
Alueluokka	I Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue
Kokonaispinta-ala	0,22 km ²
Muodostumisalueen pinta-ala	- km ²
Imeytymiskerroin	-
Arvio muodostuvan pohjaveden määrästä	40 m ³ /d

Ei ole riskialue, ei pilaantuneita maa-alueita, ei vedenottoja.

Hydrogeologinen kuvaus:

Moreenipeitteisten kallioiden välinen laakso, jossa pintamaalajina on savi. Vedenotto sijaitsee suoperäisessä maastossa.

Pintavesi

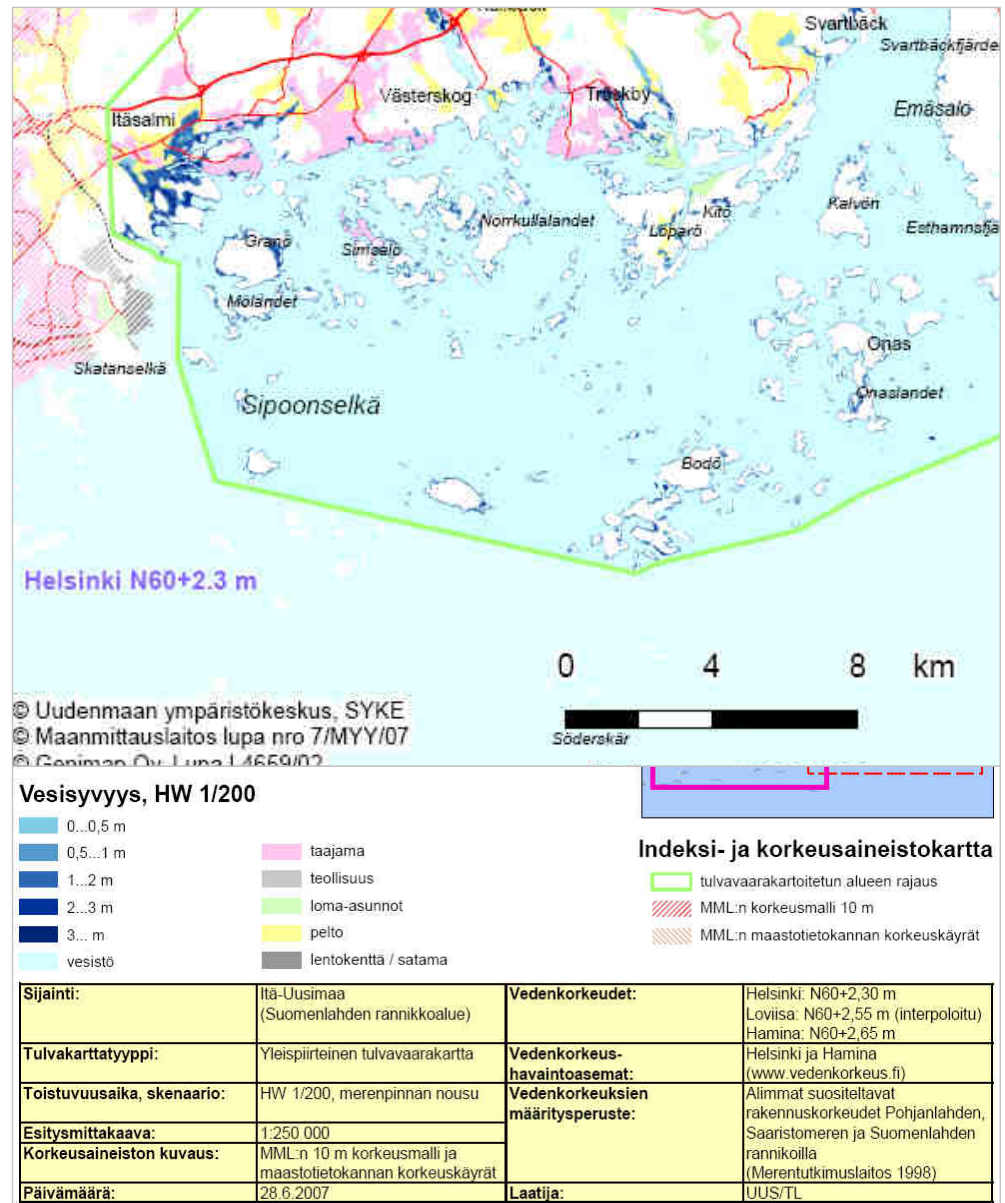
Sipoon saaristo- ja rannikkoalueella on lukuisia saarten ja kynnysten ulkomerestä erottamia erillisiä altaita, joissa veden vaihtuminen on rajoittunutta. Tällaisten altain pohjalta happi kuluu vähiin erityisesti kesän aikana. Tämä osaltaan vaikuttaa, siihen että alueen vedet ovat herkkiä rehevöitymään.

Vesien yleisen käyttökelpoisuusluokituksen mukaan meriveden laatu on kaa-va-alueella valtaosin luokassa tyydyttävä. Ulompana merialueella veden laatu paranee hyväksi. Pintaveden suolapitoisuus on noin 5 promillea.

Tulvavaara-alueet

Uudenmaan ympäristökeskus on laatinut vuoden 2007 aikana yleispiirteiset tulvakartat Itä-Uudenmaan rannikko-alueelle. Tulvakartoituksen tarkoituksena on ollut selvittää tulville herkit ranta-alueet. Työn yhteydessä on tarkasteltu myös meritulvan vaikutuspiirissä olevia rakennuksia. Kuvassa 8 on esitetty tulva-alueet Itä-Uudenmaan maakunnan länsiosissa kerran 200 vuoden aikana toistuvalla tulvalla.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

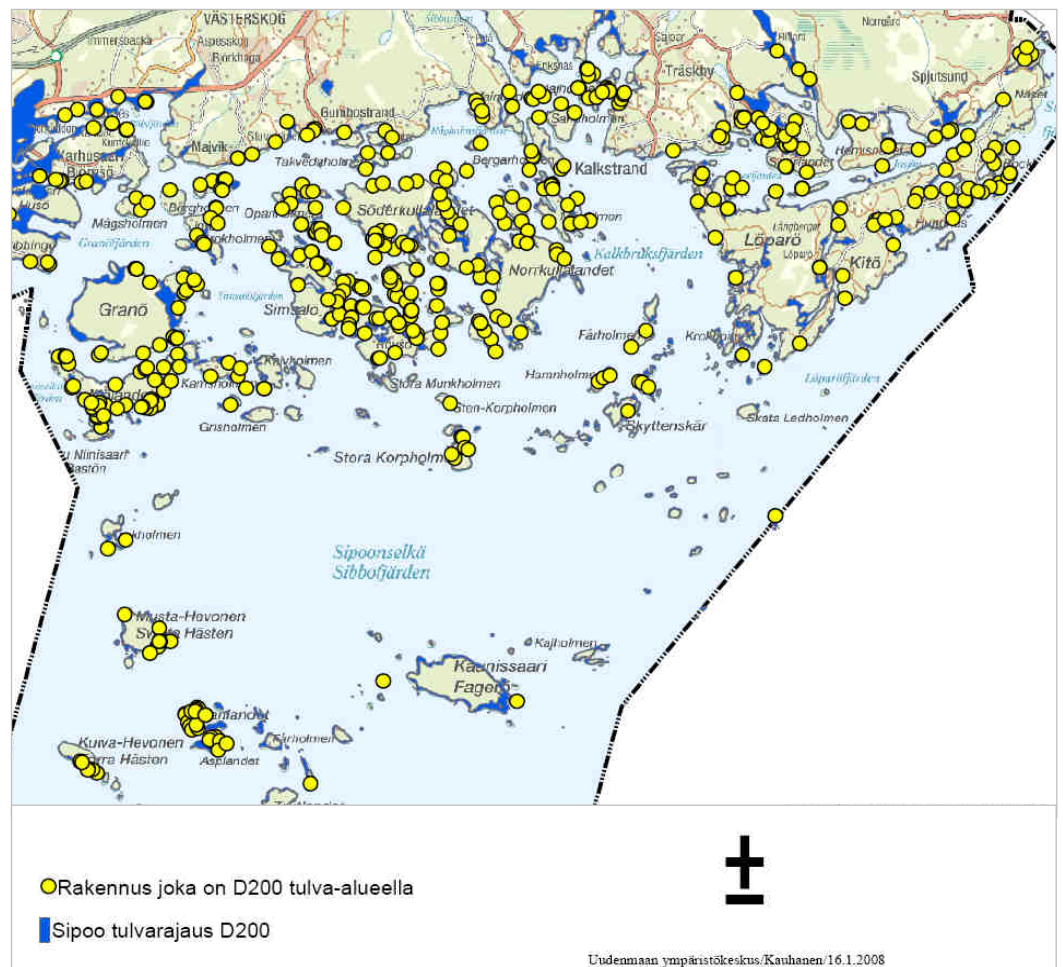


Kuva 8. Ote Itä-Uudenmaan maakunnan länsiosien tulva-aluekartasta kerran 200 vuoden aikana toistuvalla tulvalla. (Lähde: Uudenmaan ympäristökeskus 2007)

Merenranta-alueilla olevien rakennusten lukumäärää on selvitetty erikseen tehdyllä arviolla. Siinä on määritetty koko Itä-Uudenmaan ranta-alueella korkeuskäyrien +2,0 m ja +3,0 m rajaamien alueiden sisäpuolella olevat rakennukset. Rakennukset on ryhmitelty rakennusrekisteristä (RHR) saatujen tietojen perusteella käyttötarkoituksen mukaan. Rakennusten korkeusasemaa ei ole tässä yhteydessä selvitetty.

Korkeusvyöhykkeen +2,0 m sisäpuolelle jääviä rakennuksia on Sipoossa yhteensä noin 350 ja korkeusvyöhykkeen +3,0 m sisäpuolelle jääviä rakennuksia yhteensä noin 700. Sipoossa valtaosa tulvarajojen sisäpuolelle jäävistä rakennuksista on muita rakennuksia (saunoja, varastoja tai muita kevyitä rakennuksia) ja lomarakennuksia. Rakennukset on kuvattu kuvassa 9. Rakennusten lukumäärä antaa yleiskuvan tulvariskialueilla sijaitsevien rakennusten lukumäärästä. Todellista tulvariskiä arvioitaessa tulisi ottaa huomioon rakennuksen käyttötarkoitus ja rakenteiden vahinkoalttius tulvatilanteessa sekä rakennuksen todellinen korkeusasema (Uudenmaan ympäristökeskus 2007).

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



Kuva 9. Alimman suositeltavan korkeuden alle jäävät rakennukset Sipoossa. (Lähde: Uudenmaan ympäristökeskus 2007)

3.2.4 Eläimistö

Alueen linnusto on pääpiirteiltään tyypillistä saaristolinnustoa. Tavallisimpia vesilintuja ovat kokosukeltajat kuten telkkä, tukkasotka, tukkakoskelo, isokoskelo ja haahka. Puolisukeltajat, kuten sinisorsa, tavi ja haapana esiintyvät vähälukuisempina. Silkkiuikku, kanadanhanhi ja kyhmyjoutsen kuuluvat myös alueen vesilinnustoon. Kyhmyjoutsen pesii tavallisesti mannervyöhykkeellä ja sisäsaaristossa kuten myös silkkiuikku. Alueella on muutama laaja silkkiuikkukuyhdyskunta. Laajin yhdyskunta on Stadsvikenin lahden suulla, missä pesii noin 13 paria.

Lokkilinnuista yleisinä esiintyvät kalalokki ja harmaalokki sekä lapintiira ja kataliira. Alueella pesii myös selkälokki ja merilokki. Kahlaajista yleisimpiä ovat meriharakka, monenlaisilla rannoilla viihtyvä rantasipi sekä pikkusaarilla ja luodoilla pesivä karikukko.

Metsäisten saarten pesimälinnustoon kuuluvat mm. peippo, laulurastas, metsäkirvinen, pyy, lehtokurppa ja teeri. Teeri viihtyy suurimmilla lähes rakentamattomilla saarilla kuten Kaunissaarella ja Eestinluodolla. Rantametsissä ja peltojen reunametsissä pesivät myös yölaulajia kuten harvalukuinen viitasirkkalintu sekä kerttuset. Ruovikkorannoilla pesimälinnustoon kuuluvat mm. ryti ja ruokokerttunen, pajusirkku ja pensaskerttu. Petolinnuista alueelta tiedetään pesivän mehiläishaukka, kanahaukka ja nuolihaukka. Muun muassa Granössä pesii mehiläishaukka. Rehevillä rannoilla on harmaahaikara tavallinen ruokailija.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Muuttoaikana kaava-alueen saaristossa levähtää useita lintulajeja. Muun muassa Gräsörenin saarelta on tavattu mm. kehrääjä, pikkulepinkäinen ja pikkusieppo. Kaunissaarelta on muutamana syksynä havaittu vaelluksellaan valkoselkätikka.

Perhoslajiston osalta parhaiten tunnetaan Kaunissaaren ja Eestinluodon lajistot. Kaunissaaresta on havaittu mm. tuomiyökkönen, vajayökkönen, lattamaayökkönen, maltsayökkönen, aaltoritariyökkönen ja tulimittari. Eestiluodolta on havaittu mm. suotarhayökkönen, tuomiyökkönen, vajayökkönen, kultakeltasiipi ja lattamaayökkönen.

Alueen kalalajisto on monipuolinen. Kalastoon kuuluvat mm. silakka, ahven, hauki, kuha, taimen, made, siika, lahna, kilohaili ja lohi.

3.2.5 Luontodirektiivin liitteen IV (A) lajit

Yhteisön tärkeinä pitämät eläin- ja kasvilajit, jotka edellyttävät tiukkaa suojelua, ts. niiden tahallinen tappaminen, pyydystäminen, häiritseminen erityisesti pesinnän aikana sekä kaupallinen käyttö on kielletty. Lisäksi niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä. Kiellostä voi hakea poikkeusta.

Kaava-alueelta on tiedossa seuraavat luontodirektiivin liitteessä IV(a) mainittua lajia: vesisiippa, pohjanlepakko, täplälampikorento, viiksisiippa, isoviiksisiippa, korvayökkö ja kirjoverkkoperhonen.

Tarkempi kuvaus lajeista on luettavissa luontoarvojen yhteenvedosta, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Sipoon kunnassa on laadittu lepakkokartoitus vuonna 2006 (Yrjö Siivonen & Terhi Wermundsen Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group). Selvityksen mukaan Sipoosta tavattiin 6–7 lepakkolajia. Nämä olivat vesisiippa, viiksisiippa/isoviiksisiippa, pohjanlepakko, kimolepakko, pikkulepakko ja korvayökkö. Vesisiippa, viiksisiippa/isoviiksisiippa, pohjanlepakko ja korvayökkö ovat Suomessa yleisiä lepakkolajeja. Kimolepakko ja pikkulepakko ovat muuttavia lepakoita. Kimolepakko on Suomessa harvinainen ja pikkulepakko on muuttavista lepakoista yleisin.

Alueelta tavattiin vesisiippaa, viiksisiippaa/isoviiksisiippaa, pohjanlepakkoa, kimolepakkoa, pikkulepakkoa ja korvayökköä. Parhaiten lepakoita tavattiin meren rannan tuntumasta. Lepakoita tavattiin erityisesti sellaisista saarista, joissa on paljon kesämökkejä. Tällaisia olivat esimerkiksi Mölandet ja Simalö. Isompien saarien keskiosat olivat yleensä kuivia kallioisia alueita, joten lepakot olivat niissä keskittyneet rannoille ja notkelmiin. Mantereen puolella saarten suojaamat pienet lahdet ovat hyviä lepakoiden saalistusalueita.

Sipoon alueelta rajattiin seitsemän luokan I lepakkoaluetta, 14 luokan II lepakkoaluetta ja 28 luokan III lepakkoaluetta. Kesällä 2006 tehdyn karkean lepakkokartoituksen tarkoituksena oli löytää lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, kulkureittejä sekä tärkeitä ruokailualueita, jotta voitaisiin määrittää ne alueet, joilla tarkempaan lepakkokartoitukseen olisi mahdollisesti tarvetta alueita kaavoitettaessa. Tällaisia alueita ovat ainakin koko Sipoon rannikkoalue, Sipoonjokilaakso, Savijärven ympäristö sekä Söderkullan pohjoispuolella sijaitsevien järvien ympäristö. Sipoon rannikkoalueella tulisi yksityiskohtaisempia lepakkoselvityksiä tehdä meren rannan ja moottoritien välisellä alueella sekä isommissa saarissa. Sipoonjoen tuntumassa oli monia hyviä lepakkoalueita eli yksityiskohtaisempia lepakkoselvityksiä tulisi tehdä Söderkullasta Nikkilän ja Linnapellon kautta Pohjois-Sipooseen asti 2-3 kilometriä joen mo-

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

lemmin puolin. Myös Savijärven ympäristössä oli runsaasti lepakoita samoin kuin Söderkullan pohjoispuolella sijaitsevilla järvillä.

Sipoon laajat metsäalueet olivat kesällä 2006 hyvin kuivia, joten niissä tavattiin vain yksittäisiä lepakoita. Sipoon länsirajalla Keravanjoen tuntumassa oli jälleen runsaammin lepakoita, lähinnä pohjanlepakoita. Keravanjoella saalistaa myös vesisiippoja. Myös alueilla, jotka sijaitsevat noin kilometrin säteellä Keravajoesta olisi hyvä tehdä yksityiskohtaisempia lepakkoselvityksiä.

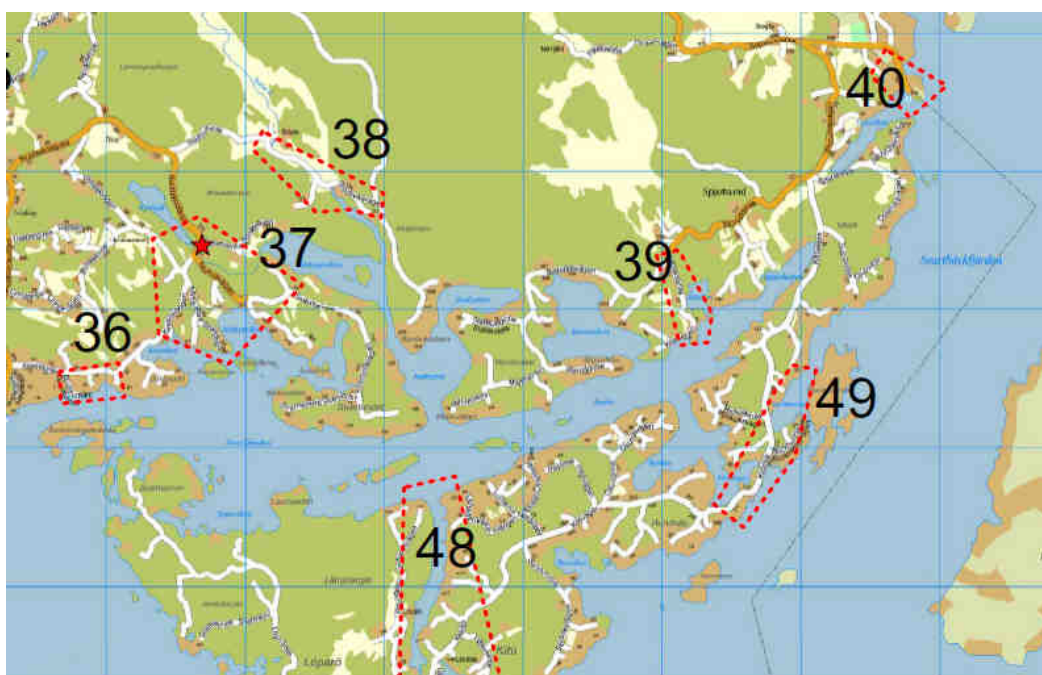


Kuva 10. Karttaote lepakkokartoituksesta (Wermundsen Consulting Oy/ Batcon Group, 2006).

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

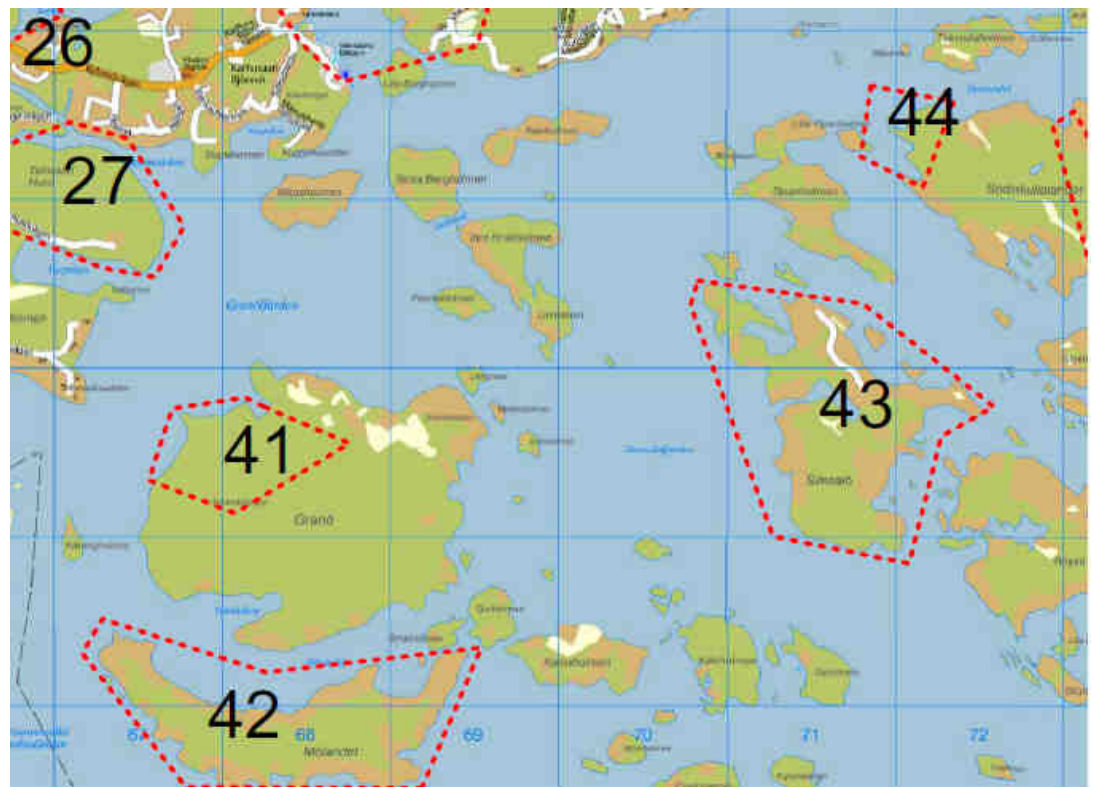


Kuva 11. Karttaote lepakkokartoituksesta (Wermundsen Consulting Oy/ Bat-con Group, 2006).



Kuva 12. Karttaote lepakkokartoituksesta (Wermundsen Consulting Oy/ Bat-con Group, 2006).

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



Kuva 13. Karttaote lepakkokartoituksesta (Wermundsen Consulting Oy/ Bat-con Group, 2006).



Kuva 14. Karttaote lepakkokartoituksesta (Wermundsen Consulting Oy/ Bat-con Group, 2006).

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



Kuva 15. Karttaote lepakkokartoituksesta (Wermundsen Consulting Oy/ Bat-con Group, 2006).

Kartoituksen perusteella lepakkoalueet arvotetaan kolmeen luokkaan: I, II ja III. Luokitteluun otetaan mukaan vain selkeät keskittymät eli lepakkojen ruokailualueet, kulkureitit sekä lisääntymis- ja levähdyspaikat. Alueiden luokittelussa käytetyt kriteerit koskevat lajirunsautta, yksilömääriä, alueiden laatua sekä alueiden käyttöä.

Luokka I on luokista arvokkain. Lepakoita on yleensä runsaasti ja alueella esiintyy useita lajeja. Alueella on yleensä lisääntymiskolonioita. Alueen tila on erityisen hyvä lepakkojen kannalta.

Tyypillinen luokan II alue on esimerkiksi hyvä viiksisiippametsä. Lepakoita on paljon, mutta kolonian tarkkaa paikkaa ei yleensä tunneta tai alueella on joku rakennus ajoittain lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkana.

Tyypillisellä luokan III lepakkoalueella lepakot saalistavat aktiivisesti esimerkiksi vain osan kesää tai ne käyttävät aluetta esimerkiksi sään mukaan. Lepakkolajeja on yleensä vain yksi tai kaksi.

Kesällä 2006 tehty Sipoon lepakkokartoitus oli karkea ja siksi raportin liitteinä oleviin karttoihin merkittyjen alueiden rajaukset ovat suuntaa-antavia. Alueiden rajaukset tarkennetaan myöhemmillä yksityiskohtaisemmilla kartoituksilla.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Kaava-alueella olevat kartoituskohteet:

Arvoluokka	Kohteet
I	34 ja 37
II	32, 33, 35, 42, 43, 46, 47, 48
III	30, 36, 39, 40, 41, 44, 45, 49

Kaavaehdotukseen on lepakkokartoituksen perusteella lisätty yleismääräyksiin edellytys huomioida kartoituksen tulokset.

3.2.6 Uhanalaiset ja harvinaiset lajit

Uhanalaisia ja vaarantuneita lajeja alueelta löytyi neljä ja vaarantuneita lajeja noin kolmekymmentä. Valtakunnallisesti silmälläpidettäviä lajeja löytyi vajaa kaksikymmentä.

Tarkempi kuvaus lajeista on luettavissa luontoarvojen yhteenvedosta, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

3.2.7 Suojelukohteet, erityiset luontokohteet

Saariston- ja rannikon osayleiskaava-alueella on yli 110 arvokasta luontokohdetta tai -aluetta. Kohteet on jaoteltavissa luonnonsuojelualueisiin sekä kansainvälisesti, kansallisesti, maakunnallisesti, seudullisesti ja paikallisesti arvokkaisiin kohteisiin. Näiden lisäksi alueella on viisi luonnonmuistomerkkinä rauhoitettua kohdetta.

Tarkempi kuvaus kohteista on luettavissa luontoarvojen yhteenvedosta, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

3.2.8 Luontoarvojen huomioiminen osayleiskaavassa

Saariston ja rannikon osayleiskaavassa arvokkaiden luontokohteiden osoittamiseen on käytetty merkintöjä luo, MY, SL ja nat. Luontokohteet on merkitty kaavaan perustuen luontoarvojen yhteenvedossa esitettyihin kaavamerkintäsuosituksiin. Luettelo kaavassa osoitetuista luontokohteista on kaavan liitteenä.

3.3 Maisema

Tämä kappale (3.3) perustuu suunnittelualueesta laadittuun maisemallisten arvojen yhteenvedoon (maisema-arkkitehti Maarit Suomenkorpi, FCG Planeko Oy 2008). Yhteenvedo kokonaisuudessaan on kaava-aineiston erillisasiakirjana.

3.3.1 Maisemarakenne

Selvitysalue kuuluu ympäristöministeriön maisema-alueityöryhmän (1993) laatiman maisemamaakuntajaon mukaan Eteläisen rantamaahan ja tarkemmin Suomenlahden rannikkoseutuun.

Selvitysalueen maisemaa hallitsee Sipoonselän sekä rannikon saaristo. Sipoonjoki laskee Sipoonlahdella mereen alueen pohjoisosassa lähellä Kalk-

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

strandia. Sen haara, Immersbybäcken, muuttuu Fallbäckeniksi ja laskee Bolsfjärden -lahteen Karhusaaren luona. Mereen laskee lisäksi lukuisia pienempiä jokia mantereen järvi- ja suoalueilta.

Maisemarakenne on topografialtaan pienpiirteisesti vaihtelevaa. Karut kalliomäet kumpuilevat jättäen alueelle vain hyvin vähän tasaista, alavaa viljelykseen sopivaa maata. Alueen pellot sijaitsevat pääasiassa noin 5-7.5 metriä merenpinnasta ja ovat pienialaisia. Saariston korkein kohta sijaitsee Kasabergetillä + 35,1 mpy, joka on jylhä, luonnontilassa säilynyt karu ja kallioinen alue. Mantereen puolella korkeimmat kohdat sijaitsevat Sipoonjoen suun lähetyvillä yltäen noin +50 metriin meren pinnasta.

Seudun asutus on muodostunut rannoille, teiden ja jokien varsille nauhamaisiksi kyliksi. Sipoon saaristo on 1880-luvulla alkaneiden huviloiden ja myöhemmin lomamökkien rakentamisen takia Suomen tiheimmin rakennettuja saaristoalueita.



Kuva 16. Rannat ovat etenkin kauempana saaristossa pääasiassa kallioisia ja kivikkoisia ja puusto lyhytkasvuista mäntyä.

3.3.2 Maisemakuva

Maisemakuvan monimuotoisuus perustuu saariston rikkonaisuuteen, kallioisten mäkien pienpiirteisyyteen ja vaihtelevaan topografiaan, viljelysten laikuittaisuuteen, asutuksen sijoittumiseen ranta-alueille sekä kauniisiin ja herkkiin luonnonpiirteisiin.

Kaikki tasaiset viljelyskelpoiset maat on otettu viljelyyn ja alueen harvat ja pienialaiset pellot luovat maisemaan sekä muodostuviin näkymiin vaihtelevaa kontrastia. Metsät ovat Suomenlahden rannikkoseudulle tyypillisesti pääasiassa karuja ja kallioisia männiköitä. Rannat ovat varsin kallioisia ja avokallioita ja kivikkoja on alueella paljon. Tyypillisesti rannoilla kasvavat lyhyen männyt ja rehevimmissä kohdin niiden lomassa lehtipuita.

Saaristo on Sipoon edustalla rikkonaista, mutta siinä on havaittavissa kolme tiivistä saariryhmää, jotka muodostavat idyllisiä ja harmonisia maisemakokonaisuuksia. Saariryhmien pienpiirteisten näkymien välisistä salmista avautuu vastakohtana pitkiä ja avaria näkymiä kauemmas merelle ja maisemakuvasta muodostuu moni-ilmeinen.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Löparö ja Kitö idässä muodostavat varsin tiiviin ja runsaasti kulttuuriarvoja sisältävän saariryhmän. Mantereen edustalle jää kapea ja selkeäreunainen In-sjön lahti, jota reunustavat jyrkkärinteiset kalliot.

Alueen keskiosassa Simsalö, Söderkullalandet, Norrkullalandet ja Röysö sekä lukuisat pienemmät saaret ja luodot ovat muodostuneet tiiviiksi saariryhmäksi. Rannoille on muodostunut asutusta ja niiden lähetyville hyvin pienialaisia karua saaristomaisemaa elävöittäviä peltotilkkuja.

Lännessä Granö ja Mölandet muodostavat kolmannen ryhmän. Saaret ovat reheviä ja topografialtaan selkeäpiirteisiä. Alueelle antaa vahvan leiman länsipuolella näkyvä Vuosaaren satama-alue, joka vahvasti hallitsee maisemaa.

Mantereen puolella asutus on keskittynyt Karhusaaren ympäristöön, Stuvunäsin ja Gumbostrandin rannoille ja jonkin verran myös Sipoonlahden suun ympäristöön.

Saariryhmien eteläpuolella kulkevat laivaväylät ja merelle avautuu avaria näkymiä. Ulkosaaristossa on harvakseltaan kalliorantaisia saaria ja luotoja, joista valtaosassa on joitakin loma-asuntoja. Kalkstrandin rannalla sijaitsee kalkkitehdas avaran salmen päätepisteenä ja hallitsee siten alueen maisemaa. Eri-tyisesti Torra Hästen ja Handskholmen sekä Svarta Hästen ja Granlandet on otettu vahvasti lomailijoiden käyttöön ja niillä on tiheä rakennuskanta.



Kuva 17. Paikoin aukeaa aavoja näkymiä merenlahdelle.

3.3.3 Kulttuurimaisema ja arvokkaat maisema-alueet

Kulttuurimaisema muodostuu ihmisen asutuksen ja toiminnan myötä. Sipoon saariston ja rannikon maisemassa on nähtävissä merkkejä eri aikakausien asutuksen jättämistä jäljistä.

Itä-Uudellemaalle, lähinnä kauemmas mantereelle, ensimmäiset asukkaat saapuivat jo varhain, Suomusjärven kulttuurin aikaan 7000-4200 eKr. Kivikauden asutus keskittyi erityisesti rannikoille ja jokisuistoihin. Pronssikaudelta (1500-500 eKr) Sipoon rannikolla on muinaisjäänneksiä joitakin kiviröykkiöitä merkinä alueella liikkuneista ihmisistä. Rautakaudella (500 eKr – 1300 jKr) alkoi asutus levitä kauempaa mantereelta rannikoille jokien suille. Pysyvämpää asutusta alkoi seudulle muodostua ristiretkien jälkeen (1238-1239), jolloin ruotsalaiset uudisasukkaat saapuivat rannikolle. Aluksi asutettiin jokisuut ja -laaksot, joiden liepeillä rannat olivat otollisia peltoviljelyyn.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

1400-luvulla oli muotoutunut Suuri Rantatie Turusta Viipuriin ja sen varrelle Sipoon harmaakivikirkko. Tavallisimmin rannikon kylissä oli vain 1-2 taloa, kun sisämaassa kylät muodostuivat 11-31 talosta.

Kartanoilla on ollut tärkeä ja suuri merkitys kulttuuriympäristöjen muodostumiseen. Kartanoiden mailla harjoitettiin edistyksellistä peltoviljelyä ja niiden alueille muodostui merkittävä rakennuskanta. Varhainen teollisuus muodostui pääasiassa pienistä myllyistä.

Erityisesti saaristo houkutteli terveellistä elämäntapaa ihannoivia kesäasukkaita jo 1800-luvulla. Huviloita alkoi rakentua saariin 1880-luvulta lähtien. Sittemmin uusrenessanssi ja jugend -tyylisten huviloiden lisäksi saaristoon on rakennettu lukuisia 1900-luvun lopun ja 2000-luvun loma-asuntoja.

Osayleiskaava-alueella on luokitukseltaan valtakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä, maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä, perinnetähtäisiä sekä paikallisesti arvokkaita alueita. Tarkemmat kuvaukset löytyvät erillisestä maisema-arvojen yhteenvetoraaportista, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

3.3.4 Maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen osayleiskaavassa

Saariston ja rannikon osayleiskaavassa arvokkaiden maisema- ja kulttuurihistoriallisten kohteiden osoittamiseen on käytetty merkintöjä ma-1, ma-2, ma-3 ja MA. Kohteet on merkitty kaavaan perustuen maisema-arvojen yhteenvetossa esitettyihin kaavamerkintäsuosituksiin. Luettelo kaavassa osoitetuista maisemakohteista on kaavan liitteenä.

3.4 Rakennettu ympäristö ja rakennuskulttuuri

Karoliina Peräinen Sipoon kunnasta on laatinut vuonna 2004 inventoinnin koskien rakennettua ympäristöä sekä kulttuurihistoriallisia kohteita saariston ja rannikon osayleiskaava-alueen rajauksen mukaisesti. Kappale 3.4 perustuu tähän inventointiin ja suunnittelualueesta laadittuun yhteenvetoon osayleiskaava-alueen rakennuskulttuurihistoriallisista arvoista (Tmi Lauri Putkonen ja Emmi Sihvonen, FCG Planeko Oy, 2008). Yhteenveto kokonaisuudessaan on kaava-aineiston erillisasiakirjana.

3.4.1 Rakennetun ympäristön osa-alueet

Sipoon saariston ja rannikon alue jakautuu kolmeen suureen osa-alueeseen, joilla kullakin on omat kulttuuriset ja rakennuskantaan liittyvät erityispiirteensä.

Rannikon alue länsirajalta Siverlandettiin – tihenevää asutusta

Nykytilanteen kannalta alueen erottaa muista tiheä ja tihenevä pysyvä asutus. Länsiosassa on useita merkittäviä, vanhojen suomalaisten teollisuussukujen yksityiskoteja laajoine tontteineen. Alue on osittain asemakaavoitettua, joten pysyvää asutusta on varsin paljon. Gumbostrandissa ja Kalkkirannassa pysyvä asutus lisääntyy loma-asutuksen joukossa. Rannikkovyöhyke on tiheästi rakennettu. Uudet omakotitalot tai vanhoista rakennuksista laajennetut ja ajanmukaistetut pysyvät asunnot muodostavat merelle näkyvän rakennusten sarjan. Rakennukset ovat ulkonäöltään useimmiten omakotitalomaisia. Alueen yleisilme on paikoin esikaupunkimainen.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Alueen jakaa kahteen osaan Sipoonlahti. Tätä aluetta ovat hallinneet kartanot. Kartanoiden päärakennuksista Husö ja Eriksnäs sijaitsevat inventointialueella. Näistä molemmat ovat olleet olemassa 1500-luvulla. Nykyisin molemmissa toimii ratsastuskoulu. Husö on Helsingin kaupungin omistuksessa kun taas Eriksnäsillä on yksityinen omistaja. Itsenäisiä maatiloja on rannikon alueelle sijoittunut lähinnä Kalkkirantaan, jonka sisä- ja itäosissa on nähtävissä perinteisiä viljelysmaisemia. Alueella on myös suuria vanhoja huviloita. Alueelle sijoittuu varhaista teollisuutta: Kalkkirannan kaivos ja Hartwallin virvoitusjuomatehtaan toimintoja. Kouluja on kaksi Gumbostrandin vanha puukoulu sekä Salparin koulu 1940-luvun rakennuksessa. Rukoushuoneita on Kalkkirannan alueella kaksi ja Kapellvikenissä lisäksi kappeli. Kauppoja on ollut alueella useita.

Spjutsundin-Kitön-Löparön alue – maanviljelystä ja saaristo

Alueelle ovat ominaisia vanhojen peltojen ja niittyjen sekä perinteisten maanviljelysrakennusten luoma maisema kylväen, saaristoelinkeinojen synnyttämät ympäristöt sekä rantojen lomarakentaminen. Osa-alueella on edelleen perinteisen saariston haja-asutusalueen ilme.

Tämä alue muodostuu kolmesta osasta Spjutsundista, Kitöstä sekä Löparöstä. Spjutsundin kylän keskusalue rajautuu inventointialueen ulkopuolelle. Alueella on asuttu pitkään, vuonna 1543 mainitaan seitsemän taloa. Kylästä tuli kuninkaan läänitys 1614 ja lahjoitusmaa 1621.

Kitön saarella on asunut useita laivureita ja laivanrakentajia useilla lahdilla. Kitössä on ollut kolme kauppa. Löparön kaksitaloinen kylä sijaitsi 1560-luvulla nykyisen Källängenin reunamalla olevalla mäellä. Myös Löparön rustholli sijaitsi nykyisellä paikallaan. Saaren asutus on pääosin 1800-luvulta ja se sijoittuu Löparön salmen rannoille, jossa uudemmat rakennukset keskittyvät pääosin saaria yhdistävän tien eteläpuolelle. Löparössä on myös ollut varhaista teollisuutta, sillä 1500-luvun lopulta vuoteen 1634 siellä toimi salpietarin valmistamo. Nykyiset niityt ovat entisiä peltoja ja niittyjä, tosin peltopinta-ala on selvästi vähentynyt 1800-luvulta. Löparön saarelle on syntynyt jonkin verran loma-asutusta, mutta pääosin saari on metsä- ja peltomaata.

Sipoon saaristo

Sipoon saaristossa alkuperäinen pysyvä asutus on ollut pienimittakaavaista: pieniä torppia. Pysyvä asutus sijoittui suojaisille satamalahdille, usein pohjoisrannalle. Asuinpaikka on ollut avoin, pihapiirin, niittyjen ja peltojen ympäröimä. Rakennusten koko kasvoi 1920-luvulla. Kesäasutus on tullut saaristoon Suomen oloissa varhain. Se on sijoittunut pitkin rantaviivaa, puuston suojaan.

Granön saari on historiallisella ajalla ollut varhaisimmin asuttu. Saarella oli 1500-luvulla kolme torppaa. Nils Dubblaren läänitykseksi saari siirtyi 1623. Viimeistään isoviha kuitenkin tyhjensi Sipoon saariston asukkaista, eikä siellä ollut vakinaisia asukkaita 1700-luvun alkuvuosikymmeninä, lukuunottamatta Löparön saarta. Saarista kylien yhteisomistuksessa olivat Dubblaren luettelon mukaan ainakin Rågholmen, Skutholmen, Bärgholmen, Sandholmen, Möholmen ja Komsalö. Näitä saaria saattoi koko seutu käyttää kalastukseen ja lampaiden laitumena. Myös kruunulla oli saaria, joita sai käyttää. Hylkeiden ja lintujen pyyntiä varten saatettiin rakentaa suojia. Ulkosaaristossa puolestaan oli eestiläisten kalastajien tukikohtia. Suomenlinnaan sijoittuneet sotilaat käyttivät myös saaristoa hyväkseen.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Jotta hyöty Sipoon saaristosta tulisi paikkakunnan maanomistajille, ryhdyttiin vakinaista asumista edistämään 1700-luvun jälkipuoliskolla. Kartanonomistajat solmivat torpparisopimuksia sekä paikallisten että eestiläisten kalastajien kanssa. Nämä lähetettiin hajalleen saarille "saarivahdeiksi" tehtävänään valvoa kartanonomistajien etuisuuksia. Saariston asutus lisääntyi tasaisesti. Elinkeinona olivat kalastus ja metsästys, käsityöt sekä myöhemmin veneen ja laivanrakennus sekä kirvesmiehentyöt. Komsalön saarella rakensivat Winbergit kompasveja. Teollista toimintaa saaristossa ovat edustaneet Kaunissaaren sahaha 1700-luvulla ja Granön tiilenpolttimo 1800-luvulla. Saariston keskus on ollut Simalön saari. Sinne rakennettiin kansakoulu 1894, siellä on toiminut useampi kauppa. Saarella on myös kaksi rukoushuonetta. Simalön saarella asuu yhä eniten vakituksia asukkaita.

1800-luvun puolivälissä kesävieraiden määrä alkoi kasvaa. Saaristolaiset vuokrasivat taloja tai huoneita kesävieraiden käyttöön, toimivat huvilavahtina ja myivät elintarvikkeita. Yhteysalukset Helsingistä Porvooseen Sipoon saariston kautta aloittivat liikennöintinsä 1850-luvulla. Ensimmäiset huvilat rakennettiin yleensä suurten kartanoiden tiluksille. Paikka saattoi olla olemassa olevan torpan paikka, jolloin torppari joko siirrettiin tai hän jäi huvilanomistajan palvelukseen. 1900-luvun alussa huvilatonttien kysyntä kasvoi siinä määrin, että kartanot tai muut maanomistajat antoivat palstoittaa kokonaisia saaria, esimerkiksi Mågsholmen 1910-luvulla ja Mölandet 1922 myytäväksi huvilakäyttöön. Huviloiden ja kesämökkien määrä lähti 1920-luvulla jyrkkään nousuun ja tänä päivänä Sipoon saaristo on eräs Suomen tiheimmin rantarakennetuista.

3.4.2 Asuin- ja lomarakennusten tyypilliset piirteet

Asutuksen sijoittuminen

Sipoon saaristossa vanhimmat juuret omaava asutus sijaitsee suojaisilla lahdellimilla, usein saarten pohjoisrannalla. Paikalla näkyvät pitkäaikaisen asumisen jäljet, esimerkiksi avoimet pihanurmet pelto- ja niittyalojen jäljiltä ja suuret pihapuut. Nuorempi vakinainen ja kesäasutus kiertää puiden katveessa nauhana rannikkoa ja saaria. Myös sellaiset saaret, joille pysyvä asutus ei ole voinut asettua sataman puutteessa, ovat saaneet kesämökkiasutusta. Näin on esimerkiksi Kuivalla Hevosella, jossa veneitä joudutaan myrskyn aikaan siirtämään saareissa eri paikkoihin, tuulen suunnasta riippuen.

Perinteinen rakentaminen

Rannikon kartanot ilmentävät omia ihanteitaan. Rannikon suuremmat säilyneet talot ovat satulakattoisia kaksikerroksisia pitkänomaisia suorakaiteita.

Saaristossa vanhimmat talot ovat puolestaan olleet pieniä tuvan ja eteiskamarin käsittäviä rakennuksia. Asuinpaikalla päärakennus on usein sijoitettu lähimmäksi rantaa, kun taas talousrakennukset sijoittuvat taaemmaksi. Myös sauna saattaa sijaita pihan perällä, kaukana rannasta. Kesävieraat toivat sekä vuokra- että muita tuloja saaristoon. Monet rakensivat isomman, usein mansardikattoisen talon, jota vuokrattiin kesäasukkaille, kun itse asuttiin pienemmässä piha-aitassa.

3.4.3 Rakennetun kulttuuriympäristön huomioiminen osayleiskaavassa

Lauri Putkonen (Tmi Lauri Putkonen 2008) on laatinut osayleiskaavaa varten yhteenvedon alueen rakennuskulttuurihistoriallisista arvoista. Kohteiden tarkat kuvaukset on luettavissa yhteenvetoraportista, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Saariston ja rannikon osayleiskaavassa arvokkaiden rakennetun ympäristön kohteiden osoittamiseen on käytetty merkintöjä SR, Sr ja /s. Kohteet on merkitty kaavaan perustuen yhteenvedossa esitettyihin kaavamerkintäsuosituksiin siten, että päällekkäisyydet alue- ja kohdemerkintöjen osalta on poistettu. Luettelo kaavassa osoitetuista kohteista on kaavaselostuksen liitteenä.

3.5 Kiinteät muinaisjäännökset

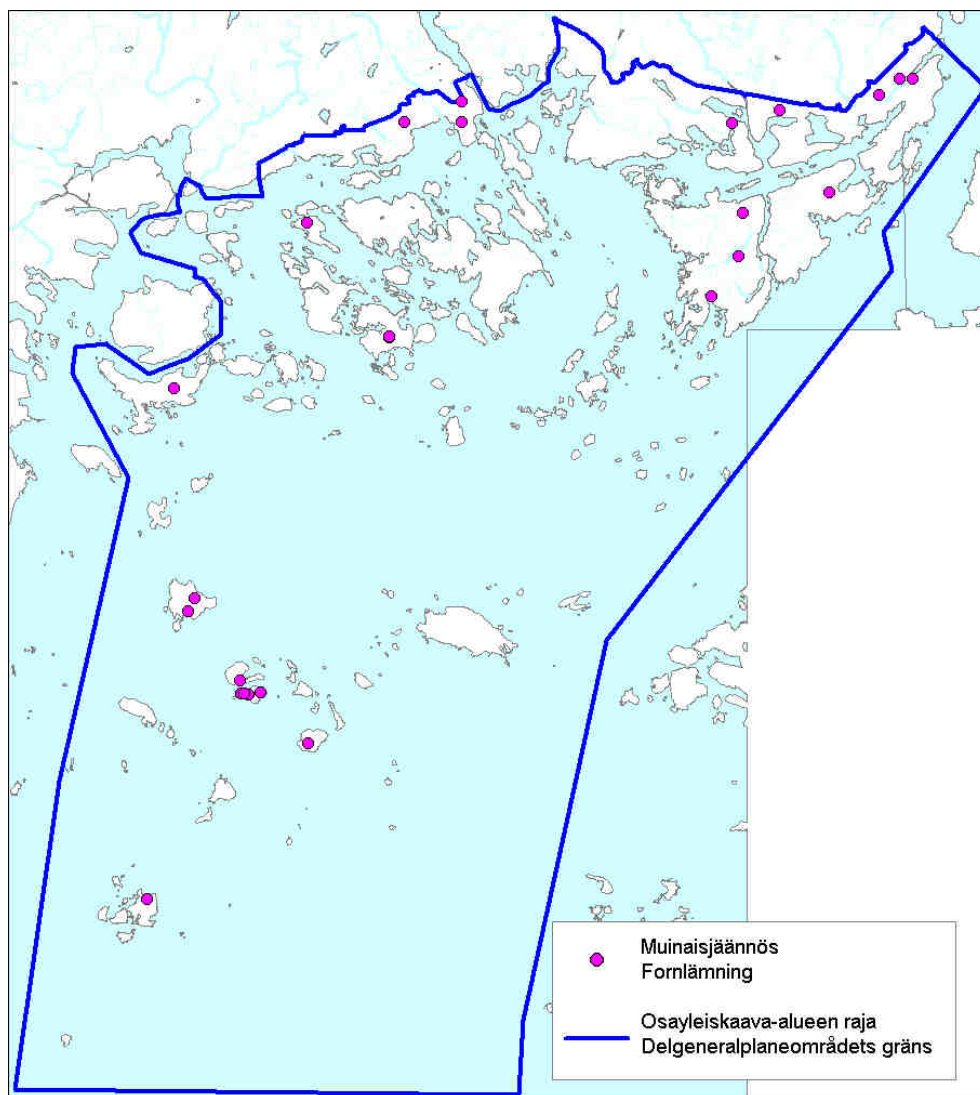
Museovirasto suoritti Sipoossa muinaisjäännösinventoinnin kunnan yleiskaavoituksen tarpeisiin vuonna 2007. Inventointi jaettiin kolmeen osa-alueeseen: manneralueen esihistoriallisten muinaisjäännösten inventointi, manneralueen historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi sekä saariston esihistoriallisen ja historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi.

Mantereen historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnin ensisijaisena päämääränä oli selvittää, onko kunnan alueella joko kokonaan tai osittain autioituneita keskiaikaisia tai uuden ajan alun kylätontteja. Lisäksi pyrittiin mahdollisuuksien mukaan saamaan tietoa siitä, onko nykypäivään saakka käytössä pysyneillä keskiaikaisilla ja uuden ajan tonttimailla säilynyt vanhoja rakenteita tai kulttuurikerroksia. Inventoinnin perusteella Sipoon kunnan alueella on ollut ainakin 32 keskiaikaista tai uuden ajan alun kylää. Niiden kylien rajojen sisäpuolelta inventoitiin ainakin 104 erillistä tonttimaata. Valtaosa tonttimaista on edelleen tavalla tai toisella käytössä eli niiden kulttuurikerrosten säilyneisyysaste pitää tarpeen niin vaatiessa määrittää arkeologisin kokeiluvauksin. Inventoinnin aikana löydettiin myös 18 autiotonttia, joista seitsemän on epävarmoja, jatkotutkimuksia vaativia.

Manneralueen esihistoriallisen muinaisjäännösten inventoinnin tavoitteena oli selvittää kunnan alueella sijaitsevien tunnettujen muinaisjäännösten nykykunto sekä etsiä ennestään tuntemattomia muinaisjäännöksiä. Saariston arkeologisessa inventoinnissa tarkastettiin alueen ennestään tunnetut esihistoriallisen ja historiallisen ajan muinaisjäännökset sekä etsittiin ennestään tuntemattomia muinaisjäännöksiä. Inventoinnin tulosten perusteella Sipoon kivikautinen asutus sijoittuu Sipoonjoen ja sen sivujokien loiville rantapelloille, erityisesti Nikkilässä ja Paippisissa, sekä paikoin rannikkovyöhykkeelle, erityisesti Massbyn ja Västerskogin alueelle. Suuri osa kivikautisista asuinpaikoista on melko pitkälle tuhoutunut peltoviljelyn ja myöhemmin asutuksen vaikutuksesta. Rannikon ja saariston röykkiöt noudattavat tiettyä kaavaa ja suurin osa niistä ajoittuu todennäköisesti pronssikaudelle. Mantereelta ja saaristosta löytyi muutamia historialliseen aikaan ajoittuvia sekä tarkemmin ajoittamattomia muinaisjäännöksiä.

Suunnittelualueella sijaitsee 25 muinaisjäännösrekisteriin merkittyä kohdetta tai aluetta (kuva 18 ja taulukko 3). Vedenalaisten muinaisjäännösten rekisteriin merkittyjä kohteita suunnittelualueella on 7 kpl (kuva 19 ja taulukko 4). Vedenalaisia muinaisjäännöksiä ovat sellaiset hylät ja hylän osat, joiden voidaan olettaa olleen uponneena yli sadan vuoden ajan sekä muut menneisyydestä kertovat ihmisen tekemät vedenalaisrakenteet. Muinaisjäännösrekisterin ja vedenalaisten muinaisjäännösten rekisterin mukaiset kohteet on merkitty osayleiskaavaan kohdemerkinnällä sm ja sm-2 ja alueet merkinnällä SM. Muinaisjäännökset, jotka ovat asuttuja keskiajan tai uuden ajan alun kylätontteja, on merkitty merkinnällä sm-2. Näiden kohteiden lisäksi rantayleiskaavan on merkitty merkinnällä **s-1701** Tallörnin kummeli, joka ei ole muinaismuisto, mutta historialliselta ja kulttuuriselta arvoltaan huomattava. Osayleiskaavassa rakentamiseen osoitetut muutosalueet eivät ole ristiriidassa alueen muinaisjäännösten kanssa.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



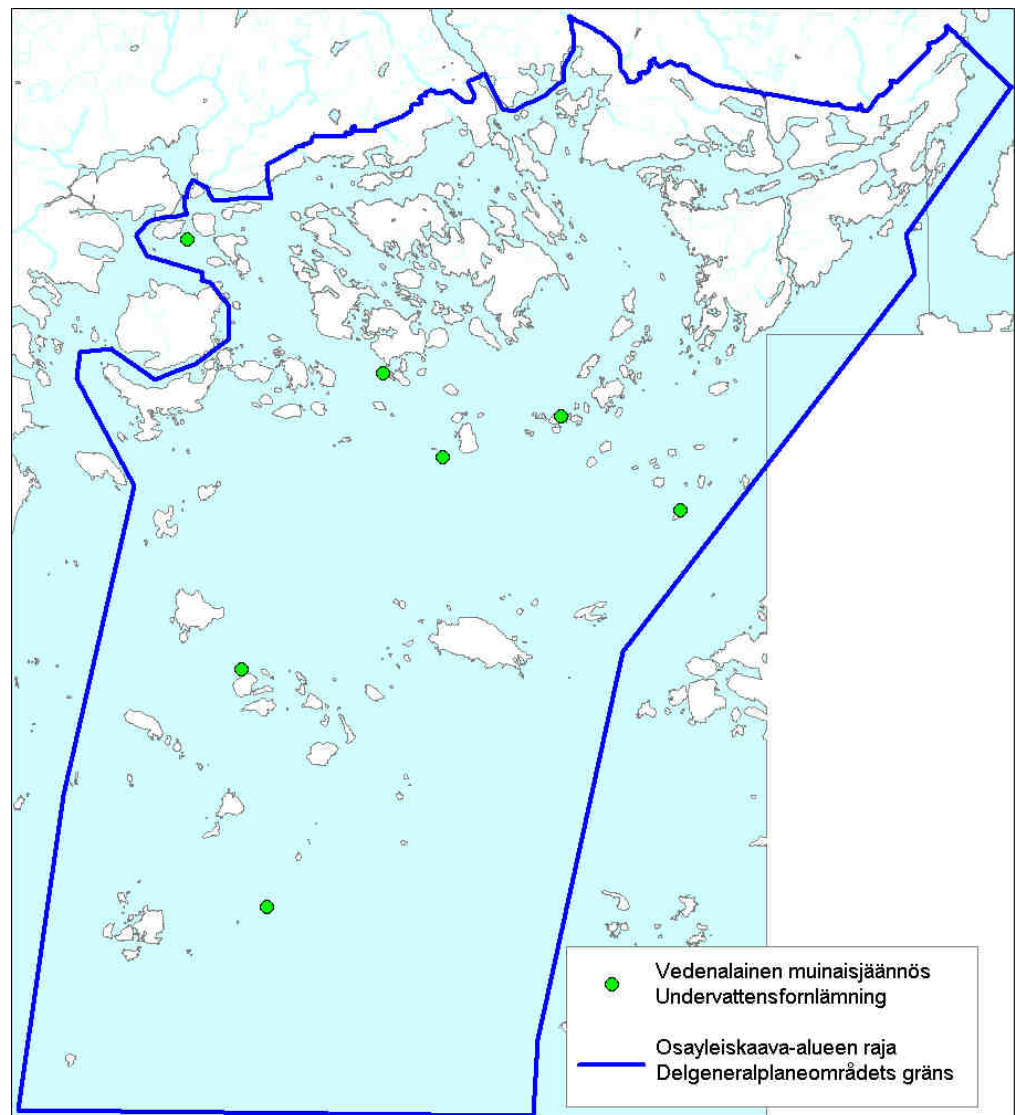
Kuva 18. Muinaisjäänösrekisteriin merkityt kohteet ja alueet saariston ja rannikon osayleiskaava-alueella. (Lähde: Museovirasto 2009 ja 2010)

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Taulukko 3. Muinaisjäännösrekisteriin merkityt kohteet ja alueet saariston ja rannikon osayleiskaava-alueella. (Lähde: Museovirasto 2009 ja 2010)

Muinaisjään- nöstunnus	Nimi	Tyyppi	Ajoitus	Kaava- merkintä
753010001	Estlotan	kivirakenteet	ajoittamaton	sm
753010003	Asplandet 1	kivirakenteet	ajoittamaton	sm
753010004	Asplandet 2	kultti- ja tarinapaikat	ajoittamaton	sm
753010006	Asplandet 4	kivirakenteet	ajoittamaton	sm
753010007	Solstrand	kivirakenteet	historiallinen	sm
753010017	Kärre	asuinpaikat	kivi- ja/tai pronssikautinen	sm
753010018	Stenskyberget	kivirakenteet	pronssikautinen	SM
753010021	Kummelberg	kivirakenteet	pronssikautinen	sm
753010029	Musta-Hevonen	kivirakenteet	pronssikautinen	sm
1000008135	Vainudden 2	kivirakenteet	historiallinen	sm
1000008148	Trutlandet 1	kivirakenteet	pronssikautinen	sm
1000008151	Asplandet 5	kivirakenteet	pronssi- ja/tai rautakautinen	sm
1000008158	Musta-Hevonen Yhteismetsät 2	kivirakenteet	ajoittamaton	SM
1000008159	Mölandet	kivirakenteet	historiallinen	sm
1000008161	Röysö 3	maarakenteet	historiallinen	sm
1000008162	Röysö 4	kulkuväylät	historiallinen	sm
1000008165	Löparö Långberget 2	kivirakenteet	ajoittamaton	SM
1000008167	Löparö Ärtsveden	kivirakenteet	ajoittamaton	sm
1000008168	Opanholmen	kivirakenteet	ajoittamaton	sm
1000010844	Kitö	asuinpaikat	historiallinen	sm-2
1000010857	Löparö	muinaisjäännösryhmät	historiallinen	SM
1000010897	Spijutsund, Knuts, Smeds	asuinpaikat	historiallinen	sm-2
1000010899	Spijutsund, Martis	asuinpaikat	historiallinen	sm-2
1000011551	Stassböle	asuinpaikat	historiallinen	SM
1000010901	Spijutsund, autiotontti	asuinpaikat	historiallinen	SM

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



Kuva 19. Vedenalaisten muinaisjäännösten rekisteriin merkityt kohteet saariston ja rannikon osayleiskaava-alueella. (Lähde: Museovirasto 2009)

Taulukko 4. Vedenalaisten muinaisjäännösten rekisteriin merkityt kohteet saariston ja rannikon osayleiskaava-alueella. (Lähde: Museovirasto 2009)

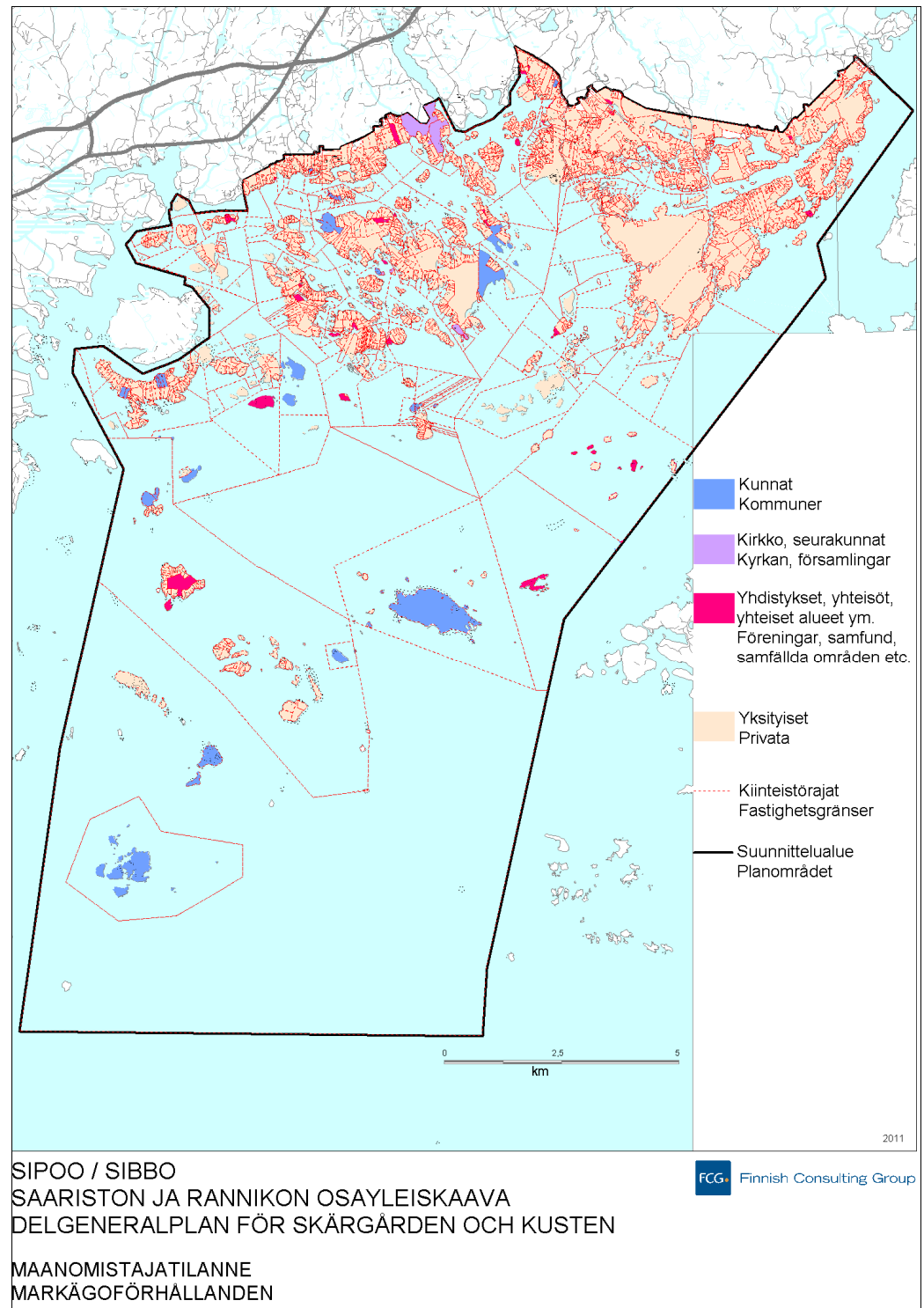
Kohde ID	Kohdenimi	Tyyppi	Ajoitus
1008	Stora Korsholmenin länsipuolen hylky	hylky (puu)	ei määritelty
1009	Munkholmenin hylky	hylky (puu)	ei määritelty
1012	Gråskärin hylky	hylky (puu)	ei määritelty
1013	purjelaiva Alexander II:n hylky	hylky (puu)	ei määritelty
1016	Mågsholmenin hylky	hylky (puu)	ei määritelty
1017	Sofi	hylky	ei määritelty
1021	Torrvedsholmenin hylky	hylky (puu)	ei määritelty

3.6 Maanomistus

Suunnittelualueen merkittävin maanomistajataho on yksityiset maanomistajat (noin 3 100 ha). Seuraavaksi suurin maanomistajataho on kunnat (Helsinki, Vantaa, Sipoo, yhteensä noin 280 ha). Alueen muita ja pienempiä maanomistajia ovat yhteisöt ja yhdistykset (noin 80 ha) sekä kirkko ja seurakunnat

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

(noin 47 ha). Maanomistustilanne suunnittelualueella on esitetty kuvassa 20 sekä kaavan liitteessä.



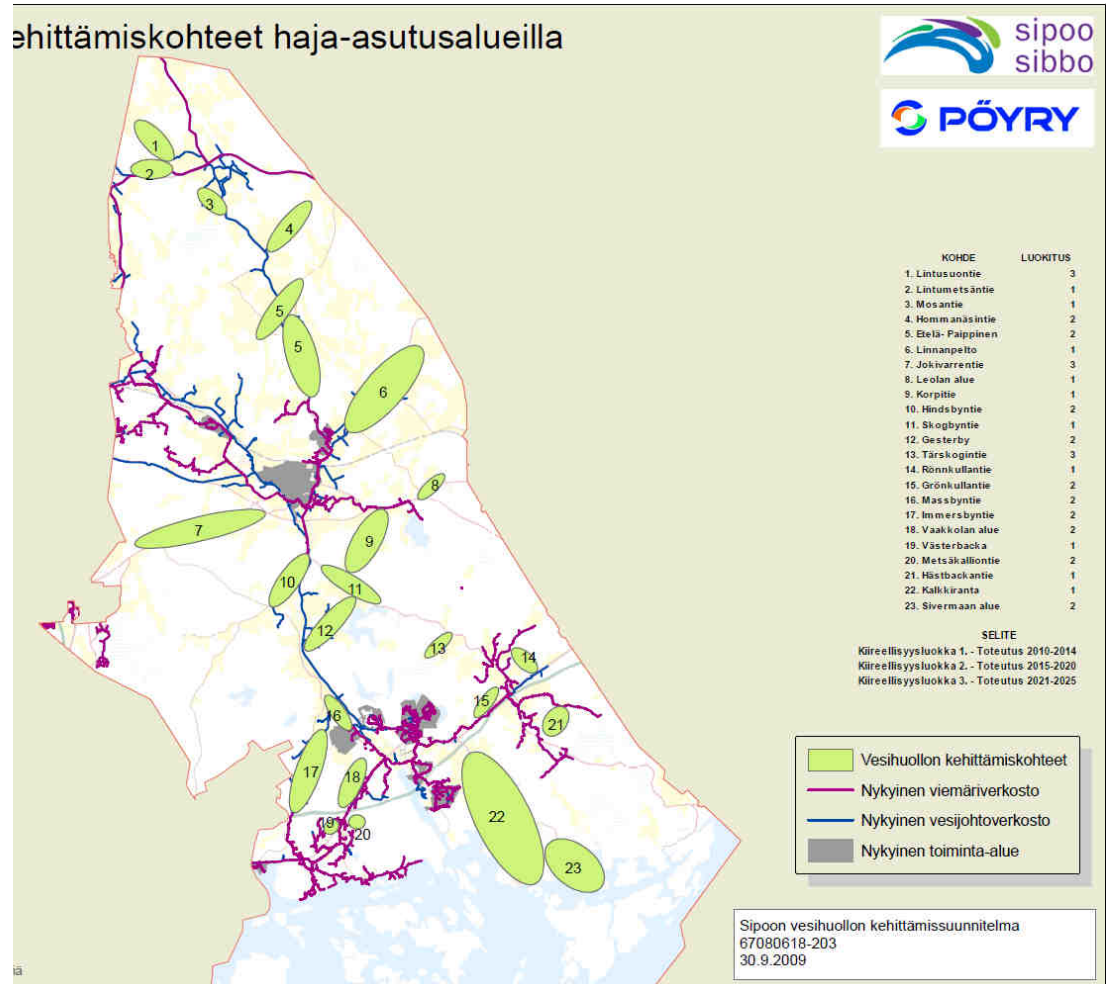
Kuva 20. Suunnittelualueen maanomistajatilanne.

3.7 Energia ja yhdyskuntatekniikka

Vesihuolto kattaa vain osan suunnittelualueen mannerrannasta. Saaristossa ei kunnallistekniikkaa ole. Koko Sipoon aluetta koskeva vesihuollon kehittämissuunnitelma hyväksyttiin Sipoon kunnan tekniikka- ja ympäristövaliokunnassa

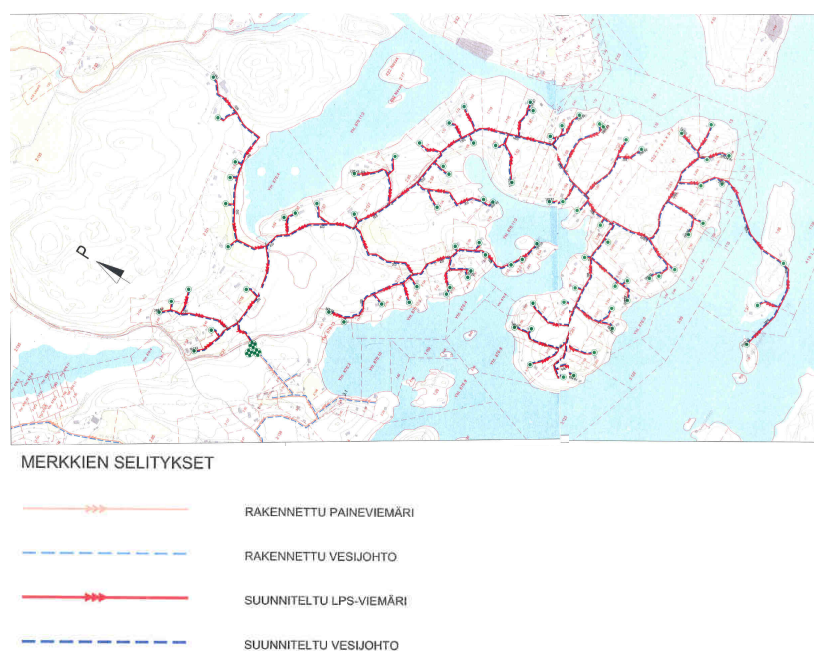
28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

9.11.2009. Lisäksi Sipoon kunnan tekniikka- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt vuonna 2006 Kalkkirannan vesihuollon yleissuunnitelman. Kalkkirannan viemäroinnin periaateratkaisuksi valittiin paineviemäri kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla. (Lähde: www.sipoo.fi). Yleiskaavaa laadittaessa on huomioitu tehdyt ja toteutetut suunnitelmat sekä niiltä osin, kuin suunnittelu on käynnissä, laadinnan alla olevat suunnitelmat. Esimerkiksi Siverlandetin osalta ratkaisut perustuvat käynnissä oleviin suunnitelmiin.

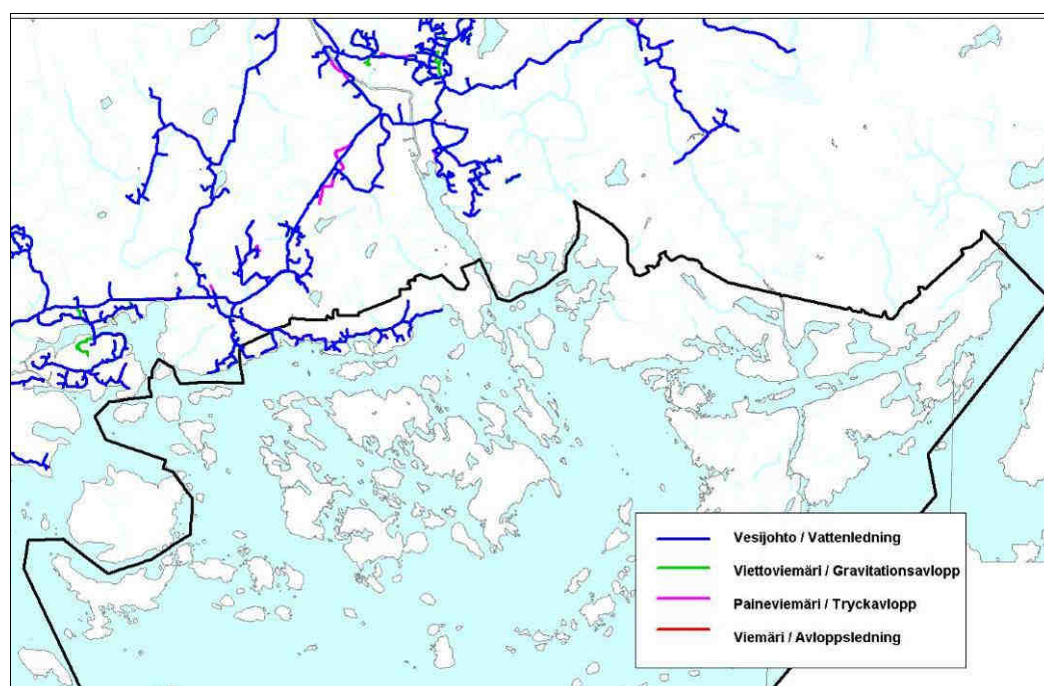


Kuva 21. Kehittämissuunnitelman yleiskartta (30.9.2009).

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

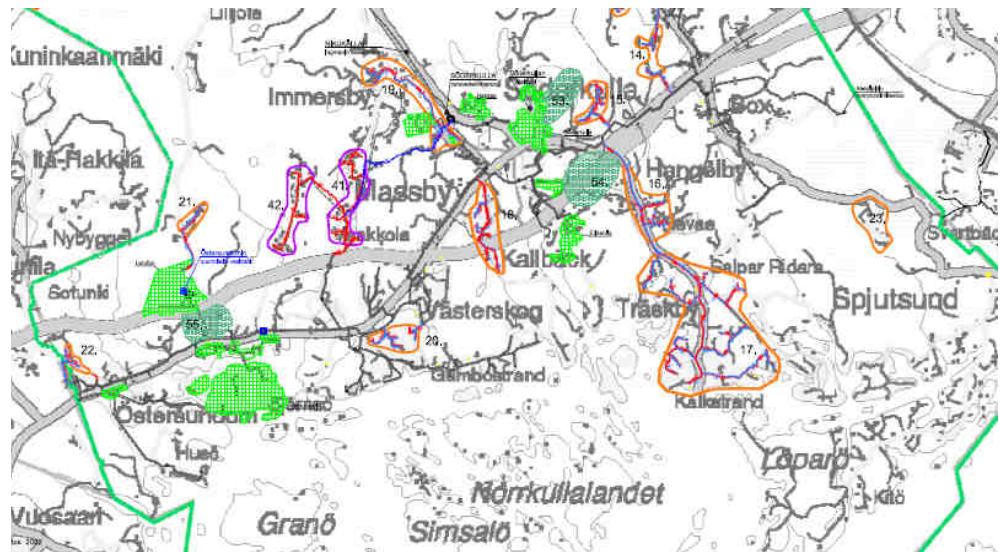


Kuva 22. Siverlandetin vesihuoltoverkoston yleissuunnitelma.



Kuva 23. Sipoon eteläosien olemassa oleva vesihuoltoverkko.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



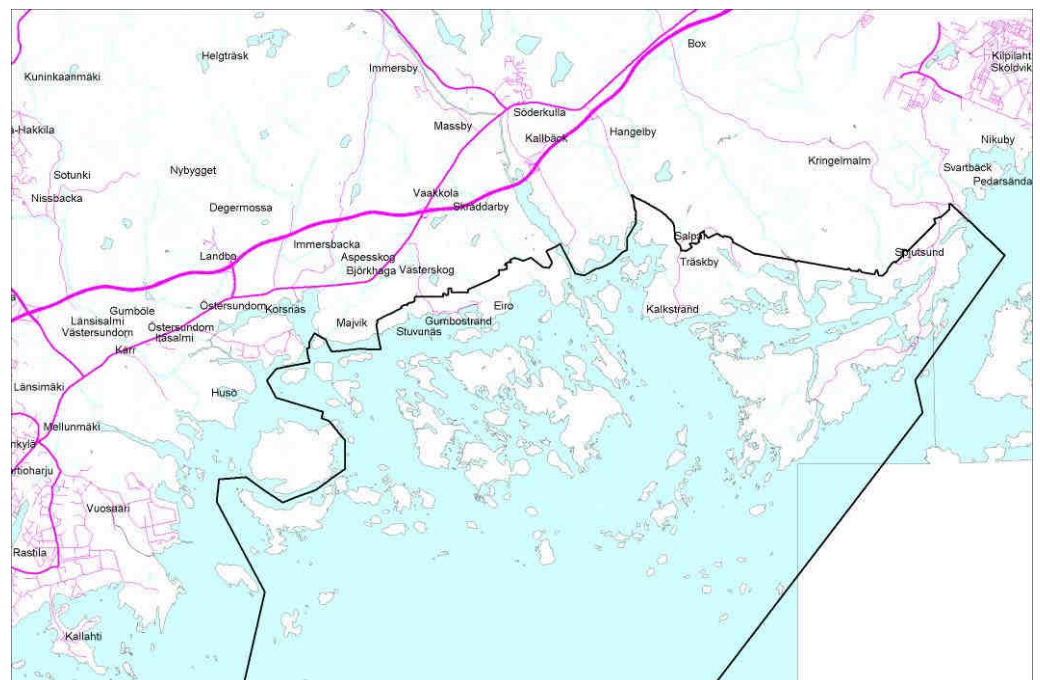
Kuva 24. Ote Sipoon vesihuollon yleissuunnitelmasta. (Sipoon kunta 2004)

3.8 Liikenne

Kaava-alueen pohjoispuolella, Sipoon kunnan läpi kulkee valtatie 7 (Porvoonväylä) Helsingistä Porvooseen. Valtatie 7 on osa Turusta Pietariin johtavaa E18 tietä. Sipoon alueella on viisi valtatie 7:n eritasoliittymää (Östersundom, Massby, Sipoonlahti, Hangelby ja Kulloo).

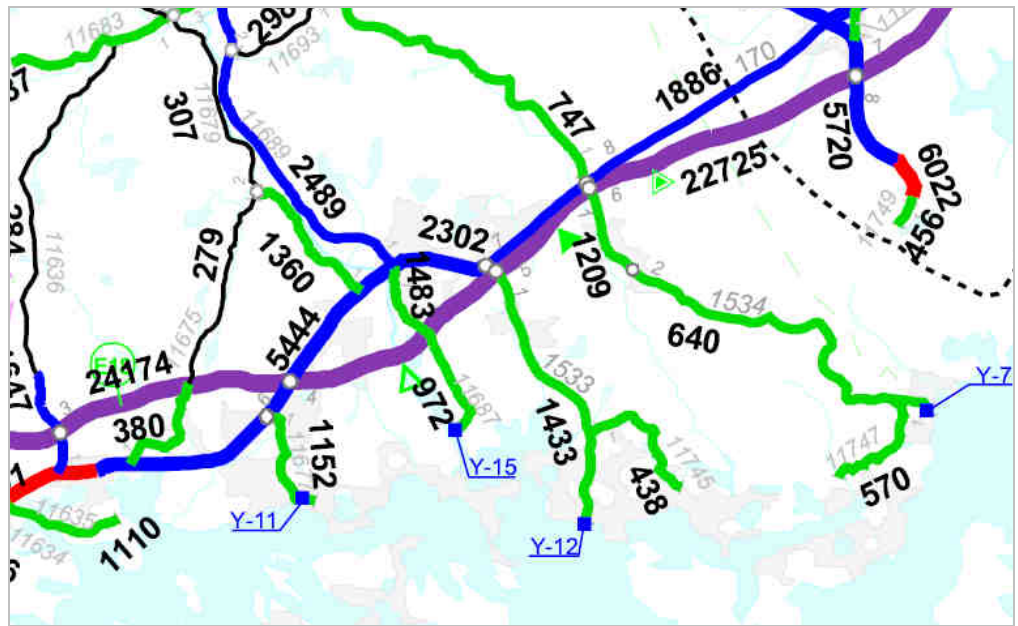
Valtatie 7:n suuntaisesti, valtatie rinnakkaistienä kulkee seututie 170, eli Uusi Porvoontie Helsingistä Loviisaan. Porvoonväylältä etelään kulkevat yhdystiet 1533 Kalkkirantaan ja 1534 Sputjsundiin. Kaava-alueen tieverkko koostuu pienemmistä ajoteistä.

Lähin matkustajaliikenteen lentoasema on Helsinki-Vantaa.



Kuva 25. Sipoon eteläosien tieverkko.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



Kuva 26. Teiden keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) Sipoon eteläosissa vuonna 2006. (Tiehallinto 2008)

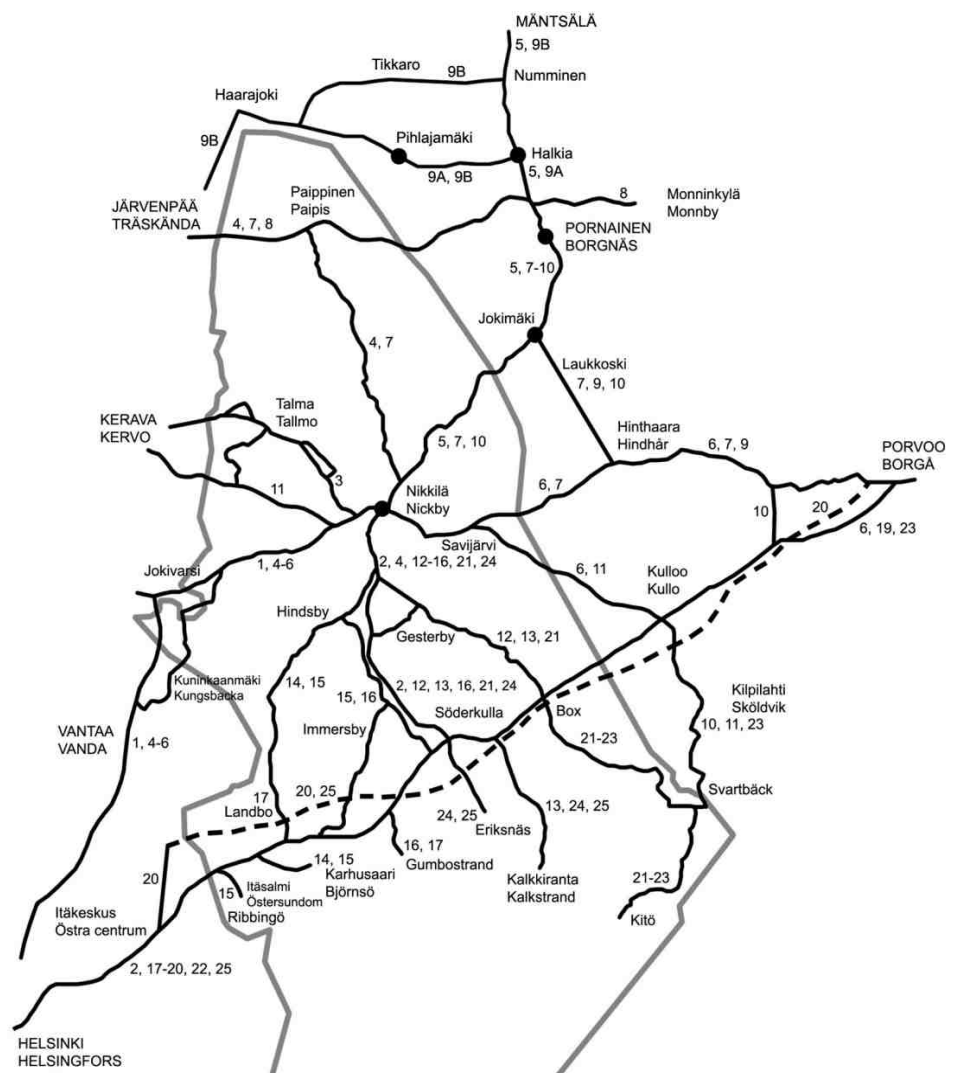
3.8.1 Paikallisliikenne

Sipoon paikallisliikenteessä on parikymmentä reittiä, joista osa on eri kuntien välisiä, Sipoon kautta kulkevia, yhteyksiä ja loput Sipoon sisäisiä. Suurin osa reiteistä kulkee kuntakeskus Nikkilän kautta Sipoon eri osiin, pääkaupunkiseudulle ja muihin Keski-Uudenmaan kuntiin sekä Porvooseen. Rannikkoaluetta palvelevat useat Porvoon suunnan linjat.

Nikkilän ja Söderkullan kaltaisiin keskuksiin liikennöidään tihein vuorovälein koko päivän ajan. Monilla linjoilla vuorovälit ovat kuitenkin ruuhka-aikojen ulkopuolella pitkiä tai vuoroja ei tällöin liikennöidä ollenkaan. Paikallisliikenteellä palvellaan tällöin lähinnä työmatka- ja koululaisliikennettä

Sipoossa on käytössä julkisessa liikenteessä normaaleita Matkahuollon taksoja halvempi Sipoolippu, jota voidaan käyttää Sipoon sisäisessä liikenteessä sekä pääkaupunkiseudulle ja Keravalle suuntautuvilla matkoilla. Keski-Uudenmaan kuntien Järvenpään, Mäntsälän, Nurmijärven, Pornaisten ja Tuusulan sekä Hyvinkään ja Sipoon yhteinen seutulippu tuli voimaan vuoden 2008 alusta. Uudella seutulipulla voi tehdä kyseisten kuntien alueen bussiliikenteessä eripituisia matkoja rajattomasti 30 päivän ajan.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



Kuva 27. Sipoon joukkoliikennereitit. (Sipoon kunta)

Helsingistä Keravan kautta Nikkilään ja siitä edelleen Porvooseen kulkee rautatieyhteys, jolla ei enää nykyään ole matkustajaliikennettä. Kesäaikaan rataosuudella kuitenkin kulkee kerran viikossa museojuna, joka pysähtyy myös Nikkilässä.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

3.8.2 Vesiliikenne ja satamat

Satamat ja laiturit

Storören:

Storören on venesatama, jossa on mm. yleinen laituri, joka huviveneilijöiden lisäksi palvelee saariston yhteysveneliikennettä sekä saariston kalastajien tarpeita. Satamassa toimii myös melontaseura.

Satamassa on myös septitankin tyhjennyspiste sekä vedentäyttöpiste. Alueelle ollaan laatimassa uutta asemakaavaa, joka mahdollistaa asumisen ja palvelujen lisäämisen alueelle. Storören tulee jatkossakin palvelemaan myös venesatamana. Storörenin alue päätettiin rajata kaavasta pois yleiskaavaehdotuksen viranomaisneuvottelun jälkeen.

Gumbostrand:

Vieraslaituri, jossa on kiinnitysmahdollisuus. Alueella on kioski.

Kalkkiranta:

Satamassa on vieraslaituri pienveneille ja se on aallonmurtajalla suojattu. Satamassa on myös ravintola ja roskapiste sekä veneenlaskuluiska ja rahtilaitvoille erillinen satama.

Kitö

Sipoon Kaunissaari:

Helsingin kaupungin omistamassa Kaunissaarella on vierasvenesatama, joka sijaitsee suojaisassa valkamassa saaren itäpuolella. Satamassa on 60 venepaikkaa. Palveluina löytyy esim. keittokatoksia, WC, juomavettä, kioski, sauna sekä 2 kertaa viikossa vieraileva kauppavene.

ELY-keskuksen laiturit

Gumbostrand

Gumbostrandissa sijaitsee tiehallinnon laituri Y-11 maantie 11687:n päässä.

Kalkkiranta:

Kalkkirannassa sijaitsee tiehallinnon laituri Y-12 maantie 1533:n päässä.

Spjutsund:

Spjutsundissa sijaitsee tiehallinnon laituri Y-7 maantie 1534:n päässä.

3.9 Väestö ja asuminen

3.9.1 Väestömäärä, -kehitys, ja -ennuste

Sipoon kunnan väkimäärä oli vuonna 2009 yhteensä 18 036, joista saaristosien väkimäärä oli 171 henkilöä eli noin 1 % koko kunnan väestöstä. Rannikon ja saariston tilastoalueiden yhteenlaskettu väestömäärä oli 6 703 henkilöä vuonna 2006. Rannikon tilastoalueet käsittävät myös kaava-alueen ulkopuolisia alueita.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Sipoon väestöstä noin 60 % puhuu suomea äidinkielenään ja noin 38 % ruotsia äidinkielenään. Saaristoalueella pääosa väestöstä puhuu äidinkielenään kuitenkin ruotsia.

Sipoossa asutut, ilman kiinteää tieyhteyttä olevat saaret ja niiden asukasluvut vuonna 2005 olivat seuraavat:

Bergarholmen	1
Björkholmen	2
Granö	7
Kamsholmen	8
Komsalö	4
Majholmen	2
Norrkullaholmen	14
Opanholmen	7
Röysö	4
Sandholmen	2
Simsalö	34
Stora Svedjeholmen	7
Söderkullaholmen	4
Yhteensä	96 henkilöä

Sipoon väestömäärä on kasvanut viime vuosikymmeninä varsin nopeasti. Kunnan alueella väkimäärä on kasvanut kaikkiaan 23 % vuodesta 1995 vuoteen 2006.

Seuraavassa taulukossa on esitetty Sipoon, Porvoon seutukunnan ja Itä-Uudenmaan maakunnan väestömäärän kehitys vuodesta 1995 vuoteen 2006.

Taulukko 5. Sipoon, Porvoon seutukunnan ja Itä-Uudenmaan maakunnan asukasluku vuosina 1995-2006 (Tilastokeskus 2007).

	Asukasluku 31.12.2006				Muutos 1995 - 2006	
	1995	2000	2005	2006		%
Sipoo	15 497	17 477	18 719	19 060	3 563	23,0 %
Porvoon seutukunta	66 988	70 760	74 313	75 159	8 171	12,2 %
ITÄ-UUDENMAAN MAAKUNTA	86 474	89 604	92 933	93 853	7 379	8,5 %

Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Sipoon väestö tulee kasvamaan myös seuraavien vuosikymmenten aikana. Ennusteen mukaan vuonna 2030 kunnan väestö on kasvanut 18,4 % vuoden 2006 tasosta. Vuonna 2030 Sipoossa olisi näin ollen jo yli 22 500 asukasta. Ennusteen mukaan myös Porvoon seutukunnan sekä koko maakunnan väkiluvut kasvavat tulevina vuosikymmeninä.

Taulukko 6. Sipoon, Porvoon seutukunnan ja Itä-Uudenmaan maakunnan väestöennuste vuoteen 2030 (Tilastokeskus 2007).

	Väestöennuste					Muutos 2006 - 2030	
	2006	2010	2020	2025	2030		%
Sipoo	19 060	19 874	21 311	21 992	22 573	3 513	18,4 %
Porvoon seutukunta	75 159	77 809	83 208	85 674	87 600	12 441	16,6 %
ITÄ-UUDENMAAN MAAKUNTA	93 853	96 800	103 086	106 033	108 356	14 503	15,5 %

Seuraavassa kuvassa on esitetty Sipoon väestön ikärakenne vuosina 1996, 2005 ja 2006. Eri ikäryhmien suhteelliset osuudet ovat pysyneet kyseisenä aikana melko muuttumattomina. Tilastokeskuksen mukaan vuonna 2005

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

eläkkeellä olevien henkilöiden osuus Sipoon väestöstä oli 16,8 % (Tilastokeskus 2007).

Väestön ikärakenne						
ikäryhmät	1996		2005		2006	
	henkilöitä	%	henkilöitä	%	henkilöitä	%
0-6	1 635	10	1 828	10	1 830	10
7-18	2 601	17	3 502	19	3 662	19
19-39	4 084	26	4 267	23	4 136	22
40-64	5 494	35	6 766	36	6 992	37
65-74	1 174	7	1 356	7	1 414	7
75-	809	5	1 000	5	1 026	5
yhteensä	15 799		18 719		19 060	

Kuva 28. Sipoon väestön ikärakenne vuosina 1996, 2005 ja 2006 (Sipoon kunta 2007).

Osa-alueiden ikärakenne Sipoossa 31.12.2005, henkilöitä Åldersstrukturen inom delområden i Sibbo 31.12.2005, personer							
osa-alue/ikäryhmiä delområde/åldersgrupper	0-6	7-18	19-39	40-64	65-74	75-	0-100
1. Granö	2	1	2	4	5	3	17
2. Simsalö	2	14	12	38	11	9	86
3. Kito-Löparö	8	10	13	39	10	11	91
4. Itäsaari/Östersundom	199	311	288	411	41	23	1 273
5. Majvik	106	186	177	301	52	27	849
6. Immersby	48	82	98	174	26	27	455
7. Västerskog	57	142	167	322	87	33	808
8. Söderkulla	229	408	560	785	139	150	2 271
9. Hangelby	19	42	56	90	20	11	238
10. Massby	45	65	98	161	29	22	420
11. Träskby	58	100	121	225	37	29	570
12. Spjutsund	15	26	59	105	25	11	241
13. Box	73	151	186	282	73	41	806
14. Myras/Myras	56	106	133	217	68	17	597
15. Hindsby	23	53	53	124	25	17	295
16. Kirkonkylä/Kyrkoby	51	63	88	146	27	20	395
17. Talman keskusta/Tallmo centrum	59	126	128	253	36	35	637
18. Talman seutu/Tallmoneiden	58	117	115	241	48	20	599
19. Martinkylä/Mårtensby	55	144	132	258	46	23	658
20. Gesterby	64	84	125	170	52	21	516
21. Savijärvi	93	160	194	230	40	24	741
22. Nikkilä/Nickby	228	504	652	1 038	248	279	2 949
23. Itäinen Jokipuisto/Östanåparken	56	60	194	178	23	17	528
24. Nikkilän kartano/Nickby gård	57	166	123	222	28	11	607
25. Linnanpelto/Borgby	49	104	126	181	30	27	517
26. Etelä-Paippinen/Södra Paipis	48	118	182	263	71	45	727
27. Pohjois-Paippinen/Norra Paipis	69	133	141	240	51	37	671
Jakamattomat arvot/Ofördelade värden	1	26	44	68	8	10	157
Sipoo/Sibbo	1 828	3 502	4 267	6 766	1 356	1 000	18 719

Kuva 29. Sipoon väestön ikärakenne tilasto-alueittain vuonna 2005 (Sipoon kunta 2007).

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

3.9.2 Asuminen

Vuoden 2006 lopussa Sipoossa oli yhteensä 7 298 asutokuntaa. Asutokunnan keskikoko oli Sipoossa 2,6 henkeä, kun koko maassa asutokunnan keskikoko oli samana vuonna 2,2 henkeä (Tilastokeskus 2007).

Vuokra-asunnossa asuvien asutokuntien osuus oli vuoden 2005 lopussa Sipoossa 15,4 %. Rivi- ja pientaloissa asuvien asutokuntien osuus asutokunnista vuoden 2006 lopussa oli puolestaan 82,9 % (Tilastokeskus 2007).

Taulukko 7. Asutokunnat Sipoossa vuosina 2006 (Tilastokeskus 2007).

Asutokunnat 2006	Sipoo		Koko maa
	kpl	%	%
1 henkilö	1 852	25,4 %	40,1 %
2 henkilöä	2 403	32,9 %	32,6 %
3 henkilöä	1 062	14,6 %	12,0 %
4 henkilöä	1 239	17,0 %	9,8 %
5 + henkilöä	742	10,2 %	5,5 %
Yhteensä	7 298	100 %	100 %

Sipoossa oli vuoden 2006 lopussa yhteensä 6 310 asuinrakennusta. Kaikista asuinrakennuksista 97,1 % oli erillisiä pientaloja ja kaikista asuinhuoneistoista 75,5 % sijoittui erillisiin pientaloihin. Sipoossa kerrostalo- ja rivitaloasuntojen suhteellinen osuus asutokannasta on selvästi pienempi kuin koko maassa keskimäärin.

Taulukko 8. Asuinrakennukset Sipoossa vuonna 2006 (Tilastokeskus 2007).

Asuinrakennukset 2006	Sipoo		Koko maa
	kpl	%	%
Erilliset pientalot	6 125	97,1 %	89,2 %
Rivi- ja ketjutalot	106	1,7 %	6,1 %
Asuinkerrostalot	79	1,3 %	4,6 %
Yhteensä	6 310	100 %	100 %

Taulukko 9. Asunnot Sipoossa vuonna 2006 (Tilastokeskus 2007).

Asunnot 2006	Sipoo		Koko maa
	kpl	%	%
Erilliset pientalot	5 992	75,5 %	39,9 %
Rivi- ja ketjutalot	525	6,6 %	13,8 %
Asuinkerrostalot	1 287	16,2 %	44,1 %
Muu rakennus	128	1,6 %	2,2 %
Yhteensä	7 932	100 %	100 %

3.9.3 Loma-asutus

Vuonna 2006 Sipoossa oli yhteensä 2 047 kesämökkiä, mikä on 107 kesämökkiä 1 000 asukasta kohti. Koko maassa kesämökkejä oli samana vuonna 90 kpl/1 000 asukasta (Tilastokeskus 2007).

Tilastokeskuksen kesämökkitilaston (2004) mukaan vapaa-ajan asuntojen omistus jakaantui vuonna 2004 Sipoossa seuraavasti:

- Kesämökkejä yhteensä 2 093 kpl
 - Ulkokuntalaisten omistamia 65 %
 - Yhteisöjen omistamia 22 %
 - Sipoolaisten omistamia 13 %

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

3.10 Työpaikat ja palvelut

3.10.1 Työpaikat ja työllisyys

Sipoon kunnan alueella oli työpaikkoja vuonna 2005 yhteensä 5 274. Yritys-toimipaikkoja oli samana vuonna yhteensä 1 044. Eniten työpaikkoja oli palvelujen (64 %) ja jalostuksen (28 %) parissa.

Taulukko 10. Työpaikkarakenne Sipoossa vuonna 2005 (*ennakkotieto, Tilastokeskus 2007).

	Työpaikkarakenne 2005*							
	Alkutuotanto		Jalostus		Palvelut		Tuntematon	
Sipoo	264	5 %	1 498	28 %	3 385	64 %	127	2 %

Sipoossa asuvien työssäkäyvien henkilöiden lukumäärä oli vuoden 2005 lopussa 9 020. Työssäkäyvien henkilöiden osuus koko kaupungin väestöstä oli näin ollen 48,2 %. Omassa kunnassa työssäkäyvien osuus kaikista työssäkäyvistä oli puolestaan 34,9 % (Tilastokeskus 2007, ennakkotieto).

Vuodesta 1995 vuoteen 2005 Sipoon työpaikkamäärä oli Tilastokeskuksen mukaan lisääntynyt 873 työpaikalla. Vuoden 1995 tasosta lisäystä oli tapahtunut kaikkiaan 19,8 %.

Taulukko 11. Työpaikkamäärä Sipoossa vuosina 1995-2005 (*ennakkotieto, Tilastokeskus 2007).

	Työpaikkamäärä			Muutos 1995 - 2005	
	1995	2000	2005*		%
Sipoo	4 401	4 746	5 274	873	19,8 %

Työttömyysaste oli Sipoossa vuoden 2007 marraskuussa 3,5 %. Työttömiä työnhakijoita oli tuolloin yhteensä 327 henkilöä (Hämeen TE-keskus 2007).

3.10.2 Päivähoito- ja koulupalvelut

Sipoon ruotsinkielinen kouluverkko on suhteessa asuinrakennuskantaan ja väestömäärään. Suomenkielinen kouluverkko on keskittynyt Nikkilän, Söderkullan, Talman, Landbon ja Karhusaaren ympäristöön.

3.10.3 Kauppa

Sipoossa toimii 10 päivittäistavaramyymälää vuonna 2004. Erikoismyymälöitä oli yhteensä 50. Ravintoloita, kahviloita ja baareja oli koko Sipoon alueella yhteensä 22 kappaletta. Kampaamoita ja kauneushoitoloita oli 29.

Sipoossa sijaitsevat supermarketit ovat Nikkilässä ja Söderkullassa. Niiden vaikutusalue ulottuu näiden alueiden läheisyyteen. Vaikutusalueen ulkopuolelle jää asutus-keskittymiä, kuten Talman, Landbon ja Karhusaaren alueet.

Suurin osa naapurikuntien tavarataloista ja itsepalvelu-tavarataloista sijaitsee Vantaalla ja Helsingissä. Helsingissä Sipoon kannalta merkittävin kaupankeskittymä on Itäkeskus. Lähimpänä Sipoon rajaa sijaitsevat kaupalliset palvelut ovat Keravalla, Porvoossa ja Järvenpäässä. Vantaan palveluiden alle viiden kilometrin vaikutusalue ulottuu lähinnä Landbon alueelle.

Päivittäistavarakaupan osalta ostovoiman siirtymä koko kunnan ostovoimasta on n. 16 %, eli n. 7,4 miljoonaa euroa. Kunnan erikoiskaupan ostovoimasta n. 66% (n. 35,6 miljoonaa euroa) siirtyy kunnan ulkopuolelle.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Sipoon matkailun palvelutarjonta liittyy kulttuuriin, luontoon ja aktiviteetteihin. Saaristo- ja rannikkoalueilla on jonkin verran matkailuun liittyviä aktiviteetti-, majoitus- ja ravintola-palveluita sekä muutamia päivittäistavaramyymälöitä ja kioskeja. Rannikko- ja saaristoalueen tarjonta palvelee niin alueella asuvia ihmisiä, kesäasukkaita kuin turistejakin.



Kuva 30. Sipoon rannikko- ja saaristoalueen palveluita (Sipoon kunta 2007).

3.10.4 Matkailu

Sipoon saaristolla on matkailun kannalta useita vahvuuksia, joista merkittävimpiä ovat sijainti ja kulttuuri. Alueen vanha huvila-asutus luo potentiaalia monipuolisten ja laaja-alaisten palveluiden tarjonnalle. Tulevaisuudessa kasvava sipoolaisten määrä asettaa paineita virkistysmahdollisuuksien ja myös erilaisten paikallispalveluiden tarjonnalle.

Alueen heikkoutena matkailun kannalta voidaan pitää nykyistä infrastruktuuria ja vähäistä palvelukapasiteettia. Saariston nykytarjonta on puutteellista eikä nykytilanteessa tyydytä edes paikallistason kysyntää. Ympäristöasioiden lisäksi tulevaisuuden haasteita ovat saaristolaisuuden ja kulttuurin säilyminen.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Taulukko 12. Majoitusliikkeiden kapasiteetin jakautuminen Itä-Uudellamaalla vuoden 2006 alussa (Suomalaisten matkailu 2005, Matkailutilasto 2006).

	Majoitus- liikkeet	Huoneet	Vuoteet	Caravan- paikat
Loviisa	3	76	167	80
Porvoo	9	470	895	58
Sipoo	2	59	158	0
Yhteensä	14	605	1220	138

Sipoon saaristoa ja rannikkoaluetta koskevassa matkailu-hankkeessa (2007) valitut kehittämisen painopistealueet ovat mantereella:

- Storören
- Sipoonlahti
- Kalkstrand
- Spjutsund

ja saaristossa:

- Norrkullalandet
- Simsalö

Kysyntäpaine vapaa-ajanpalveluja kohtaan sekä saaristossa että rannikkoalueilla kasvaa. On todennäköistä, että venepaikkoja ja -palveluita tarvitaan huomattavasti lisää tulevinä vuosina. Lisäksi muiden palveluiden ja toimintojen toiminnalliset ja maankäytölliset konseptit tulee laatia tulevaisuuden tarpeet huomioiden.

Sipoon käyntisatamat ovat:

- Kaunissaari
- Gumbostrand
- Karhusaari
- Storören

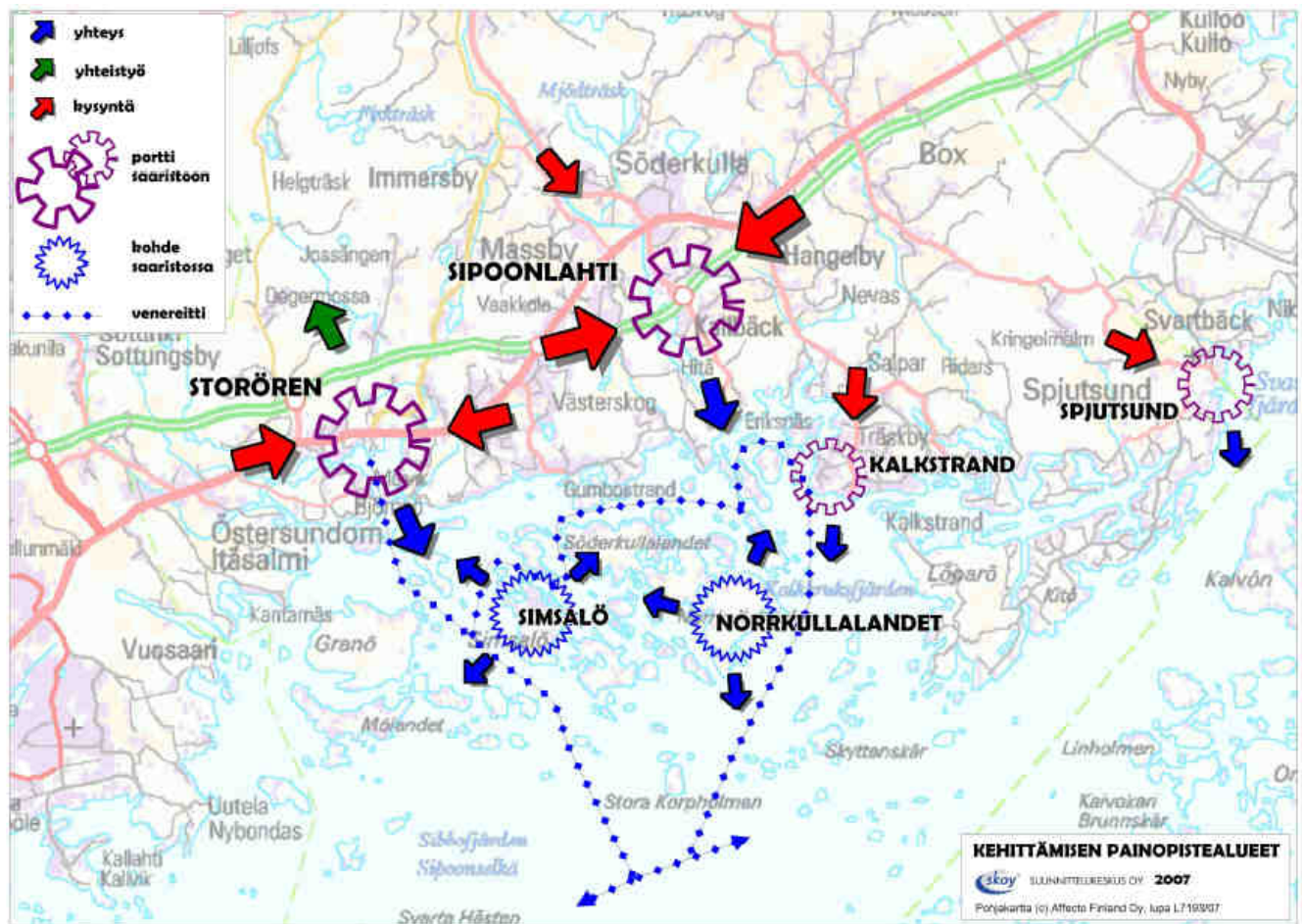
Norrkullalandet

Norrkullalandetissa toimii yksityinen yrittäjä, joka harjoittaa risteilytoimintaa ja vuokraa saaresta mökkejä sekä saunaa. Kunta on alueella merkittävä maanomistaja. Yritystoiminnan lisäksi alueelle voi sijoittua myös muita toimintoja.

Sipoonlahti

Sipoonlahden alue on saavutettavuudeltaan Suomen paras ”portti” saaristoon matkailijoiden näkökulmasta. Sijainti Turku-Pietari moottoritien varrella pääkaupunkiseudun läheisyydessä on ylivoimainen. Myös olemassa olevat liikenne- ja palvelu-erätkäiset (moottoritien liittymä, palveluasema, yhteydet Sipoon tieverkkoon) sekä saavutettavuus meriteitse mahdollistavat toiminnan kehittämisen. Yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla voidaan luoda vetovoimainen alue erityyppisten sijoittajien ja operaattoreiden näkökulmasta. Alue sopisi mm. ”Saaristokeskuksen” ja/tai hotellin/kylpylän sijaintipaikaksi. Suurimittakaavaisella toiminnalla on kerrannaisvaikutuksia ympäristön palveluelinkeinolle. Ympäristöön voi sijoittua lisäksi edellä mainittua toimintaa tukevia ja hyödyntäviä yrityksiä/palveluita.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



Kuva 31. Sipoon matkailun kehittämisen painopistealueet (Sipoon kunta 2007).

Virkistysalueyhdistys

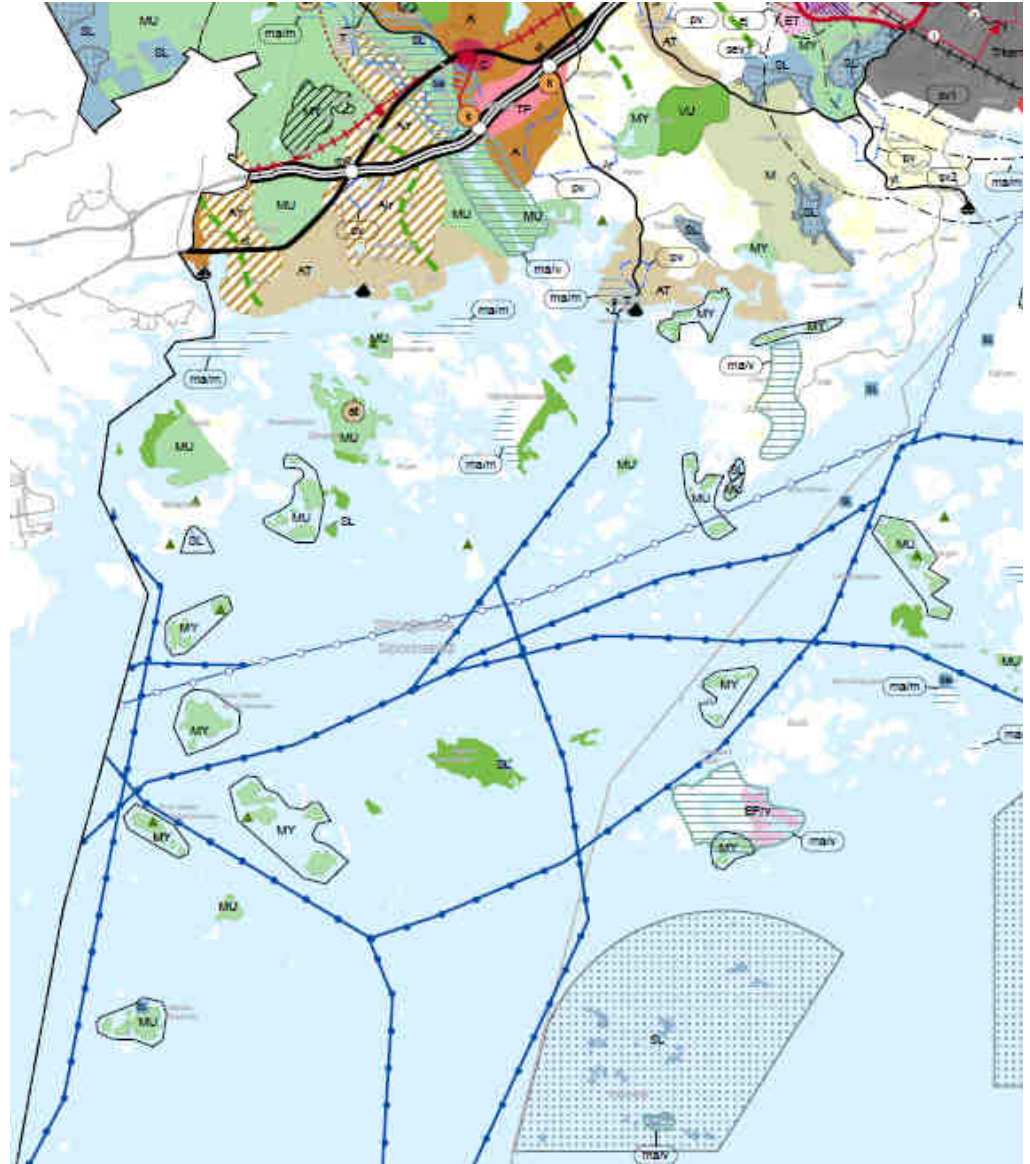
Suunnittelualueella sijaitsee yksi Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen virkistysalue Högholmsören. Alue koostuu neljästä pienestä saaresta. Kolme niistä on puuttomia luotoja. Suurimmalla saarella kasvaa mäntyjä ja vanhoja pihlajia. Rantakalliot ovat laakeita. Kalkkirannan yleisestä laiturista alueelle on matkaa 3,5 mpk eli noin 6 kilometriä.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Maakuntakaava

Itä-Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu Ympäristöministeriössä 15.2.2010.



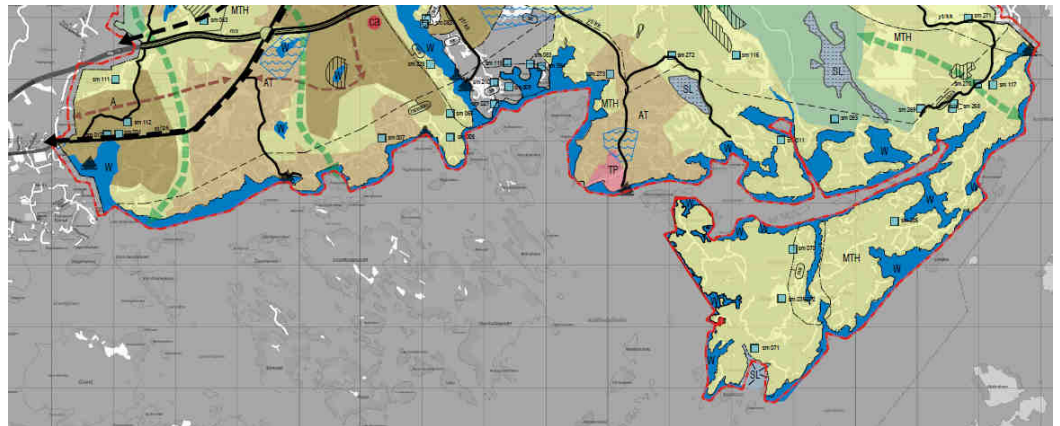
Kuva 32. Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta.

Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa Sipoon saaristoalueet on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (merkinnät MU ja MY). Rannikkoalueita on osoitettu muun muassa taajamatoimintojen alueeksi (A) ja kyläalueiksi (AT). Osa saaristosta ja rannikosta on osoitettu lisäksi viheralueiksi ja luonnonsuojelualueiksi (merkintä SL). Merkinnöillä ma/v ja ma/m on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeit, valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävät alueet. Maakuntakaavaan on merkitty myös vedenhankinnan kannalta tärkeit pohjavesialueet, satamat sekä suoje- lu- ja virkistyskohteet.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

4.2 Yleiskaavat

Sipoon valtuusto hyväksyi Sipoon yleiskaavan 2025 15.12.2008. Yleiskaava 2025 käsittää koko kunnan alueen, lukuun ottamatta saaristoa. Yleiskaava kumoaa sekä haja-asutusalueiden yleiskaavan että Söderkullan osayleiskaavan. Sipoon yleiskaavan 2025 hyväksymispäätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus antoi päätöksensä 15.1.2010 yleiskaavan hyväksymispäätöksestä jätetyistä valituksista. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksestä valitettiin edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joten asian käsittely jatkuu.



Kuva 33. Ote Sipoon yleiskaavasta 2025.

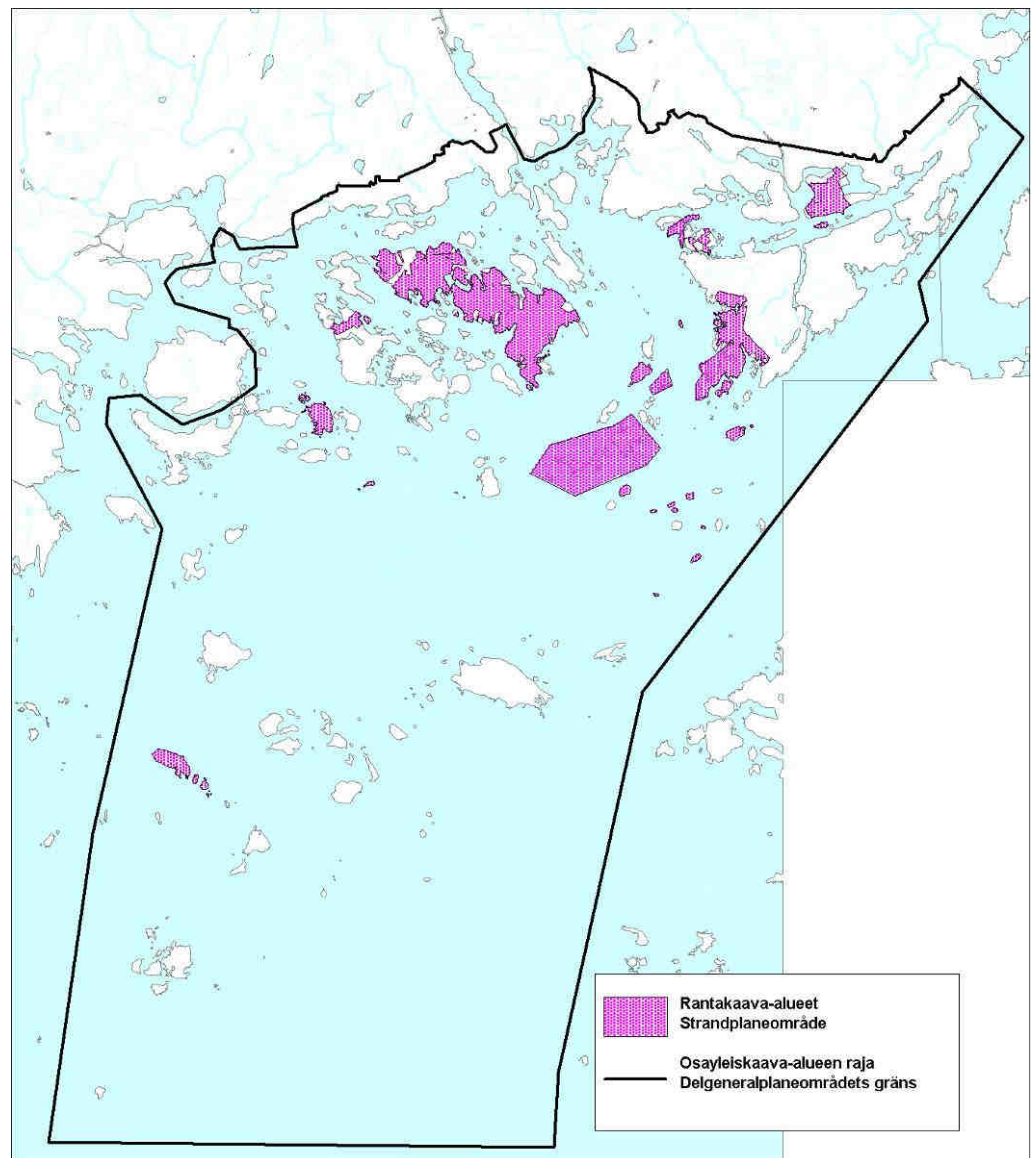
Rantaosayleiskaava on tehty mahdollisimman yhdenmukaisesti Sipoon yleiskaava 2025:n kanssa niiltä osin, kuin se on ollut mahdollista. Joiltain osin rantayleiskaavassa on tehty muutoksia, koska kyseessä on yksityiskohtaisempi suunnittelu samalla kaavatasolla. Toisin sanoen vaikka kaavojen välillä onkin pieniä eroja yleinen linja on samanlainen, yksityiskohtaiset ratkaisut on tehty sen perusteella kun nyt on nähty tarpeelliseksi ottaa tarkemmin kantaa johonkin asiaan tai maankäyttömuotoon. Rantayleiskaava tarkentaa yleiskaavaa 2025 mm. rantarakentamisen osalta ja ottaa kantaa mantereeseen osalta ns. kuivan maan rakennusoikeuteen.

Lisäksi kunnassa on voimassa useita rakennuslain aikaisia yleiskaavoja, joiden voidaan katsoa olevan vanhentuneita. Tällaisia ovat valtuuston hyväksymät Saariston osayleiskaava (1978), Etelä – Sipoon osayleiskaava (1979), Kalkkirannan osayleiskaava (1995), Ribbingön osayleiskaava (1996) ja Itäsalmen keskustan, Landbon, Korsnäsin, Karhusaaren ja Storörenin alueen osayleiskaava (1992). Edellä mainitut kaavat ovat oikeusvaikutuksettomia.

4.3 Asemakaavat ja ranta-asemakaavat

Yleiskaava-alueella on voimassa olevia ranta-asemakaavoja sekä mantereella että saaristossa.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



Kuva 33. Suunnittelualueen ranta-asemakaava-alueet.

Suunnittelualueen asemakaavat:

- Korsnäsins alueen asemakaavaa joka jää osittain yleiskaavarajauksen sisäpuolelle.
- Massbyn kylän tilojen 4:336, 4:835, 4:853 ja 4:967 rantakaava (1973)
 - RA-alueita (rakennusala max. 150 kem²), metsätalousaluetta ja yhteiskäyttöpuistoa. Kaava-alueen koko n. 20 ha.
- Kalvholmen rantakaava (1994)
 - RA-alueita (rakennusala max. 170 / 200 kem²), maa- ja metsätalousaluetta, suojelualueita. Kaava-alueen koko n. 22 ha.
- Vikbacka rantakaava (1995)
 - RA-alueita (rakennusala max. 170 kem²), AO-alueita (rakennusala max. 250 / 500 kem²), maa- ja metsätalousaluetta, lähivirkistysalue. Kaava-alueen koko n. 17 ha.
- Skata-Ledholmen rantakaava (1993)
 - RA-alueita (rakennusala max. 150 kem²), suojelualuetta, venevalkama. Kaava-alueen koko n. 6 ha.
- Löparögård rantakaava (1993)

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

- RA-alueita (rakennusala max. 170 kem²), suojelualueita, metsätalousaluetta, venevalkama. Kaava-alueen koko n. 55 ha.
- Kuiva Hevonen rantakaava (1999)
 - RV-alueita - loma-alue, jolle saa rakentaa yhteisön käyttöön loma- ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia (rakennusala max. 68 kem²), lähivirkistysaluetta, suojelualueita, venesatama. Kaava-alueen koko n. 22 ha.
- Norrkullalandet-Söderkullalandet rantakaava (1993) + kaavan laajennus (1994)
 - RA-alueita (rakennusala max. 180 / 250 kem²), AO-alueita (rakennusala max. 200 kem² + talousrakennukset) lähivirkistysaluetta, retkeily- ja ulkoilualueita, RV-alue, maa- ja metsätalousaluetta, suojelualueita, venevalkamia. Kaava-alueen koko n. 310 ha
- Krokholmen rantakaava (1980)
 - RA-alueita (rakennusala max. 110 kem²), metsätalousaluetta, puistoa, suojelualueita, venevalkama. Kaava-alueen koko n. 320 ha.
- Skyttenskrär rantakaava (1991)
 - Kaava koskee yhden tilan yksinäistaloa. Alue sisältyy Krokholmenin rantakaavaan.
- Svartholmen rantakaava (1991)
 - RA-alueita (rakennusala max. 170 kem²), puistoaluetta, suojelualueita. Kaava-alueen koko n. 4 ha.
- Kittelnäsholmenin rantakaava (1992)
 - RA-alueita (rakennusala max. 150 kem²), puistoaluetta, suojelualueita. Kaava-alueen koko n. 4 ha.
- Simsalö I rantakaava (1993)
 - RA-alueita (rakennusala max. 180 / 250 kem²), AO-alue (rakennusala max. 300 kem²), AL-alue – asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (rakennusala max. 350 kem²), Y-alueita, retkeily- ja ulkoilualue, venevalkama. Kaava-alueen koko n. 12 ha.
- Hemisniemen rantakaava (1972) ja rantakaavanmuutos (1974)
 - RA-alueita (rakennusala max. 170 kem²), metsätalousaluetta, puistoalue, pallokenttä. Kaava-alueen koko n. 35 ha.

4.4 Rakennusjärjestys

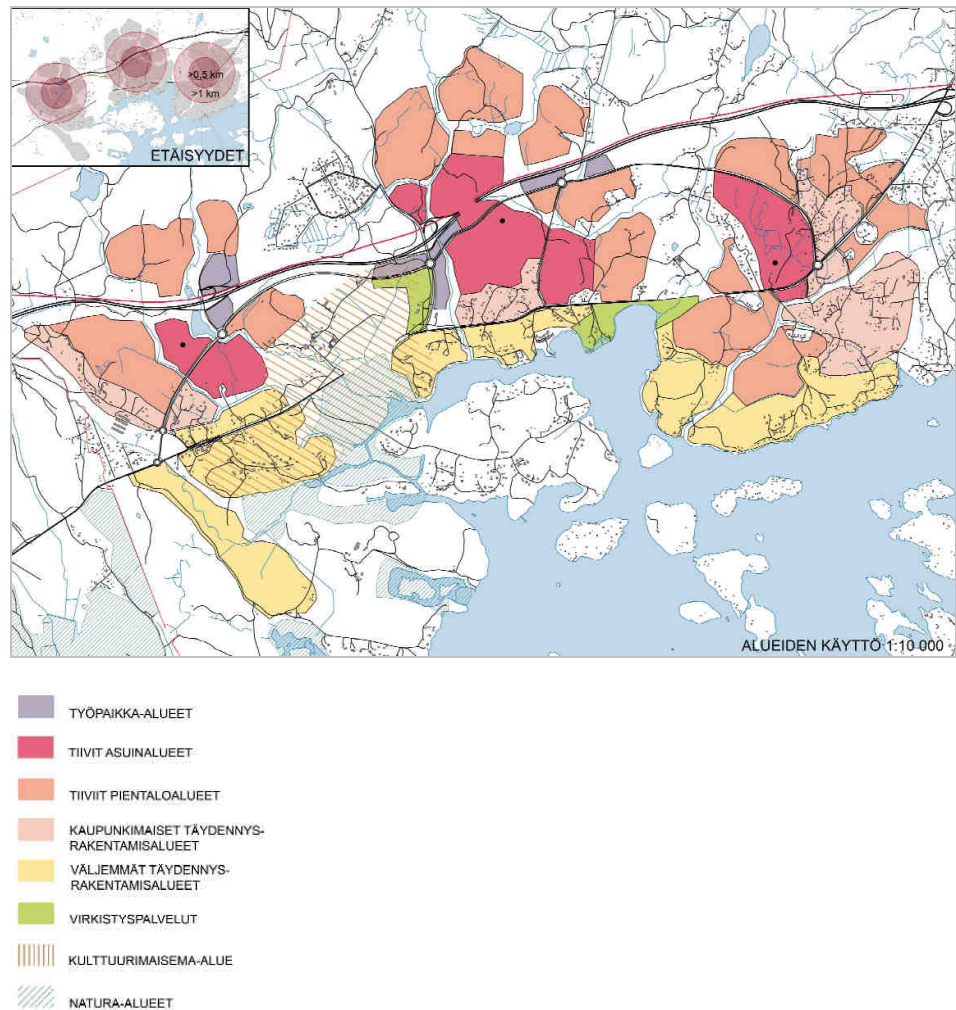
Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.5.2002 ja valtuuston 30.5.2005 hyväksymät muutokset rakennusjärjestykseen ovat tulleet voimaan 7.10.2005 ja 21.11.2007.

4.5 Muut suunnitelmat

Lounais-Sipoon ideasuunnitelma

Sipoon on teettänyt Yleiskaava 2025 -työn tueksi Lounais- ja Etelä-Sipoon kehittämisvyöhykettä koskevat ideasuunnitelmat. Sipoon kunnan kehittämis- ja elinkeinoyksikkö teetti kahdella konsultilla (Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka ja Pöyry) kaavoitusohjelman mukaisesti epäviralliset ideasuunnitelmat, jotka tarkentavat ja mallintavat yleiskaavaluonnoksessa esitetyjä alueidenkäytön ratkaisuja. Työt valmistuivat kesäkuun 2007 alussa.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



Kuva 34. Ote Lounais-Sipoon ideasuunnitelmasta (Pöyry).

Valtioneuvoston periaatepäätös saariston kehittämisestä 2010-2011

Valtioneuvoston periaatepäätöksessä todetaan, että saariston kehittämisessä tulee huolehtia ympäristön turvallisuudesta, elinkeinojen harjoittamisen edellytyksistä, luonnonsuojelusta ja kulttuuriarvojen säilyttämisestä.

Saaristossa on valtioneuvoston mukaan pyrittävä kehittämään työpaikkavarantoaan omavaraisia alueita. Kasvavia elinkeinoja ovat periaatepäätöksen mukaan matkailu, yksityiset palvelut ja etätyö. Lisäksi on kehitettävä kalatalouden ja pienimuotoisen maatalouden harjoittamisen mahdollisuuksia. Periaatepäätöksen mukaan tavoitteena on kehittää saaristo- ja vesistömatkailua sekä yksityisiä kauppa-, rakentamis-, kuljetus- ja muita palvelutyöpaikkoja. Lisäksi edistetään etätyön tekemistä saariston vakinaisissa asunnoissa ja vapaa-ajanasunnoissa. Tavoitteena on myös turvata kalastuksen ja kalaviljelyn edellytykset sekä tukea kalasatamien ja saaliin purkupaikkojen kehitystä.

Periaatepäätöksen mukaan rantojen kaavoittaminen on tärkeää sekä osana aikaisten että kokoaikaisten asukkaiden hankkimiseksi. Kuntia kannustetaan huolehtimaan riittävästä rakennusoikeudesta vakituisten ja vapaa-ajanasumisen tarpeisiin. Rantojen suunnittelun yhtenä tavoitteena on periaatepäätöksen mukaan vapaiden rantojen riittävä turvaaminen virkistyskäyttöön.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

5 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan vuonna 2001 ja niitä päivitettiin vuonna 2009. Niille asetettujen tavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Tavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Yleistavoitteet ovat luonteeltaan alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia velvoitteita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentin mukaan maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Yleistavoitteisiin on tarkoitettu sovellettavaksi lain 24 §:n 2 momentissa määriteltyjä, alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia vain yleispiirteisen kaavoituksen osalta. Yleistavoitteita ei ole tarkoitettu käytettäväksi asemakaavojen eikä rakentamista ja maankäyttöä suoraan ohjaavien yleiskaavojen sisällön oikeudelliseen arviointiin. Erityistavoitteisiin on tarkoitettu sovellettavaksi maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n 2 momentissa määriteltyjä, alueidenkäytön suunnittelua koskevia oikeusvaikutuksia kaikkien kaavojen osalta, mikäli tavoitetta ei ole kohdennettu koskemaan vain tiettyä kaavatasoa.

Tämän kaavan kannalta keskeisiä tavoitteita ovat:

- Elinympäristöjen toimivuuden ja taloudellisuuden edistäminen hyödyntämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia.
- Yhdyskuntarakenteen kehittäminen siten, että palvelut ja työpaikat ovat hyvin eri väestöryhmien saavutettavissa.
- Kaavoituksessa huomion kiinnittäminen keinoihin, joilla yhdyskuntarakenteen hajautuminen voidaan estää ja saada jo rakennettu infrastruktuuri tehokkaaseen käyttöön.
- Rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja uusien toimenpiteiden toteuttaminen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön osalta siten, etteivät merkittävät maisema- ja kulttuuriarvot vaarannu.

5.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Sipoon saariston ja rannikon alueella on voimassa useita eri yleiskaavoja, joista osa on vanhentunut. Kaavoituksen tavoitteena on uudistaa vanhentuneet kaavat ja selkeyttää saariston ja rannikon kaavatilannetta.

Alueelle laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa käsitellään saariston ja pääosin noin 200-300 metrin leveyisen ranta-alueen maankäyttöä. Osayleiskaavan tavoitteena on alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen. Tavoitteena on laatia oikeusvaikutteinen yleiskaava, jota MRL 72 §:n mukaan voidaan käyttää perusteena myönnettäessä rakennuslupia ranta-alueelle. Kaava helpottaisi ja yksinkertaistaisi rakennuslupien ja rakennusprojektien käsittelyä. Rakennettaessa yleiskaavan mukaisesti poikkeamislupaa ei tällöin tarvita.

Osayleiskaavan tarkoituksena on määrittää kiinteistö- ja maanomistajakohtainen rakennusoikeus sisältäen pysyvän asumisen tarpeet, loma-asumisen sekä

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

matkailun- ja elinkeinojen alueet. Yleiskaavan laadinnassa noudatetaan kantatilaperiaatetta, joka tarkoittaa, että 1.7.1959 jälkeen, jolloin rakennuslaki tuli voimaan, kantatilasta erotetut rantarakennuspaikat otetaan huomioon vähentävänä tekijänä rakennusoikeutta laskettaessa. Kaava laaditaan siten, että maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti.

Tavoitteena ranta-alueiden suunnittelussa on, että rakentamista ohjataan sille soveltuville alueille. Maisema ja luonnonarvoiltaan merkittävillä alueille ei toimintoja pyritä ohjaamaan, vaan luonnonarvoja vaalitaan. Kyseiset luonnonarvojen alueet tulee osoittaa selvästi yleiskaavan tavoitteissa. Myös suojelu- ja virkistysalueet, yleiset tarpeet esim. venerannat, kulkuyhteydet ja kalastukseen liittyvät tarpeet otetaan huomioon. Yhtenä merkittävänä tavoitteena on myös huomioida saariston omaleimaisuus ja säilyttää sen biologinen moninaisuus sekä huomioida saaristoalueen yleinen virkistystarve.

Kunnan asettamat saariston ja rannikon osayleiskaavan yleiset suunnitteluperiaatteet ja tavoitteet ovat:

- tukea ja kehittää saariston ja rannikon perinteisiä elinkeinoja (esim. kalastus, maa- ja metsätalous; mm. huomioiden sukupolven vaihdokset) kuten myös uusia elinkeinomuotoja
- parantaa pysyvän asutuksen elinolosuhteita
- tukea nykyisten palvelujen säilymistä sekä uusien luomista
- tukea Sipoon saariston ja rannikon omaleimaisuutta ja perinteitä, turvata palvelut ja työpaikat sekä huomioida matkailun tarpeet saaristossa
- edistää erilaisten suojeluohjelmien toteutumista ja luonnon- ja kulttuurialueiden suojelua
- huomioida saariston ja rannikon omaleimaisuus ja säilyttää biologinen moninaisuus
- kohdella maanomistajia tasapuolisesti
- helpottaa ja yksinkertaistaa rakennuslupien ja rakennusprojektien käsittelyä
- mitoittaa alueen rakennusoikeus siten, että rakentaminen pääasiassa voidaan hoitaa ilman ranta-asemakaavoitusta suoraan yleiskaavan perusteella
- alle 2 hehtaarin kokoiset saaret jätetään rakentamattomiksi
- kantatilaperiaatetta käytetään käyttäen lähtökohtana rakennuslain voimaantuloa 1.7.1959
- teoreettinen rakennusoikeus lasketaan käyttäen sekä pinta-alakriteeriä että rantaviivan pituutta
- vanhojen, arvokkaiden rakennusten säilyminen turvataan; korvaava rakentaminen (esim. sivuasunnon salliminen)
- turvata virkistystarpeet, jättämällä vapaata rantaviivaa myös yleiseen käyttöön

5.3 Viranomaisten asettamat tavoitteet

Viranomaisten tavoitteet ovat määrittäneet näiden tahojen kanssa käytyjen neuvottelujen sekä luonnos- ja ehdotusvaiheessa saadun palautteen perusteella.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

5.3.1 Kaavaluonnosvaihe

Palautteissa nousi esiin kunkin sektoriviranomaisen oman toimialan kysymykset. Palaute käsitteli lähinnä yksittäisiä tarkennus- ja päivitystarpeita.

Ympäristöviranomaiset (ELY-keskus) otti kantaa pääkaupunkiseudun kehittämisen lisäksi myös virkistysalueiden riittävyteen ja yhteyksien varmistamiseen. Näiden lisäksi palaute koski sekä rakennetun että luonnonympäristön yksittäisten kohteiden suunnitteluun vaikuttavia reunaehtoja sekä merkintöjen täydentämistä.

Maakuntien liitoista Uudenmaan liitto ilmoitti, että he eivät anna lausuntoa. Itä-Uudenmaan liitto viittasi maakuntakaavan ja yleiskaavan suhteeseen.

Tiehallinto (ELY-keskus) otti lausunnossaan kantaa liikenneyhteyksien merkintään ja täydentämiseen kevyen liikenteen osalta ja heidän ylläpitämien laituriin lisäämiseen kaavaehdotuksessa.

Merenkululaitos totesi, että keskeisimmät väylät ja venesatamat on merkitty kaavaan.

Museovirasto toi lausunnossaan esille korjaus- ja täydentämistarpeita muinaismuistojen merkinnöistä ja määräyksestä.

Porvoon museo totesi inventointien olevan riittäviä ja täyttävän niille asetetut vaatimukset mallikkaasti. Tämän lisäksi Porvoon museo otti kantaa yksittäisten kohteiden täydentämisestä ja tarkentamisesta.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Uudenmaan TE-keskus otti kantaa mm. kalastuksen harjoittamisen edellytysten säilyttämiseen esim. rantojen rakentamisen ohjaamisen kautta.

Helsingin kaupunki painotti yhteistyön merkitystä kuntien ja kaupunkien välillä alueen kehittämistyössä sekä kyseenalaisti etenkin mantereen osalta rantamitoituksen käyttöä.

Porvoon kaupunki toi esiin virkistysalueiden ja -yhteyksien tärkeyden sekä esitti yksityiskohtaisempien suunnitelmien laatimista erityisesti välillä Itäsalmi-Sipoonlahti.

Tukes totesi lausunnossaan, että SEVESO-vyöhykkeen merkintä määräykseen on riittävä.

Fingrid Oy pyysi, että kaavassa huomioidaan merikaapelin sijainti ja mahdolliset rantautumispaikat kaava-alueella.

Sipoon kunnan ympäristönsuojelu esitti lausunnossaan mm. hakkuisiin ja jätevesien käsittelyyn liittyviä tarkennuksia kaavamääräyksiin.

Sipoon vapaa-ajanjaosto esitti, että kunta hankkisi omistukseensa vapaa-ajankäyttöön soveltuvia alueita sekä veneiden talvisäilytykseen soveltuvia alueita. Lisäksi he esittivät, että kaavoituksella tulisi luoda kasvuedellytyksiä saariston ja rannikon saaristolaisperinteitä ja alkuperäisväestöä tukeville toiminnoille.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

5.3.2 Kaavaehdotusvaihe

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus otti kantaa ”uusi ja olennaisesti muuttuva asuinalue”-merkinnän tarkoituksenmukaisuuteen, Siverlandetin alueelle osoitettuun käyttötarkoituksen muutoksen mahdollistavaan määräykseen ja virkistysalueiden riittävyteen. Lausunnossa esitettiin myös yksittäisiä täydennyksiä määräyksiin ja kaavassa esitettyihin kohteisiin.

Uudenmaan liitto ilmoitti, että he eivät anna lausuntoa. Itä-Uudenmaan liitto viittasi osayleiskaavan poikkeamiin suhteessa maakuntakaavaan.

Museovirasto esitti täydennyksiä ja täsmennyksiä muinaismuistokohteisiin ja niitä koskeviin merkintöihin ja määräyksiin.

Porvoon museo totesi lausunnossaan, että kulttuuriympäristön ja -maiseman näkökulmasta Sipoon saaristosta laadittu rakennetun kulttuuriympäristön inventointi sekä maisemaselvitys ovat riittävät. Porvoon museo totesi, että matkailua ja vapaa-ajan palveluita edistävän rakentamisen jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen sopeuttamiseen arvokkaaseen ja herkkään rannikko- ja saaristoympäristöön.

Liikennevirasto esitti täydennyksen kaavassa esitettyihin väyliin.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos esitti konsultointiväyhykkeen (seveso) määräyksen täsmentämistä.

TUKES:illa ei ollut huomautettavaa kaavasta.

Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto totesi kaavaehdotuksen huomioineen prosessin aikana syntyneet muutospaineet.

Vantaan kaupunki otti kantaa omistamiinsa maa-alueisiin.

Porvoon kaupungin terveydensuojelijaosto otti kantaa määräyksiin radonin kannalta ja nosti esiin uimavesien laadulle asetetut vaatimukset.

Sipoon kunnan vapaa-ajan jaosto nosti esiin virkistysmahdollisuuksien riittävyyden.

Metsänhoitoyhdistys otti kantaa määräykseen maisematyöluvan tarpeesta.

Sipoon saaristovaltuuskunta otti esiin valtioneuvoston periaatepäätöksen saariston kehittämisestä ja asumisen ja elinkeinotoiminnan edellytykset alueella.

Uudenmaan virkistysalueyhdistys kommentoi virkistysten ja vapaa-ajan tarvoitteiden toteutumista kaavassa.

Porvoon kaupunki otti lausunnossaan kantaa virkistysalueiden riittävyyteen ja yhdyskuntarakenteen kehittämiseen.

Sipoon kunnan ympäristönsuojelijaosto otti kantaa yleisiin määräyksiin.

Metsähallitus otti kantaa alueella aiemmin omistamiinsa alueisiin.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

5.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

- Kaavaehdotusvaiheessa todettiin, että kaavan tulee ottaa kantaa manneralueen ns. kuivan maan mitoittamiseen. Mantereelle laadittiin mitoituslaskelmat rantavyöhykkeen ulkopuolelle.
- Granön saarelle on kohdistunut kaavatyön aikana sellaisia paineita, jotka edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja yhteistyötä naapurikaupunkien kanssa. Tämän johdosta Granö päätettiin jättää kaava-alueen ulkopuolelle.
- Eriksnäs ja Majvikin alueille on kohdistunut kaavatyön aikana sellaisia paineita, jotka edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Tämän johdosta Eriksnäs ja Majvik päätettiin merkitä oleellisesti muuttuviksi alueiksi kaavaehdotuksessa. Nämä alueet päätettiin rajata kaava-alueen ulkopuolelle ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun jälkeen. Alueilla on käynnistynyt yksityiskohtaisempien kaavojen laatiminen.
- Hitå päätettiin merkitä oleellisesti muuttuvaksi alueeksi kaavaehdotuksessa. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun jälkeen Hitå rajattiin kaava-alueen ulkopuolelle.
- Löparon kartanon alueella on maanomistajan taholta käynnissä hankkeita, jotka edesauttavat matkailu- ja virkistyskäyttöä. Tämän johdosta alue päätettiin muuttaa selvitysalueeksi, jonne laaditaan yksityiskohtaisempi maankäyttösuunnitelma tarpeiden ja tavoitteiden selkeydyttyä.
- Helsingin liikuntaviraston kanssa käytiin neuvotteluja Kaunissaaren kehittämisestä. Alueen kehittäminen edellyttäneen asemakaavan laatimista. Olemassa olevan rakenteen kunnossapito ja täydennysrakentaminen on mahdollistettava ilman asemakaavan laatimistarvetta.
- Siverlandetin alueelle ollaan rakentamassa yleistä vesi- ja viemäriverkostoa. Kunta toteuttaa verkoston. Verkoston rakentaminen aloitetaan vuoden 2011 aikana. Tämän johdosta alueella on erittäin suuri paine loma-asuntojen muuttamisesta ympärivuotisiksi. Kaavassa alue on merkitty ns. ra/ao-merkinnällä, jolla loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokset vakituisiksi asuinnoiksi tutkitaan tapauskohtaisesti poikkeamislupamenettelyllä.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

6 OSAYLEISKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

6.1 Alueen määrittely

Suunnittelualue käsittää Sipoon kunnan koko saaristoalueen sekä meren rantavyöhykkeen. Rantavyöhyke ulottuu maastosta riippuen noin 200-300 metrin (paikoitellen etäämmällekin) etäisyydelle rantaviivasta. Suunnittelualueen rantaviivan pituus on noin 380 kilometriä. Saariston osuus on noin 320 kilometriä. Alueella on noin 250 saarta, joista suurin on Löparö.

6.1.1 Vaihtoehdot ja niiden kehittyminen

Vaihtoehtoja tutkittaessa vertailtiin kahta toisistaan poikkeavaa vaihtoehtoa 0 ja VE 1. Tässä vertailussa 0-vaihtoehto kuvaa tilanteen säilymistä nykyisellään eli mitään ei tapahdu, kaavaa ei laadita ja VE 1 tutkii tilannetta siten, että kaava toteutuu niillä periaatteilla ja ratkaisulla, joita luonnosta laadittaessa on käytetty.

6.1.2 Tutkittujen vaihtoehtojen vaikutukset

Ympäristö	0	VE 1
Luonnonympäristö	Muutosta luonnonympäristölle ei tapahdu. Olemassa olevat ja jo kohdennetut arvot säilyvät, mutta koko rannikkoa ja saaristoa käsittelevä kokonaisuus jää hahmottumatta. Johdonmukainen ja kokonaisuutta vaaliva yhdenmukainen käsittely ei toteudu	Muutosta luonnonympäristölle tapahtuu paikoissa, joissa on osoitettu mahdollisuus uusiin rakennuspaikkoihin, mikäli ne toteutuvat. Koko rannikko ja saaristo on käsitelty samanlaisin perustein, joten kokonaisuuden hallinta paranee.
Rakennettu ympäristö	Lisärakentaminen saariin tapahtuu poikkeusluvoin. Tämä menettely aiheuttaa enemmän kustannuksia maanomistajalle, eikä kunta voi ohjata kokonaisuutta tavoitteensa mukaisesti. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja ympäristöä suojellaan yksittäisinä kokonaisuuksina, joten kokonaisuus voi hämärtyä eikä yhdenmukaisuus kata koko rannikkoa ja saaristoa.	Kaavan myötä syntyy uusia rakennuspaikkoja, sekä loma- että ympärivuotisia asuntoja. Lupamenettely on kunnan hallussa ja määritetty kaavassa, joten johdonmukaisuus ja yhdenvertaisuus toteutuu. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia ja ympäristöä suojellaan samanlaisin keinoin ja määräyksin. Kokonaisuuden säilyttäminen on helpompaa ja mahdolliset laajamittaiset suunnitelmat arvokkaassa ympäristössä on helpompi asettaa oikeisiin mittasuhteisiin.
Taajamakuva	Taajamakuvalle ei tapahdu merkittäviä muutoksia.	Taajamakuvassa tapahtuvat muutokset ovat hallittuja ja kunnan tavoitteen mukaisia.

yhdyskuntarakenne	0	VE 1
yhdyskuntarakenne	Yhdyskuntarakenne ei muutu, kuin yksittäisten käyttötarkoitusten muutosten ja poikkeuslupien myötä.	Yhdyskuntarakenteen muutosta voidaan ohjata hallitusti, kun kaavassa osoitetaan uudet rakennettavat alueet olemassa olevan rakenteen yhteyteen sekä käyttötarkoituksen muutosalueet määritetään yhdyskuntatekniikan alueille.
yhdyskuntatalous	Vaikutukset kohdistuvat lähinnä yksittäisiin maanomistajiin.	Käyttötarkoituksen muutosten myötä alueelle syntyy uusia ympärivuotisia asuinalueita ja tätä kautta kunnalle syntyy velvoitteita. Liittämällä uusia asuntoja kunnallistek-

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

		niikan piiriin, saadaan tehostettua infrastruktuuria joten liittymämaksut tuovat tuloa, ja käyttäjämäärän lisääntyessä myös taloudellinen ylläpito tehostuu.
kunnallistekniikka	Hankkeet toteutuvat yksittäin. Laajempien suunnitelmien tekemiselle ei synny pakottavaa tarvetta/ painetta.	Rakenteen lisääntyttä voidaan kunnallistekniikkaa kehittää järjestelmällisesti.

Palvelut	0	VE 1
Lähipalvelut	Alueen lähipalvelut säilyvät entisellään.	Kaavassa ei ole osoitettu uusia lähipalvelualueita.
Matkailupalvelut	Palveluita syntyy yrittäjien aktiivisuudesta riippuen.	Kokonaisuutta voidaan tarkastella paremmin ja ohjata matkailu- ja virkistyspalvelujen syntymistä koko rannikon ja saariston näkökulmasta.
Kauppa	Ei vaikutusta. Mahdollisia palveluja syntyy yksittäisten yrittäjien toimesta.	Ei vaikutusta. Mahdollisia palveluja syntyy yksittäisten yrittäjien toimesta.

Elinkeino	0	VE 1
Matkailu	Palveluita syntyy yrittäjien aktiivisuudesta riippuen.	Kokonaisuutta voidaan tarkastella paremmin ja ohjata matkailu- ja virkistyspalvelujen syntymistä koko rannikon ja saariston näkökulmasta.
Metsätalous	Ei vaikutusta	mahdollisuudet metsätalouden harjoittamiseen säilyvät pääsääntöisesti ennallaan.
Elinkeinot	Elinkeinojen harjoittaminen on mahdollista tiettyssä mittakaavassa ja tiettyjen periaatteiden mukaisesti.	Elinkeinojen harjoittaminen on mahdollista tiettyssä mittakaavassa ja tiettyjen periaatteiden mukaisesti.

Liikenne	0	VE 1
Autoliikenne	Liikennekäyttäytyminen säilynee ennallaan.	Mahdollisten käyttötarkoitusten muutosten myötä autoliikenne voi kasvaa joillakin alueilla, mutta ei dramaattisesti.
Kevyt liikenne	Liikennekäyttäytyminen säilynee ennallaan.	Yleiskaavaan on osoitettu liikenneväylät olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Tämän lisäksi on osoitettu yhteystarpeita rantaan. Kevyen liikenteen reitistöt syntyvät näiden yhteyteen.
Satamat	ei vaikutusta satamatoimintaan.	olemassa olevat satamat on merkitty kaavaan.

Virkistys	0	VE 1
Virkistysalueet	ei vaikutusta virkistysalueisiin. Yksittäisiä hankkeita voi syntyä.	Saariston kokonaistilanne voidaan hahmottaa hyvin ja mahdolliset kehittämistoimet voidaan suunnitella kokonaisuutta silmälläpitäen.

Suojelualueet	0	VE 1
Suojelualuevaraukset	Luonnonsuojelualueet: Mölandetin luodot, Löparö Skata, Eestiluodon meren-	Luonnonsuojelualueet: Mölandetin luodot, Löparö Skata, Eestiluodon meren-

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

	rantaniitty	rantaniitty, Kalkkitehtaan kallioalue, Boxin suot, Byträsket.
Muu suojelu	Suojelu ja arvojen säilyttäminen on tapauskohtaista.	Rantoja ja muita maisemallisesti herkkiä tai arvokkaita alueita suojellaan ohjeilla ja määräyksillä kokonaisuus silmälläpitäen. Rakennuskulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ja alueita suojellaan ohjeilla ja määräyksillä kokonaisuus silmälläpitäen.

6.2 Osayleiskaava

6.2.1 Osayleiskaavaluonnos

Osayleiskaavan vireilletulosta on kuulutettu Sipoon Sanomissa, Borgåbladetissa, Helsingin sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa elokuussa 2002. Elokuussa 2003 järjestettiin viranomaisneuvottelu alueellisen ympäristökeskuksen kanssa. Selvityksiä tehtiin vuosina 2002-2006. Kaavaa varten inventoitiin luonto-, maisema- sekä rakennuskulttuuriarvot. Selvitykset lähetettiin tiedoksi alueen maanomistajille. Maanomistajille annettiin mahdollisuus antaa palautetta selvityksistä ja kaavasta. Palautetta saatiin yhteensä 264 kappaletta. Palaute käsiteltiin kesällä 2007 konsultin toimesta.

FCG aloitti kaavaprosessin valmiiksi laatimisen kesällä 2007. Ensimmäiseksi käytiin läpi selvityksistä saatu palaute. Palautteen pääasiallinen sisältö koski:

- Kaavan vaikutusta nykyisiin rakennuspaikkoihin ja rakennuskantaan
- Kaavan vaikutusta tuleviin rakennuspaikkoihin ja rakennuskantaan
- Kaavan vaikutusta kunnallisteknisiin ratkaisuihin
- Kaavan vaikutusta alueidenkäyttöön ja kiinteistöjen käyttötarkoituksiin
- Kaavan vaikutusta liikenteeseen (vesi-, tie- sekä kevytliikenne)
- Kaavan vaikutusta virkistykseen
- Luonnoltaan, rakennuskulttuuriltaan tai maisemallisesti arvokkaita alueita ja kohteita sekä niiden vaikutusta, ulottuvuutta ja sijaintia

Tämän lisäksi alueelle on maanomistajien toimesta tehty erilaisia maankäytön idealuonnoksia. Luonnokset on pyritty huomioimaan kaavassa niiltä osin, kuin se on ollut mahdollista yleiskaavassa käytettyjen suunnittelulinjojen mukaan.

Osayleiskaavoitukseen liittyviä selvityksiä päivitettiin ja täydennettiin. Tämän työn tuloksena syntyivät yhteenvedot, joissa on käsitelty tehdyt selvitykset ja tarpeen mukaan täydennetty niitä.

Matkailupalvelujen alueiden osoittamista yksityisille maanomistajille ei tehty luonnosvaiheessa. Kunnalla eikä kaavaa laativalla konsultilla ollut selvää kokonaiskuvaa siitä, kuinka paljon ja minkälaista painetta kyseiselle merkinnälle on. Tämän johdosta kyseisen merkinnän käytöstä tehdään päätös luonnoksen nähtävilläolon jälkeen, kun pystytään määrittämään alueet, tarpeet ja luomaan merkinnälle tarpeelliset yleiset normit ja mitoituskäytäntö.

Osayleiskaavan luonnos laadittiin alueella tehtyjen maastoinventointien sekä selvitysten valmistuttua. Kaavan valmisteluaineisto päätettiin asettaa nähtäville 10.11.-12.12.2008 väliselle ajalle. Nähtävilläolon aikana järjestettiin yleisötilaisuudet Simsalössä 24.11.2008 ja Sakarinmäen koulukeskuksessa 3.12.2008.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Kaavan valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana saatiin 21 kpl lausuntoa viranomaisilta ja yhteisöiltä sekä 207 kpl osallisten mielipiteitä. Suuri osa mielipiteistä koski uusia rakennusoikeuksia ja olemassa olevia rakennuspaikkoja. Saatu palaute käsiteltiin ja lausuntoihin ja mielipiteisiin laadittiin vastineet 2009-2010. Sipoon kaavoitusjaosto käsitteli lausuntojen ja mielipiteiden referoinnit ja niihin laaditut vastineet 24.3.2010.

6.2.2 Osayleiskaavaehdotus

Keväällä ja kesällä 2009 tutkittiin erilaisia lähestymistapoja mannerrannan käsittelyyn. Sipoon kunnan esityksestä mantereelle päätettiin laadittavaksi kuivan maan mitoitustarkastelu loppusyksystä 2009.

Syksyllä 2009 biologi Jari Kärkkäinen (FCG) laati alueelle Natura tarveharkinta-arvioinnin.

Syksyllä 2009 - talvella 2010 olemassa olevia rakennuspaikkoja koskevia tietoja tarkistettiin yhteistyössä Sipoon kunnan rakennusvalvonnan kanssa. Tarkistettujen tietojen pohjalta kaavaehdotukseen tehtiin korjauksia koskien käyttötarkoituksia sekä rakennuspaikkojen lukumääriä ja sijainteja.

Uudenmaan ELY-keskuksen, Itä-Uudenmaan liiton sekä Porvoon museon kanssa pidettiin työneuvottelu 10.3.2010. Neuvottelussa käsiteltiin kaavaluonnoksesta saatua palautetta ja kaavaa laativa konsultti pyysi tarkennuksia lausunnoissa esitettyihin asioihin. Kokouksessa päätettiin mm. seuraavaa: Alueelle ei ole syytä osoittaa erillisiä merkintöjä liito-oravaa varten, koska koko alue on potentiaalista elinympäristöä tehdyn selvityksen mukaan.

Maalis-huhtikuussa 2010 neuvoteltiin Helsingin liikuntaviraston kanssa kaava-alueella sijaitsevien liikuntaviraston hallinnoimien saarten huomioimisesta kaavassa.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen sekä tarkentuneiden tietojen perusteella laadittiin kaavaehdotus. Kaavaehdotusta laadittaessa keskeisimmät muutokset luonnokseen verrattuna olivat:

- Emätilaselvityksen ja kuivan maan mitoitustarkastelun laatiminen mantereelle. Mitoitusperusteet esitellään kaavaselostuksessa ja tulokset on merkitty kaavaan rakennuspaikkasymboleina
- AP -ei rantavyöhykkeellä sijaitsevan pientalovaltaisen alueen lisäys
- A-taajamatoimintojen alueen poistaminen kaavasta
- RA-kaavamääräysten täydentäminen rakentamisen sijoittumisesta samaan pihapiiriin
- Rakennuspaikkoja koskevien tietojen tarkistaminen
- Emätilaselvityksestä ja mitoituksesta puuttuneiden yksittäisten kiinteistöjen lisääminen aineistoon
- Granön rajaaminen kaava-alueen ulkopuolelle
- Kaava-alueen rajauksen tarkentaminen mantereella
- Storörenin asemakaavan tietojen päivittäminen osayleiskaavaan
- Majvikin, Eriksnäsin ja Hitån alueiden osoittaminen "uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet" -merkinnällä
- Osa Löparön saaresta merkitään selvitysalueeksi
- Fingridin merikaapelin huomioiminen kaavassa
- Löparön luonnonsuojelualueen rajauksen korjaaminen oikeaksi
- Helsingin kaupungin liikuntaviraston virkistysaarten osalta tarkennuksia kaavaan (Kaunissaari VR-1)

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

- Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (Löparön kartano ja Sipoonlahti) rajausten päivittäminen vuoden 2009 inventointia vastaavaksi
- Käyttötarkoituksen muutoksen tapauskohtaisen harkinnan alueen osoittaminen kaavassa
- SL- ja S-1-alueiden lisääminen ja merkintöjen muuttaminen kaavaan ELY-keskuksen palautteen mukaisesti (lintusaaria MY-alueita, SL-alueiksi ja luontotyyppejä luo-alueita, S-1-alueiksi)
- Muinaisjäänteiden päivittäminen kaavaan muinaisjäännösten rekisterin tietoja vastaaviksi sekä sm-määräyksen täydentäminen
- ELY-keskuksen laitureiden lisääminen kaavaan
- Kevyen liikenteen väylien lisääminen seututielle 170 ja yhdystielle 1533
- Skyttenskärin huvilan merkitseminen kaavaan SR-kohdamerkinnällä
- Tallörnin kummelin merkitseminen kaavaan
- Linduddenin merkitseminen kaavaan SR-kohdamerkinnällä
- Yleisten määräysten korjaukset ja täydentäminen
 - Venevajan rakentamismahdollisuuden määrittely
 - Maisematyöluvan tarpeen määrittely
 - Ruoppaus- ja pengerrystoimenpiteiden sekä ruoppausmassojen läjityksen yleismääräys
 - Viittaus lepakkokartoitukseen ja sen huomioimiseen

Näiden lisäksi kaavaehdotuksen karttaan on luonnokseen verrattuna tehty lukuisia pieniä tarkistuksia mm. rakennuskorttelien rajausten osalta. Kaavakartan lisäksi myös kaavaselostusta ja liiteaineistoa on täydennetty ja päivitetty luonnokseen verrattuna.

Kaavaehdotus oli nähtävillä (MRL 65§ ja MRA 19§) 14.6.-6.8.2010. Nähtävilläolon aikana järjestettiin yleisötilaisuudet Simsalön entisellä koululla 14.6.2010 ja Hedåsenissa 15.6.2010. Kaavaehdotuksesta saatiin 18 kpl lausuntoja viranomaisilta ja yhteisöiltä sekä 120 kpl osallisten muistutuksia. Saatua palautte käsiteltiin ja lausuntoihin ja muistutuksiin laadittiin vastineet syksyn 2010 ja alkuvuoden 2011 aikana. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRA 18 §) pidettiin 19.1.2011.

6.2.3 Tarkistettu osayleiskaava

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen sekä tarkentuneiden tietojen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin korjauksia ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Kaavaehdotuksen jälkeen kaavaan merkittyjen uusien rakennuspaikkojen maanomistajia ja naapureita on kuultu. Keskeisimmät muutokset nähtävillä olleeseen ehdotukseen verrattuna olivat:

- Eriksnäsin, Majvikin ja Hitån rajaaminen kaava-alueen ulkopuolelle
- RM-1 merkinnän ja määräyksen lisääminen
- pohjavesialueen määräyksen täydentäminen
- Fjärdhällarnan merkintä muutettu MY:stä SL:ksi
- Kickans Skog SL-alueen lisääminen
- SM/901 -alue lisätty (Spjutsund, autiotontti)
- sm-2 -merkintä ja määräys lisätty
- /s 3501 -kohde lisätty
- Stora Bergholmen - Kalkkiranta väylä lisätty
- seveso-määräystä täsmennetty
- lisätty kaavakartasta puuttuneet Gadden ja Fjärdholmen MY-merkinnällä
- yleisten määräysten täydentäminen kohdassa "ruoppaus ja pengerrys"
- ra/ao -määräyksen muokkaaminen

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Näiden lisäksi kaavaan tehtiin yksittäisiä tarkistuksia rakennuskorttelien rajojen ja olemassa olevien rakennuspaikkojen osalta. Kaavaselostusta ja liiteaineistoa on täydennetty ja täsmennetty.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

7 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

7.1 Kaavan rakenne

Pääpainona kaavassa on ollut osoittaa maanomistajille loma- ja pysyvän asu-
misen rakennusmahdollisuudet sekä matkailun ja elinkeinojen alueet. Lisäksi
merkittävää on ollut osayleiskaava-alueen saariston omaleimaisuuden ja ylei-
sen virkistystarpeen huomioiminen ja biologisen moninaisuuden säilyttämi-
nen. Maisema- ja luonnonarvoiltaan merkittävien alueiden vaaliminen on
huomioitu toimintojen osoittamisessa.

Ranta-alueilla maanomistajien rakennusoikeus on tutkittu kiinteistökohtaises-
ti. Emätilakohtainen rakennusoikeus on näiltä alueilta siirretty maanomistajien
muille, rakentamiseen osoitetuille alueille.

7.2 Mitoitus

7.2.1 Yleistä

Emätilaselvitykseen perustuvalla mitoituksella on ratkaistu MRL 72 §:ssä sää-
detty suunnittelutarve ranta-alueella. Osoitetut rakentamisalueet ja paikat on
merkitty kaavaan siten, että MRL 10 luvussa säädetyt ranta-alueita koskevat
erityiset säännökset toteutuvat tarvittavassa laajuudessa.

Yleiskaavan keskeisenä tavoitteena ranta-alueiden osalta on maanomistajien
mahdollisimman tasapuolinen kohtelu rakennusoikeuksia määritettäessä.
Yleinen tapa tasapuolisen kohtelun toteuttamiseksi on ns. emätilatarkastelun
soveltaminen. Siinä tarkastellaan emätilalla 1.7.1959 jälkeen tapahtunutta
kiinteistönmuodostusta ja rakentamista.

Kaavan lähtökohtien mukaisesti on kaavassa tutkittu sekä loma-
asuntorakentamisen, vakituisen asumisen sekä matkailurakentamisen mah-
dollisuudet alueella. Mitoitusperusteiden tarkoituksena on määritellä osayleis-
kaavassa osoitettava kokonaisrakennusoikeus, rakennusoikeuden jakoperus-
teet sekä rakentamatta jätettävän rantaviivan ja rakentamatta jätettävien
alueiden osuus. Mitoitusperusteet voivat vaihdella kaava-alueen luonnonolo-
jen, maiseman ja muiden maankäyttötarpeiden mukaan vyöhykkeittäin ja
alueittain.

7.2.2 Emätilaselvitys

Emätilatarkastelu tarkoittaa sitä, että selvitetään ne tilat, jotka olivat alueella
olemassa valittuna 1.7.1959 ns. poikkileikkausajankohtana. Näille tiloille vah-
vistetaan sitten laskennallinen kokonaisrakennusoikeus valitun mitoitusperus-
teen mukaan. Tästä kokonaisrakennusoikeudesta vähennetään sen jälkeen
rakennusoikeus, joka nykyisen emätilan alueella on olemassa, eli se raken-
nusoikeus, joka on erotetuilla tiloilla valitun ajankohdan jälkeen käytetty. Näin
jää jäljelle laskennallinen potentiaalinen rakennusoikeus, joka osoitetaan ran-
tayleiskaavassa uutena rakennusoikeutena.

Käytetyksi rakennusoikeudeksi luetaan rakennetut asuinrakennukset sekä lo-
ma-asunnot että myönnetyt rakennus- ja poikkeusluvut.

Emätilojen rakennusoikeus määräytyy muunnetun rantaviivan ja/tai pinta-
alan perusteella.

Suunnittelussa pääsääntöisesti käytettävästä laskennallisesta rakennusoikeu-
desta voidaan poiketa erityisistä syistä tapauskohtaisen harkinnan perusteel-

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

la. Tällöin kiinnitetään huomiota mm. alueen rakentamistilanteeseen, maisema- ja luonnonolosuhteisiin sekä jo käytettyyn rakennusoikeuteen.

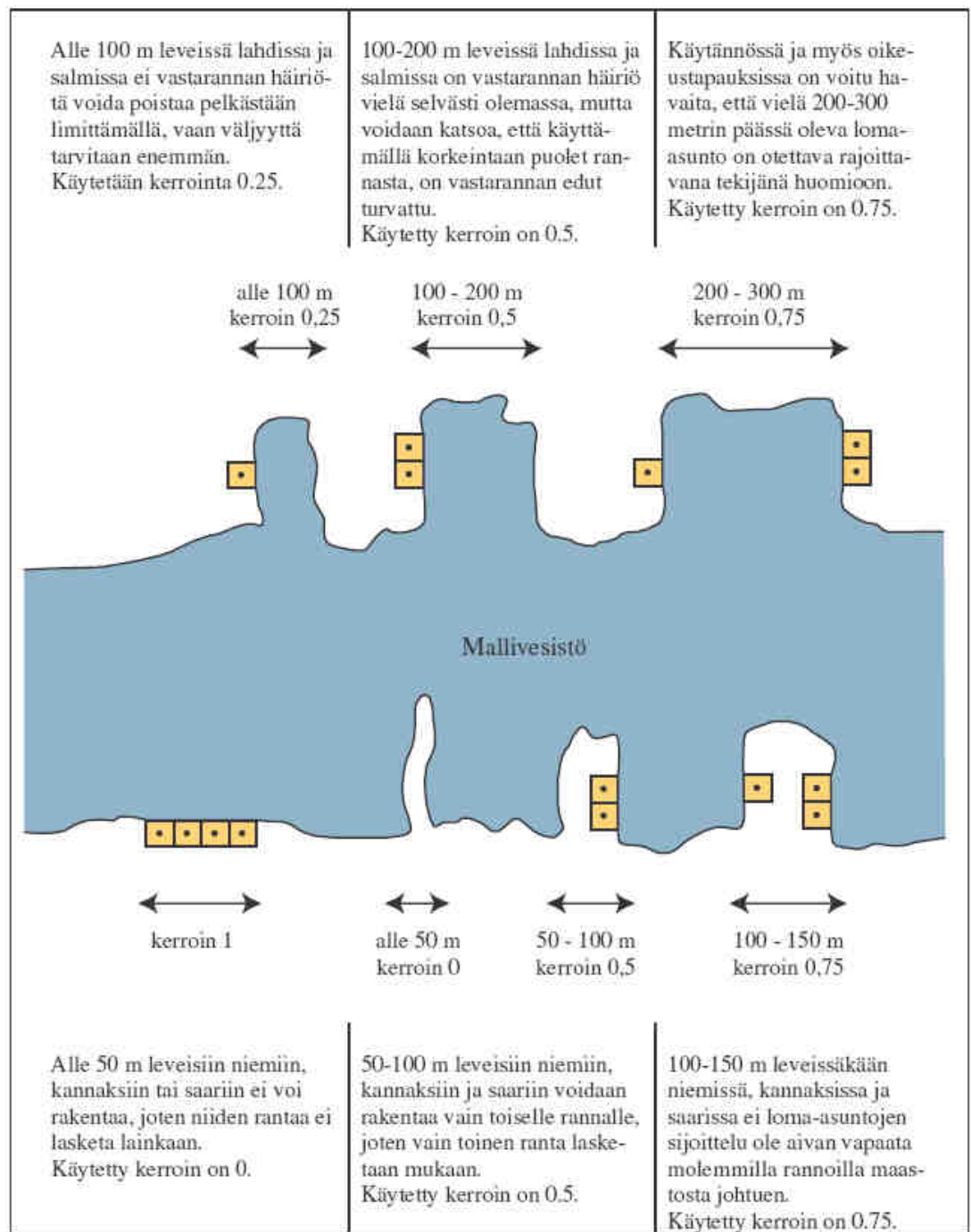
Tilakohtaisten rakennusoikeuksien määrittäminen mahdollistaa rakennussiirtojen suorittamisen alueilla, joilla on luonnonsuojelullisia- tai virkistysarvoja. Rakennusoikeuden siirrolla tarkoitetaan rakennusoikeuden siirtämistä saman maanomistussyksikön sisällä. Mikäli kaikkea laskennallista rakennusoikeutta ei voida valtakunnallisissa suojelukohteissa siirtää, se merkitään kaavaan valtion korvattavana rakennusoikeutena.

7.2.3 Rantaviivan muuttaminen

Rantaviivan pituutta laskettaessa ei ole huomioitu pieniä lahtia, salmia, niemiä ja kannaksia (kuva 35). Luonnollinen rantaviiva on muutettu ns. muunnetuksi rantaviivaksi seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- alle 50 m leveitä niemiä ja kannaksia ei lasketa
- 50 – 100 m leveistä niemistä ja kannaksista lasketaan 50 %
- 100 – 150 m leveistä niemistä ja kannaksista lasketaan 75 %
- alle 50 m leveitä lahtia ja salmia ei lasketa
- 50 – 100 m leveistä lahdistä ja salmista lasketaan 25 %
- 100 200 m leveistä lahdistä ja salmista lasketaan 50 %
- alle 2 ha saaria, ei lasketa
- kalliojyrkänteitä, arvokkaaksi luokiteltuja ranta-alueita ja suorantoja, jotka eivät ole rakentamiskelpoisia ei lasketa lainkaan tai kaikilta osin mitoitettavaksi rantaviivaksi

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



Kuva 35. Rantaviivan muuttamisperusteet, ns. "Etelä-Savon malli".

7.2.4 Pinta-alan muuttaminen

Pinta-alaperusteista mitoitusta laskettaessa kokonaispinta-alaa muutetaan siten, että kokonaismitoituksessa käytetystä muutetusta pinta-alasta on vähennetty se pinta-ala, jota ei voida katsoa rakennuskelpoiseksi.

Kiinteistöjen kokonaispinta-ala on muutettu ns. muunnetuksi pinta-alaksi seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- alle 50 m leveitä niemiä ja kannaksia ei lasketa
- alle 50 m leveitä lahtia ja salmia ei lasketa
- alle 2 ha saaria, ei lasketa

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

- kalliojyrkänteitä, arvokkaaksi luokiteltuja ranta-alueita ja suoran-toja, jotka eivät ole rakentamiskelpoisia ei lasketa lainkaan tai kaikilta osin mitoitettavaksi pinta-alaksi.

7.2.5 Mitoitusvyöhykkeet

Seuraavia mitoitusohjeita noudatetaan rantavyöhykkeellä eri saaristovyöhykkeillä:

Taulukko 13. Vyöhykekohtaiset mitoitusnormit.

Vyöhyke	Mitoitusnormi
I Mannervyöhyke	6-8 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviiva-kilometri 6 rp/ m-rv: arvokkaaksi luokiteltu ranta-alue, rakentamista heikosti kestävät alueet 7 rp/ m-rv: ei arvotettuja alueita, rakentamista heikosti kestävä alue 8 rp/m-rv: rakentamisen kannalta edullinen ranta-alue Rantavyöhykkeellä ei määritetä pinta-alan mukaan
II Sisäsaaristovyöhyke	4-6 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviiva-kilometri 4 rp/ m-rv: arvokkaaksi luokiteltu ranta-alue, rakentamista heikosti kestävät alueet 5 rp/ m-rv: ei arvotettuja alueita, rakentamista heikosti kestävä alue 6 rp/m-rv: rakentamisen kannalta edullinen ranta-alue Kiinteistökohtaisesti 1 rp/ 3 muunnettu ha Suurempi arvo pätee
III Ulkosaaristovyöhyke	2-4 rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviiva-kilometri 2 rp/ m-rv: arvokkaaksi luokiteltu ranta-alue, rakentamista heikosti kestävät alueet 3 rp/ m-rv: ei arvotettuja alueita, rakentamista heikosti kestävä alue 4 rp/m-rv: rakentamisen kannalta edullinen ranta-alue Kiinteistökohtaisesti 1 rakennuspaikka/ 3 muunnettu ha

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

	Suurempi arvo pätee
IV Merivyöhyke	Ei uusia rakennusoikeuksia

Uusien laskennallisten rakennuspaikkojen kokonaismäärän sijoittamiseen vaikuttaa emätilalle muodostuva kokonaisrakennusoikeus. Mikäli emätilan kokonaisrakennusoikeus on ylitetty, ei kiinteistöille pääsääntöisesti ole osoitettu uusia rakennusoikeuksia vaikka sitä laskennallisesti jollekin lohkokiinteistölle muodostuisi. Omarantaisen loma-asunnon rakennusoikeuden osoittaminen emätilakohtaisen laskelman avulla on käytäntö, millä pyritään ratkaisemaan tasavertaisuusperiaatteiden toteutuminen.

7.2.6 Kiinteistökohtainen pinta-alaperusteinen tarkastelu

Pinta-alakohtaista mitoitusta tarkastellaan kiinteistökohtaisesti, eikä sitä kautta saatu rakennusoikeus ole riippuvainen emätilan kokonaisrakennusoikeudesta. Pinta-alakohtaisella mitoituksella on määritetty rakennusoikeudet, jotka voidaan sijoittaa ranta-alueelle, mikäli kyseiselle kohdalle määritetyt rakennuspaikan ehdot täyttyvät. Muussa tapauksessa rakennusoikeus sijoitetaan rantavyöhykkeen tausta-alueelle siten, että rakennusoikeus sijoittuu kuitenkin ranta-alueelle.

7.2.7 Manneralueen kuivan maan mitoitus

Kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä osayleiskaavan manneralueelle on laadittu emätilaselvitys ja ns. kuivan maan mitoitus. Emätilaselvityksen poikileikkausajankohta on 1.7.1959. Kuivan maan mitoitus koskee pääasiassa niitä kiinteistöjä, joita ei ole käsitelty rantaviivaperusteisessa mitoituksessa. Mikäli rantaviivaperusteiseen mitoitukseen sisältyvä kiinteistö ulottuu kuivan maan mitoituksen alueelle, huomioidaan kiinteistö kuivan maan mitoituksessa rantavyöhykkeen ulkopuolisilta osilta. Kuivan maan mitoituksessa laskennallinen rakennusoikeus määritellään emätilakohtaisesti pinta-alaan perustuen. Käytetyt mitoituskriteerit perustuvat Sipoon yleiskaavassa 2025 määritettyihin arvoihin. Vähentämällä emätilan laskennallisesta rakennusoikeudesta emätilan jo käyttämät rakennusoikeudet, saadaan potentiaalinen uusi rakennusoikeus. Kuivan maan mitoituksen perusteella määritetyt potentiaaliset rakennuspaikat on osoitettu kaavakartassa kiinteistöittäin. Uusien potentiaalisten rakennuspaikkojen sijainti on osoitettu kaavassa likimääräisesti.

Taulukko 14. Kuivan maan mitoituskriteerit

Kaavan aluevaraus	Mitoituskriteeri
AP	- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 0,2-1 ha, mikäli kiinteistö liitetään vesi- ja viemäriverkostoon - ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 0,5-1 ha, mikäli kiinteistöä ei liitetä vesi- ja viemäriverkostoon - toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 1-2 ha - kolmas rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 2-3 ha - neljäs rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 3-5 ha - viides rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 5-7 ha

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

	- kuudes rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 7-9 ha jne.
MTH	- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 5 ha - toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 10 ha - kolmas-kuudes rakennuspaikka edellyttää kantatilaan aina 10 ha lisää/rakennuspaikka - seitsemäs-kymmenes rakennuspaikka edellyttää kantatilaan aina 20 ha lisää/rakennuspaikka
MY	- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 5 ha - toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 10 ha - kolmas-viides rakennuspaikka edellyttää kantatilaan aina 20 ha lisää/rakennuspaikka

7.2.8 Rakenteen sijoittamisen reunaehdoja

Ranta-alueilla rakentamista ohjaaville yleiskaavoille on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä erityisiä sisältövaatimuksia. Kaavassa esitetyt ratkaisut on laadittu vastamaan tätä säädöstä. Ranta-alueella rantavyöhykettä koskevien säännösten soveltamisen edellytyksenä on, että 1) alueelle on odotettavissa maankäytön järjestämistä edellyttävän loma-asutuksen muodostumista, 2) alueen rakentamisen ja muun maankäytön suunnitteleminen on tarpeen ja 3) suunnittelutarpeen aiheuttaa pääasiassa loma-asutuksen järjestäminen.

Rantavyöhykkeen vähimmäisleveys on keskimäärin 50 metriä. Yleensä sen voidaan katsoa ulottuvan noin 100 metrin etäisyydelle, mutta ei kuitenkaan missään pidemmälle kuin 200 metriä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Ranta-alue on rantavyöhykettä leveämpi rannan osa, jolla rannassa oleva tai rantaan tukeutuva loma-asutus vaatii järjestämistä. Ranta-alueen leveys on hallintokäytännössä usein arvioitu noin 200 metriksi, mutta maisemasta ja muista olosuhteista riippuen se voi olla leveämpikin.

Ranta-alueille osoitetut Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M-1) sekä MY Maa- ja metsätalousalueet, joilla on erityisiä maisema- ja/ tai ympäristöarvoja alueidenkäyttövaraukset, on merkitty varmistamaan MRL 73 §:ssä säädettyjen ranta-alueiden erityisten sisältövaatimusten toteutumisen. Erityisiä ympäristöarvoja ranta-alueilla ovat niiden ekologiset arvot, jotka esiintyvät etenkin MRL 73.2 kohdassa 2.

Maisemallisesti, luontoarvoiltaan tai muuten kulutuskestävyydeltään herkiltä alueilta on pyritty siirtämään rakennusoikeus saman maanomistajan omistuksessa oleville rakentamista paremmin sietäville alueille. Lisäksi rakennuspaikkojen osoittamisessa on huomioitu, maankäyttö- ja rakennuslain 73§:n sisältövaatimusten mukaisesti myös riittävän virkistyskäyttöön soveltuvan vapaan rannan säilyminen.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

7.2.9 Mitoituksen tulokset

Kaavassa on osoitettu uutta rakennetta mitoituslaskelmien tulosten mukaisesti sekä omarantaisina rakennuspaikkoina että matkailua tukevin rakennusalueina. Uudet rakennusoikeudet on pyritty sijoittamaan yhdyskuntarakennetta ja erilaisia arvoja tukevalla tavalla.

Alla oleviin taulukoihin on kerätty tietoa kaavoitusvaiheen rakentamistilanteesta sekä tilanteesta kaavan toteuduttua ranta-alueella sekä ranta-alueiden ulkopuolisilla alueilla.

Taulukko 15. Ranta-alueiden rakentamistilanne kaavoitusvaiheessa ja kaavan toteuduttua.

Nykyiset rakennuspaikat	
AP-1	570
RA (manner-alue ja yli 20 ha saaret)	681
RA-1 (saaret 5-20 ha)	262
RA-2 (saaret alle 5 ha)	129
Yht.	1 642
Uudet rakennuspaikat	
AP-1	1
RA (manner-alue ja yli 20 ha saaret)	27
RA-1 (saaret 5-20 ha)	7
RA-2 (saaret 2-5 ha)	6
RM	2 aluetta
Yht.	41
Kaavan toteuduttua	1 683
Todellinen rantaviiva	207 km
Muutettu rantaviiva	88 km

Taulukko 16. Rakentamistilanne mantereen ranta-alueiden ulkopuolisilla alueilla kaavoitusvaiheessa ja kaavan toteuduttua.

Nykyiset rakennuspaikat	
AP	117
RA	4
Yht.	121
Uudet potentiaaliset rakennuspaikat	
AP	58
Yht.	58
Kaavan toteuduttua	179

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

7.3 Alueita kuvaavat alue- ja kohdemerkinnät

7.3.1 Alueiden käytön kehittämismarkinnat

Osayleiskaavassa on osoitettu mantereelle kaksi viheryhteysmerkintää, jotka perustuvat Sipoon yleiskaavaan 2025.

7.3.2 Osa-alueiden erityisominaisuuksia ilmaisevat merkinnät

Rantarakennusalue ra/ao

Siverlandetin alueelle ollaan rakentamassa yleistä vesi- ja viemäriverkostoa, jonka kunta toteuttaa. Verkoston rakentaminen aloitetaan vuoden 2011 aikana. Alue tukeutuu Kalkkirannan alueen palveluihin. Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokset vakituisiksi asuinnoiksi tutkitaan tapauskohtaisesti poikkeamislupamenettelyllä.

Alue on pääosin osoitettu lomarakennusalueeksi, mutta alueen sisällä on huomattava määrä olemassa olevia ympärivuotisia rakennuspaikkoja sekä lomarakennuspaikkoja, joita käytetään lähestulkoon asuintarkoituksessa. Sipoon kunta pitää yhdyskuntarakenteen kannalta mahdollisena käyttötarkoituksen muutokset, koska vesihuollon osalta tekniset ratkaisut ovat tulossa ja ympäristö on jo pääasiassa rakentunut, joten sinänsä alueen olot eivät oleellisesti muutu.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ympäristöt ma-1, ma-2, ma-3

Osayleiskaavassa on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita ympäristöjä perustuen osayleiskaavaa varten laadittuun maisema-arvojen yhteenvetoon (selostuksen liitteinä). Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on osoitettu merkinnällä ma-1, maakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset ympäristöt on osoitettu merkinnällä ma-2 ja paikallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset ympäristöt on osoitettu merkinnällä ma-3.

ma-1 kohteiden rajaukset ovat hieman muuttuneet luonnoksen ja ehdotuksen välillä, koska kyseiset kohteet on inventoitu uudelleen ja rajauksia tarkennettu.

Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue pv-1

Vedenhankintaa varten tärkeät pohjavesialueet Hangelby ja Kalkstrand on osoitettu merkinnällä pv-1. Alueet perustuvat Hertta-tietokantaan ja Sipoon yleiskaavaehdotukseen 2025.

Natura 2000-alue

Kaava-alueella sijaitsevat Natura 2000 -alueet Boxin suot ja Byträsket on merkitty nat-merkinnällä. Päämaankäyttötarkoitus näillä alueilla on luonnon-suojelualue SL. Boxin soista vain pieni osa sisältyy osayleiskaava-alueeseen.

Arvokas luontoalue luo

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet on merkitty osayleiskaavaan luo-merkinnällä. Alueiden merkitseminen luo-merkinnällä perustuu osayleiskaavaa varten tehtyyn luontoarvojen yhteenvetoon.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Luonnonsuojelukohde SL

Luonnonsuojelulain nojalla suojellut tai suojeltavaksi tarkoitetut kohteet on merkitty kaavaan osayleiskaavaa varten tehdyn luontoarvojen yhteenvedon perusteella.

Rakennuslainsäädännön nojalla suojeltava kohde SR

Alueella voidaan harjoittaa suojeluarvoja vaarantamatonta toimintaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutoksen sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Rakennuslainsäädännön perusteella suojeltavat kohteet on osoitettu kaavassa osayleiskaavaa varten tehdyn rakennuskulttuurihistoriallisten arvojen yhteenvedon perusteella.

Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus tai rakennettu alue Sr

Alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja rakentaminen on sopeutettava alueen rakennustaiteellisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Alueet ja kohteet on osoitettu kaavassa osayleiskaavaa varten tehdyn rakennuskulttuurihistoriallisten arvojen yhteenvedon perusteella.

Alue tai kohde, jolla ympäristö säilytetään /s

Merkinnällä on osoitettu maisemakuvallisesti ja/tai kyläkuvaselityksellä arvokkaat rakennusryhmät ja rakennukset tai aluekokonaisuudet osayleiskaavaa varten tehdyn rakennuskulttuurihistoriallisten arvojen yhteenvedon perusteella. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä tulee edistää.

Muinaismuistokohde sm ja historiallinen kylätontti sm-2

Merkinnällä sm on osoitettu muinaismuistolainsäädännön nojalla suojellut kohteet. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen merkittiin asutut keskiajan tai uuden ajan alun kylätontit merkinnällä sm-2. Nämä sm-2 kohteet olivat kaavaluonnoksessa ja kaava-ehdotuksessa merkitty sm-merkinällä. Muinaismuistolaki ei aseta rajoituksia edelleen asuttujen kylätonttien vallitsevalle maankäytölle. Arkeologisia lisäselvityksiä ja kaivaustutkimuksia saatetaan kuitenkin edellyttää uudisrakennushankkeiden ja isompien maaperään kajoavien töiden yhteydessä. Tällaisten hankkeiden ollessa suunnitteilla tulee Museovirastoon ottaa yhteyttä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Yleisten ja suurehkojen yksityisten hankkeiden toteuttajien on muinaismuistolain perusteella korvattava tutkimusten kustannukset tai osallistuttava niihin, mikäli sitä ei ole katsottava kohtuuttomaksi. sm-2-muinaismuistorajauksiin sisältyvien peltoalueiden viljely on edelleen sallittua. Myös metsätalous on muinaismuistoalueilla sallittua, mutta metsän maapohjan äestys on kielletty.

Tallörnin kummeli s/

Alue ei kuulu muinaismuistolain nojalla suojeltujen kohteiden piiriin, mutta on luonteeltaan sellainen, että se tulee säilyttää ennallaan ja huomioida kaavassa.

Seveso II konsultointivyöhyke

Osayleiskaavaan on merkitty Seveso II-direktiivin mukaisen laitoksen konsultointivyöhyke Sipoon yleiskaavaehdotuksen 2025 mukaisesti.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

ELY-keskuksen laiturit lv/Y

Kaavan on merkitty laiturit, joita hallinnoi ja ylläpitää ELY-keskus.

7.3.3 Aluevarausmerkinnät

Pientalovaltainen asuinalue AP

Mantereeseen ns. kuivan maan pientalovaltaiset asuinalueet on osoitettu merkinnällä AP. Pientalojen lisäksi alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluja ja virkistysalueita. Asumiseen liittyen alueella saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai tähän verrattavia ympäristöhäiriöitä.

Pientalovaltainen asuinalue rantavyöhykkeellä AP-1

Rantavyöhykkeen pientalovaltaiset asuinalueet on osoitettu merkinnällä AP-1. Pientalojen lisäksi alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluja ja virkistysalueita. Asumiseen liittyen alueella saa sijoittaa myös sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai tähän verrattavia ympäristöhäiriöitä.

Loma-asuntoalue RA

Merkinnällä on osoitettu loma-asuntoalueet, jotka sijaitsevat mantereella tai pinta-alaltaan yli 20 hehtaarin saarissa, joihin on olemassa kiinteä ajoyhteys.

Loma-asuntoalue RA-1

Merkinnällä on osoitettu loma-asuntoalueet, jotka sijaitsevat pinta-alaltaan 5-20 hehtaarin saarissa.

Loma-asuntoalue RA-2

Merkinnällä on osoitettu loma-asuntoalueet, jotka sijaitsevat pinta-alaltaan 2-5 hehtaarin saarissa.

Loma-alue yhteisön käyttöön RV

Merkinnällä on osoitettu alueet (Hanskinen), joille saa rakentaa yhteisön käyttöön loma- ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia.

Matkailupalvelujen alue RM

Merkinnällä on osoitettu yksi leirikeskusalue saaristossa.

Matkailupalvelujen alue, joka on varattu leirikeskuksen tarpeisiin RM-1

Merkinnällä on osoitettu seurakunnan leirikeskus Prästholmenissa.

Selvitysalue SE

Löparön kartanon alue on osoitettu selvitysalueeksi, koska kyseisen alueen tarkoituksenmukainen suunnittelu edellyttää yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Alueen rakennusoikeuden kokonaismäärä on sidottu tämän kaavan mitoitustuloksiin.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Teollisuus ja varastoalue T

Merkinnällä on osoitettu Kalkkirannan teollisuusalue sekä Simsalön telakka-alue.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue M

Merkinnällä on osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alueelle voi rakentaa tietyin ehdoin.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue rantavyöhykkeellä M-1

Alueet rantavyöhykkeellä, jotka on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin rakentamiseen osoitetuille alueille.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä maisema ja/tai ympäristöarvoja MY

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

Maatalousalue MT

Haja-asutusalue MTH

Kaavan manneralueelle on osoitettu Sipoon kunnan yleiskaava 2025:n määrittämät haja-asutusalueet.

Maisemallisesti arvokas peltoalue MA

Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet on merkitty osayleiskaavaa varten tehtyjen maisema- ja luontoarvojen yhteenvetojen perusteella.

Luonnonsuojelualue SL

Luonnonsuojelulain nojalla suojellut tai suojeltavaksi tarkoitetut alueet on merkitty kaavaan osayleiskaavaa varten tehdyn luontoarvojen yhteenvedon perusteella.

Suojelualue S-1

Yleiskaavaan lisättiin ehdotusvaiheessa ELY-keskukselta saatujen rajaustietojen mukaisesti kyseisiä alueita. Kyseiset kohteet olivat luonnosvaiheessa joko luo- tai MY-alueita.

Muinaisjäännösalue SM

Merkinnällä on osoitettu muinaismuistolain rauhoittamat kiinteät muinaismuistoalueet.

Retkeily ja ulkoilualue VR

Merkinnällä on osoitettu alueella olevat virkistysalueet. Osayleiskaava-alue on varsin täyteen rakentunut ja pääosin yksityisessä maanomistuksessa. Tämän

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

johdosta yleiskaavatyön osalta ei ole ollut mahdollista luoda yhtenäisiä verkostoja tai uusia virkistysalueita.

Virkistysalueiden lisäksi jokamiehen oikeus mahdollistaa virkistykseen maa- ja metsätalousalueilla. Kaavaselostuksen liitteessä 9 on kuvattu kaava-alueen virkistysalueet, maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, viheryhteystarpeet sekä suojelualueet. Tulevaisuuden kannalta keskeiset suunnittelualueet kuten Granö, Majvik, Eriksnäs on rajattu kaavasta ulos. Näillä alueilla tultaneen ratkaisuun yhteyksiä mantereelta merelle.

Retkeily- ja virkistysalue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi VR-1

Luonnosvaiheen jälkeen Kaunissaari päätettiin osoittaa kyseisellä merkinnällä käytyjen neuvottelujen pohjalta. Uudisrakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista, mutta olemassa olevan rakenteen ylläpito ja sen yhteydessä tapahtuva vähäinen rakentaminen on mahdollista ilman asemakaavan laatimista.

Julkisten palvelujen ja hallinnon alue PY

Merkinnällä on osoitettu kaava-alueella olevat kaksi koulua.

Vesialueet W

Merkinnällä on osoitettu vesialueet.

7.3.4 Kohde- ja viivamerkinnot

Tiet ja väylät

Osayleiskaava-alueen päätieverkkoon ei ole esitetty tehtäväksi muutoksia. Alueella on laaja yksityisten teiden muodostama verkosto. Osayleiskaava-alueella olevat, luokitukseltaan seututiet/päädut ja yhdystiet/kokoojajadut on osoitettu kaavassa. Vene/laivaväylät on osoitettu kaavassa Merenkulkulaitoksesta saadun aineiston pohjalta.

Venesatama/venevalkama

Merkinnällä on merkitty yleiset satamat.

Uimaranta

Merkinnällä on merkitty yleiset uimarannat.

7.3.5 Ympäristömuutoksia kuvaavat merkinnot

Rantayleiskaavassa on osoitettu sekä ranta-alueiden osalta olemassa olevat rakennuspaikat että mitoituksen kautta saadut uudet laskennalliset rakennusoikeuspaikat. Olemassa olevat rakennusoikeudet on merkitty mustilla palloilla ja uudet avonaisina mustina palloina.

Ehdotusvaiheessa kaavan manneralueelle rantavyöhykkeen ulkopuolelle laadittiin mitoituslaskelmat ja selvitettiin kiinteistöjen potentiaalinen uusi rakennusoikeus. Nämä laskennalliset rakennusoikeudet on osoitettu kiinteistöille, ja ne on sijoitettu likimääräisesti. Käytettyjen rakennusoikeuksien merkintätapa on musta pallo ja uuden potentiaalisen rakennusoikeuden merkintä on vihreä pallo.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

7.4 Osayleiskaavamerkinnot ja -määräykset

AP

PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS

Asuntoalue, jolle saa sijoittaa pientaloja. Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen.

Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluja ja virkistysalueita. Asumiseen liittyen alueelle saa sijoittaa sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai tähän verrattavia ympäristöhäiriöitä. Uuden rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 5 000 m². Mikäli rakennuspaikka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon, tulee rakennuspaikan olla kooltaan vähintään 2 000 m².

Rakennusten kerrosalat ja käyttötarkoitukset määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

Uudis- ja korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan.

Bostadsområde, där småhus får placeras. De nya byggplatserna har anvisats separat.

Närservice och rekreationsområden som är nödvändiga för boende får också placeras på området. Småskaliga arbetslokaler som inte förorsakar buller, tung trafik, luftföroreningar eller med dem jämförbara miljöstörningar får placeras på området i anslutning till boende. En ny byggplats skall vara minst 5 000 m². En byggplats som kan anslutas till vatten- och avloppsnät skall vara minst 2 000 m².

Byggnadernas våningsytor och användningsändamål bestäms enligt byggnadsordningen.

Nybyggnads- och renoveringsbyggande skall omsorgsfullt anpassas till landskapet och bybild.

AP-1

PIENTALOVALTAINEN ASUINALUE RANTAVYÖHYKKEELLÄ BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS INOM STRANDZONEN

Asuntoalue, jolle saa sijoittaa pientaloja. Uudet rakennuspaikat rantavyöhykkeellä on osoitettu erikseen.

Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluja ja virkistysalueita. Asumiseen liittyen alueelle saa sijoittaa sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai tähän verrattavia ympäristöhäiriöitä. Uuden rakennuspaikan tulee olla kooltaan vähintään 5 000 m². Mikäli rakennuspaikka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon, tulee rakennuspaikan olla kooltaan vähintään 2 000 m².

Rakennusten kerrosalat, käyttötarkoitukset ja vähimmäisetäisyydet keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan. Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 metriä.

Uudis- ja korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan.

Bostadsområde, där småhus får placeras. De nya byggplatserna inom strandzonen har anvisats separat.

Närservice och rekreationsområden som är nödvändiga för boende får också placeras på området. Småskaliga arbetslokaler som inte förorsakar buller, tung trafik, luftföroreningar eller med dem jämförbara miljöstörningar får placeras på området i anslutning till boende. En ny byggplats skall vara minst 5 000 m². En byggplats som kan anslutas till vatten- och avloppsnät skall vara minst 2 000 m².

Byggnadernas våningsytor, användningsändamål och minimiavstånd till strandlinjen vid medelvattenstånd bestäms enligt byggnadsordningen. Strandlinjen vid en byggplats med egen strand skall vara minst 50 meter.

Nybyggnads- och renoveringsbyggande skall omsorgsfullt anpassas till landskapet och bybild.

(Mukaelma Söderkullan osayleiskaavasta / Bearbetning baserad på Söderkulla generalplan)

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

RA

**LOMA-ASUNTOALUE
OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER**

Loma-asuntoalue sijaitsee mantereella tai pinta-alaltaan yli 20 ha saarissa.

Uuden rakennuspaikan pienin koko on 5 000 m². Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 metriä. Mikäli rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen vesi- ja viemäriverkostoon voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m².

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, vierasmajan, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten tulee sijaita samassa pihapiirissä.

Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 120 k-m², sauna enintään 30 k-m², vierasmaja enintään 20 k-m² ja muut talousrakennukset yhteensä enintään 50 k-m².

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen.

Området för fritidsbostäder ligger på fastlandet eller på holmar som är större än 20 ha.

En ny byggplats för fritidsbostad skall vara minst 5 000 m². Strandlinjen vid en byggplats med egen strand skall vara minst 50 meter. Ifall byggnaden ansluts till vatten- och avloppsnät kan den vara mindre, dock minst 2 000 m².

På var och en byggplats får uppföras högst en fritidsbostad, en gäststuga, en bastu och ekonomibyggnader. Byggnaderna skall befinna sig på samma gårdsplan.

Fritidsbostaden får vara högst 120 m²vy, bastun högst 30 m²vy, gäststugan högst 20 m²vy och de övriga ekonomibyggnaderna sammanlagt högst 50 m²vy.

Byggnadernas minimiavstånd till strandlinjen vid medelvattenstånd bestäms enligt byggnadsordningen.

De nya byggplatserna har anvisats separat.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

RA-1

**LOMA-ASUNTOALUE
OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER**

Loma-asuntoalue sijaitsee pinta-alaltaan 5-20 hehtaarin saarissa.

Uuden rakennuspaikan pienin koko on 5 000 m². Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 metriä.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, vierasmajan, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten tulee sijaita samassa pihapiirissä.

Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 100 k-m² ja muut rakennukset voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan.

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5 000 m², niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 220 k-m².

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on välillä 3 500 - 5 000 m², niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 180 k-m².

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on välillä 2 000 - 3 500 m², niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m².

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on pienempi kuin 2 000 m², niin lasketaan rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus tehokkuusluvun (kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan) e 0.04 mukaan.

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen.

Området för fritidsbostäder ligger på holmar vars areal är 5-20 ha.

En ny byggplats för fritidsbostad skall vara minst 5 000 m². Strandlinjen vid en byggplats med egen strand skall vara minst 50 meter.

På var och en byggplats får uppföras högst en fritidsbostad, en gäststuga, en bastu och ekonomibyggnader. Byggnaderna skall befinna sig på samma gårdsplan.

Fritidsbostaden får vara högst 100 m²vy och de övriga byggnadernas våningsyta enligt den gällande byggnadsordningen.

Ifall byggplatsens areal är minst 5 000 m², får byggnadernas sammanlagda våningsyta vara högst 220 m²vy.

Ifall byggplatsens areal är 3 500 - 5 000 m², får byggnadernas sammanlagda våningsyta vara högst 180 m²vy.

Ifall byggplatsens areal är 2 000 - 3 500 m², får byggnadernas sammanlagda våningsyta vara högst 150 m²vy.

Ifall byggplatsens areal är mindre än 2 000 m², räknas byggplatsens totala byggrätt enligt exploateringsstalet e=0.04 (våningsytan i förhållande till byggplatsens areal).

Byggnadernas minimiavstånd till strandlinjen vid medelvattenstånd bestäms enligt byggnadsordningen.

De nya byggplatserna har anvisats separat.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

RA-2

LOMA-ASUNTOALUE
OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER

Loma-asuntoalue sijaitsee pinta-alaltaan enintään 5 hehtaarin saarissa.

Uuden rakennuspaikan pienin koko on 5 000 m². Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 metriä.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, vierasmajan, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten tulee sijaita samassa pihapiirissä.

Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 80 k-m² ja muut rakennukset voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan. Rakennusten kerrosluku saa olla enintään yksi.

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 5 000 m², niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 120 k-m².

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on välillä 3 500 - 5 000 m², niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m².

Mikäli rakennuspaikan pinta-ala on enintään 3 500 m², niin rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m².

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen.

Området för fritidsbostäder ligger på holmar vars areal är högst 5 ha.

En ny byggplats skall vara minst 5 000 m². Strandlinjen vid en byggplats med egen strand skall vara minst 50 meter.

På var och en byggplats får uppföras högst en fritidsbostad, en gäststuga, en bastu och ekonomibyggnader. Byggnaderna skall befinna sig på samma gårdsplan.

Fritidsbostaden får vara högst 80 m²vy och de övriga byggnadernas våningsyta enligt den gällande byggnadsordningen. Byggnaderna får ha högst en våning.

Ifall byggplatsens areal är minst 5 000 m², får byggnadernas sammanlagda våningsyta vara högst 120 m²vy.

Ifall byggplatsens areal är 3 500 - 5 000 m², får byggnadernas sammanlagda våningsyta vara högst 100 m²vy.

Ifall byggplatsens areal är högst 3 500 m², får byggnadernas sammanlagda våningsyta vara högst 80 m²vy.

Byggnadernas minimiavstånd till strandlinjen vid medelvattenstånd bestäms enligt byggnadsordningen.

De nya byggplatserna har anvisats separat.

RV

LOMA-ALUE, JOLLE SAA RAKENTAA YHTEISÖN KÄYTTÖÖN LOMA- JA VAPAA-AJANVIETTOA
PALVELEVIA RAKENNUKSIA
SEMESTEROMRÅDE FÖR SAMFUNDSANVÄNDNING. PÅ OMRÅDET FÅR UPPFÖRAS
BYGGNADER FÖR SEMESTER- OCH FRITIDSBROK.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Tätä osayleiskaavaa ei ole laadittu siten, että osayleiskaavaa voitaisiin käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena RV-alueella.

Avsikten är att området skall detaljplaneras. Denna delgeneralplan har inte utarbetats i syfte att användas som grund för beviljande av bygglov på ett RV-område.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

RM

**MATKAILUPALVELUJEN ALUE
OMRÅDE FÖR TURISTANLÄGGNINGAR**

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Tätä osayleiskaavaa ei ole laadittu siten, että osayleiskaavaa voitaisiin käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena RM-alueella.

Avsikten är att området skall detaljplaneras. Denna delgeneralplan har inte utarbetats i syfte att användas som grund för beviljande av bygglov på ett RM-område.

RM-1

**MATKAILUPALVELUJEN ALUE, JOKA ON VARATTU LEIRIKESKUKSEN TARPEISIIN.
OMRÅDE FÖR TURISTSERVICE SOM RESERVERATS FÖR LÄGERCENTRETS BEHOV**

Alueelle saa rakentaa yleiseen käyttöön tarkoitettuja loma- ja vapaa-ajan viettoa palvelevia rakennuksia maksimissaan 600 k-m2.

På området får uppföras maximalt 600 m2 vy stora byggnader för allmänt bruk, vilka betjänar semester- och fritidsvistelse.

SE

**SELVITYSALUE
UTREDNINGSOMRÅDE**

Alueen käyttö ratkaistaan yksityiskohtaisemman suunnittelun avulla. Alueen kokonaisrakennusoikeus määräytyy Saariston ja rannikon osayleiskaavan mitoituslaskelmien perusteella. Rakennuspaikat voi muodostaa joko erillisinä loma-asuntopaikkoina tai matkailu- ja majoitusalueena. Alueen uusien rakennusten kokonaisrakennusoikeus on enintään 3 300 k-m2. Rakennuspaikkoja ei saa muodostaa omarantaishuoneina.

Loma-asunto saa olla enintään 120 k-m2, sauna enintään 30 k-m2, vierasmaja enintään 20 k-m2 ja muut talousrakennukset yhteensä enintään 50 k-m2.

Uusien erillisten loma-asuntopaikkojen enimmäismäärä on 15 kappaletta.

Matkailu- ja majoituskäyttöön tarkoitettujen uusien rakennusten lukumäärää ei ole rajoitettu. Rakennukset tulee sijoittaa tarkoituksenmukaisiin ryhmiin. Matkailu- ja majoituskäyttöön tarkoitetuista rakennuspaikoista ei saa muodostaa erillisiä kiinteistöjä.

Alueen suunnittelussa ja käytössä tulee ottaa erityisesti huomioon alueen kulttuuri-historialliset arvot.

Områdesanvändningen avgörs med hjälp av en mera detaljerad planering. Den totala byggrätten bestäms på basen av dimensioneringskalkylerna i Delgeneralplanen för skärgården och kusten. Byggplatserna kan utgöras av antingen separata platser för fritidsbostäder eller turist- och inkvarteringsområden. Den totala byggrätten för nya byggnader på området är högst 3 300 k-m2. Byggplatser med egen strand får inte bildas.

En fritidsbostad får vara högst 120 k-m2, bastun högst 30 k-m2, gäststugan högst 20 k-m2 och de övriga ekonomibyggnaderna totalt högst 50 k-m2.

Det maximala antalet nya separata byggplatser för fritidsbostäder är 15 stycken.

Antalet nya byggnader avsedda för turist- och inkvarteringsbruk har inte begränsats. Byggnaderna skall placeras i ändamålsenliga grupper. För byggplatser avsedda för turist- och inkvarteringsbruk får inte bildas separata fastigheter.

Vid planeringen och användningen av området skall tas särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska värden.

PY

**JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH FÖRVALTNING**

T

**TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE
INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE**

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

MTH

**HAJA-ASUTUSALUE
GLESBYGDSOMRÅDE**

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 1 ja 2 momentin mukainen suunnittelutarvekynnys voidaan ylittää vain, mikäli rakennus liitetään olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon tai muista erityisen painavista syistä. Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu.

Tröskeln för planeringsbehov enligt markanvändnings- och bygglagens 16 § 1 och 2 moment kan överskridas endast om byggnaden ansluts till det existerande vatten- och avloppsnätet eller om andra särskilt starka skäl föreligger. Byggnad i anslutning till jord- och skogsbruk är tillåtet.

(Sipoon yleiskaava 2025 / Generalplan för Sibbo 2025)

M

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE
JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE**

Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.
Rakennukset tulisi sijoittaa siten, etteivät ne vaikuta häiritsevästi maisemakuvaan.

Rakentamisen määrä saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

På området är det tillåtet att bygga i anslutning till jord- och skogsbruket.
Byggnaderna skall placeras så att de inte stör landskapsbilden.

Byggnadsmängden får utgöra högst 10 % av byggsplatsens areal.

M-1

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE RANTAVYÖHYKKEELLÄ
JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE INOM STRANDZONEN**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistussyksiköittäin AP-1, RA, RA-1, RA-2 ja RV alueille.

Områden inom strandzonen, som huvudsakligen är avsedda för idkande av jord- och skogsbruk. Det är förbjudet att uppföra andra byggnader än sådana som betjänar områdets huvudsakliga användning. Områdets övriga byggrätt har flyttats markägarspecifikt till AP-1, RA-, RA-1 och RV-områden.

MY/57

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

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

Mahdollinen numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

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

En eventuell indexsiffra hänvisar till inventeringsförteckningen.

MT

**MAATALOUSALUE
JORDBRUKSOMRÅDE**

MA/101

**MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE
LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE**

Mahdollinen numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.
En eventuell indexsiffra hänvisar till inventeringsförteckningen.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

SL/47

LUONNONSUOJELUALUE/-KOHDE
NATURSKYDDSSOMRÅDE/-OBJEKT

sl/49

Alue on luonnonsuojelulla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu.

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

Området har skyddats eller är avsett att skyddas.

Indexsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.

S-1/32

SUOJELUALUE
SKYDDSSOMRÅDE

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

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

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

Indexsiffran hänvisar till inventeringskatalogen.

VR

RETKEILY- JA ULKOILUALUE
FRILUFTS- OCH STRÖVOMRÅDE

Alueelle saa rakentaa käyttötarkoitusta palvelevia rakennuksia tai rakennelmia.

Rakentamisen määrä saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

På området får uppföras byggnader eller konstruktioner som betjänar ändamålet.

Byggnadsmängden får utgöra högst 10 % av byggplatsens areal.

VR-1

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

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

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

W

VESIALUE
VATTENOMRÅDE

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

 KUNNAN RAJA
KOMMUNGRÄNS

 KAAVA-ALUEEN RAJA
GENERALPLANEOMRÅDETS GRÄNS

 ALUEEN RAJA
OMRÅDESGRÄNS

 VIHERYHTEYSTARVE
BEHOV AV GRÖNFÖRBINDELSE

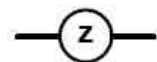
Viheryhteys toimii virkistysyhteytenä ja ekologisena käytävänä. Tämä on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä. Aluetta ja sen lähiympäristöä suunniteltaessa on katsottava, ettei viheryhteyden toteuttamismahdollisuuksia heikennetä eikä ekologistia käytäviä katkaista.

Grönförbindelser fungerar som rekreationsförbindelse och ekologisk korridor, vilket bör beaktas vid områdesplaneringen och i åtgärder som gäller området. När området och närmiljön planeras bör man se till att möjligheterna att genomföra en grönförbindelse inte försämras och att ekologiska korridorer inte bryts.

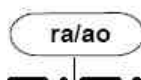
(Sipoon Yleiskaava 2025 / Generalplan för Sibbo 2025)

 yt/kk YHDYSTIE/KOKOOJAKATU
FÖRBINDELSEVÄG/MATARGATA

 VENE/LAIVAVÄYLÄ
BÅTLED/FARTYGSLED

 VEDENALAINEN KAAPELI
UNDERVATTENSKABEL

 KEVYEN LIIKENTEEN REITTI
GÅNG- OCH CYKELVÄG

 ra/ao RANTARAKENNUSALUE
OMRÅDE FÖR STRANDBYGGANDE

Osa-alue, jolla loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokset vakituisiksi asuinnoiksi tutkitaan tapauskohtaisesti poikkeamislupamenettelyllä.

Delområde på vilket ändring av användningsändamålet för fritidsbostäder till permanenta bostäder undersöks från fall till fall enligt förfarandet för undantagstillstånd.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

ma-1/102

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ VÄRDEFULL KULTURHISTORISK MILJÖ AV RIKSINTRESSE

Merkinnällä on rajattu valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Tällä alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuuriarvojen säilyminen. Kulttuurimaisemaan tai rakennettuun kulttuuriympäristöön merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

Betydande kulturhistoriska miljöer av riksintresse har avgränsats med beteckningen. Vid byggande och vid miljövård på området skall kulturvärdena beaktas. Museiverket skall höras när det gäller projekt som i betydande grad inverkar på kulturlandskapet och den byggda miljön.

Indexsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.

ma-2/86

MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ VÄRDEFULL KULTURHISTORISK MILJÖ PÅ LANDSKAPSNIVÅ

Merkinnällä on rajattu maakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Tällä alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuurimaiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kulttuurimaisemaan tai rakennettuun kulttuuriympäristöön merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

Betydande kulturhistoriska miljöer på landskapsnivå har avgränsats med beteckningen. Vid byggande och vid miljövård på området skall kulturlandskapets särdrag värnas om och bevarande av betydande landskaps- och kulturvärden skall tryggas. Museiverket skall höras när det gäller projekt som i betydande grad inverkar på kulturlandskapet och den byggda kulturmiljön.

Indexsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.

ma-3/89

PAIKALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN YMPÄRISTÖ VÄRDEFULLA KULTURHISTORISKA MILJÖER AV LOKALT INTRESSE

Merkinnällä on rajattu paikallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Tällä alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuurimaiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen.

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

Betydande kulturhistoriska miljöer av lokalt intresse har avgränsats med beteckningen. Vid byggande och vid miljövård på området skall kulturlandskapets särdrag värnas och bevarande av betydande landskaps- och kulturvärden skall tryggas.

Indexsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

SR 1506



**RAKENNUSLAINSÄÄDÄNNÖN NOJALLA SUOJELTAVA KOHDE
OBJEKT SOM SKALL SKYDDAS MED STÖD AV BYGGNADSLAGSTIFTNINGEN**

Alueella voidaan harjoittaa suojeluarvoja vaarantamatonta toimintaa, kuten asumista, pienteollisuutta, liiketoimintaa ja kulttuuritoimintaa. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen suojeluarvoa.

Rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127.1 §:ssä tarkoitettua lupaa. Alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata museovirastolle tai maakuntamuseolle mahdollisuus lausunnon antoa varten.

På området kan idkas verksamhet som inte äventyrar skyddsvärdena, såsom boende, småindustri, affärsverksamhet och kulturverksamhet. Reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaderna och ändringar av användningsändamålet samt kompletteringsutbyggnad och åtgärder som vidtas på området skall vara sådana att områdets värdefulla karaktär med hänsyn till byggnads- eller kulturhistorien eller landskapsbilden bevaras. På området får inte vidtas sådana åtgärder som minskar dess skyddsvärde.

Byggnader får inte rivas utan tillstånd som avses i MBL 127.1 §. Museiverket eller landskapsmuseet skall beredas tillfälle att ge utlåtande om åtgärder som berör området.

Sr 192

sr 1206



**RAKENNUSTAITEELLISESTI TAI KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKAS
RAKENNETTU ALUE TAI KOHDE
ARKITEKTONISKT ELLER KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BYGGNAD ELLER
VÄRDEFULLT BYGGT OMRÅDE**

Alueen pääkäyttötarkoituksen mukainen toiminta ja rakentaminen on sopeutettava alueen rakennustaiteellisiin, kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden ja käyttötarkoitusten muutosten on oltava sellaisia, että rakennusten rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että uudisrakentaminen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävät muutokset sopeutuvat ympäristöön.

Maankäyttö- ja rakennuslain 127.1 §:n nojalla määrätään, että rakennusten purkaminen ei ole sallittua ilman lupaa. Alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden yhteydessä tulee varata museovirastolle tai maakuntamuseolle mahdollisuus lausunnon antoa varten.

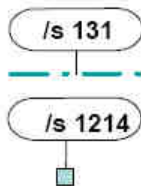
Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

Verksamheten och byggandet enligt områdets huvudanvändningsändamål skall anpassas till områdets arkitektoniska, kulturhistoriska och landskapsmässiga värden. Reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaderna och ändringar av användningsändamålet samt kompletteringsutbyggnad och åtgärder som vidtas på området skall vara sådana att områdets värdefulla karaktär med hänsyn till byggnads- eller kulturhistorien eller landskapsbilden bevaras. I planeringen skall särskild uppmärksamhet fästas vid att nybyggnationen och ändringarna som utförs i existerande byggnader anpassas till omgivningen.

I markanvändnings- och bygglagen 127. 1 § stadgas att en byggnad inte får rivas utan tillstånd. Museiverket eller landskapsmuseet skall beredas tillfälle att ge utlåtande om åtgärder som berör området.

Indexsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



/s 131

/s 1214

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

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

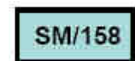
Uudis- ja korjausrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota sekä rakennelmien, rakennuskannan ja pihapiirien että niiden muodostaman kokonaisuuden luonteen säilymiseen.

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

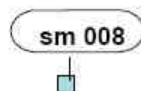
Landskapsmässigt och/eller med hänsyn till bybilden värdefull byggnadsgrupp eller områdeshelhet. Bevarandet av områdets gamla byggnadsbestånd skall främjas.

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

Indextsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.



SM/158



sm 008

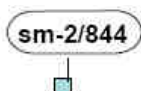
**MUINAISJÄÄNNÖSALUE/-KOHDE
FORNMINNESOMRÅDE/-OBJEKT**

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä lausuntoa varten Museovirastoon. Muinaisjäännöksen laajuus tulee selvittää Museovirastosta.

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

I lagen om fornminnen (295/63) fredad fast fornlämning. Schaktning, täckning, ändring eller andra ingrepp på området är förbjudna. Markanvändningsplaner som berör området skall skickas till Museiverket för utlåtande. Fornlämningens omfattning skall utredas med Museiverket.

Indextsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.



sm-2/844

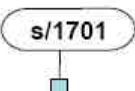
**HISTORIALLINEN KYLÄTONTTI
HISTORISK BYTOMT**

Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja isommista kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

På området finns fasta fornlämningar som är fredade med stöd av lagen om fornminnen (295/63) Museiverkets ska kontaktas för överläggningar gällande byggnadsprojekt och större schaktningsarbeten på området.

Nummerindexet hänvisar till inventeringsförteckningen.



s/1701

**TALLÖRNIN KUMMELI
KUMLET PÅ TALLÖREN**

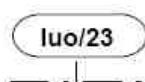
Arvokas kohde. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava kunnan kanssa.

Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen numerointiin.

Värdefullt objekt. Schaktning, täckning, ändring eller andra ingrepp på området är förbjudna. Åtgärder eller planer som gäller området skall diskuteras med kommunen.

Indextsiffran hänvisar till numreringen i planbeskrivningen.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



ARVOKAS LUONTOALUE VÄRDEFULLT NATUROMRÅDE

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

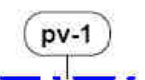
Numeroindeksi viittaa inventointiluetteloon.

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

Indexsiffran hänvisar till inventeringsförteckningen.



NATURA 2000 -VERKOSTOON KUULUVA ALUE OMRÅDE SOM HÖR TILL NÄTVERKET NATURA 2000



POHJAVESIALUE GRUNDVATTENOMRÅDE

Alueella on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maanpäälle katettuun vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää.

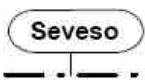
Alueelle ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia tai rakenteita, jotka saattavat aiheuttaa pohjaveden likaantumista tai muuttumista. Jätevesiä ei saa imeyttää maahan. Kaikki jätevedet on johdettava joko tiiviin viemärin kautta pv-alueen ulkopuolelle siellä asiallisesti käsiteltäväksi tai tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetettava edelleen käsiteltäväksi.

Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakennuslautakunnan on tarpeen vaatiessa pyydettävä asiasta asianomaisen ympäristökeskuksen lausunto.

Det är förbjudet att på området lagra kemikalier och sådant avfall som skadar grundvattnet. Oljecisternerna skall placeras inne i byggnaderna i en skyddsbassäng, vars volym motsvarar minst den maximala mängd olja som lagras.

På området får inte placeras sådana anläggningar eller konstruktioner som kan förorena grundvattnet eller ändra det. Avloppsvatten får inte infiltreras i marken. Allt avloppsvatten skall avledas via en tät avloppsledning utanför grundvattenområdet för ändamålsenlig behandling eller till en tät avloppstank och därifrån transporteras bort för vidare behandling.

Byggnad på området och annan markanvändning kan begränsas utgående från 1 kapitlet 18 § i vattenlagen (förbud mot grundvattensändring) samt 1 kapitlet 7 § i miljöskyddslagen (förbud mot förorening av mark) samt 8 § (förbud mot förorening av grundvatten). Byggnadsnämnden skall vid behov begära miljöcentralens utlåtande i saken.

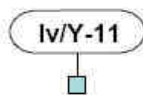


SEVESO II KONSULTOINTIVYÖHYKE SEVESO II KONSULTERINGSZON

Merkinnällä osoitetaan Seveso II-direktiivin mukaisten laitosten konsultointivyöhykkeet. Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaisessa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristönsuojeluun. Konsultointivyöhykkeellä ei sallita uusia asutustaajamia. Alueella sallitaan maa- ja metsätalous sekä vähäinen täydennysrakentaminen tilannekohtaisen harkinnan mukaan. Suunniteltaessa toimintojen sijoittamista vyöhykkeen sisälle on pyydettävä pelastusviranomaisen ja tarvittaessa Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (TUKES) lausunto.

Med beteckningen anges konsulteringszonerna för anläggningar enligt Seveso II-direktiven. Vid den detaljerade planeringen av en anläggning där eller farliga kemikalier används eller lagras särskilt uppmärksamhet fästas vid miljöskyddet. Nya bostadsområden får inte byggas inom konsulteringszonen. Jord- och skogsbruk samt småskaligt kompletteringsbyggande tillåts efter prövning från fall till fall. Vid planering av placering av funktioner inom området skall utlåtande av räddningsmyndigheterna begäras och vid behov från Säkerhets- och kemikalieverket (TUKES).

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011



ELY-KESKUKSEN LAITURI
ELY-CENTRALENS KAJ

Tunnus viittaa ELY-keskuksen laituritunnuksiin.

Betckningen hänvisar till ELY-centralens kajnummer.



VENESATAMA/VENEVALKAMA
SMÅBÅTSHAMN/SMÅBÅTSPLATS



UIMARANTA
BADSTRAND



KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS
NYTTJAD BYGGRÄTT



UUSI RAKENNUSOIKEUS
NY BYGGRÄTT



Uuden asuin-, loma- tai liikerakennuksen rakennuspaikkaa kuvaava symboli. Symbolien lukumäärä osoittaa maanomistajan/tilan jäljellä olevien rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Rakennuspaikkojen sijaintia ei ole osoitettu sitovasti. Rakennuspaikan sijainti harkitaan tapauskohtaisesti lupakäsittelyn yhteydessä.

Mitoitusperusteet sekä kunkin tilan rakennuspaikkojen enimmäismäärä on esitetty kaavaselostuksessa. Kunkin rakennuspaikan rakentamismäärä ja kerrosalat määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

Symbol som betecknar ny byggplats för bostads-, semester- eller affärsbyggnad. Antalet symboler visar markägarens/lägenhetens maximala antal återstående byggplatser. En bindande anvisning för placeringen av byggplatserna har inte gjorts. Byggplatsens placering övervägs från fall till fall i samband med behandlingen av bygglovet.

Dimensioneringsgrunderna samt det maximala antalet byggplatser för varje lägenhet finns i planbeskrivningen. Antalet byggnader samt deras våningsyta bestäms för varje byggplats enligt byggnadsordningen.



SAUNA
BASTU

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Rakennusoikeutta koskevat määräykset:

MRL:n 72.1 §:n nojalla määrätään, että yleiskaavaa saadaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena erikseen osoitetuilla rakennuspaikoilla.

Merenn rannalla muun rakennuksen kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään +2,6 metriä keskivedenkorkeudesta ja lattiatason oltava vähintään 3 metriä keskivedenkorkeudesta. Lisäksi alinta rakentamiskorkeutta määritettäessä on tulvavaara otettava siten huomioon, että rakenteet eivät vaurioidu veden noustessa. Erityisesti avointen ulapoiden rannalla on otettava lisäksi huomioon aaltoiluvara.

Haja-asutusalueilla (MTH) rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin kantatilaan kohden 10. Rakennuspaikat määräytyvät seuraavasti:

- Ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 5 ha
- Toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 10 ha
- Kolmas-kuudes rakennuspaikka edellyttää aina kantatilaan 10 ha lisää/rakennuspaikka
- Seitsemäs-kymmenes rakennuspaikka edellyttää kantatilaan aina 20 ha lisää/rakennuspaikka (Sipoon yleiskaava 2025)

Ympärivuotisille omakotitalojen rakennuspaikoille ja yhteisille alueille voidaan rakentaa venevaja rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Bestämmelser som berör en ny bygggrätt:

Med stöd av MBL 72.1 § bestäms att generalplanen får användas som grund för beviljande av bygglov på separat anvisade byggplatser.

Vid havsstranden skall byggnadshöjden för annan byggnad än båtskjul ligga minst +2,6 meter över medelvattenståndet och golvnivån skall ligga minst 3 meter över medelvattenståndet. Vid bestämning av lägsta byggnadshöjd skall risken för översvämning beaktas så att konstruktionerna inte skadas när vattennivån stiger. Speciellt vid det öppna havet skall dessutom vågsvallets inverkan beaktas.

På glesbygdsområden (MTH) är det maximala antalet byggplatser 10 per stomlägenhet.

Byggplatserna definieras enligt följande:

- Den första byggplatsen förutsätter att stomlägenheten är minst 5 ha
- Den andra byggplatsen förutsätter att stomlägenheten är minst 10 ha
- Den tredje till sjätte byggplatsen förutsätter alltid en stomlägenhet på ytterligare 10 ha/byggplats
- Den sjunde till tionde byggplatsen förutsätter alltid en stomlägenhet på ytterligare 20 ha/byggplats (Generalplan för Sibbo 2025)

Båthus kan enligt byggnadsordningen byggas på byggplatser för egnahemshus som är avsedda för åretruntbruk och på gemensamma områden.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Rakennusten soveltuminen ympäristöön:

Rakentamisen minimietäisyys rannasta on 50 metriä paitsi saunan 20 metriä. Rakennuspaikan rakennusoikeutta koskevien määräysten estämättä saadaan olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutunut rakennus korvata rakennusjärjestyksen ja tämän kaavan määräyksien mukaisella rakennuksella.

Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Korkeille ja näkyville kukkuloille ei tule rakentaa. Maisemallisesti merkittävälle peltoalueille rakentamista tulee välttää. Rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Rakennettaessa tulee huomiota kiinnittää rakennuksen korkeusasemaan ja kerrosluvun vaikutusta maisemakuvaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikka tulee sopivin istutuksin liittää ympäröivään maisemaan käyttäen hyväksi olemassa olevaa luontoa.

Rakennettaessa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, väriytyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten tulee muodostaa ympäristö- ja/tai taajamakuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennusten vaikutukseen maisemakuvaan tule myös kiinnittää erityistä huomiota.

Anpassning av byggnaderna till miljön:

Minimiavståndet mellan byggnaden och stranden är 50 meter, 20 meter när det gäller en bastu. Oavsett planbestämmelserna som berör byggplatsens byggrätt får en befintlig byggnad grundrenoveras och en förstörd byggnad ersättas med en ny i enlighet med byggnadsordningen och bestämmelserna i denna plan.

Byggnader skall placeras på byggplatserna så att landskapets naturenlighet bevaras.

Höga och synliga kullar skall inte bebyggas. På åkermark som har betydelse för landskapet skall byggande undvikas. Byggandet skall i mån av möjlighet placeras nära befintliga gårdsområden och skogsdungar.

Vid byggande skall uppmärksamhet fästas vid byggnadens höjdnivå och vid våningstalets inverkan på landskapsbilden, vid byggnadens utformning, fasadmateriäl och färgsättning. Byggnadsplatsen skall med lämpliga planteringar anslutas till det omgivande landskapet genom att utnyttja den existerande naturen.

Byggande i anslutning till befintliga byggnader skall anpassas till det tidigare byggsättet och det befintliga byggnadsbeståndet när det gäller placering, storlek, utformning, fasadmateriäl, färgsättning och fasadutformning. Byggnaderna på en byggplats skall utgöra en med avseende på miljö- och/eller tätortsbilden harmonisk helhet. Särskild uppmärksamhet skall också fästas vid byggnadernas inverkan på landskapsbilden.

Vesihuoltoa koskevat määräykset:

Mikäli kiinteistö ei ole liitettävissä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon eikä kiinteistölle ole raskasta kalustoa kestävästä tieyhteydestä, vesikäymälän asentaminen on kielletty.

Ennen rakentamista tulee esittää ratkaisu asianmukaisesta vesihuollon järjestämisestä.

Rakennuspaikoilla rakennus on liitettävä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, mikäli se on kohtuullisesti järjestettävissä. Milloin rakennusta ei voida liittää yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, niin suositellaan alueittain yhteistä talousveden hankintaa sekä jätevesien käsittelyä. Ennen jätevesien käsittelyjärjestelmien rakentamista tulee erillisillä tutkimuksilla ja tarkemmalla suunnittelulla osoittaa, ettei toimenpiteistä aiheudu ympäristölle haittaa. Jätevesien käsittelyjärjestelmää koskevat suunnitelmat on hyväksyttävä kunnassa.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Bestämmelser som gäller vattenförsörjningen:

Ifall fastigheten inte kan anslutas till allmänt vatten- och avloppsnät och den saknar vägförbindelse som klarar tung trafik är det förbjudet att anlägga vattenklosett.

Innan byggandet inleds skall en plan över vederbörligt ordnad vattenförsörjning uppvisas.

På byggplatserna skall byggnaden anslutas till allmänt vatten- och avloppsnät, ifall det är möjligt på ett skäligt sätt. När byggnaden inte kan anslutas till allmänt vatten- och avloppsnät är det tillrådligt att anordna en gemensam vattenanskaffning och avloppsvattenbehandling på ett område. Innan behandlingssystemen för avloppsvatten byggs bör man med separata undersökningar och noggrannare planering påvisa att åtgärderna inte skadar miljön. Planerna för behandlingssystem för avloppsvatten skall framläggas för kommunens godkännande.

Meluntorjunta:

Liikenneväylän tai muun melunlähteen tuntumaan sijoitettavan asuinrakennuksen, hoito- tai oppilaitoksen piha-alueen melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 55 dB (A) eikä yöohjearvoa 45 dB (A), vanhoilla alueilla 50 dB (A). Asuinrakennuksen sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB (A) eikä yöohjearvoa 30 dB (A). Loma-asuntoalueilla ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB (A) eikä yöohjearvoa 40 dB (A).

Laadittaessa asemakaavaa liikenneväylän tai muun melunlähteen tuntumaan on tarkistettava melutaso ja tarvittaessa edellytettävä riittävää etäisyyttä melunlähteestä. Mikäli joudutaan kuitenkin rakentamaan melualueelle, on asemakaavassa edellytettävä sellaisten meluntorjuntatoimenpiteiden toteuttamista, että edellä mainitut ohjearvot eivät ylity. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle on tämä vastaavasti otettava huomioon lupien käsittelyn yhteydessä.

Tähän osayleiskaavaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot. Kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvattu osayleiskaavan vaikutuksia.

Bullerbekämpning:

Bullernivån på gårdsområdet vid en bostadsbyggnad, en vårdinrättning eller en läroanstalt som placeras nära en trafikled eller en annan bullerkälla får inte överstiga riktvärdet 55 dB(A) på dagen eller 45 dB(A) på natten, i gamla områden 50 dB(A). Inne i bostadsbyggnaden får bullernivån inte överstiga riktvärdet 35 dB(A) på dagen och inte 30 dB(A) på natten. På områden för fritidsbostäder får bullernivån inte överskrida riktvärdet 45 dB(A) på dagen eller 40 dB(A) på natten.

När en detaljplan utarbetas nära en trafikled eller en annan bullerkälla skall bullernivån granskas och vid behov ett tillräckligt avstånd till bullerkällan förutsättas. Ifall byggande på ett bullerområde dock är nödvändigt skall i detaljplanen förutsättas sådana bullerbekämpningsåtgärder att ovannämnda riktvärden inte överskrids. Vid byggande utanför ett detaljplaneområde skall detta motsvarande beaktas när bygglov behandlas.

Till denna delgeneralplan hör en beskrivning där bl.a. planens viktigaste utgångspunkter och mål, motiveringar av planlösningarna och delgeneralplanens konsekvenser är framförda.

Maisematvölunan tarve:

-Yli 1 ha:n suuruisen alueen avohakkuu tai hakkuu metsän luonnollista uusiutumista varten.
-Vesistöjen lähimmillä (50 m leveillä) rantavyöhykkeillä tapahtuva hakkuu lukuun ottamatta vähäistä raivausta tai yksittäisten puiden kaatoa.
-Hakkuu alueella, joka on merkitty vahvistetun seutukaavan tai maakuntakaavan tai kunnanvaltuuston hyväksymän yleiskaavan suojelumerkinnällä (S) tai virkistysaluemerkinnällä (V), ja jolla ei ole luonnonsuojelulain nojalla hyväksyttyä hoito- ja käyttösuunnitelmaa voimassa.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Behov av tillstånd för landskapsarbeten:

-För över 1 ha stora kalhuggningsområden eller avverkningssområden för naturlig förnyelse av skog.
-Avverkningssområden på vattenområdets närmaste strandzoner (50 m breda) med undantag av mindre röjningsarbeten eller fällande av enskilda träd.
-På ett avverkningssområde som i en fastställd regionplan eller landskapsplan eller i en generalplan som godkänts av kommunfullmäktige är försett med skyddsbeteckningen (S) eller med beteckningen för rekreationsområde (V), och för vilket ingen skötsel- och användningsplan som godkänts med stöd av naturvårdslagen är i kraft.

Ruoppaus, pengerrys ja ruoppausmassojen läjitys:

Vesistöön rakentamisen luvan tarve arvioidaan sen mukaan, aiheutuuko rakentamisesta vesilain sulkemiskiellossa (VL 1 luku 12 §) tai muuttamiskiellossa (VL 1 luku 15 §) tarkoitettu muutos tai seuraus. Lisäksi lupa voidaan tarvita, jos rakentaminen voi aiheuttaa ympäristönsuojelulaissa tarkoitettua pilaantumista vesialueella (VL 1 luku 19 §, YSL 3 §).

Jos hankkeesta aiheutuu em. säännösten vastaisia haitallisia seurauksia vesistössä tai ranta- ja vesiympäristössä tai -luonnossa, hankkeelle on haettava lupa Etelä-Suomen aluehallintovirastolta. On syytä huomata, että tavanomaisestakin laiturin rakentamisesta, vesialueen ruoppauksesta ja rannantäytöstä voi aiheutua sellaista haittaa vesialueen omistajalle tai naapurikiinteistöille, että lupa on tarpeen.

Vähäiset ruoppaustyöt on toteutettava niin, että se häiritsee ympäristöä mahdollisimman vähän. Maa- tai vesialueen omistuksesta riippumatta jokaisella on oikeus ruopata vesialuetta, jos esimerkiksi liete tai matalikko haittaa vesistön käyttöä. Edellytyksenä on, että ruoppauksesta ei aiheudu edellä sanottua muutosta vesistössä eikä huomattavaa haittaa vesialueen omistajalle.

Kaavoitus, luonnonsuojelu, yms. näkökohdat on ennen työhön ryhtymistä selvitettävä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY) tai kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta. Työn aloittamisesta ja suorittamistavasta on ilmoitettava vähintään kuukautta aikaisemmin kunnalle, vesialueen omistajalle ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle. Ruoppauksesta syntyvien massojen läjittäminen vesialueelle voi vaatia aluehallintoviraston luvan. Maalle läjittämiseen tarvitaan maanomistajan suostumus ja kaava-alueella mahdollisesti lisäksi kunnan myöntämä maisematyölupa.

Uudisrakennushankkeita ja isompia veden pohjaa muokkaavia vesirakennustöitä suunniteltaessa on oltava yhteydessä Museovirastoon, jotta muinaismuistolain mukaisen vedenalaista kulttuuriperintöä koskevan inventoinnin tarve voidaan arvioida.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Muddring, invallning och deponering av muddringsmassor:

Tillstånd för byggande i vattendrag bedöms utgående ifrån om det leder till sådan förändring eller följd som avses i vattenlagen med förbudet om avstängning (VL 1 kapitlet 12 §) eller förbudet om ändring (VL 1 kapitlet 15 §). Ytterligare kan tillstånd behövas om byggandet kan orsaka sådan förorening av vattenområdet som avses i VL 1 kapitlet 19 §, NVL 3 §.

Om projektet har sådana skadliga följder för vattendraget eller strand- och vattenmiljön eller -naturen som avses i ovan nämnda bestämmelser, skall tillstånd ansökas hos Regionförvaltningsverket i Södra Finland. Det är skäl att notera, att även byggandet av en vanlig brygga, muddring av ett vattenområde och utfyllning av en strand kan orsaka vattenområdets ägare eller grannfastigheterna sådan skada, att tillstånd är nödvändigt.

Små muddringsarbeten skall genomföras så att de stör miljön så lite som möjligt. Oberoende av ägarförhållandet till ett mark- eller vattenområde har var och en rätt att muddra ett vattenområde, om t.ex. slam eller grunda ställen är till hinder för användningen av vattendraget. Förutsättningen för detta är att muddringen inte orsakar ovannämnda förändring i vattendraget och att den inte ger upphov till skada för ägaren till vattenområdet.

Planläggnings-, naturskydds- m.fl. aspekter skall utredas genom Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY) eller kommunens miljöförvaltningsmyndigheter. Tidpunkten för inledningen av arbetet och genomföringssättet skall minst en månad före starten meddelas kommunen, vattenområdets ägare och Närings-, trafik- och miljöcentralen. Deponeringen av muddringsmassorna på ett vattenområde kan kräva tillstånd av regionförvaltningsverket. För deponering på land behövs markägarens samtycke och om det gäller planområde behövs ytterligare tillstånd för landskapsarbeten, vilket beviljas av kommunen.

För nybyggnadsprojekt och mera omfattande verksamhet som förändrar botten i ett vattendrag ska Museiverket kontaktas för att behovet av sådan inventering av undervattensfornlämningar som avses i fornminneslagen ska kunna bedömas.

Lepakot:

Alueen suunnittelussa tulee huomioida Sipoon lepakkokartoitus 2006:ssa esiin tuodut alueet ja arvioida lisäselvitystarpeet.

Fladdermöss:

Vid planeringen av området skall de områden som förts fram i kartläggningen av fladdermöss i Sibbo 2006 beaktas och behovet av tilläggsutredningar bedömas.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

**OSAYLEISKAAVAKARTALLA ESITETTY RANTA-ASEMAKAAVOJA KOSKEVAT MERKINNÄT:
STRANDETALJPLANE BETECKNINGAR SOM HAR ANVISATS PÅ DELGENERALPLANEKARTAN:**

AO	ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE KVARTERSOMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS
RV	LOMA-ALUE, JOLLE SAA RAKENTAA YHTEISÖN KÄYTTÖÖN LOMA- JA VAPAA-AJANVIETTOA PALVELEVIA RAKENNUKSIA SEMESTEROMRÅDE FÖR SAMFUNDSANVÄNDNING. PÅ OMRÅDET FÅR UPPFÖRAS BYGGNADER FÖR SEMESTER- OCH FRITIDSBRUK.
RA	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER
AM	TILAN TALOUSKESKUKSEN RAKENNUSPAIKKA BYGGPLATS FÖR JORDBRUKETS DRIFTSCENTRA
AL	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTADS-, AFFÄRS- OCH KONTORSBYGGNADER
YO	OPETUSTOIMINTAA PALVELEVIA RAKENNUSTEN KORTTELIALUE KVARTERSOMRÅDE FÖR BYGGNADER SOM BETJÄNAR UNDERVISNING
YK	KIRKKOJEN JA MUIDEN SEURAKUNNALLISTEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE KVARTERSOMRÅDE FÖR KYRKOR OCH ANDRA FÖRSAMLINGSBYGGNADER
LV	VENEVALKAMA SMÅBÅTSHAMN
W	VESIALUE VATTENOMRÅDE
M	MAA- JA METSÄTALOUSALUE JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE
MU	MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILT BEHOV AV ATT STYRA FRILUFTSLIVET
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION
VR	RETKEILY- JA ULKOILUALUE FRILUFTS- OCH STRÖVOMRÅDE
VP	PUISTO PARK
PL	LUONNONTILASSA SÄILYTETTÄVÄ PUISTO, JOKA ON YHTEISKÄYTTÖALUE PARK SOM SKALL BEVARAS I NATURTILLSTÅND. PARKEN ÄR I SAMANVÄNDNING
UP	PALLOILUKENTTÄ, JOKA ON YHTEISKÄYTTÖALUE BOLLPLAN SOM ÄR I SAMANVÄNDNING
S	MAISEMANSUOJELUALUE LANDSKAPSSKYDD SOMRÅDE
SL	LUONNONSUOJELUALUE NATURSKYDD SOMRÅDE

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

7.5 Kaavaluonnoksen suhde tavoitteisiin ja suunnitelmiin

7.5.1 Suhde osayleiskaavan sisältövaatimuksiin

Yleiskaavan sisältövaatimus MRL 39 §:

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys*
- 2. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö*
- 3. asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus*
- 4. mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla*
- 5. mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön*
- 6. kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;*
- 7. ympäristöhaittojen vähentäminen*
- 8. rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä*
- 9. virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys*

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Yleiskaavassa on otettu huomioon MRL 39 § mukaiset sisältövaatimukset seuraavasti:

Osayleiskaavassa ei esitetä sellaisia uusia ratkaisuja, jotka merkittävästi muuttaisivat alueen nykyistä yhdyskuntarakennetta. Yleiskaavassa on tukeuduttu pääsääntöisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Laajennusalueet liittyvät olevaan rakenteeseen ja uudet rakentamisalueet täydentävät välialueita.

Alueella ei ole kovinkaan paljoa palveluja. Palvelut keskittyvät enemmän manttereille, jotka tukevat kaava-alueen asukkaiden tarpeita. Ympärivuotista asumista suositaan alueilla, jotka ovat yhdyskuntarakenteen kannalta edullisia ja jotka liittyvät olemassa oleviin palveluihin sekä infrastruktuuriin. Turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainon elinympäristön säilymistä ja muodostumista on säädelty esimerkiksi mitoitussormeilla. Näillä normeilla rantarakentaminen ja uusien rakennusoikeuksien määrä on sellainen, että alueen ominaispiirteet säilyvät, vapaata rantaa säilyy myös virkistyskäytössä eikä rakennusmäärä nouse liian suureksi.

Loma-asumisen kohdalla uudet rakennuspaikat ja rakentamismahdollisuudet on osoitettu mahdollisuuksien mukaan jo rakennettujen alueiden yhteyteen siten, että koko kaava-alueella turvataan laajat ja yhtenäiset vapaan rannan osuudet. Tämä turvaa jokamiehen oikeuteen perustuvat hyvät virkistysmahdollisuudet myös ranta-alueilla. Rantojen käytön suunnittelulla voidaan tehokkaasti myös varmistaa maiseman ja luonnonarvojen säilyminen, koska rakentamisen edellytyksiä tutkittaessa on sijoittelut tehty siten, että alueen vesistöjen rannoille kohdistuva rakennuspaine voidaan käsitellä kokonaisuutena ja varmistaa maisemalliset ja ekologiset seikat koko aluetta silmälläpitäen.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet on merkitty kaavaan ja kaavamääräyksillä ehkäistään näiden erityisarvojen heikentäminen. Alueella olevat arvokkaat rakennukset tai rakennusryhmät on määrätty lähiympäristöineen säilytettäväksi.

Virkistykseen tarkoitetuista alueista merkittävimpiä ovat Helsingin kaupungin omistama Kaunissaari ja Granö. Näiden lisäksi alueella on yksittäisiä virkistyskäytössä olevia saaria.

7.5.2 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin VAT

VAT	Yleiskaava
Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu Toimiva aluerakenne	Kaavassa ei ole osoitettu uutta rakennetta kovinkaan paljoa. Uudet rakennusoikeudet ovat pääasiassa yksittäisiä lomarakennuspaikkoja saarissa. Löparö on ainoa saari, jolla muodostui laskennallista rakennusoikeutta paljon. Tämä alue on osoitettu selvitysalueeksi, joten alueen jatkosuunnittelu voidaan tehdä tarkoituksenmukaisimmalla tavalla, jotta eheytyvän yhdyskuntarakenteen tavoitteet toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla. Mantereen puolelle on osoitettu ns. kuivalle maalle uusia potentiaalisia rakennusoikeuksia. Nämä rakennuspaikat on osoitettu likimääräisinä ja niiden toteuttaminen ja toteuttamismahdollisuuksien harkinta tehdään tapauskohtaisesti kunnan toimesta. Ranta on pääosin rakentunut, joten uudet rakennusoikeudet on mahdollista osoittaa siten, että ne täydentävät olemassa olevaa rakennetta ja tehostavat verkostojen käyttöä. Ympärivuotista asumista suositetaan alueilla, jotka ovat yhdyskuntarakenteen kannalta edullisia ja jotka liittyvät olemassa oleviin palveluihin sekä infrastruktuuriin. Eriksnäsin alue otetaan tehokkaamman maankäytön piiriin, joten se on osoitettu muuttuvaksi alueeksi. Tällä kohtaa maankäytön ratkaisut tehdään yksityiskohtaisemman kaavoituksen kautta. Yleiskaavassa on kuitenkin osoitettu alueelle suunnittelussa huomioitava kohteita, jotka tukevat sekä elinympäristön laadun säilymistä että kulttuuriarvoja. Vähäisen uuden rakenteen vuoksi kaavalla ei ole juurikaan vaikutusta palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen. Kaavan rakennuspaikoille on mahdollista sijoittaa liiketoiminnan ja elinkeinojen harjoittamisen toimipisteitä asumisen yhteyteen. Kaava ei ota kantaa liikenneyhteyksien muodostumiseen. Ranta-alueiden osalta on todettu, että olemassa oleva tieverkko on riittävä pääteiden osalta, jotka kaavaan on merkitty. Em. ratkaisut tukevat yhdyskuntarakenteen eheytymistä, tai eivät ainakaan hajoita sitä. Kaavan kaikki ranta-alueet ovat käytännössä rakentuneet. Uudenmaan ympäristökeskus on laatinut alueelta tulvaennusteita, joiden mukaan jotkut yksittäiset rakennuspaikat ovat vaara-alueilla. Uusia rakennusoikeuksia ei ole osoitettu mahdollisille vaara-alueille. Kaavassa on asetettu säädöksiä rakentamisen

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

	alimmasta tasosta.
Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat	Alueen rakennuskanta on paikka paikoin inventoitu arvokkaaksi sekä yksittäisinä kohteina, että kulttuuriympäristöinä. Nämä kohteet ja alueet on osoitettu kaavassa erilaisin merkinnöin, jotka edesauttavat alueen arvojen säilymistä ja ylläpitoa. Samoin luonnonympäristöt ja muut luontoarvoja omaavat alueet on merkitty kaavaan sekä yksittäisinä kohteina että alueina sellaisin merkinnöin, jotka edesauttavat arvojen säilymistä. Lisäksi ranta-alueet on osoitettu joko rakentamiseen tarkoitettuihin alueisiin että rakentamisen ulkopuolelle jääviin alueisiin. Nämä alueet varmistavat erilaisten maisema-, luonto- ja virkistysarvojen säilymisen ja ylläpidon. Kaava-alue on pääasiassa yksityisessä maanomistuksessa. Alueelle on muodostettu muutama virkistysalue. Uusia virkistysalueita ei ole voitu muodostaa, koska yleisiä alueita ei ole. Löparössä maanomistajalla on käynnissä kehityshankkeita, jotka tähtäävät virkistys- ja matkailupalvelujen kehittämiseen. Samoin osassa olemassa olevia asemakaavoja on varattu rakentamismahdollisuuksia virkistys- ja matkailupalvelujen kehittämiseen. Keskeisimmät virkistysaaret kaava-alueella ovat Kaunissaari ja Eestinluoto. Helsingin kaupungilla on kehittämishankkeita käynnissä Kaunissaaren osalta. Kaavassa on mantereen puolelle osoitettu kolme viheryhteysmerkintää mantereelta rantaan. Näitä alueita on tarkoitus tulevaisuudessa kehittää virkistyskäytön osalta. Mantereella on vene- satamia, jotka palvelevat yhteyksiä saaristoon. Uusia satamia ei ole kaavassa voitu osoittaa, koska vapaita alueita ei ole. Olemassa olevia satama-alueita voidaan kehittää tulevaisuuden tarpeita silmälläpitäen. Alueella ei ole merkittäviä luonnonvaroja.
Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto	Kaava-alue on mantereen osalta osittain järjestetyn vesihuollon sekä muun infran piirissä. Saarista osa on täysin vailla yhdyskuntateknisiä verkostoja. Rannikon alueilla on käynnissä hankkeita, jotka mahdollistavat tonttien liittämisen järjestetyn vesihuollon piiriin. Näillä kohteilla on kaavassa merkintä, joka mahdollistaa käyttötarkoituksen muutoksen. Uudet rakennuspaikat on mahdollista muodostaa mantereella siten, että ne sijoittuvat olemassa olevien teiden välittömään läheisyyteen.
Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekoko- naisuudet	Kaava-alueella on osoitettu erilaisin merkinnöin luonto- ja kulttuuriympäristöalueita. Näille alueille on asetettu määräyksiä, jotka tulee huomioida erilaisten maankäyttöön, yleisilmeeseen ja ympäristöön kohdistuvien hankkeiden yhteydessä. Reunaehdoja asettamalla on voitu varmistaa arvojen säilyminen ja ominaispiirteiden vahvistuminen.
Helsingin seudun erityiskysymykset	Saaristoon kohdistuvat paineet ilmenevät lähinnä virkistystarpeina. Kaavassa on osoitettu olemassa olevat virkistysalueet ja pyritty tukemaan hankkeita, jotka edesauttavat matkailu- ja virkistyskäyttöä. Valtaosa saaristosta on yksityisten henkilöiden omistuksessa ja

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

	rakennettuja paikkoja, joten uusien kohteiden osoittaminen on erittäin vaikeaa. Mantereen osalta, keskeisimmät alueet on osoitettu yksityiskohtaisemman suunnittelun piiriin. Kaava-alue itsessään mantereen osalta ei kuulu voimakkaan kehittämisen alueeseen. Voimakkaamman kehityksen alueet sijoittuvat kaava-alueen pohjoispuolelle Helsinki-Porvoo tien ja kaava-alueen väliin. Näiden alueiden suunnittelu on oma lukunsa ja niiden edetessä myös kaava-alue kytkeytyy osaksi laajempaa rakennetta ja toimivia verkostoja.
--	---

7.5.3 Suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaava	Yleiskaava	Poikkeaman perustelu
Bärholmen, Girsholmen, Björnungen, Björnholmen ja Björkholmen on merkitty MU-alueeksi.	Vain asemakaavoitettu Kalvholmen on merkitty MU-alueeksi. Muut saaret ovat merkitty M-1- ja RA-alueeksi.	Yleiskaavassa ei ole käytetty MU-merkintää lainkaan. Bärholmenin eteläranta on merkitty arvokkaaksi luontoalueeksi. Osalla saarista on olemassa olevia rakennuspaikkoja, ja ne ovat pinta-alaltaan pieniä.
Furuholmenin pohjoisosassa on SL-alue.	Furuholmen on merkitty VR-alueeksi.	Yleiskaavaan tehdyt merkinnät on tehty luontoselvityksen perusteella. Ko kohtaa ei ole esitetty SL-alueeksi. Eikä kyseinen kohta ole erotettu suojelualueeksi viranomaisten rekistereissä.
Virkistyskohdemerkintä on seuraavissa paikoissa: Mölandet (2), Lilla Korpoholmen, Fölisholm, Skogsholmen ja Asplandet.	Yleiskaavassa vain Skogsholmen on merkitty VR-alueeksi.	Yleiskaavaan on merkitty virkistysalueet, jotka ovat yleisessä virkistyskäytössä. Yksityisten maille merkityt kohteet ovat osittain olemassa olevien rakennuspaikkojen alueilla tai muuten sellaisia paikkoja, että ne asettavat maanomistajan kohtuuttomaan asemaan mikäli ne merkittäisiin. Maakuntakaavan mukaiset merkinnät eivät ole toteutuneet ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa niille ei ole voitu osoittaa perusteita, olemassa olon puolesta.
Osa Granösta on merkitty MU- ja virkistysalueeksi.	Granö rajattiin kaavasta pois kaavaehdotusvaiheessa.	Sipoon kunta ja Helsingin kaupunki ovat keskinäisissä neuvotteluissaan sopineet, että Granö otetaan yksityiskohtaisemman suunnittelun piiriin omassa suunnitelmassaan.
Simsalö on merkitty MU- ja virkistysalueeksi (eteläranta).	Simsalö on merkitty M-1, AP-, RA-, MY- ja M-alueeksi.	Simsalö on merkitty kaavaan olemassa olevan tilanteen mukaisesti, sekä huomioiden selvityksissä esiin nousseet arvot.
Bläsören, Ängesholmen, Grötholmen ja Brändholmen on merkitty MU-alueeksi.	Saaret on merkitty M-1-, MY-, AP- ja RA-alueeksi.	Yleiskaavassa ei ole käytetty MU-merkintää lainkaan. Saaret ovat pinta-alaltaan pieniä, ja niillä on olemassa olevia rakennuspaikkoja.
Eriksnäs on merkitty MU-	Eriksnäs on merkitty oleelli-	Sipoon kunnassa on kova

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

alueeksi.	sesti muuttuvaksi alueeksi.	paine muodostaa uusia rakennusalueita. Tämän johdosta Eriksnäsin alue on otettu mukaan kaavaan kehitettäväksi alueeksi. Maakuntakaavassa Eriksnäsin alueen pohjoispuolelle on osoitettu A-alueita. Tulkitamme mukaan yleiskaavassa esitetty ratkaisu tukee tätä merkintää siten, että se tarkentaa maakuntakaavassa esitettyä ratkaisua kuten yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tapana. Eriksnäsin alueelle on yleiskaavassa osoitettu tarpeelliset suunnittelua rajaavat reunaehdot kulttuuriympäristön ja luonnon ympäristön osalta. Näiden merkintöjen avulla voidaan varmistaa maakuntakaavan toteutuminen riittävässä määrin ja toteuttaa ylemmän kaavan ohjausta. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun jälkeen Eriksnäsin alue päätettiin rajata kaava-alueen ulkopuolelle, koska alueella on käynnistetty yksityiskohtaisempi suunnittelu.
Strömmingsholmen, Kassholmen, Laduholmen, Grönholmen ja Gräsörarna on merkitty MY-alueeksi.	Saaret on merkitty M-1-, AP- ja RA-alueeksi.	Saaret on merkitty kaavaan olemassa olevan tilanteen mukaisesti, sekä huomioiden selvityksissä esiin nousseet arvot.
Vinaholmen on merkitty MY-alueeksi.	Vinaholmen on merkitty M-1-alueeksi.	Saari on merkitty kaavaan olemassa olevan tilanteen mukaisesti, sekä huomioiden selvityksissä esiin nousseet arvot.
Tallholmarna on merkitty MY-alueeksi.	Tallholmarna on merkitty M-1-, AP- ja RA-alueeksi.	Pinta-alaltaan pieniä saaria, joissa olemassa olevia rakennuspaikkoja.
Fruholmen on merkitty MU-alueeksi.	Fruholmen on merkitty M-1-alueeksi.	Yleiskaavassa ei ole käytetty MU-merkintää lainkaan.
Kajholmen on merkitty VR-alueeksi.	Kajholmen on merkitty M-1- ja RA-alueeksi.	Kajholmenissa on kolme olemassa olevaa rakennuspaikkaa.
Kaunissaaren itäosassa on SL-alue.	Kaunissaari on merkitty VR, AP- ja RA-alueeksi.	Kaunissaari on kokonaisuudessaan rajattu alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Saarelle on lisäksi merkitty arvokkaita luontoalueita
Trutlandet, Fårholmen, Asplandet, Halsören ja Granlandet on merkitty MY-alueeksi.	Saaret on merkitty M-1-, AP- ja RA-alueeksi.	Osalla saarista on useita olemassa olevia rakennuspaikkoja.
Hanskinen on merkitty MU-alueeksi.	Hanskinen on merkitty RV-alueeksi.	Saarella on useita olemassa olevia rakennuspaikkoja (yhteisön käytössä oleva loma-alue).
Musta-Hevonen on merkitty MY-alueeksi.	Musta-Hevonen on merkitty M-1-, M- ja AP-alueeksi.	Saaren rannoilla on useita olemassa olevia rakennuspaikkoja ja sisäosat merkitty M-alueeksi.
Krokholmen ja Skogsholmen	Saaret on merkitty VR-, AP-,	Saaret on merkitty kaavaan

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

on merkitty MY-alueeksi.	MY- ja RA-alueeksi.	olemassa olevan tilanteen mukaisesti, sekä huomioiden selvityksissä esiin nousseet arvot.
Eestiluoto on merkitty MU-alueeksi.	Eestiluoto on merkitty VR-, M-1-, MY-, AP-, ja RA-alueeksi.	Saarella on useita olemassa olevia rakennuspaikkoja.
Simsalön kalliainen eteläranta on merkitty V-alueeksi.	Simsalön kalliainen eteläranta on M-1 aluetta.	Maa on yksityisessä omistuksessa. Yksityisten maille merkityt kohteet ovat osittain olemassa olevien rakennuspaikkojen alueilla tai muuten sellaisia paikkoja, että ne asettavat maanomistajan kohtuuttoomaan asemaan mikäli ne merkittäisiin. Maakuntakaavan mukaiset merkinnät eivät ole toteutuneet ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa niille ei ole voitu osoittaa perusteita, olemassa olon puolesta.
Mölandetin eteläinen ja pohjoinen V-kohde.	Mölandet on merkitty RA- ja M-1-alueeksi.	V-kohteet sijaitsevat rakennetulla alueella ja yksityisessä omistuksessa olevalla maalla. Yksityisten maille merkityt kohteet ovat osittain olemassa olevien rakennuspaikkojen alueilla tai muuten sellaisia paikkoja, että ne asettavat maanomistajan kohtuuttoomaan asemaan mikäli ne merkittäisiin. Maakuntakaavan mukaiset merkinnät eivät ole toteutuneet ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa niille ei ole voitu osoittaa perusteita, olemassa olon puolesta.
Lilla Korholmenin kohde.	Lilla Korholmen on merkitty RA- ja M-1-alueeksi.	V-kohde sijaitsee rakennetulla alueella. Yksityisten maille merkityt kohteet ovat osittain olemassa olevien rakennuspaikkojen alueilla tai muuten sellaisia paikkoja, että ne asettavat maanomistajan kohtuuttoomaan asemaan mikäli ne merkittäisiin. Maakuntakaavan mukaiset merkinnät eivät ole toteutuneet ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa niille ei ole voitu osoittaa perusteita, olemassa olon puolesta.
Asplandetin V-kohde.	Asplandet on merkitty RA- ja M-1-alueeksi.	V-kohde sijaitsee rakennetulla alueella. Yksityisten maille merkityt kohteet ovat osittain olemassa olevien rakennuspaikkojen alueilla tai muuten sellaisia paikkoja, että ne asettavat maanomistajan kohtuuttoomaan asemaan mikäli ne merkittäisiin. Maakuntakaavan mukaiset merkinnät eivät ole toteutuneet ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa niille ei ole voitu osoittaa perusteita, olemassa olon puolesta.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

		puolesta.
Salparvikenin V-kohde	Salparvikenin on merkitty AP-1 ja M-1-alueeksi.	V-kohde sijaitsee rakennetulla alueella ja yksityisessä omistuksessa olevalla maalla. Kohde ei toteutunut. Yksityisten maille merkityt kohteet ovat osittain olemassa olevien rakennuspaikkojen alueilla tai muuten sellaisia paikkoja, että ne asettavat maanomistajan kohtuuttoomaan asemaan mikäli ne merkittäisiin. Maakuntakaavan mukaiset merkinnät eivät ole toteutuneet ja yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa niille ei ole voitu osoittaa perusteita, olemassa olon puolesta.

Tulkintamme mukaan rantaosayleiskaavassa esitetyt ratkaisut eivät vaaranna maakuntakaavan toteutumista. Joiltain osin yleiskaavassa on sovellettu ns. yksityiskohtaisemman suunnittelun periaatetta, eli rajaukset ja ratkaisut ovat hieman eläneet suhteessa maakuntakaavaan, mutta maakuntakaavan henki ja tarkoitus ei esty. Yleiskaavassa ja maakuntakaavassa on yksittäisiä poikkeamia, jotka on perusteltu. Poikkeamat eivät tulkintamme mukaan vaaranna maakuntakaavan toteutumista.

7.5.4 Suhde Natura-alueisiin

Sipoon Saariston ja rannikon osayleiskaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä on neljä Natura 2000-verkoston aluetta. Byträsketin Natura-alue sijoittuu kokonaisuudestaan osayleiskaava-alueelle ja Boxin suot Natura-alueesta sijoittuu pieni osa osayleiskaava-alueelle. Mustavuoren lehdon – Östersundomin lintuvesi jää kaava-alueen länsipuolelle. Kaava-alue on lähimmillään noin 400 metrin päässä Natura-alueesta. Söderskärin ja Långörenin saaristo Natura-alue sijoittuu Porvoon puolelle, mutta alue rajautuu kaava-alueeseen.

Kaavaluonnos- ja ehdotusvaiheen välillä laadittiin arviointi osayleiskaava-suunnitelman vaikutuksista edellä mainittujen Natura-alueiden luontoarvoihin. Arviointi pohjautuu kaavaluonnokseen (14.10.2008). Arvioinnin on laatinut FCG Finnish Consulting Group Oy:n FK, biologi Jari Kärkkäinen. Kaavaehdotus ei ole muuttunut oleellisesti kaavaluonnoksesta, joten tulkintamme mukaan arviointi on pätevä. Selvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Selvityksen mukaan Saariston ja rannikon osayleiskaava-suunnitelman vaikutukset Byträsket, Boxin suot, Mustavuoren lehdon – Östersundomin lintuvesi sekä Söderskärin ja Långörenin saaristo Natura-alueille ovat hyvin vähäiset, eikä kaava-suunnitelma luonnonsuojelulain mukaisesti merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi nämä Natura-alueet on sisällytetty Natura 2000-verkostoon. Koska heikennys ei ole merkittävä, suunnitelmien hyväksymiselle ei ole luonnonsuojelulain 66 §:stä johtuvaa estettä.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

7.5.5 Suhde muihin suunnitelmiin

Lounais-Sipoon maankäytön ideasuunnitelma (Pöyry Environment Oy, 2007)

Ideasuunnitelman tarkoituksena on ollut löytää Sipoon yleiskaavaluonnos 2025:n mukainen maankäyttöratkaisu Lounais-Sipoon alueelle. Tavoitteena oli osoittaa uusia alueita asumiselle 20 000 uudelle asukkaalle sekä määrittää uusien alueiden luonnetta ja toimintoja. Suunnitelma tukeutuu voimakkaasti joukkoliikenteeseen ja etenkin tunnelimetroon, joka on jatkoa Mellunmäen linjalle.

Liikennejärjestelmän muutoksista keskeisin on Uuden Porvoontien linjauksen muuttaminen pohjoiseen lähelle moottoritietä. Uusi linjaus rauhoittaisi nykyisen Uuden Porvoontien liikennettä. Autoliikenneväylä nykyiseltä Uudelta Porvoontieltä on suunnitelmassa katkaistu Östersundomin kulttuurimaisema-alueella ja Storörenin sataman itäpuolella. Tällä alueella läpikulku on mahdollista vain kevyelle liikenteelle. Saariston ja rannikon osayleiskaavassa ei ole osoitettu uusia linjausvaihtoehtoja Uuden Porvoontien osalta.

Lounais-Sipoon alueella virtaa lukuisia pieniä vesiuomia kohti merta. Nämä laaksojen pohjilla virtaavat purot on ideasuunnitelmassa pyritty pääsääntöisesti säästämään myös rakennetuilla alueilla. Saariston ja rannikon osayleiskaavassa pieniä vesiuomia ei ole osoitettu erityisillä merkinnöillä.

Väljemmät täydennysrakennusalueet

Ideasuunnitelman mukaiset väljemmät täydennysrakentamisalueet sijaitsevat lähellä merenrantaa. Väljempiä täydennysrakentamisalueita on ideasuunnitelmassa yhteensä noin 2,5 km². Alueiden korttelitehokkuus on vaihteleva ja asukasmäärä noin 3 000. Saariston ja rannikon osayleiskaava-alueella lounaisrannikon merenranta-alueet on osoitettu asumiseen (AP) ja lom asumiseen (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M).

Sipoon saaristoa ja siihen liittyviä rannikkoalueita koskeva matkailuhanke (Itä-Uudenmaan liitto & Sipoon kunta, 2007)

Sipoon saaristoa ja siihen liittyviä rannikkoalueita koskeva matkailuhanke	Yleiskaava
Kaava-alueella olevia käyntisatamia ovat Högsholmsören Kaunissaari, Gumbostrand	Kaavassa satamamerkinnällä on osoitettu Gumbostrand. Högsholmsören on asemakaava-alueetta. Kaunissaarissa ei ole oyk:ssa satamamerkintää.
OYK-alueen yhteysliikenne- ja tieliikennelaiturit (yht. 8 kpl).	Kaavassa ko. kohteet on merkitty joko LV- tai satamamerkinnällä. Kamsholmenin yhteysliikennelaituria ei ole merkitty kaavaan.
Kunnan omistamat ulkoilualueet.	Kunnan omistama virkistysalue Abborholmen on merkitty kaavassa M-1 -alueeksi. Muut kunnan omistamat virkistysalueet merkitty VR -alueiksi.

Sipoon saaristoa ja rannikkoalueiden matkailuhankkeen mukaan tarve venepaikoille ja veneilyyn liittyville palveluille tulee kasvamaan tulevaisuudessa.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Saariston ja rannikon osayleiskaavassa ei ole kuitenkaan osoitettu uusia venesatamia tai matkailua palvelevien alueiden varauksia.

Matkailuhankkeen tulosten perusteella suurin paine veneilyyn ja muuhun matkailuun liittyvien palveluiden toteuttamiselle kohdistuu Sipoossa Storörenin alueelle. Myös Kalkstrandin ja Sputsundin alueilla olisi tarpeellista varautua maankäytön suunnittelun yhteydessä matkailuun liittyvien palveluiden ja toimintojen sijoittamiseen. Storören on asemakaava-alue, eikä sitä käsitellä saariston ja rannikon osayleiskaavassa. Kalkstrandin sataman viereen on osoitettu T -alue, joka mahdollistaa muun muassa veneilyä palvelevia toimintoja ja palveluita. Spjutsundissa alueet on osoitettu asumiseen (AP) ja lomaa-asumiseen (RA) sekä maa- ja metsätalousalueiksi (M). Edellä mainittujen alueiden rannat ovat joko osittain tai täysin rakennettuja.

Sipoonlahden hyvät liikenneyhteydet ja edullinen sijainti "porttina saaristoon" luo matkailuhankkeen mukaan mahdollisuuksia kehittää alueen matkailupalveluja ja infrastruktuuria. Selvityksen mukaan Sipoonlahden alueelle olisi mahdollista toteuttaa esimerkiksi saaristokeskus ja hotelli/kylpylä sekä lähiympäristöön ko. toimintaa tukevia palveluita. Saariston ja rannikon osayleiskaavassa ei ole osoitettu varauksia matkailupalveluille Sipoonlahden ympäristössä. Alueen rannat ovat pääosin asuinkäyttöön rakennettuja. Sipoonlahden alue on merkitty lisäksi valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi.

Matkailuhankkeen yhteydessä nostetaan esille myös Norrkullalandetin merkitys kehitettävänä vierailukohteena ja matkailuun liittyvän yritystoiminnan alueena. Norrkullalandet on asemakaavoitettua aluetta eikä sitä käsitellä tässä osayleiskaavassa.

Kunnan kasvava väestömäärä ja matkailuelinkeinon kehittäminen edellyttävät saaristossa ja rannikolla myös riittävien virkistysalueiden ja muun muassa uimarantojen toteuttamista. Osayleiskaavassa osoitetut virkistysalueet sijaitsevat Furuholmenissa, Östholmenissa, Möholmenissa, Bastuholmenissa, Tallholmenissa, Krukholmenissa, Skogsholmenissa, Eestiluodolla ja Kaunissaaressa. Lisäksi virkistysalueita on osayleiskaavarajauksen sisällä olevilla asemakaavoitetuilla alueilla, muun muassa Söderkullalandetilla ja Norrkullalandetilla.

Uimarantamerkintöjä on osayleiskaavassa osoitettu Sipoonlahdelta länteen Borgarholmeniin.

Veneilyn ja satamien vaikutukset ratkaistaneen pääasiassa muissa suunnitelmissa. Majvik, Granö ja Eriksnäs rajattiin ulos tästä kaavasta, joten uusien satamien osalta kaava ei ota kantaa niiden sijaintiin ja ratkaisuihin muutoin, kuin toteamalla, että näissä kohteissa asia tultaneen ratkaisemaan. Kaavassa osoitetut satamat ja venesatamat edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua, mikäli niiden kapasiteettia ja järjestelmiä tullaan tulevaisuudessa muokkaamaan. Keskeisimmäksi kysymykseksi tässä yhteydessä nousee ympärillä oleva tila, onko aluetta mahdollista laajentaa vai. Olemassa olevat venesatamat on lueteltu ja esitelty kaavaselostuksen kohdissa 3.8.2 sekä 3.10.4.

Liikenteen osalta vaikutukset kohdistuvat luonnollisesti olemassa oleville väylille. Kaavassa ei ole osoitettu uusia veneväyliä. Alueen väyläverkosto on tiheä ja pääasiassa huviveneilijöiden sekä paikallisten veneilijöiden käytössä. Isommat pääväylät, kuten Vuosaaren väylä ja Kalkkirantaan tuleva väylä ovat isompien laivojen väyliä. Vuosaaren väylää on valmisteltu sataman rakentamisen yhteydessä ja sen mitoitus vastaa käyttötarkoitusta.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Vesihuollon suunnitelmat

Koko Sipoon aluetta koskeva vesihuollon kehittämissuunnitelma hyväksyttiin Sipoon kunnan tekniikka- ja ympäristövaliokunnassa 9.11.2009. Lisäksi Sipoon kunnan tekniikka- ja ympäristölautakunta on hyväksynyt vuonna 2006 Kalkkirannan vesihuollon yleissuunnitelman. Kalkkirannan viemäröinnin periaateratkaisuksi valittiin paineviemäri kiinteistökohtaisilla pumppaamoilla. (Lähde: www.sipoo.fi). Yleiskaavaa laadittaessa on huomioitu tehdyt ja toteutetut suunnitelmat sekä niiltä osin, kuin suunnittelu on käynnissä, laadinnan alla olevat suunnitelmat. Esimerkiksi Siverlandetin osalta ratkaisut perustuvat käynnissä oleviin suunnitelmiin.

Nykyisten verkostojen alueella yhdyskuntarakenne on pääasiassa ympärivuotisen asumisen mahdollistavaa maankäyttöä. Lisäksi kunnassa on määritetty ns. kehitysalueet, joista yleiskaavan kannalta keskeisin on Kalkkirannan ja siihen kiinteästi liittyvä Siverlandetin alue. Sipoon kunnan mukaan kyseinen alue yhdyskuntarakenteen kannalta sellainen alue, jonne ympärivuotinen rakenne voisi laajeta. Yhdyskuntarakenne liittyy osaksi Kalkkirannan aluetta ja vahvistaa näin ollen alueen luonnetta ja kytkeytymistä osaksi Sipoon kyläalueita.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

8 YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

8.1 Vaikutusten arvioinnin perusta

Maankäyttö ja rakennuslain tavoitteena on hyvän elinympäristön edellytysten luominen sekä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehityksen edistäminen.

Vaikutusten arvioinnin pohjana ovat nämä kestävä kehityksen neljä ulottuvuutta.

8.2 Taloudelliset vaikutukset

Kaavasta ei aiheudu kunnalle merkittäviä suoria taloudellisia vaikutuksia rantayleiskaavan luonteen vuoksi. Kaavan taloudelliset vaikutukset syntyvät pääasiassa, kun mannerrannalla osa loma-asunnoista voi muuttua ympärivuotiseksi. Muuttamisen perusteena on kiinteistön kytkeminen yhdyskuntatekniikan piiriin. Taloudellisia menoeriä ovat rakentamisen ja ylläpidon kustannukset, kun taas taloudellisia tuloeriä ovat kunnan näkökulmasta liittymismaksut ja tehostuneen käytön myötä syntyvät säästöt. Joillakin alueilla voi syntyä paineita liikennejärjestelyjen parantamiseksi.

Muilta osin vaikutukset jäävät vähäisiksi, koska saaristoon ei ole osoitettu merkittävästi nykyisyyttä muuttavaa toimintaa. Uudet toiminnot kuten rakennuspaikkojen toteuttaminen ja mahdolliset matkailupalvelut rahoitetaan pääsääntöisesti yksityisten tahojen toimesta. Ajan saatossa saaristoon voi syntyä painetta yhdyskuntatekniikan toteuttamiselle, mutta tämän suhteen ei ole olemassa suunnitelmia.

Positiivisia taloudellisia vaikutuksia kaava synnyttää rakentamisen ohjaamisen myötä. Kaavassa ranta-alueelle osoitetut uudet rakennuspaikat voidaan toteuttaa suorilla luvilla, joten sekä kiinteistöjen omistajat että kunta säästää tässä sekä aikaa että rahaa, kun yleiset linjaukset on tehty.

Yritysmahdollisuuksien osalta kaava mahdollistaa pienimuotoisen ympäristölle häiriöttömän toiminnan syntymisen. Kaavassa ei ole Kalkkirantaa lukuun ottamatta teollisen tuotannon alueita tai muita vastaavia elinkeinoelämää tukevia alueita.

8.3 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset eivät ole koko Sipoon mittakaavassa suuria, mutta yksittäisten maanomistajien näkökulmasta vaikutukset voidaan kokea erittäinkin suurina. Alue on entuudestaan jo varsin rakentunut, joten rantayleiskaavoissa käytettyjen periaatteiden mukaisesti alueelle ei muodostu merkittävän paljoa uutta rakennetta, mikä on suurin yksittäinen tekijä arvioitaessa sosiaalisia vaikutuksia.

Osa maanomistajista haluaisi kiinteistölleen, mitoituksen mahdollistamaa rakennusoikeutta enemmän rakentamismahdollisuuksia, mutta tasapuolisuuden nimissä näitä toiveita ei voida huomioida. Mikäli toiveet olisi huomioitu sellaisenaan, se olisi johtanut tilanteeseen, että alueen kokonaisrakenne olisi kasvanut liian suureksi. Tämän seurauksena viihtyisyys olisi kärsinyt dramaattisesti, eikä luonnon-, maiseman- ja rakennetun kulttuurin arvoja olisi voitu vaalia siinä määrin, kuin vähimmäisvaatimukset edellyttävät. Uudet rakennusoikeudet on osoitettu ns. emätilaperusteisesti, joten tasapuolisuus on voitu varmistaa ja kaikkien maanomistajien kiinteistöt on tutkittu samalla tavalla.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Kaavalla pyritään vahvistamaan rannikon ja saariston omaleimaista ja perinteistä luontoa ja rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavassa on erilaisin keinoin pyritty vaalimaan näitä arvoja. Tämä mahdollistaa ympäristön säilymisen viihtyisänä ja mahdollistaa myös erilaisten toimien syntymistä. Näitä toimia voivat olla asukkaiden omaehtoiset toimet tai esimerkiksi matkailua ja virkistystä tukevat toimet. Molemmat on nähtävä positiivisena vaikutuksena. Omaehtoinen toiminta lisää yhteenkuuluvuutta, turvallisuutta sekä mahdollistaa esimerkiksi sujuvan arjen syntymistä etenkin vanhuksille ja lapsiperheille. Matkailu tuo uutta elinvoimaisuutta alueelle vilkastuttamalla sosiaalista kanssakäymistä ja luomalla alueelle uusia kohtaamispaikkoja ja tapahtumia.

Alueen ulkopuolisten käyttäjien näkökulmasta kaavan vaikutukset ovat positiivisia. Kaava parantaa edellytyksiä virkistyskäyttöön. Alueen ollessa Helsingin seudun näkökulmasta keskeinen merialue, on alueelle merkitty riittävästi vesiväyliä ja virkistysalueita siten, että käyttäjät pääsevät kohteisiin vaivatta.

8.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen aiheuttamat haitat luonnonympäristölle ovat luonteeltaan välittömiä tai välillisiä. Välittömiä vaikutuksia ovat rakennetun alueen alle jäävän alueen luonnontilan muuttuminen, kasvillisuuden menettäminen ja eläimistön vähintään osittainen menettäminen. Välillisesti häiriö voi ulottua kauemmaksi, mm. liikenteen ja liikkumisen lisääntyminen aiheuttavat maaston kulumista ja meluhaittoja. Kaavassa ei ole osoitettu toimintoja, jota merkittävästi muuttaisivat ympäristön tilaa. Yksittäisten rakennusten kohdalla luonto luonnollisesti muuttuu paikallisesti, mutta uuden kokonaisrakenteen ollessa varsin vähäistä luontoarvot rannikon ja saariston alueella eivät vaarannu.

Kaavassa on rakentamisen aiheuttamia haittavaikutuksia ympäristöarvoihin vähennetty pyrkimyksellä jättää luontoarvojensa puolesta arvokkaat alueet ja niiden lähiympäristöt rakentamisen ulkopuolelle.

8.5 Kaavan ilmastovaikutukset

Yleiskaava on luonteeltaan rantaosayleiskaava, joten uusia rakennusoikeuksia ei muodosteta kovinkaan paljoa ranta-alueilla. Uudet omavaraiset rakennuspaikat sijoittuvat pääasiassa olemassa olevien rakenteiden ja yhteyksien yhteyteen. Yleiskaava ei ota kantaa yksittäisten rakennusten rakennusteknisiin kysymyksiin, joten tältä osin yleiskaavan vaikutuksia on vaikea arvioida. Luonnollisesti tämän päivän rakentamissäädökset ja normit kannustavat energiatehokkaisiin ratkaisuihin sekä kiinnittämään huomiota materiaalivalintoihin. Näin ollen saariston yksittäisten rakennuspaikkojen kohdalla tehtyjen ratkaisujen osalta voidaan todeta, että kaavan ilmastovaikutukset suhteessa nykyiseen toimintaan ovat varsin vähäiset sekä niiden aiheuttajana että hillitsijänä.

Kaavassa on osoitettu Löparön saari selvitysalueeksi. Tältä alueelta edellytetään yksityiskohtaisempia suunnitelmia. Suunnitelmissa rakennusoikeudet voidaan sijoittaa energiaratkaisujen osalta tarkoituksenmukaisesti sekä luoda kokonaisuuksia, jotka edistävät energiatehokkuutta ja jätehuoltoa.

Samoin Eriksnäsin alue on osoitettu yksityiskohtaisemman suunnittelun piiriin. Tämän alueen osalta voidaan olettaa, että alueen infrastruktuuriverkosto tulee kehittymään huomattavasti mahdollistaen alueen rakenteen tiivistämisen ja tehostamisen. Rakenteen lisääntyessä on mahdollista kiinnittää huomiota energiatehokkaisiin ratkaisuihin sekä liikennekäyttäytymiseen. Mikäli liikennekäyttäytyminen muuttuu yksityisautoilupainotteisesta liikkumisesta joukkoliikennesidonnaiseen, ovat vaikutukset erittäin positiivisia, koska tällöin myös

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

olemassa oleva rakenne voi tukeutua joukkoliikenteen käyttöön. Lisäksi uusi rakenne edistää kevyen liikenteen kehittymismahdollisuuksia ja yhteysverkkoja.

8.6 Vaikutukset Natura-alueisiin

Mustavuoren lehto ja Östersundomin lintuvedet (rajattu pois kaavasta)

Natura-alue sijoittuu osayleiskaavan itäpuolelle. Suoria vaikutuksia Natura-alueelle ei kohdistu. Välilliset vaikutukset ovat vähäiset, koska kaava-alueen länsiosalla, lähellä Natura-aluetta, ei nykyiseen maankäyttöön tule suuria muutoksia. Liikkuminen Natura-alueelle ei nykyisestä lisäännä. Liikkuminen on etupäässä alueella retkeilyä. Kaava-alueelta pois tapahtuva veneily ohjautuu Natura-alueelta pois päin. Kaavan seurauksena suojeltaviin lajeihin kohdistuva haittavaikutus ei olennaisesti lisäännä, ja se on merkitykseltään vähäinen tai merkityksetön.

Boxin suot

Natura-alue on osoitettu kaavassa SL/nat/3-merkinnällä. Suon etelämetsä on kaavassa merkinnällä M-1. Kaavan toteutuminen ei muuta Natura-alueen luonnetta tai ominaispiirteitä Folkmosseinin osalta. Suon hydrologia pysyy nykyisellään, koska suon valuma-alueen maankäyttö ei nykyisestä muutu. Kaavan tuoma vaikutus suojeltuun luontotyyppiin ja lajiin on merkitykseltään vähäinen tai merkityksetön.

Byträsket

Natura-alue on osoitettu SL/nat/4-merkinnällä. Suota ympäröivät alueet on kaavassa osoitettu merkinnällä M-1.

Kaavassa ei ole osoitettu uutta rakentamista Byträsketin Natura-alueen läheisyyteen, eikä alueen nykyinen maankäyttö muutu. Näin on oletettavaa, että suon hydrologia ja valuma-alueen ominaispiirteet eivät muutu kaavan toteutumisen seurauksena. Vaikutukset suojeltaviin luontotyyppeihin ja lajeihin ovat merkitykseltään vähäisiä tai merkityksettömiä.

Söderskärin ja Långörenin saaristo

Kaavan seurauksena Natura-alueen luontoarvoihin ei kohdistu suoria vaikutuksia. Epäsuorat vaikutukset eivät nykyisestä olennaisesti muutu. Söderskärin luonnonsuojelualueen lähelle sijoittuvat saaret (Gråskär ja Falkishället) on kaavassa merkitty VP-alueeksi (puisto). Merkintä tulee alueella olevasta ranta-asemakaavasta. Sandholmen, Torskholmen ja Kajhomen saarilla maankäyttö ei nykyisestä muutu. Saarilla on jo olemassa loma-asuntoja.

Vaikutukset suojeltaviin luontotyyppeihin ja lajeihin ovat merkitykseltään vähäisiä tai merkityksettömiä.

Vaikutukset Natura-alueiden eheyteen

Kaavan toteutuminen ei heikennä arvioitavien Natura-alueiden eheyttä (koskemattomuutta), niiden yhtenäistä ekologista rakennetta ja toimintaan sekä alueiden suojelutavoitteiden toteutumista pitkällä aikavälillä. Vaikutuksia alueiden eheyteen ei muodostu tai ne ovat hyvin vähäisiä.

28.3.2011, tark. 12.4.2011, 31.5.2011

Yhteisvaikutus

Sipoon yleiskaavan 2025 Natura-arvioinnin johtopäätös on, että yleiskaava ei merkitsevästi heikennä niitä luontoarvoja, joiden perusteella Sipoon kunnan alueella olevat Natura-alueet on perustettu. Tämän perusteella voidaan todeta, että Saariston ja rannikon osayleiskaavan vaikutukset Natura-alueisiin yhdessä Sipoon yleiskaava 2025:n kanssa eivät merkittävästi heikennä alueiden suojeluarvoja.

Saariston ja rannikon osayleiskaavan vaikutukset Byträsketin, Boxin suot, Mustavuoren lehdon – Östersundomin lintuvesi sekä Söderskärin ja Långörenin saaristo -Natura-alueisiin ovat hyvin vähäiset, eikä kaava luonnonsuojelulain mukaisesti merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi nämä Natura-alueet on sisällytetty Natura 2000-verkostoon. Koska heikennys ei ole merkittävä, suunnitelmien hyväksymiselle ei ole luonnonsuojelulain 66 §:stä johtuvaa estettä.

8.7 Kulttuuriset vaikutukset

Maisemaan ja luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten ohella myös kulttuuriympäristössä tulee tapahtumaan muutoksia. Yleiskaavassa on pyritty säilyttämään ja vahvistamaan nykyisiä arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

Uudisrakentamisen suuntaaminen pääasiassa tiiviisti ja olemassa olevien rakenteiden läheisyyteen vastaa yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi yleisesti asetettua eheyttävää tavoitetta.

Osayleiskaavassa on osoitettu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet yleiskaavakartalle ja annettu niille suosituksia kaavamääräyksillä.

FCG Finnish Consulting Group Oy

Helsinki 28.3.2011

Hyväksynyt:

Anssi Savisalo
toimistopäällikkö, arkkitehti SAFA, YKS-299

Laatinut:

Lauri Solin
laatupäällikkö, DI, YKS-402