



Osaamista
ja oivallusta
tulevaisuuden
tekemiseen

Lotta Koivisto

Kaksi ranta-asemakaavahanketta Sipooseen

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Insinööri (AMK)

Maanmittaustekniikka

Insinööriytyö

2.12.2021

Tekijä Otsikko	Lotta Koivisto Kaksi ranta-asemakaavahanketta Sipooseen
Sivumäärä Aika	42 sivua + 6 liitettä 2.12.2021
Tutkinto	insinööri (AMK)
Tutkinto-ohjelma	maanmittaustekniikka
Ohjaajat	lehtori Kaisa Kanerva
<p>Tämän insinööriyön tavoitteena oli laatia kaksi ranta-asemakaavaluonnosta kahdelle eri kiinteistölle Sipoon Kalkkirantaan kaavamääräyksineen, osallistumis- ja arviointisuunnitelmineen sekä kaavaselostuksineen. Kyseessä oli kaksi erillistä ranta-asemakaavahanketta, joissa suunnittelualueina oli kaksi eri kiinteistöä.</p> <p>Maanomistajien toiveena oli saada kiinteistöilleen erillis-pientalojen rakennuspaikkoja pysyvään asumiseen.</p> <p>Insinööriyössä on ensin perehdytty alueidenkäytön suunnittelujärjestelmään ja ranta-asemakaavoituksen asemaan siinä. Sen jälkeen on selvitetty Sipoon kaavoituskohteiden nykytilaa luonnon- ja rakennetun ympäristön osalta sekä suunnittelutilannetta. Lopuksi on kuvailtu suunnitteluprosessin tavoitteet, sitten alustavat luonnokset ja niiden pohjalta kehitetyt lopulliset luonnokset.</p> <p>Insinööriyön lopputuloksena on kuvaus ranta-asemakaavoitusprosessista sekä liitteistä löytyvät ranta-asemakaavakaavakartat määräyksineen, osallistumis- ja arviointisuunnitelmat sekä kaavaselostukset. Liitteet jäävät maanomistajille vapaasti käytettäväksi kaavojen edistämistä varten.</p>	
Avainsanat	asemakaava, kaavoitus, ranta-asemakaava

Author Title	Lotta Koivisto Two Detailed Shore Plans
Number of Pages Date	42 pages + 6 appendices 2 December 2021
Degree	Bachelor of Engineering
Degree Programme	Land Surveying
Instructors	Kaisa Kanerva, Senior Lecturer
<p>The purpose of this final year project was to prepare a draft for a detailed shore plan for two separate real estate units in Kalkkiranta, Sipoo. The drafts were to include maps with written plan regulations, participation and assessment schemes and plan reports.</p> <p>The Bachelor's thesis discussed the land use planning system used in Finland and introduce both the built environment and nature in the Kalkkiranta area. Especially the goals of the planning process, drafting initial maps with plans for the area and the contents of the completed map drafts were discussed in detail.</p> <p>The final year project resulted in a report about detailed shore planning and the documents that are included in it. The documents in question can be found attached at the end of the thesis. The owners of the two studied real estate units can use the appendices in planning.</p>	
Keywords	detailed shore plan, town plan, zoning

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
2	Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä Suomessa	2
2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	2
2.2	Maakuntakaava	4
2.3	Yleiskaava	5
2.4	Asemakaava	6
2.5	Ranta-asemakaava	7
2.6	Muita määräyksiä	7
2.6.1	Suomen rakentamismääräyskokoelma	8
2.6.2	Rakennusjärjestys	8
3	Kaavoituskohteet Sipoossa	9
3.1	Sipoon kunta	9
3.2	Kaavoitus Sipoossa	10
3.2.1	Maankäyttöjaosto	10
3.2.2	Kehitys- ja kaavoituskeskus	11
3.3	Kaavoituskohteiden yleiskuvaus	12
3.4	Luonnonympäristö	15
3.4.1	Königsstrand	15
3.4.2	Nygård	18
3.5	Rakennettu ympäristö	20
3.5.1	Königsstrand	20
3.5.2	Nygård	20
4	Kaavoituskohteiden suunnittelutilanne	21
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	21
4.2	Maakuntakaava	21
4.3	Yleiskaava	23
4.4	Osayleiskaava	24
5	Ranta-asemakaavahankkeiden tavoitteet ja suunnitteluprosessi	27

6	Ranta-asemakaava	28
6.1	Alustavat suunnitelmat	28
6.1.1	Königsstrand	31
6.1.2	Nygård	32
6.2	Ranta-asemakaavaluonnos	35
6.3	Kaava-asiakirjat	36
6.3.1	Kaavakartta ja -määräykset	36
6.3.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	36
6.3.3	Kaavaselostus	37
7	Yhteenveto ja pohdinta	38
	Lähteet	40
	Liitteet	
	Liite 1. Ranta-asemakaavaluonnos Königsstrand	
	Liite 2. Königsstrandin ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	Liite 3. Königsstrandin ranta-asemakaavan kaavaselostus	
	Liite 4. Ranta-asemakaavaluonnos Nygård	
	Liite 5. Nygårdin ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	Liite 6. Nygårdin ranta-asemakaavan kaavaselostus	

Lyhenteet

KHO	Korkein hallinto-oikeus
MRA	Maankäyttö- ja rakennusasetus (895/1999)
MRL	Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999)
OAS	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavoitukseen liittyvä suunnitelma, joka laaditaan kaavoitushankkeiden alkuvaiheessa, tyypillisesti käynnistää kaavoitusprojektin.
QGIS	Paikkatieto-ohjelmisto, jolla on mahdollista selata, muokata ja analysoida erilaisia aineistoja. Tunnettiin aiemmin nimellä <i>Quantum GIS</i> . GIS tulee englanninkielisistä sanoista <i>geographic information system</i> , ja ilmaus tarkoittaa suomeksi paikkatietojärjestelmää.
VAT	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

1 Johdanto

Tämän insinööriyön tavoitteena oli laatia kaksi ranta-asemakaavaluonnosta kahdelle eri kiinteistölle Sipoon Kalkkirannassa kaavamääräyksineen, osallistumis- ja arviointisuunnitelmineen (OAS) sekä kaavaselostuksineen. Kaavaluonnosten ja niihin liittyvien asiakirjojen avulla kiinteistönomistajien on tarkoitus viedä eteenpäin omia ranta-asemakaavahankkeitaan. Työn tilaajana toimi kaksi yksityishenkilöä.

Suunnittelualueina ovat kiinteistöt Königsstrand (753-432-2-107) ja Nygård (753-432-1-205). Maanomistajien toiveena on saada kiinteistöilleen pientalojen rakennuspaikkoja pysyvään asumiseen. Suomessa maanomistajalla on oikeus laadituttaa omistamalleen ranta-alueelle ranta-asemakaavaehdotus.

Tämän insinööriyöaiheen valinnan takana on monta eri tekijää. Ennen tämän työn valintaa tiesin haluavani tehdä insinööriyön kaavoitukseen liittyen. Kiinnostus kaavoitukseen ja aluesuunnitteluun on lähtenyt jo lapsuuden leikeistä esimerkiksi kaupunkia esittävän automaton jatkamisesta omin päin sekä erilaisten kaupunkirakennuspelien, kuten SimPark, SimCity 2013 ja Cities: Skylines, pelaamisesta. Kiinnostus yhdyskuntasuunnitteluun kasvoi opiskeluaikana entisestään maankäyttöön ja kaavoitukseen liittyvillä kursseilla.

Toinen kiinteistöistä, Königsstrand, oli myös entuudestaan tuttu, sillä tein kahden muun opiskelijan kanssa innovaatioprojektin sen pohjakartan laatimisesta sekä lohkomismahdollisuuksista kiinteistön ranta-asemakaavoitusta ennakoiden vuonna 2019. Innovaatioprojektin jälkeen asia jäi maanomistajalla niin sanotusti ”hautumaan”. Ohjaava opettaja piti jo silloin mahdollisena, että innovaatioprojekti saisi jatkoa insinööriyöstä ranta-asemakaavahankkeen muodossa.

Tässä insinööriyössä käydään läpi ensin, miten alueiden käyttöä suunnitellaan Suomessa ja mikä on ranta-asemakaavoituksen asema siinä. Painopiste on kuitenkin kaavoituskohteissa: niiden nykytilassa ja suunnittelutilanteessa sekä alustavissa suunnitelmissa, kaavaluonnoksissa ja niihin liittyvissä asiakirjoissa.

2 Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä Suomessa

Suomessa alueiden suunnittelua ja kaavoitusta ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki. Siinä määrätään alueiden käytön suunnittelujärjestelmästä, jota kutsutaan myös kaavahierarkiaksi. Hierarkkinen kaavajärjestelmä tarkoittaa sitä, että yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavaa, joka vahvistuessaan korvaa yleispiirteisemmän kaavan. [1] Hierarkia on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Kaavahierarkia Suomessa.

Suomessa maankäyttöön voi myös vaikuttaa erilaisilla seutu- ja kuntastrategioilla sekä rakennusjärjestyksellä [1].

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon nämä tavoitteet ja edistää niiden toteutumista sekä arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia. Valtioneuvosto päätti edellisen kerran valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista joulukuussa 2017, ja päätös astui voimaan 01.04.2018. Seuraavat asiakohdat ohjaavat kaavoitustyötä:

- Kestävän yhdyskuntarakenteen kehittäminen. Rakennetussa ympäristössä muodostuu merkittävä osuus Suomen kasviuonepäästöistä.
- Luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen. Ekosysteemien sopeutumiskyky on rajallinen, ja sen ylittäminen voi johtaa luonnon ihmisille tuottamien palveluiden, ruokaturvallisuuden ja talouden äkilliseen heikkenemiseen.
- Mahdollisuudet elinkeinojen uudistumiselle. Rakennemuutoksen ennakointi ja sitä tukeva alueiden käyttö ylläpitävät alueen elinvoimaa ja vähentävät muutoksista aiheutuvia haittoja. [2]

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteista määrätään MRL:n 5§:ssä seuraavasti:

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;

2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;

2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä, ([29.12.2006/1441](#))

3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;

4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;

5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;

6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;

7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;

8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;

9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittämistä; ([6.3.2015/204](#))

10) palvelujen saatavuutta; sekä

11) liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen toimintaedellytyksiä.

Edellä 1 momentissa säädettyjä tavoitteita toteuttavista kaavojen sisältövaatimuksista säädetään kunkin kaavamuodon osalta jäljempänä tässä laissa. (MRL 132/1999)

Nämä tavoitteet on otettava huomioon niin maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa kuin valtion viranomaisten toiminnassa. [2; 3.]

2.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteisin kaava Suomessa, joka nimensä mukaisesti ohjaa maakunnan tai sen osa-alueiden alueiden käyttöä ja yhdyskuntarakennetta. Maakuntakaava on myös mahdollista laatia eri vaiheissa siten, että ne käsittelevät erilaisia aihekokonaisuuksia kuten luonnonarvoja tai liikennejärjestelmiä. [1; 4.]

Maakuntakaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999). Lain 28 §:n mukaan

Maakuntakaavaa laadittaessa on valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä huomiota maakunnan oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin. Kaava on mahdollisuuksien mukaan yhteen sovitettava maakuntakaava-alueeseen rajoittuvien alueiden maakuntakaavoituksen kanssa.

Luonnonsuojelulain (1096/1996) 7 ja 77 §:ssä tarkoitettujen luonnonsuojeluohjelmien ja -päätösten sekä 32 §:ssä tarkoitettua maisema-aluetta koskevien perustamispäätösten tulee olla ohjeena kaavaa laadittaessa.

Kaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityisesti huomiota:

- 1) maakunnan tarkoituksenmukaiseen alue- ja yhdyskuntarakenteeseen;
- 2) alueiden käytön ekologiseen kestävyYTEEN;
- 3) ympäristön ja talouden kannalta kestäviin liikenteen ja teknisen huollon järjestelyihin;
- 4) vesi- ja maa-ainesvarojen kestäväan käyttöön;
- 5) maakunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin;
- 6) maiseman, luonnonarvojen ja kulttuuriperinnön vaalimiseen; sekä
- 7) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyYTEEN.

Kaavaa laadittaessa on myös pidettävä silmällä alueiden käytön taloudellisuutta ja sitä, ettei maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle aiheudu kohtuutonta haittaa. Kaavaa laadittaessa on selvitettävä, kenen toteutettavaksi kaava ja sen edellyttämät toimenpiteet kuuluvat.

Edellä tässä pykälässä mainitut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin maakuntakaavan tehtävä yleispiirteisenä kaavana edellyttää. (MRL 132/1999)

Maakuntakaava on pitkän aikavälin suunnitelma, joka ohjaa maakunnan alueen kuntien kaavoitusta. Kaavasta on laadittava tarkoituksenmukainen siten, ettei siitä aiheudu kohtuutonta haittaa maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille. Maakuntakaavan laatii maakunnan liitto, ja sen hyväksyy liiton valtuusto. [1; 3; 4.]

2.3 Yleiskaava

Yleiskaava osoittaa kehityksen suuret linjat sekä erilaisten alueiden maankäytön päämäärät kunnissa. Kaavassa esitetään myös tavoitellun kehityksen periaatteet. Yleiskaava voidaan lisäksi laatia määrätyllä alueella, osa-alueella. Osayleiskaava voi olla tarkempi kuin yleiskaava, joka usein laaditaan ranta- ja kyläalueille. [1; 3; 6.]

Yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä seuraavasti:

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 kestäväällä 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. (MRL 132/1999)

Yleiskaavan laatimisesta sekä päivittämisestä ajan tasalle vastaa kunta ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Kerran vuodessa tulee kunnan myös laatia kaavoituskatsaus. Kaavoituskatsauksessa käydään läpi vireille tulleet kaava-asiat ja siinä selostetaan näiden asioiden käsittelyvaiheet, päätökset ja muut toimet, joilla on välitön vaikutus kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteutukseen. [3]

2.4 Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtaisin kaavataso, jolla ohjataan hyvinkin tarkasti maankäyttöä. Kaavassa osoitetaan rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus. Rakentamista ohjataan paikallisten olosuhteiden, maisemakuvan, hyvän rakentamistavan ja muiden yhdessä sovittujen tavoitteiden edellyttämällä tavalla. [1; 3; 7.]

Asemakaavan sisältövaatimuksista maankäyttö- ja rakennuslain 54 § toteaa seuraavaa:

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

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. (MRL 132/1999)

Asemakaavan laatimisesta sekä päivittämisestä ajan tasalle vastaa kunta. Kaava on pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys sitä edellyttää. Kunnan tulee myös seurata asemakaavan ajanmukaisuutta. Mikäli kaava on ollut merkittävin osin muuttumattomana voimassa yli 13 vuotta, alueelle ei voi myöntää rakennuslupaa sellaiselle uudelle rakennukselle, joka muuttaisi alueen käyttöä tai ympäristökuvaa. [3]

2.5 Ranta-asemakaava

Ranta-alueeksi kuuluvalla vyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joka on erikseen todettu kelpaavan rakennusluvan perusteeksi. Rakennuslupa on myös mahdollista saada hakemalla poikkeamispäätös, josta säädetään MRL:n 23 luvussa. [3]

Maanomistajalla on oikeus laadituttaa omistamalleen ranta-alueelle kaavaehdotus. Kuntaan on oltava yhteydessä ja toimitettava MRL:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ennen kaavan laatimista. Laaditun kaavaehdotuksen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus, joka sopeutuu rantamaisemaan sekä muuhun ympäristöön. Mikäli maanomistaja huolehtii ranta-asemakaavan laatimisesta, tulee hänen myös toimittaa kaavanlaadinnan yhteydessä syntynyt pohjakartta kunnalle säilytettäväksi ja käytettäväksi osana kunnan kartta-aineistoa. [3; 8.]

2.6 Muita määräyksiä

Suomessa rakentamista ohjataan kaavojen lisäksi rakentamismääräyksillä ja rakennusjärjestyksellä, joista määrätään maankäyttö- ja rakennuslaissa. Nämä eivät varsinaisesti

kuulu alueiden käytön suunnittelujärjestelmään, mutta ne toimivat apuvälineinä rakentamisen ja muun alueiden käytön ohjaamisessa ennen lupamenettelyä.

2.6.1 Suomen rakentamismääräyskokoelma

Suomen rakentamismääräyskokoelman määräyksillä ja ohjeilla täydennetään maankäyttö- ja rakennuslakia. Rakentamismääräyskokoelman käyttö perustuu MRL:n 13. pykälään.

MRL:n 117 § luettelee rakentamiselle asetettavia yleisiä vaatimuksia:

Rakennuksen tulee soveltua rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimukset.

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a–117 g §:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset. ([21.12.2012/958](#))

Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.

Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa. (MRL 132/1999)

Rakentamismääräyskokoelman määräykset koskevat pääasiassa uutta rakentamista. Määräyksiä voidaan soveltaa rakennuksen korjaus- ja muutostyössä siltä osin kuin se on mahdollista. [3; 9.]

2.6.2 Rakennusjärjestys

Jokaisessa kunnassa on oltava kunnanvaltuuston hyväksymä rakennusjärjestys. Siinä annetaan rakentamista koskevia määräyksiä kunnan eri alueille paikallisten olosuhteiden mukaisesti. Määräyksissä otetaan huomioon kulttuuri- ja luontoarvot sekä hyvän

elinympäristön säilyttäminen ja toteutuminen. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle (tai muille oikeuden haltijoille) kohtuuttomia. [3]

MRL 14 §:n 3. momentin mukaan:

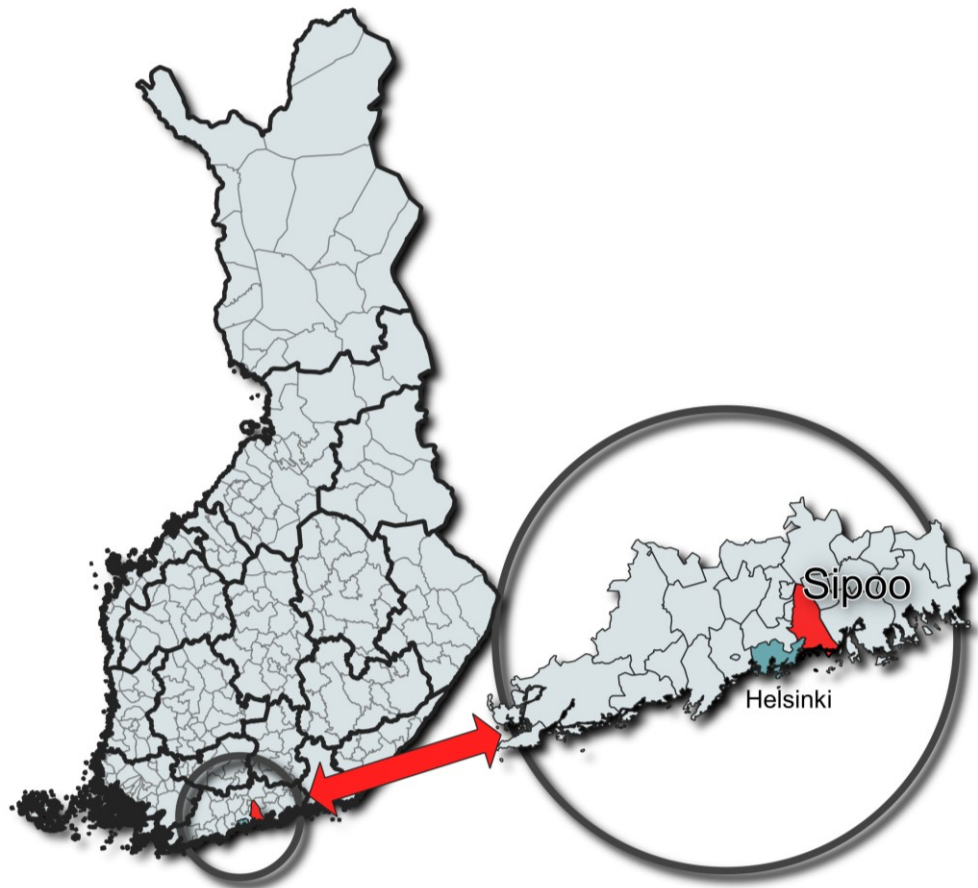
”Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamista-paa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesi-huollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rin-nastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.” [3]

Mikäli rakennusjärjestys ja oikeusvaikutteinen kaava eroavat toisistaan, noudatetaan aina kaavan määräyksiä. [3]

3 Kaavoituskohteet Sipoossa

3.1 Sipoon kunta

Sipoon 21 000 asukkaan kunta sijaitsee Uudenmaan maakunnassa, meren rannalla sekä lyhyen automatkan päässä Helsingistä (kuva 2). Helsingin lisäksi Sipoon naapuri-kuntia ovat Vantaa, Kerava, Tuusula, Järvenpää, Mäntsälä, Pornainen ja Porvoo. Si-poolla on kolme keskustaa: Söderkulla, Talma ja kuntakeskuksena toimiva Nikkilä. [10]



Kuva 2. Sipoon sijainti.

Sipoolla on pinta-alaa yhteensä 699 km², josta 340 km² on maapinta-alaa ja 356 km² merialueita. Järviä on Sipoolla 3 km²:n edestä. [10]

3.2 Kaavoitus Sipoossa

3.2.1 Maankäyttöjaosto

Sipoon kunnanhallituksen alle kuuluva maankäyttöjaosto (kuvan 3 keskellä) huolehtii kunnan maapolitiikasta ja maankäytön suunnittelusta. Sipoon maankäyttöjaosto koostuu seitsemästä kunnanhallituksen jäsenestä. [11]

**Sipoon kunnan
toimielinorganisaatio**

14.4.2020



Kuva 3. Kaavio Sipoon kunnan toimielinorganisaatiosta [12].

Asemakaavat hyväksyy kunnanhallitus silloin, kun kyseessä ovat maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:ssä tarkoitetut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat. Yleiskaavat ja vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat hyväksyy kunnanvaltuusto, joka myös päättää kunnan kaavoitusohjelmasta. [13]

3.2.2 Kehitys- ja kaavoituskeskus

Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen alaisuudessa (ks. kuva 4) toimii kehitys- ja kaavoituskeskus.

**Sipoon kunnan
henkilöstöorganisaatio**

14.4.2020

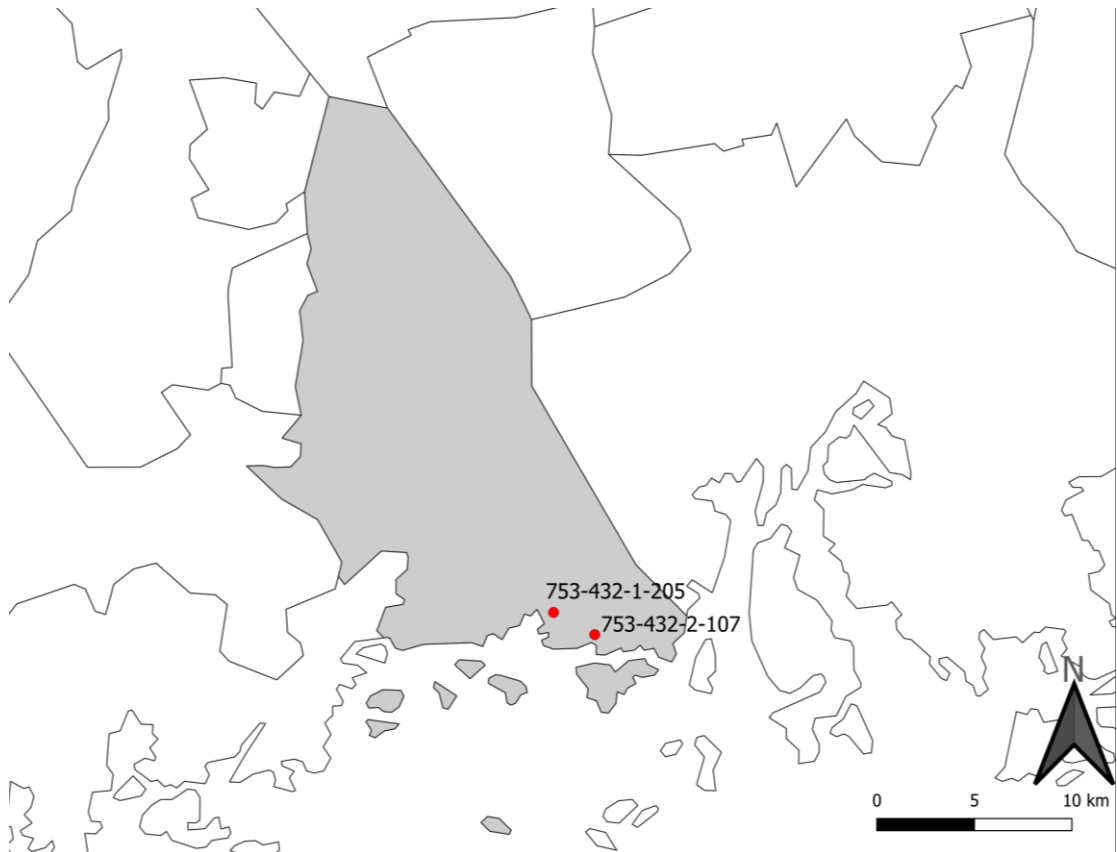


Kuva 4. Kaavio Sipoon kunnan henkilöstöorganisaatiosta [14].

Kehitys- ja kaavoituskeskuksen tehtäviin kuuluvat mm. mittaus-, maankäyttö-, kaavoitus-, kiinteistömuodostus- ja tontinmyyntiasiat sekä pitkän aikavälin suunnittelu. Keskuksessa on töissä 24 henkilöä, joista 10 työskentelee kaavoitusyksikössä. [15]

3.3 Kaavoituskohteiden yleiskuvaus

Molemmat kaavoituskohteet (kuva 5) sijaitsevat Etelä-Sipoon Kalkkirannassa.



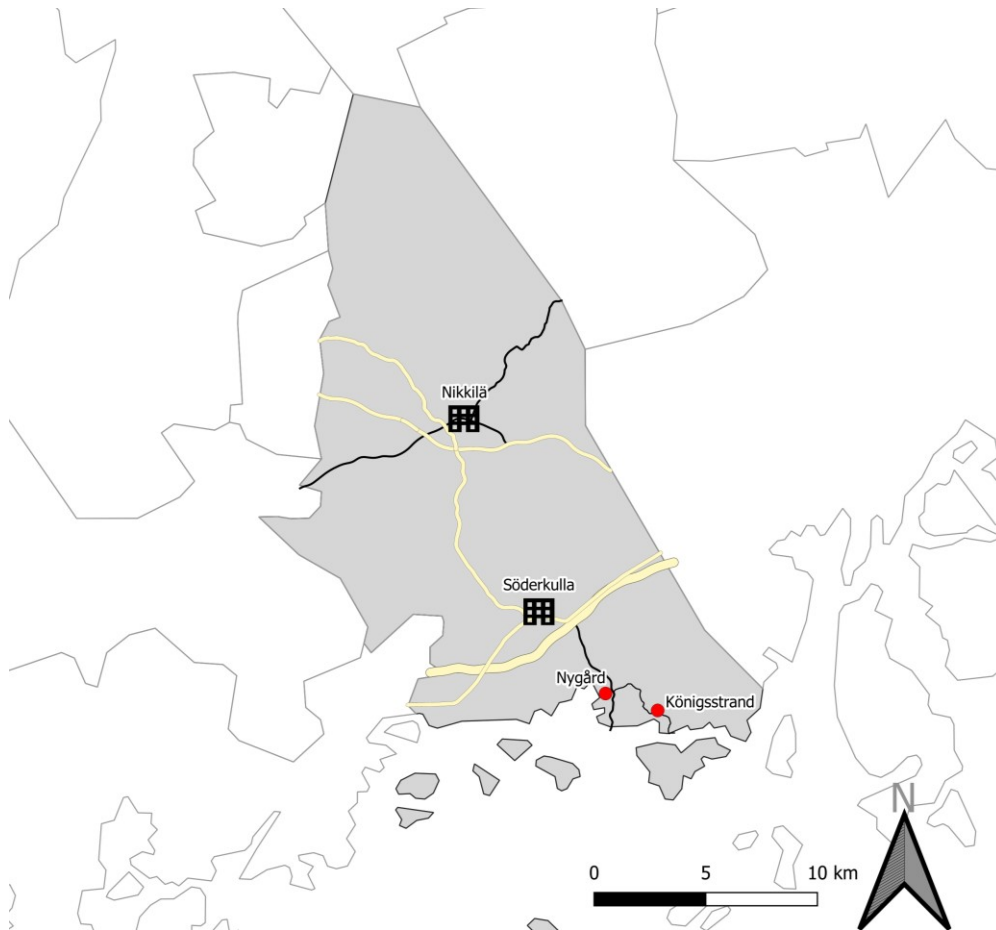
Kuva 5. Kohteiden sijainti Sipoossa.

Kalkkiranta on rannikkoaluetta. Molemmat kiinteistöt ovat siksi melko samankaltaisia, mutta erojakin löytyy.

Kummallakin kiinteistöillä on tällä hetkellä pelkkää metsää. Maasto on molemmissa vaihtelevaa ja jyrkästi nousevaa rannalta päin katsottuna. Nygård on kuitenkin huomattavasti epätasaisempi muodoiltaan.

Kummallekin suunnittelualueelle on olemassa tieyhteys: Nygårdiin Valtatieltä 6 poistuttaessa Kalkkirannantietä pitkin ja Königsstrandiin Kalkkirannantieltä Nuottakodantien kautta Sivermaantielle. Lähin linja-autopysäkki kummallekin löytyy Kalkkirannantien ja Nuottakodantien risteyksestä. [16]

Suurin osa päivittäin käytettävistä palveluista löytyy Söderkullasta ja Nikkilästä (ks. kuva 6). Matkaa Söderkullaan tulee Königsstrandista noin 10 kilometriä ja Nygårdista noin 6 kilometriä. Nikkilään matkaa tulee vastaavasti 20 ja 17 kilometriä. [16]



Kuva 6. Suunnittelualueiden etäisyys lähimpiin palvelukeskittyisiin.

Söderkullasta löytyvät palvelut:

- Neuvola
- Hammashoitola
- Apteekki
- Päiväkodit, suomenkielinen, ruotsinkielinen ja kaksikielinen
- Sipoonlahden koulu, luokat 1-9
- Kirjasto
- Pankki
- Posti. [16]

Nikkilästä löytyvät palvelut:

- Sosiaali- ja terveysasema

- Kungsvägens skola, luokat 7-9
- Sipoo Enter, lukio
- Sibbo gymnasium, lukio. [16]

Nygårdin vierestä, alle kilometrin päästä löytyy ruotsinkielinen alakoulu Salpar skola, jossa myös kirjastoauto pysähtyy [16]. Tarkemmat tiedot palveluista ja niiden etäisyyksistä löytyvät kummankin suunnittelualan osallistumis- ja arviointisuunnitelmista, jotka löytyvät tämän työn liitteistä.

3.4 Luonnonympäristö

3.4.1 Königsstrand

Suunnittelualueella (kuva 7) tai sen lähiympäristössä ei ole pohjavesialueita eikä merkittäviä jokia, järviä tai lampia. Kiinteistön koillisreuna rajautuu vesialueeseen Köningsviken-nimisessä lahdessa.



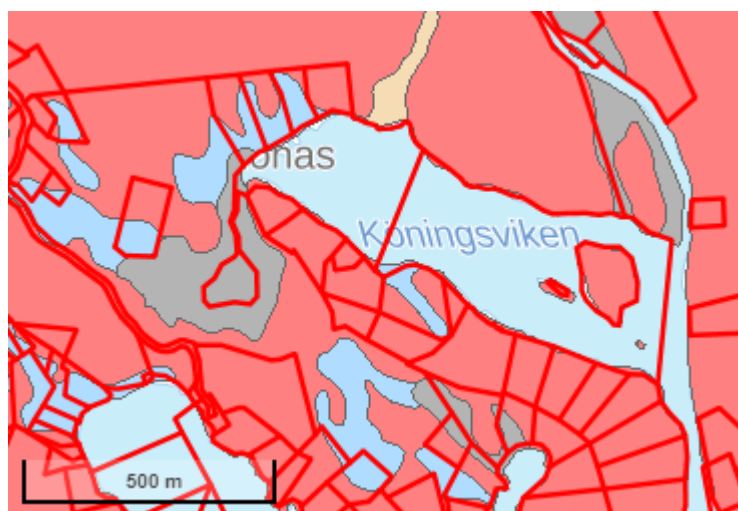
Kuva 7. Königsstrandin suunnittelualue.

Maastonmuodoiltaan kiinteistö on vaihteleva (kuva 8). Rannalta katsottuna maan korkeus nousee ensin voimakkaasti, tasaantuu ja jatkaa nousua, muttei yhtä voimakkaasti kuin rannan lähellä. Maanpinnan korko vaihtelee 1 m:n ja 12 m:n välillä merenpinnan yläpuolella.



Kuva 8. Peruskartta korkeuskäyrineen.

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maaperä (kuva 9) on kalliomaata ja leptosolsmaannosta. Kallion päällä on joko ohut maaperäkerros tai pintakerroksessa on paljon soraa ja kiviä. [17; 18.]



Kuva 9. Maaperäkarta [18]. Suunnittelualue kuvassa keskellä.

3.4.2 Nygård

Suunnittelualueella (kuva 10) tai sen lähialueilla ei ole pohjavesialueita, eikä merkittäviä jokia, järviä tai lampia. Itäisellä palstalla kulkee puro.



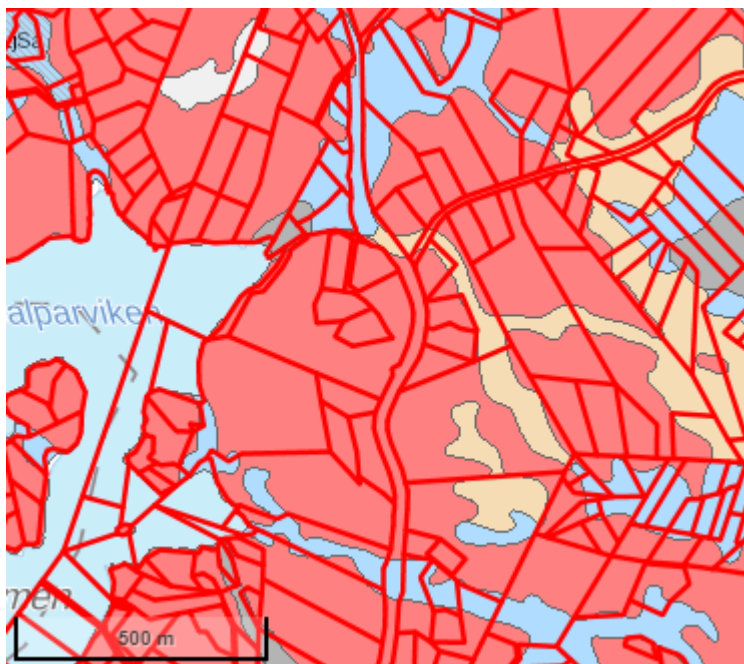
Kuva 10. Nygårdin suunnittelualue.

Suunnittelualueen maaston muodot ovat vaihtelevia (kuva 11). Rannalta katsottuna maan korkeus nousee voimakkaasti kohoten 6 metristä 30 metriin merenpinnan yläpuolella. Itäisellä palstalla maastonvaihtelu on vähäisempää.



Kuva 11. Peruskartta korkeuskäyrineen.

Kiinteistön ja sen lähiympäristön maaperä (kuva 12) on kalliomaata ja leptosols-maannosta. Kallion päällä on joko ohut maaperäkerros tai pintakerroksessa on paljon soraa ja kiviä. [17; 18.]



Kuva 12. Maaperäkartta [18]. Suunnittelualue kuvassa keskellä.

3.5 Rakennettu ympäristö

3.5.1 Königsstrand

Suunnittelualueen läntisellä reunalla on pienehkö autotalli, joka on helposti purettavissa tarvittaessa. Suunnittelualuetta ympäröivillä kiinteistöillä on asuinrakennuksia sekä niihin kuuluvia pieniä lisärakennuksia, kuten autotalleja tai saunoja. Suunnittelualue on liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä sähköverkkoon.

3.5.2 Nygård

Suunnittelualue on rakentamatonta. Sitä ympäröivillä kiinteistöillä on asuinrakennuksia sekä niihin kuuluvia pieniä lisärakennuksia, kuten autotalleja tai saunoja. Suunnittelualue on liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä sähköverkkoon.

4 Kaavoituskohteiden suunnittelutilanne

Molemmilla suunnittelualueilla on suhteellisen samanlainen suunnittelutilanne.

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti edellisen kerran valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista joulukuussa 2017 ja päätös astui voimaan 01.04.2018. Yksi alueidenkäyttötavoitteiden tehtävistä on auttaa maankäyttö- ja rakennuslain antamien tavoitteiden täyttämässä, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys. [2]

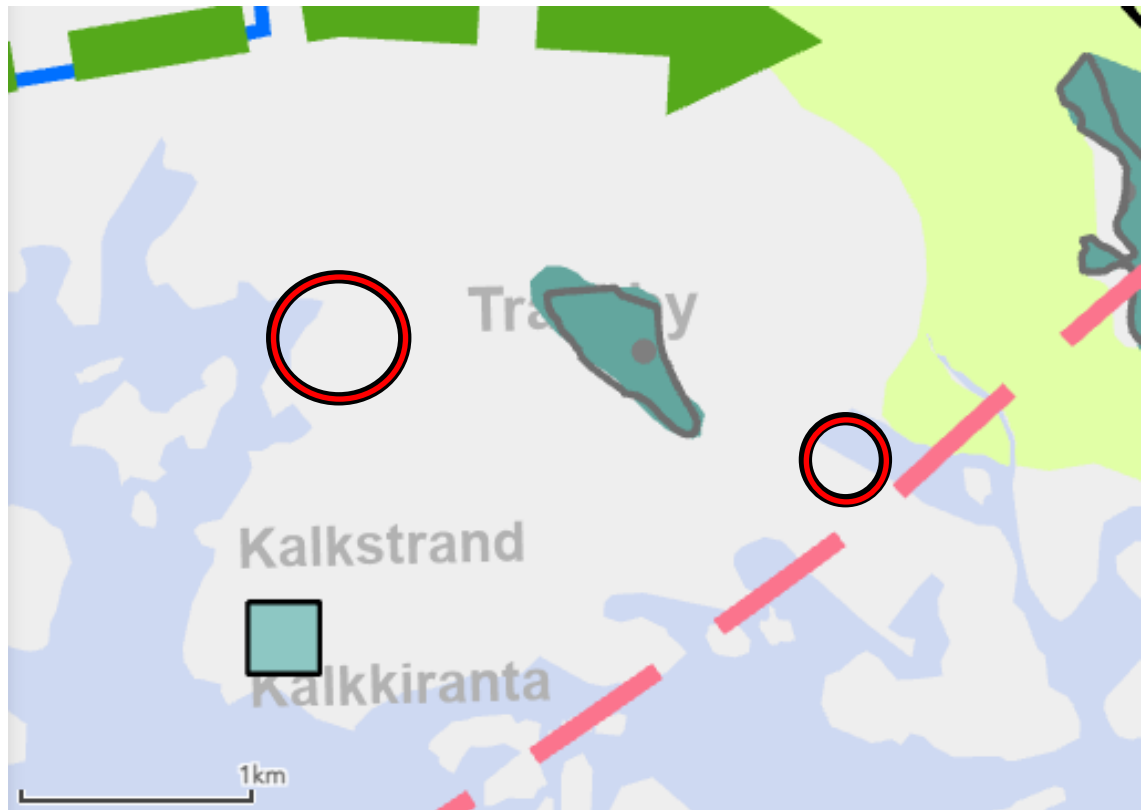
Uudet asuinrakennukset ja asukkaat edistäisivät ja ylläpitäisivät alueen elinvoimaa sekä kehittäisivät yhdyskuntarakennetta. Luonnon monimuotoisuus pyritään säilyttämään.

4.2 Maakuntakaava

Uudellamaalla on pääosin voimassa Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus (kuva 13), joka koostuu

- Helsingin seudun maakuntakaavasta
- Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta
- Länsi-Uudenmaan maakuntakaavasta.

Kaavakokonaisuus hyväksyttiin Uudenmaan maakuntavaltuustossa elokuussa 2020. Sen on tarkoitus korvata aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat, joita oli yhteensä seitsemän. [19]



Kuva 13. Hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmä kohdistettuna Kalkkirantaan [20]. Kaavoitettavat kiinteistöt on ympyröity punaisella.

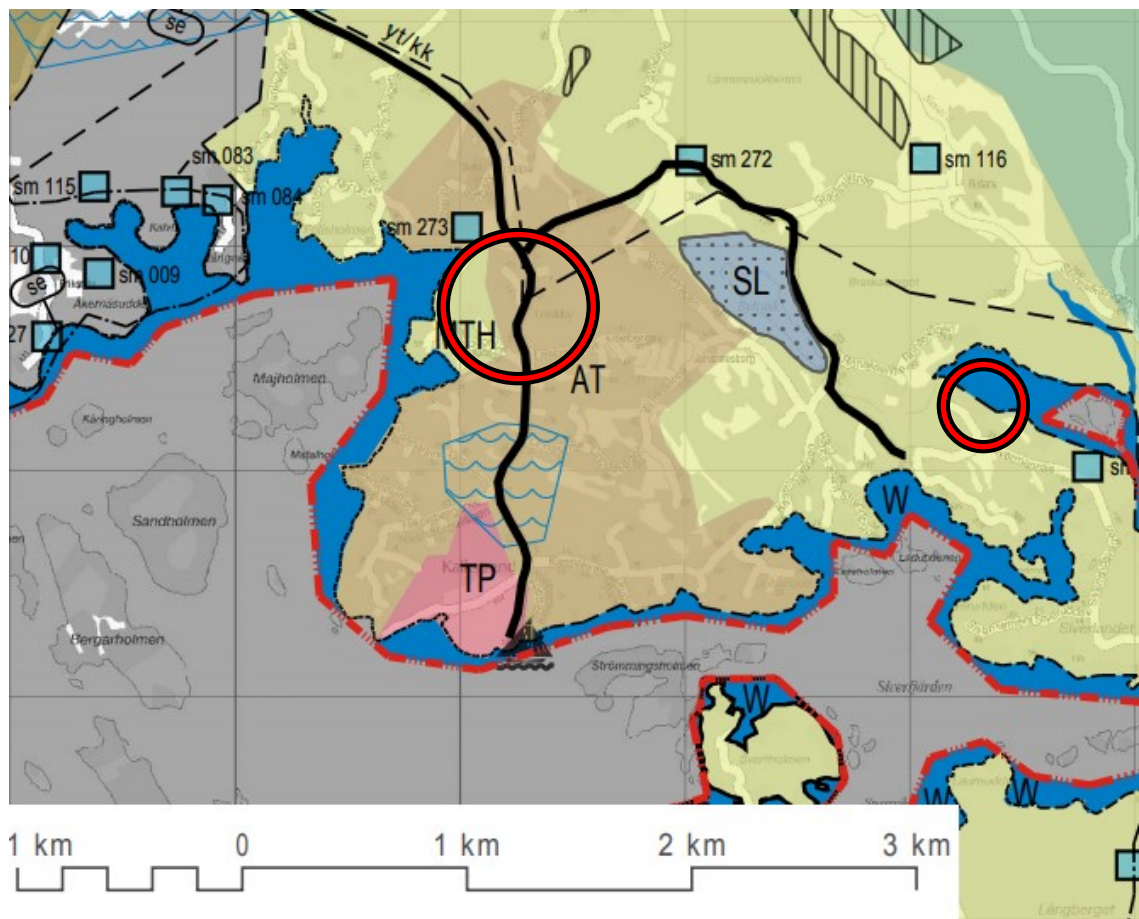
Kaavakokonaisuus kuitenkin määrättiin valitusten vuoksi täytäntöönpanokieltoon tammi-kuussa 2021 Helsingin hallinto-oikeuden toimesta. Syyskuussa 2021 Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi kolmella päätöksellä suurimman osan kaavan hyväksymiseen kohdistuneista valituksista. Täten kaavakokonaisuuden täytäntöönpanokielto ei ole enää voimassa hylättyjen valitusten osalta. [19]

Uudenmaan maakuntakaava 2050 ei osoita mitään kaavamerkintöjä kummallekaan suunnittelualueelle. Lähin maakuntakaavamerkintä on läheltä Königsstrandia kulkeva *kaukolämmön siirron yhteystarve* (vaaleanpunainen katkoviiva). Merkinnällä osoitetaan Kilpilahden ja Loviisan ydinvoimalan alueen hukkalämpöjen hyödyntämiseen liittyvä siirtoyhteystarve ja teknisen huollon yhteiskäyttötunneli pääkaupunkiseudulle. [20]

4.3 Yleiskaava

Sipoossa on voimassa *Sipoon yleiskaava 2025* jonka valtuusto hyväksyi 15.12.2008. Kaavasta valitettiin ja se eteni aina Helsingin hallinto-oikeudesta Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. KHO hylkäsi kaavasta jätetyt valitukset 23.12.2011 ja kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi 25.1.2012. [21]

Kiinteistöt eroavat toisistaan yleiskaavan tasolla. Königsstrand (kuvan 14 oikeanpuoleinen ympyrä) kuuluu kokonaan MTH-alueelle (haja-asutusalue), joka sallii vain maa- ja metsätalouteen liittyvät rakennukset. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin. [21]



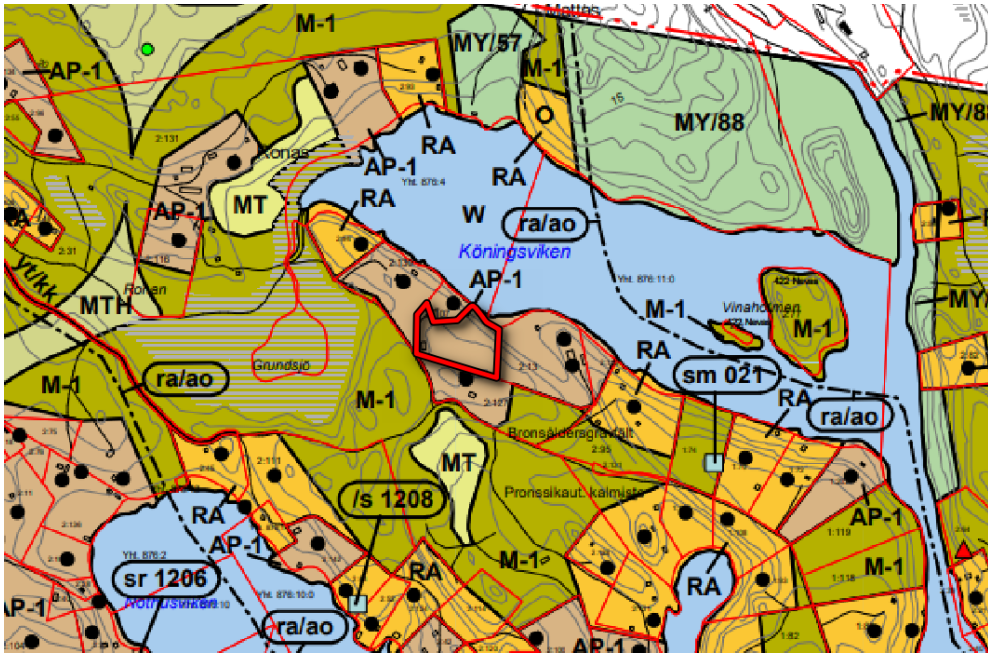
Kuva 14. Sipoon yleiskaava kohdistettuna Kalkkirantaan [21]. Kaavoitettavat kiinteistöt on ympyröity punaisella.

Nygård (kuvan 14 vasemmanpuoleinen ympyrä) puolestaan kuuluu osittain MTH-alueeseen ja osittain AT-alueeseen (kyläalue). Se on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi, jolla osoitetaan rajat asutukselle, palveluille ja työtiloille. Kaavamääräyksissä määrätään kyläalueelle laadittavaksi osayleiskaava. [21]

AT-alueen tarkka sisältö yleiskaavakarttamerkinnöistä ja -määräyksistä: ”Merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Alueelle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Kyläalueelle tulee laatia osayleiskaava. Aluetta koskevassa suunnittelussa uudet rakennuspaikat on osoitettava siten että ne hyödyntävät jo rakennettua infrastruktuuria. Alueelle voidaan sijoittaa sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.” [21]

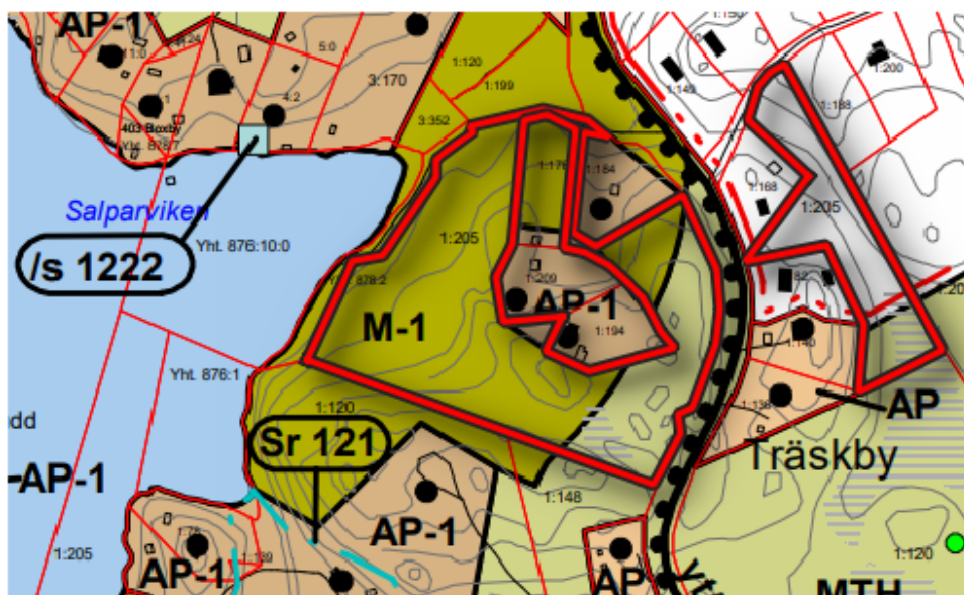
4.4 Osayleiskaava

Kaavoituskohteet eroavat eniten osayleiskaavan tasolla. Kalkkirannassa on tällä hetkellä voimassa *Saariston ja rannikon osayleiskaava*, joka hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 13.6.2011. Päätöksestä valitettiin, mutta Korkein hallinto-oikeus hylkäsi tehdyt valitukset 12.2.2014. Kunnanhallituksen kuulutuksesta kaava tuli voimaan 20.2.2014. [22]



Kuva 15. Ote Saariston ja rannikon osayleiskaavasta [22]. Kaavoituskohde punaisen ympyrän sisällä.

Königsstrand (kuva 15) kuuluu AP-1-alueeseen, joka tarkoittaa pientalovaltaista asuin- aluetta rantavyöhykkeellä. Mikäli rakennuspaikka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkos- toon, tulee rakennuspaikan olla kooltaan vähintään 2 000 m², muutoin vähintään 5 000 m². Rakentaminen on lisäksi sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. [22]



Kuva 16. Ote Saariston ja rannikon osayleiskaavasta [22]. Kohteet punaisen rajauksen sisällä.

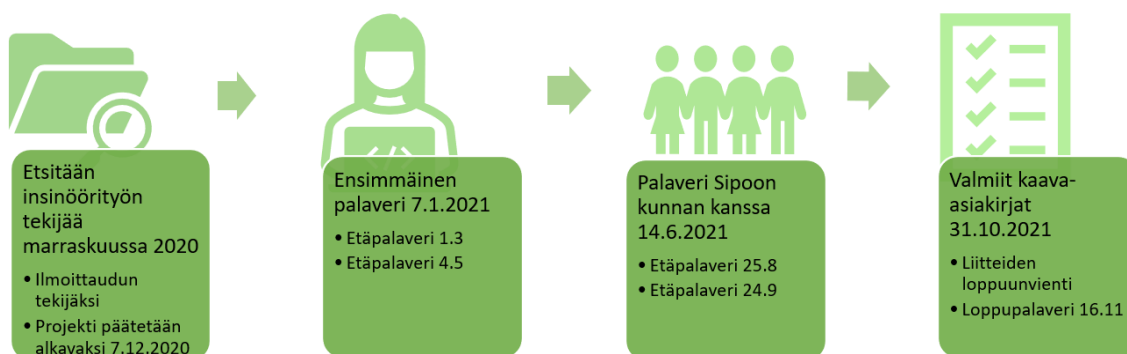
Nygårdin kiinteistö (kuva 16) kuuluu suurimmalta osalta maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle rantavyöhykkeellä (M-1). Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin AP-1, RA, RA-1, RA-2 ja RV alueille. [22]

Osa kiinteistöstä kuuluu haja-asutusalueelle (MTH). 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. [22]

Läntisellä palstalla pieni alue kuuluu pientalovaltaiselle asuinalueelle rantavyöhykkeellä (AP-1). AP-1-merkintä tarkoittaa, että alueelle saa sijoittaa pientaloja. Mikäli rakennuspaikka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon, tulee rakennuspaikan olla kooltaan vähintään 2 000 m², muutoin vähintään 5 000 m². Rakentaminen on lisäksi sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. [22]

5 Ranta-asemakaavahankkeiden tavoitteet ja suunnitteluprosessi

Kiinteistöjen maanomistajat lähestyivät Metropolia ammattikorkeakoulua syksyllä 2020 tarkoituksenaan tilata kaksi ranta-asemakaavaluonnosta opiskelijatyönä. Molempien maanomistajien kiinteistöillä oli aiemmin laadittu erillisinä innovaatioprojekteina alueen pohjakartta ja Königsstrandissa myös kiinteistön eri lohkomisvaihtoehtoja kaavoituksen edellytysten esiselvityksenä. Ilmoittauduin tilattavan insinööriyön tekijäksi ja projekti päätettiin alkavaksi joulukuussa 2020. Ensimmäinen palaveri järjestettiin etänä vuodenvaihteen jälkeen 7.1.2021. Projektin aikajana on esitetty kuvassa 17.



Kuva 17. Insinööriyön aikajana.

Ensimmäisessä palaverissa keskusteltiin ranta-asemakaavahankkeisiin liittyvistä toiveista, tavoitteista ja odotuksista. Maanomistajilla oli toiveena hyödyntää kiinteistöt pien- tai rakentamiseen kokonaisuudessaan, mutta kaavoituskäytäntöjen mukaisuus saisi mennä rakentamistehokkuuden edelle.

Ensimmäisen vaiheen tavoitteeksi sovittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman tekeminen sekä alustavastan kaavaluonnoksen suunnitteleminen. Keväällä 2021 järjestettiin myös kaksi muuta etäpalaveria (1.3. ja 4.5.) näihin liittyen sekä pidettiin yhteyttä muutenkin sähköpostin välityksellä.

Kesäkuussa 14.6 järjestettiin maanomistajien kanssa etäkokous Sipoon kunnan kaavoituspäällikön kanssa. Kaavoituspäällikkö antoi ymmärtää, että tulisi olemaan vaikeaa viedä ranta-asemakaavahankkeita läpi. Palaverissa todettiin muun muassa, kuinka suunnittelualueille ei ole osoitettu voimassa olevassa, kanta-tilatarkasteluun perustuvassa saariston ja rannikon osayleiskaavassa rakennuspaikkoja. Kaavoituspäällikkö toi

kuitenkin esiin, että Sipoo olisi mahdollisesti muuttamassa kantatilatarkastelujen ajan-kohtaa vuodesta 1959 vuoteen 2000, mikä voisi lisätä rakennuspaikkojen määrää. Sipoo myös toivoo maltillista kasvamista ja koska rannikkoalueet eivät ole taajamassa, niille rakentaminen ei ole yhtä toivottavaa. Yksi hankkeen etenemisen edellytyksistä tulisi olemaan maisema- ja luontoselvitykset. [23]

Kyseisestä kokouksesta oli paljon hyötyä, sillä saimme maanomistajien kanssa useita vinkkejä asiakohdista, joihin tulisi erityisesti panostaa, mikäli haluaisimme kaavahankkeiden etenevän mahdollisimman mutkattomasti.

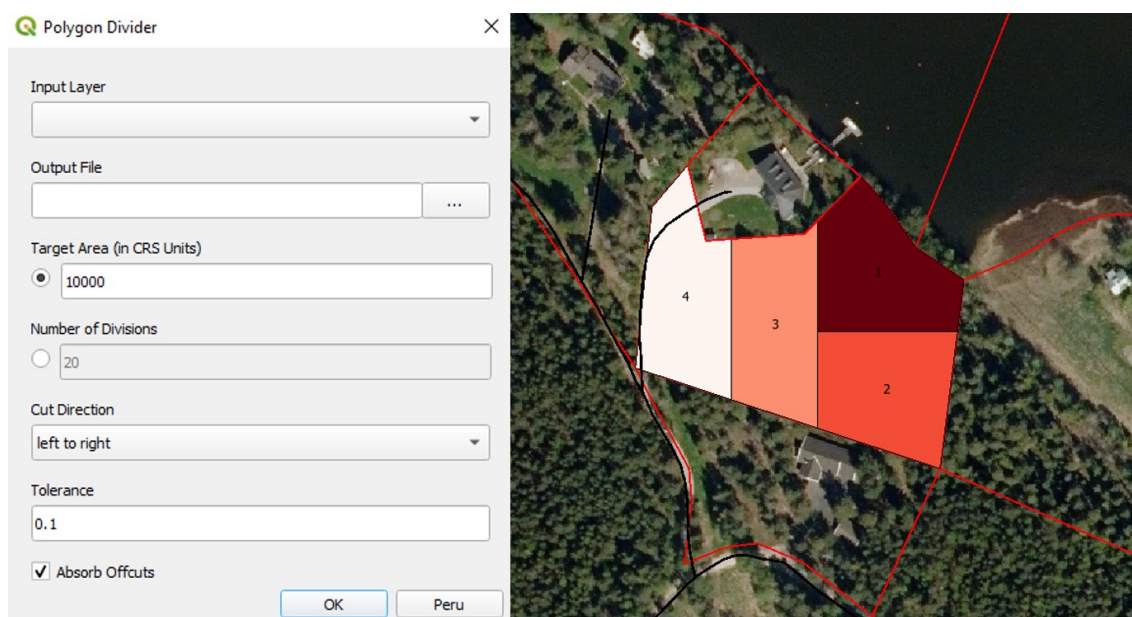
Toisen vaiheen tavoitteeksi otettiin kaavaselostusten laatiminen niin pitkälle kuin se tässä suunnitteluvaiheessa olisi mahdollista sekä kaavaluonnosten hiominen mahdollisimman lähelle lopullista ratkaisua.

Syyskuun 24. päivä järjestetyssä etäpalaverissa päätimme suunnitteluprojektin loppuun viennin aikataulusta niin, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmat, kaavaselostukset sekä kaavakarttaluonnokset kaavamääräyksineen olisivat valmiit lokakuun loppuun mennessä sen jälkeen, kun tulee palauttaa lokakuun loppuun mennessä sen jälkeen, kun kaikki tämän suunnitteluprojektin asianosaiset eli maanomistajat ja ohjaaja olisivat saaneet niitä kommentoida ja antaa palautetta. Kommenttien perusteella asiakirjat saatettaisiin sitten loppuun.

6 Ranta-asemakaava

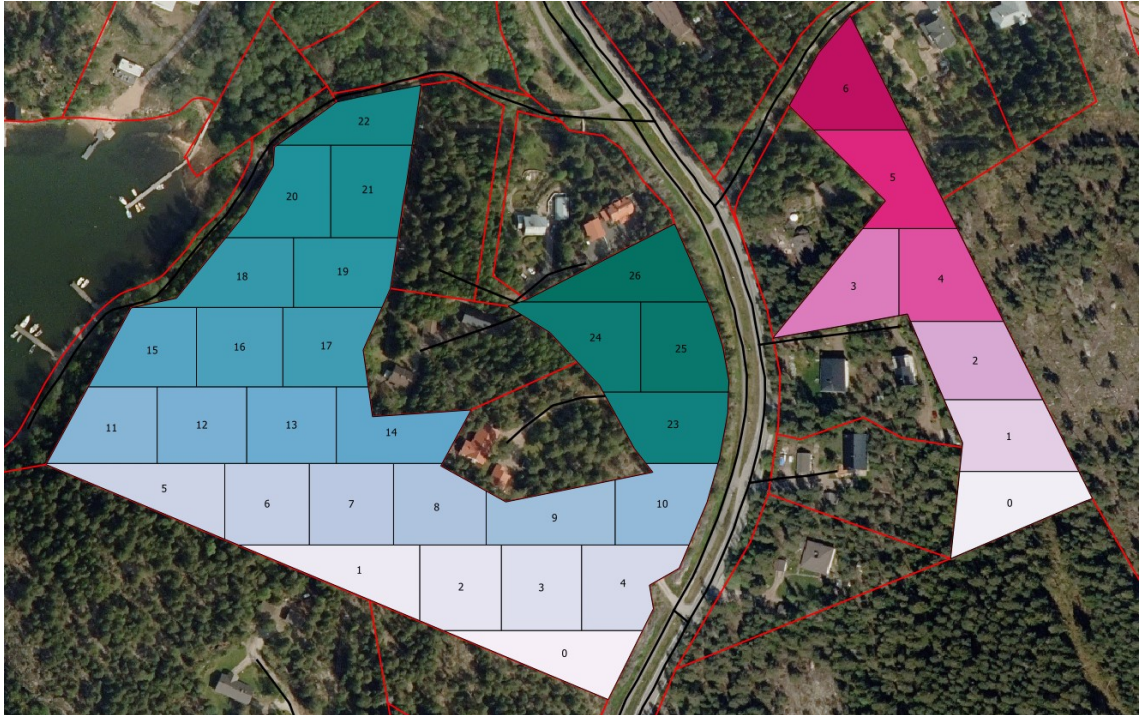
6.1 Alustavat suunnitelmat

Ensimmäisen etäpalaverin jälkeen lähdin tutkimaan erilaisia tontinjakovaihtoehtoja kiinteistöille. Hyvä avustava työkalu tässä tehtävässä oli QGIS-paikkatieto-ohjelman lisäosa *Polygon Divider* (suom. monikulmion jakaja), joka mahdollistaa ainakin alustavan tonttijaon luonnostelun ilman että tarvitsee itse laskea pinta-aloja. Kuvassa 18 on *Polygon Dividerin* valikko, johon syötetään halutut tiedot, kuten alkuperäistiedosto sekä minkä kokoisia osia haluaa siitä muodostaa.



Kuva 18. *Polygon dividerin* valikko ja lopputulos. Jaetut osat ovat n. 2 000 m²:n suuruisia.

Vaikka jakotoiminto onnistuikin varsin hyvin Königsstrandissa on hyvä muistaa, että kyseessä on kuitenkin vain algoritmi. Ohjelman antama tonttijako Nygårdissa (kuva 19) ei ollut yhtä tarkoituksenmukainen, mutta tätä tietoa voi silti hyödyntää.



Kuva 19. Nygård jaettuna n. 2 000 m²:n kokoisiin osiin.

Jakotyökalun tulos ei ole käytettävissä sellaisenaan. Tästä näkee kuitenkin, miltä 2 000 m² näyttää kartalla ja sen mukaan on helpompi hahmotella käsin mahdollista tonttijakoa.

Tonttijaon vaihtoehtoja tehtiin seuraavilla perusteilla:

- Tontit olisivat suunnilleen samansuuruiset
- Jokaiselle tontille olisi hyvä ajoyhteys
- Jokaiselle tontille olisi osoitettavissa rakennuskelpoinen rakennusala
- Ajoyhteys ja rakennusala eivät olisi liian lähellä toisiaan
- Reilu muita tontteja kohtaan.

Reiluudella tarkoitetaan tässä tapauksessa sitä, että lähitontit suunnittelualueella ja sen ympärillä olisivat mahdollisimman samankaltaisia keskenään kooltaan ja rakennusalaaltaan.

6.1.1 Königsstrand

Königsstrandissa tehtyä tonttijakoa hiottiin yhdessä maanomistajan ja ohjaavan opettajan kanssa.



Kuva 20. Varhainen luonnos Königsstrandista.

Kuvan 20 luonnoksessa tontin rajoja on hieman siirretty ja alueelle on kokeiltu sijoittaa katu.

6.1.2 Nygård

Koska *Polygon Divider* ei ollut yhtä suotuisa Nygårdissa, tehtiin sen tonttijako käsin yhteistyössä maanomistajan ja ohjaavan opettajan kanssa.



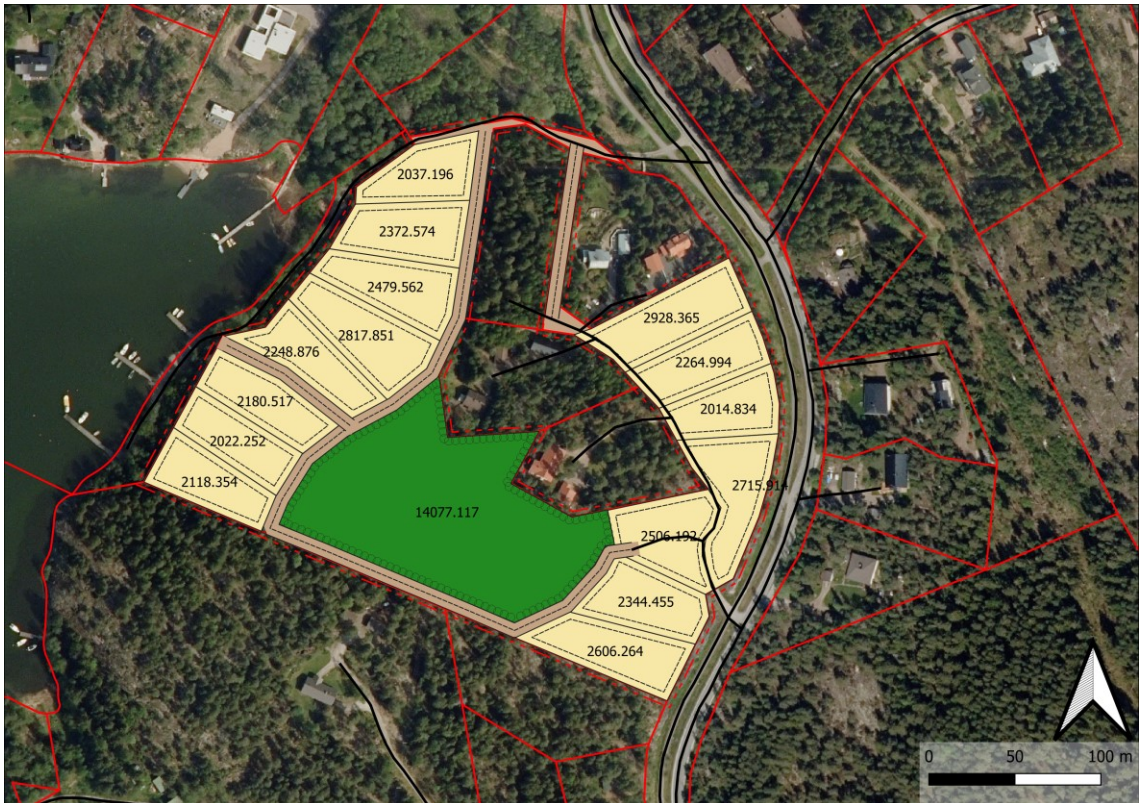
Kuva 21. Tonttijakoluonnos yleiskaavan AT-aluetta mukaillen.

Tonttijakoa kokeiltiin tehdä läntisellä palstalla sekä yleiskaavan (kuva 21) että osayleiskaavan (kuva 22) aluumerkintöjä mukaillen, mutta kumpikaan ei tällä hetkellä salli asuinrakennuksia kiinteistön alueelle.



Kuva 22. Tonttijakoluonnos osayleiskaavan MTH-aluetta mukaillen.

Läntiselle palstalle luotiin myös vaihtoehtoinen tonttijako siten, että kiinteistön merenpuoleinen osa osoitetaan myös asuinkäyttöön (kuva 23).



Kuva 23. Luonnos rantamaisemaa hyödyntäen.

Koko palstan hyödyntäminen oli vaikeaa monen eri seikan takia. Sen lisäksi että voimassa olevat kaavat eivät salli asuinrakentamista alueelle, on kiinteistö maastonmuodoiltaan erittäin vaihteleva.

Itäisestä palstasta vain eteläkärki on osayleiskaavan alueella, mutta siihenkin mietittiin valmiiksi tonttijako sillä varauksella, ettei asumisen osoittaminen sille kuitenkaan saisi estää tulevaisuudessa kaavahankkeen etenemistä.



Kuva 24. Itäisen palstan jakovaihtoehtoja.

Jakovaihtoehtoissa (kuva 24) kokeiltiin kolmen, neljän ja viiden tontin tonttijakoa, joista maanomistaja valitsi lopulta neljän tontin vaihtoehdon.

6.2 Ranta-asemakaavaaluonnos

Lopullisia ranta-asemakaavauluonnoksia laadittiin kaksi kappaletta, yksi kummallekin kiinteistölle. Kaavojen sisältö on suunniteltu yhdessä maanomistajien kanssa ja heillä oli lopullinen sananvalta siitä, millaista kaavahanketta he haluavat viedä eteenpäin. Erityisesti Nygårdissa oli monta eri mahdollista vaihtoehtoa kiinteistön koon vuoksi, joista lopulliseen luonnokseen valittiin se, jossa myös merenpuoleinen osa kiinteistöä on osoitettu asumiselle.

Puhtaaksi piirrettyihin kaavauluonnoksiin on tonttijaon lisäksi osoitettu tonttikohtaiset rakennusalat, yksityisteiksi tarkoitetut kadut ja niiden kääntöpaikat sekä kiinteistöjen yhteiset jätepiest. Lopulliset tonttien rakennusalat, julkisivumääräykset, liittymäkiellot, putkivaraukset ja muut yksityiskohtaisemmat kaavamerkinntät lisätään ranta-asemakaavaan vasta ehdotusvaiheessa.

On myös huomattava, ettei ranta-asemakaavaluonnoksia laadittaessa ollut käytettävissä ajantasaista luonto- tai maisemaselvitystä, jotka laaditaan yleensä luonnosvaiheessa tai jo ennen kaavahankkeen vireille tuloa. Ranta-asemakaavojen sisältö tulee tarkentumaan ehdotusvaiheessa näin ollen myös näiden selvitysten johdosta.

6.3 Kaava-asiakirjat

Ranta-asemakaavahankkeen asiakirjoja ovat kaavakartta ja -määräykset, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaselostus. Ranta-asemakaava laaditaan kuten asema-kaava, ellei maankäyttö- ja rakennuslaissa tai maankäyttö- ja rakennusasetuksessa toisin säädetä. [24]

Tässä insinööriyössä laaditut kaava-asiakirjat löytyvät tämän raportin liitteistä.

6.3.1 Kaavakartta ja -määräykset

Kaavakartta ja sen määräykset muodostavat yhdessä juridisen kaavan. Kartta kuvaa suunniteltua maankäyttöä, jota kaavamääräykset vuorostaan täydentävät. Määräykset ohjaavat mm. alueiden rajoja, käyttötarkoituksia ja rakentamisen määriä. Määräykset esitetään kirjallisessa muodossa kaavakartan yhteydessä. [25]

Tämän raportin liitteenä olevat kaavakartat ja -määräykset on laadittu useita eri asiakirjoja, mm Sipoossa julkaistuja asiakirjoja mallina käyttäen.

6.3.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma eli OAS on virallinen asiakirja, jonka laatimisesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä. Mikäli maanomistaja on itse laati- massa ranta-asemakaavaa omistamalleen ranta-alueelle, tulee hänen toimittaa kysei- nen asiakirja kunnalle MRL:n 74 §:n mukaisesti. OAS on suunnitelma, joka laaditaan kaavahankkeen alussa sen tarkoituksen ja merkityksen mukaan. Suunnitelmassa käy- dään läpi osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely, vaikutusten arviointi sekä tehdyt ja tarvittavat selvitykset. [3]

Tämän raportin liitteenä olevat Königsstrandin ja Nygårdin osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on laadittu mm. Sipoossa julkaistuja asiakirjoja mallina käyttäen.

6.3.3 Kaavaselostus

Kaavaselostus on virallinen asiakirja, joka laaditaan kaavan valmistelun aikana. Selostuksesta määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ja sen sisällöstä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:ssä. MRA:n 25 §:n mukaan

Asemakaavan selostuksessa esitetään:

- 1) selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta ja sen lähiympäristöstä;
- 2) suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot;
- 3) yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä;
- 4) kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset;
- 5) selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun;
- 6) suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä;
- 7) valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet kaavaratkaisun valinnalle, selvitys siitä, miten vaikutusselvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon sekä selvitys niistä toimenpiteistä, joilla aiotaan ehkäistä kaavan toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia ympäristövaikutuksia; (19.5.2005/348)
- 8) kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta;
- 9) tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

Edellä 1 momentissa tarkoitetut seikat on esitettävä kaavaselostuksessa sillä tavalla ja siinä laajuudessa kuin kaavan tarkoitus edellyttää ja niin, että luodaan edellytykset vuorovaikutukseen kaavan valmistelussa. Kaavaselostukseen on tarpeen

mukaan liitettävä yhteenveto kaavaselostuksen keskeisestä sisällöstä. (19.5.2005/348)

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaavan selostuksessa on lisäksi esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

Kaavaselostusta laadittaessa on lisäksi noudatettava tiettyjen suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivin (2001/42/EY) 5 artiklassa ja liitteessä I säädettyjä ympäristöselostusta koskevia vaatimuksia. (9.3.2017/145) (MRA 895/1999)

Ranta-asemakaavan selostus laaditaan kuten asemakaavan, ellei maankäyttö- ja rakennuslaissa tai maankäyttö- ja rakennusasetuksessa toisin säädetä. [3; 24.]

Tämän raportin liitteenä ovat Königsstrandin ja Nygårdin kaavaselostukset on laadittu mm. Sipoossa julkaistuja asiakirjoja mallina käyttäen.

7 Yhteenveto ja pohdinta

Insinöörityön tavoitteena oli laatia kaksi ranta-asemakaavaluonnosta asiakirjoineen, joita maanomistajat voivat tulevaisuudessa hyödyntää viedessään kaavahankkeitaan eteenpäin. Asiakirjoihin kuuluvat kaavakartat määräyksineen, osallistumis- ja arviointisuunnitelmat sekä kaavaselostukset. Valmistuneet asiakirjat löytyvät tämän insinöörityön liitteistä.

Kaavojen vieminen eteenpäin ei tule olemaan helppoa. Alueilla ei ole tällä hetkellä vapaita Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavaan perustuvia rakennuspaikkoja, eikä näitä alueita ole osoitettu asuinrakentamiseen myöskään koko Sipoon yleiskaavassa. Mahdollisen ranta-asemakaavoituksen alkaessa tulee kaavoituksen perusselvitysten paikkansapitävyys tarkistaa ja tarvittaessa päivittää. Tämän insinöörityön jälkeen maanomistajien tehtäväksi jää teettää omille kiinteistöilleen maisema- ja luontoselvitykset, joiden pohjalta laadittuihin ranta-asemakaavaluonnoksiin saattaa tulla vielä muutoksia ennen niiden viemistä luonnoskäsittelyyn luottamuselinten päätettäviksi.

Insinöörityön liitteet jäävät maanomistajille vapaasti käytettäväksi mahdollisessa virallisessa ranta-asemakaavahankkeessa. Kaavahanketta jatkava maankäytön suunnittelija

voi hyödyntää niitä kaavan vireille tultua joko varsinaisena kaavaluonnoksena tai sen pohjatietona.

Insinööriyön paras vaihe oli mielestäni lähtötietojen kerääminen ja suunnittelunreuna-
ehtojen asettaminen kaavan laadintaa varten. Informaation määrä oli suuri, ja siksi juuri
oikean tiedon löytyminen erityisesti vanhoista asiakirjoista, esimerkiksi *Uudenmaan pe-
rinnemaisemat* vuodelta 2000 sai hymyn huulille. Toisenlaista tiedonkeruuta oli myös
muokattavaksi tarkoitettun paikkatiedon kerääminen QGISiä varten ja sen muovaaminen
sopivaan muotoon. Hyvien lähtötietojen ansiosta oli hyvä jatkaa kaavojen luonnostelua
ja hiomista loppuun.

Tämä työ opetti kärsivällisyyttä, sillä en ole aiemmin tehnyt näin suurta työtä näin pitkään
ja yhtäjaksoisesti. Kaavahankkeiden ”oikea” kesto alkoi valjeta, kun huomasin kuinka
kauan jo pelkän alkuvaiheen kanssa voi mennä.

Samalla myös opin käyttämään QGIS-ohjelmaa paremmin ja vahvistin jo oppimiani tai-
toja. Tarvitsemiani toimintoja etsiessä löytyi sieltä myös tähän projektiin tarpeettomia,
mutta muuten yleishyödyllisiä asioita, kuten 3D-mallinnus.

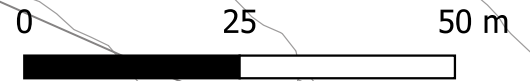
Toivon pääseväni joskus työskentelemään kaavoituspuolelle ja koen, että tästä insinöö-
rityöstä oli sitä ajatellen hyötyä.

Lähteet

- 1 Maankäytön suunnittelu. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <<https://ym.fi/maankayton-suunnittelu>> Luettu 26.7.2021.
- 2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. 2018. Verkkoaineisto. Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet> Päivitetty 29.3.2018. Luettu 7.10.2021.
- 3 Maankäyttö- ja rakennuslaki. 1999. 5.2.1999/132.
- 4 Maakuntakaavoitus. 2018. Verkkoaineisto. Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Maakuntakaavoitus> Päivitetty 5.4.2018. Luettu 21.7.2021.
- 5 Maakuntakaava on kartta pitkälle tulevaisuuteen. 2021. Verkkoaineisto. Uudenmaanliitto. <https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/tietoa_kaavoituksesta> Päivitetty 7.1.2021. Luettu 22.7.2021.
- 6 Yleiskaava sovittaa yhteen ja ohjaa asemakaavojen laatimista. 2021. Verkkoaineisto. Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Yleiskaavoitus> Päivitetty 2.7.2021. Luettu 23.7.2021.
- 7 Asemakaavoitus. 2021. Verkkoaineisto. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Asemakaavoitus> Päivitetty 2.7.2021. Luettu 26.7.2021.
- 8 Yleistä ranta-asemakaavoituksesta. Verkkoaineisto. Sipoon kunta. <<https://www.sipoo.fi/palvelu/ranta-asemakaavoitus/>> Luettu 3.8.2021.
- 9 Suomen rakentamismääräyskokoelma. Verkkoaineisto. Ympäristöministeriö. <<https://ym.fi/rakentamismaaraykset>> Luettu 14.9.2021.
- 10 Saapuminen Sipooseen. Verkkoaineisto. Sipoon kunta. <<https://www.sipoo.fi/visit-sipoo/matkailijalle/>> Luettu 14.9.2021.
- 11 Kaavoituskatsaus 2021. Verkkoaineisto. Sipoon kunta. <<https://www.sipoo.fi/palvelu/kaavoituskatsaus-ja-kaavoitusohjelma/>> Luettu 16.9.2021.
- 12 Toimielinorganisaatio. 2020. Verkkoaineisto. Sipoon kunta. <<https://www.sipoo.fi/organisaatio/toimielinorganisaatio/>> Luettu 15.9.2021.

- 13 Hallintosäätö. Verkkoaineisto. Sipoon kunta <<https://www.sipoo.fi/asiointikanava/hallintosaanto/>> Luettu 30.10.2021.
- 14 Kuntaorganisaatio. 2020. Verkkoaineisto. Sipoon kunta. <<https://www.sipoo.fi/organisaatio/henkilostoorganisaatio/>> Luettu 15.9.2021.
- 15 Kehitys- ja kaavoituskeskus / Yhteystiedot. Verkkoaineisto. Sipoon kunta. <<https://www.sipoo.fi/asiointikanava/kehitys-ja-kaavoituskeskus-yhteystiedot/>> Luettu 16.9.2021.
- 16 Sipoo karttapalvelu. Verkkoaineisto. Sipoon kunta. <<https://kartta.sipoo.fi/karttapalvelu.sipoo/>> Luettu 31.10.2021
- 17 Maannostietokanta 2015 1:250 000. 1.11.2020. Verkkoaineisto. Luonnonvarakeskus / Paikkatietoikkuna. <<https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>> Päivitetty 1.11.2020. Luettu 31.10.2021.
- 18 Maaperä 1:20 000. 2021. Verkkoaineisto. Geologian tutkimuskeskus/Paikkatietoikkuna. <<https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>> Päivitetty 13.9.2021. Luettu 31.10.2021.
- 19 Uusimaa-kaava 2050 pääosin voimaan – Suurin osa valituksista hylättiin. 24.9.2021. Verkkoaineisto. Uudenmaan liitto. <https://www.uudenmaanliitto.fi/uudenmaan-liitto/uutishuone/tiedotteet/uusimaa-kaava_2050_paaosin_voimaan_-_suurin_osa_valituksista_hylattiin.37892.blog> Päivitetty 30.9.2021. Luettu 30.9.2021.
- 20 Karttapalvelu. Verkkoaineisto. Uudenmaan liitto. <<https://kartta.uudenmaanliitto.fi/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5f6a338dcc0045848d32cf41861e18e7>> Luettu 30.9.2021.
- 21 G 13 Sipoon yleiskaava 2025. Verkkoaineisto. Sipoon kunta. <<https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/voimaan-tulleet-yleiskaavat/g-13-sipoon-yleiskaava-2025/>>. Luettu 26.7.2021.
- 22 G 15 Saariston ja rannikon osayleiskaava. Verkkoaineisto. Sipoon kunta. <<https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/voimaan-tulleet-yleiskaavat/saariston-ja-rannikon-osayleiskaava/>> Luettu 13.8.2021.
- 23 Lyytinen, Jarkko. 2021. Kaavoituspäällikkö, Sipoon kunta. Microsoft Teams -kokous 14.6.2021.
- 24 Maankäyttö- ja rakennusasetus. 1999. 10.9.1999/895.

- 25 Kaavoituksen sanakirja. Verkkoaineisto. Lohjan kaupunki.
<<https://www.lohja.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu-ja-kaavoitus/tietoakaavoituksesta/kaavoituksen-sanakirja/>> Luettu 9.10.2021



Ranta-asemakaavaluonnos Königsstrand 753-432-2-107

Ranta-asemakaavamerkinnät ja -määräykset

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja värytystä. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelem, värytyksen ja sijainnin osalta. Rakennusten tulee olla yksiasuntoisia erillistaloja, joihin autotalli on rakennettava kiinni.

Rakennusten ja rakennelmien sijoittelussa ja suunnittelussa tulee huomioida alueen vaihtelevat maastonmuodot. Suuria maastoleikkauksia tulee välttää. Mahdolliset täytöt tehdään niin, että tontin rajalle ei synny pengerrystä. Viereisten tonttien pihakorkeudet tulee sovittaa keskenään. Tarvittaessa pihan korkeuseroja hoidetaan maastoon sovitetuilla tukimuureilla.

Uudet pientalot sovitetaan maisemaan. Rakennukset ja piha-alueiden korkeusasemat sovitetaan yhteen kadun ja muiden yleisten alueiden korkeusasemien kanssa. Sokkelit pyritään porrastamaan niin, ettei näkyvän sokkelin korkeus ylitä yhtä metriä. Kaavakartalla on osoitettu asuinrakennusten ohjeellinen sijainti. Talousrakennukset tulee sijoittaa siten että ne ovat alisteisia päärakennuksille ja muodostavat viihtyisää pihatilaa.

Mahdollisten maakellareiden on sovittavat rakennusten arkkitehtuuriin ja piha-alueiden maastonmuotoihin.


Rakennusalan ulkopuolelle jäävän tontin osan puustoa on hoidettava niin, että sen ominaispiirteet säilyvät. Suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa maisemankuvaa eikä luonnon monimuotoisuutta. Kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena niin, että vain rantapuuston vähäinen harventaminen on tarvittaessa sallittua.

Rantavyöhykkeen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa sekä tarvittaessa täydentää siten, että rakennukset jäävät pääosin puuston suojaan ja näkymät merelle avautuvat rajattuina sektoreina.

Suunniteltaessa ja rakennettaessa rakennuksia ja rakennelmia, niiden laajennuksia ja korjauksia sekä yhdyskuntateknisiä laitteita ja toimintoja, tulee ottaa huomioon alin suositeltava rakentamiskorkeus N2000 +3,1 m sekä lisäksi tarvittavan aaltovaran/tulvakorkeuden suuruus, joka tulee erikseen selvittää rakennushankkeiden yhteydessä.

Rakennuspaikat tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Rakentamisessa on otettava huomioon mahdollinen radonhaitta.

 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

 Ohjeellinen rakennusala.

Ranta-asemakaavaluonnos Königsstrand 753-432-2-107

Ranta-asemakaavamerkinntät ja -määräykset

200+t100 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömäärän ja toinen luku talousrakennusten yhteenlasketun neliömetrimäärän.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Alueen yhteinen jätepiiste.

— — — Ohjeellinen 6 m leveä ajoyhteys.

2021

KÖNIGSSSTRAND ranta-asemakaava Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Lotta Koivisto

Metropolia

23.8.2021

Sisällysluettelo

1. Mikä on OAS?.....	3
2. Kaavoituksen tavoitteet.....	4
3. Suunnittelutilanne	4
3.1 Suunnittelualueen nykytila	4
3.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
3.3 Maakuntakaava	5
3.4 Yleiskaava.....	6
3.5 Osayleiskaava	7
3.6 Asemakaava	8
3.7 Rakennusjärjestys.....	9
3.8 Rakennuskiellot	9
4. Suunnittelualueen kuvaus	10
4.1 Sijainti.....	10
4.2 Luonnonympäristö.....	11
4.3 Maastonmuodot.....	11
4.4 Maaperä.....	12
4.5 Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	12
4.5.1 Kulttuuriympäristökohteet	12
4.5.2 Nykyinen rakennettu ympäristö	13
4.6 Kunnallistekniikka.....	14
4.7 Liikenneyhteydet	14
4.8 Lähipalvelut	15
4.8.1 Terveystieteidenhuolto	15
4.8.2 Opetus ja varhaiskasvatus	15
4.8.3 Muut palvelut	15
5. Vaikutusten arviointi ja selvitykset.....	17
5.1 Tehdyt selvitykset.....	17
5.1.1 Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset	17
5.1.2 Kulttuuriperintökohteet	18
5.1.3 Sipoon lepakkokartoitus.....	19
5.2 Tarvittavat selvitykset	20
6. Osalliset ja vuorovaikutus	21
6.1 Osalliset	21
6.2 Vuorovaikutus	21

6.2.1 Aikataulu.....	21
Yhteystiedot.....	22

1. Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan, sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

OAS asetetaan julkisesti nähtäville kunnan verkkosivuille (www.sipoo.fi/asekaavat tai www.sipoo.fi/yleiskaavat) sekä Sipooinfoon (Nikkilän pääkirjasto) ja Etelä-Sipoon kaavojen osalta myös Söderkullan kirjastoon. Osallisilla on mahdollisuus kertoa mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle, ja suunnitelmaa voidaan päivittää saadun palautteen pohjalta tai muun tarpeen mukaan kaavatyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kuulutuksella samanaikaisesti kaavan vireille tulosta kunnan internet-sivuilla ja Sipooinfoossa (Nikkilän pääkirjasto) sekä paikallisissa sanomalehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland).

2. Kaavoituksen tavoitteet

Hankkeen tarkoitus on kaavoittaa alueelle lisää pientalojen rakennuspaikkoja pysyvään asumiseen.

3. Suunnittelutilanne

3.1 Suunnittelualan nykytila

Kaavoitettavaksi tarkoitettulla alueella on tällä hetkellä pelkkää metsää. Maasto on vaihtelevaa ja jyrkästi nousevaa rannalta päin katsottuna. Kiinteistön läntisellä reunalla on pienehkö autotalli, joka on helposti purettavissa tarvittaessa.



Kuva 1 Suunnittelualue rajattuna.

3.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon nämä tavoitteet ja edistää niiden toteutumista sekä arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia. Valtioneuvosto päätti edellisen kerran valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista joulukuussa 2017 ja päätös astui voimaan 01.04.2018. Seuraavat asiakohdat ohjaavat kaavoitustyötä:

- Kestävän yhdyskuntarakenteen kehittäminen. Rakennetussa ympäristössä muodostuu merkittävä osuus Suomen kasvihuonepäästöistä.
- Luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen. Ekosysteemien sopeutumiskyky on rajallinen, ja sen ylittäminen voi johtaa luonnon ihmisille tuottamien palveluiden, ruokaturvallisuuden ja talouden äkilliseen heikkenemiseen.

- Mahdollisuudet elinkeinojen uudistumiselle. Rakennemuutoksen ennakointi ja sitä tukeva alueiden käyttö ylläpitävät alueen elinvoimaa ja vähentävät muutoksista aiheutuvia haittoja.

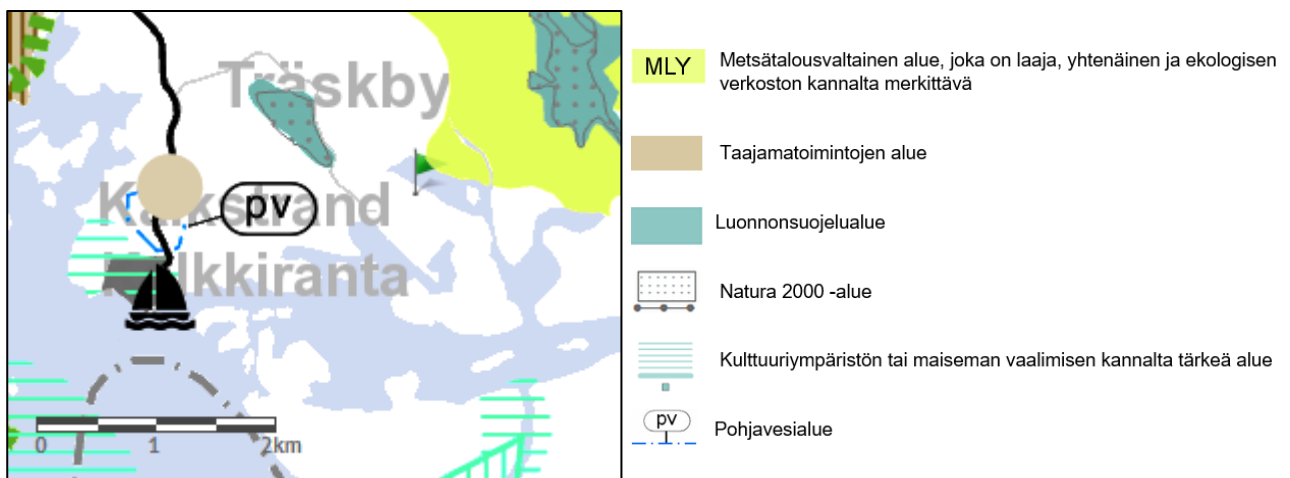
Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää terveellisen, turvallisen, viihtyisän ja sosiaalisesti toimivan elin- ja toimintaympäristön luomista.

3.3 Maakuntakaava

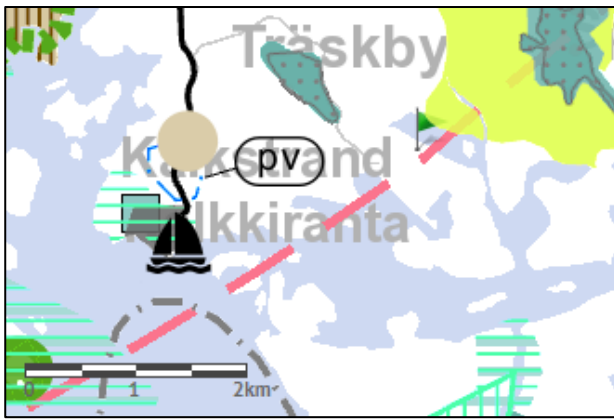
Maakuntakaavassa esitetään pidemmän aikavälin suunnitelmat maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueiden käytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Uudellamaalla on voimassa useita maakuntakaavoja samanaikaisesti:

- Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimainen 2007)
- Itä-Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimainen 2011)
- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2012)
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2016)
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue (lainvoimainen 2021)
- Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2014)
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2020)

Kaavoitettavan kiinteistön kohdalla ei ole merkintöjä maakuntakaavassa. Tulevassa Uusimaa 2050 -kaavassa on esitetty kaukolämmönsiirron yhteystarve (kuva 5), joka mahdollisesti tulisi kulkemaan läheltä.



Kuva 2 Kuvakaappaus voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Kohde merkitty vihreällä lipulla.



← (kl) → Kaukolämmön siirron yhteystarve

Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan Kilpilahden ja Loviisan ydinvoimalan alueen hukkalämpöjen hyödyntämiseen liittyvä siirtoyhteystarve ja teknisen huollon yhteiskäyttötunneli pääkaupunkiseudulle.

Kuva 3 Kuvakaappaus Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudesta. Kohde merkitty vihreällä lipulla.

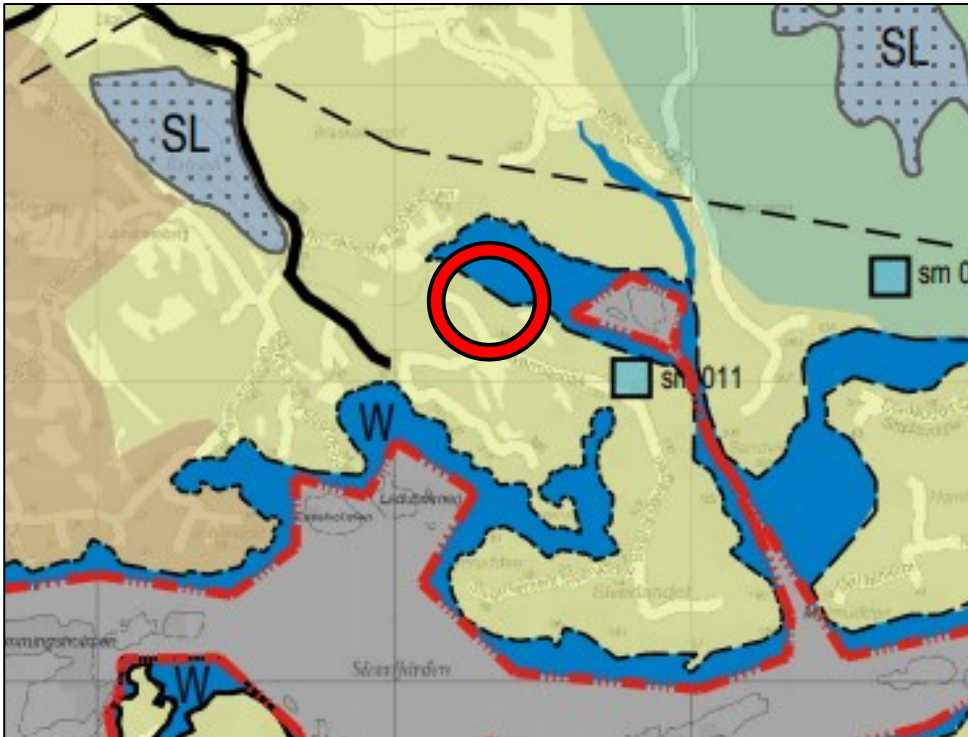
Tuleva Uusimaa-kaava 2050 kuvaa tavoitteita maakunnan aluerakenteesta vuodelle 2050. Se kattaa lähes koko Uudenmaan alueen ja sitä on valmisteltu vuosina 2016–2020. Tullessaan voimaan se korvaa nyt voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavojen piti astua voimaan, kun päätöksestä on kuulutettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen §93 mukaisesti alueen kunnissa. Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan valitusten vuoksi Helsingin hallinto-oikeus välipäätöksellään 22.1.2021 kielsi edellä mainittujen kaavojen täytäntöönpanon. Täytäntöönpanokielto oli voimassa oikeuskäsittelyn ajan.

Korkein hallinto-oikeus on 10.5.2021 antamallaan päätöksellä (332/2021) hylännyt Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Östersundomin alueen maakuntakaavaa koskevat valitukset. Uudenmaan maakuntavaltuuston maakuntakaavan hyväksymistä koskeva päätös 12.6.2018 § 19 on nyt lainvoimainen.

3.4 Yleiskaava

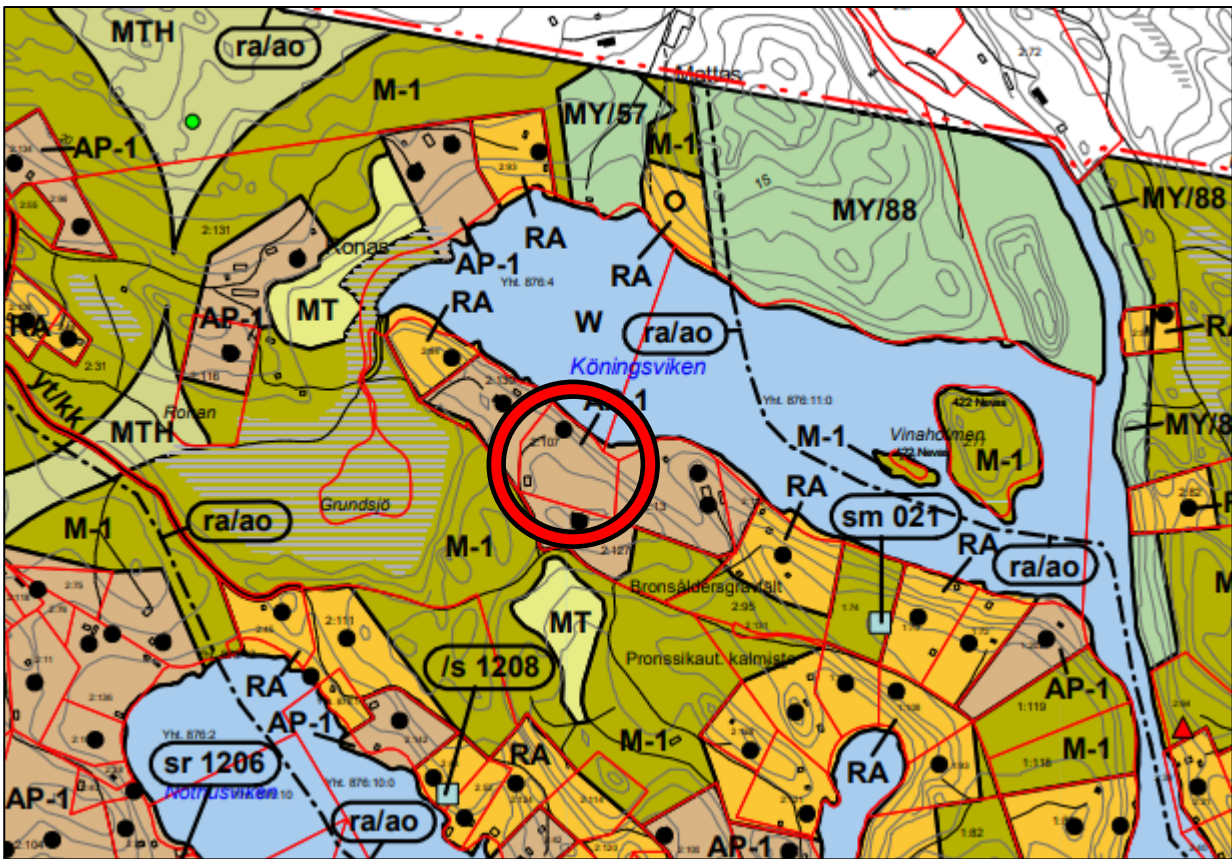
Yleiskaava on koko kunnan alueen maankäytön suunnitelma. Sillä ohjataan kaava-alueiden käyttöä yleispiirteisesti ja se ohjaa yksityiskohtaisempien osayleiskaavojen ja asemakaavojen laatimista. Alueella on voimassa G 13 Sipoon yleiskaava 2025, joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 25.1.2012. Kaavoitettava alue kuuluu haja-asutusalueeseen (MTH), jossa maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu ja jossa metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin.



Kuva 4 Kuvakaappaus Sipoon yleiskaavasta. Kohde punaisen ympyrän sisällä.

3.5 Osayleiskaava

Osayleiskaava on jonkin tietyn kunnan osa-alueen maankäytön suunnitelma. Sen tarkoituksena on määrittää kiinteistö- ja maanomistajakohtainen rakennusoikeus sisältäen pysyvän asumisen tarpeet, loma-asumisen sekä matkailun- ja elinkeinojen alueet. Tavoitteena ranta-alueiden suunnittelussa on, että rakentamista ohjataan sille soveltuville alueille. Alueella on voimassa G 15 Saariston ja rannikon osayleiskaava, joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 20.2.2014.



Kuva 5 Kuvakaappaus osayleiskaavasta. Kohde punaisen ympyrän sisällä.

Suunnittelualue kuuluu pientalovaltaiselle asuinalueelle rantavyöhykkeellä (AP-1). AP-1-merkintä tarkoittaa, että alueelle saa sijoittaa pientaloja. Mikäli rakennuspaikka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon, tulee rakennuspaikan olla kooltaan vähintään 2 000 m², muutoin vähintään 5 000 m². Omarantaisten rakennuspaikkojen rantaviivan pituus tulee olla vähintään 50 metriä. Rakentaminen on lisäksi sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan.

3.6 Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma siitä, mitä alueelle rakennetaan ja miten aluetta muutoin käytetään. *Rakennusta ei saa rakentaa asemakaavan vastaisesti.* Meren tai muun vesistön rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jonka on todettu yleiskaavamääräyksessä toimivan rakennuslupan perusteena.

Kunta vastaa asemakaavoituksesta omalla alueellaan. Maanomistajalla on kuitenkin oikeus laadituttaa ranta-asemakaava omistamalleen ranta-alueelle. Kunta ohjaa ranta-alueiden kaavoitusta ja kaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jonka asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä.

Sipoon Saariston ja rannikon osayleiskaava ohjaa rakentamista alueellaan niin, että sen perusteella on mahdollista hakea suoraan rakennuslupaa.

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa, eikä se myöskään rajaudu jonkin toisen alueen asemakaavaan.

3.7 Rakennusjärjestys

Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.1.2020.

Tällä hetkellä on myös menossa rakennusjärjestyksen täydentäminen, jonka tarkoitus on täydentää sivuasuntomääräyksiä. Täydentäminen käsittää yksinomaan sivuasuntomääräyksen lisäämisen voimassa olevaan rakennusjärjestykseen. Kunnassa voimassa oleviin yleiskaavoihin sisältyy omat sivuasuntomääräyksensä lukuun ottamatta Saariston ja rannikon osayleiskaavaa, jossa viitataan sivuasunnon osalta rakennusjärjestykseen ja Talman osayleiskaava, jossa sivuasuntomääräystä ei ole lainkaan. Rakennusjärjestyksen sivuasuntomääräystä sovelletaan vain niihin voimassa oleviin ja myöhemmin voimaan tuleviin oikeusvaikutteisiin yleiskaavoihin, joissa sivuasuntomääräystä ei ole tai joissa sivuasuntomääräyksen osalta viitataan rakennusjärjestykseen.

Rakennusjärjestyksen täydentäminen on asetettu ehdotuksena nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 12.3.-12.4.2021 väliselle ajalle. Hanke on lähtenyt vireille 28.10.2020.

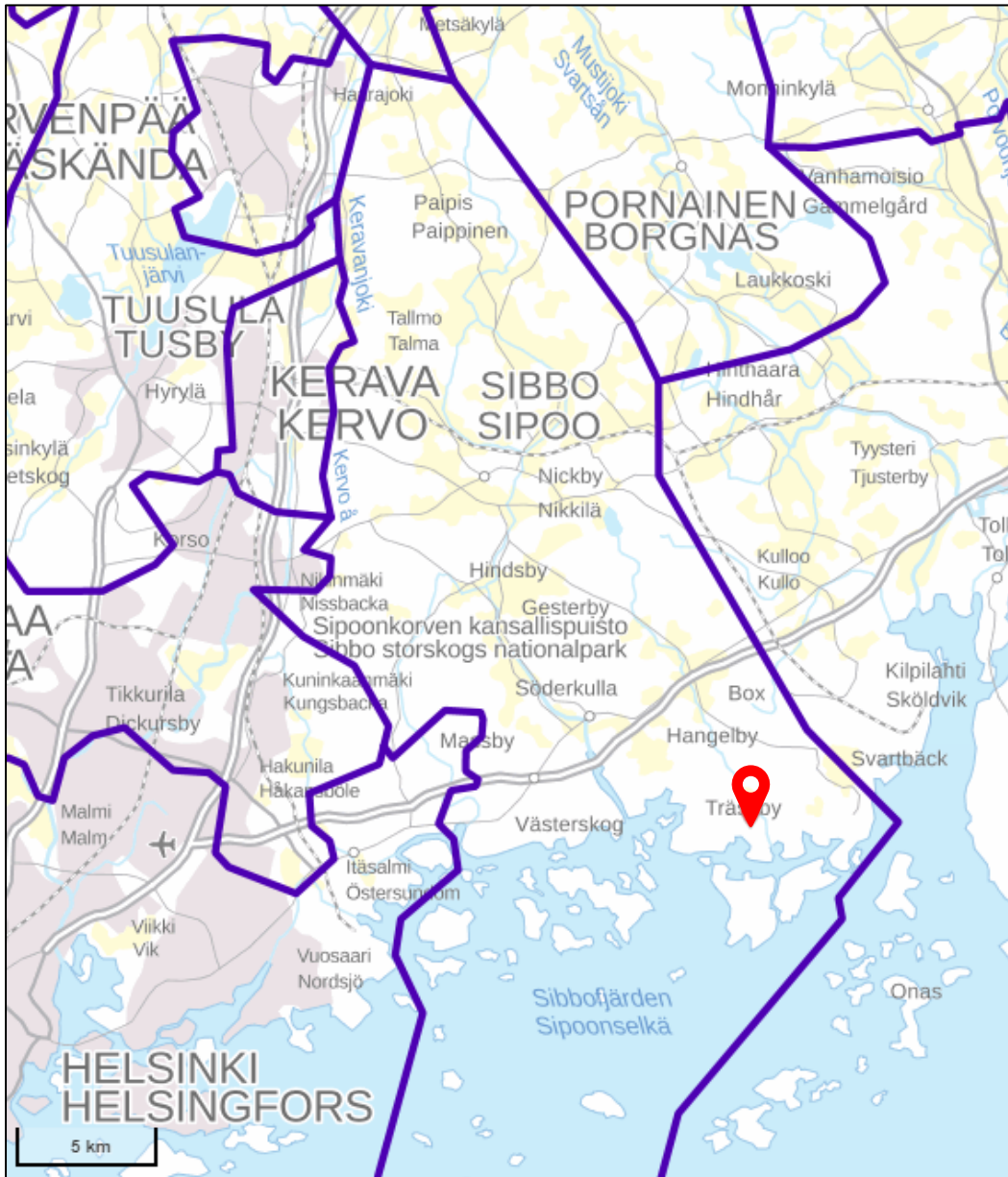
3.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

4. Suunnittelualan kuvaus

4.1 Sijainti

Kaavoitettavaksi on tarkoitettu kiinteistö KÖNIGSSTRAND (753-432-2-107), joka sijaitsee Sipoon Kalkkirannassa, noin 20 kilometrin päässä Nikkilästä, Sipoon kuntakeskuksesta Kaakkoon. Se rajautuu ympäriltään muihin asuinkiinteistöihin sekä Koillisessa Köningsvikeniin.

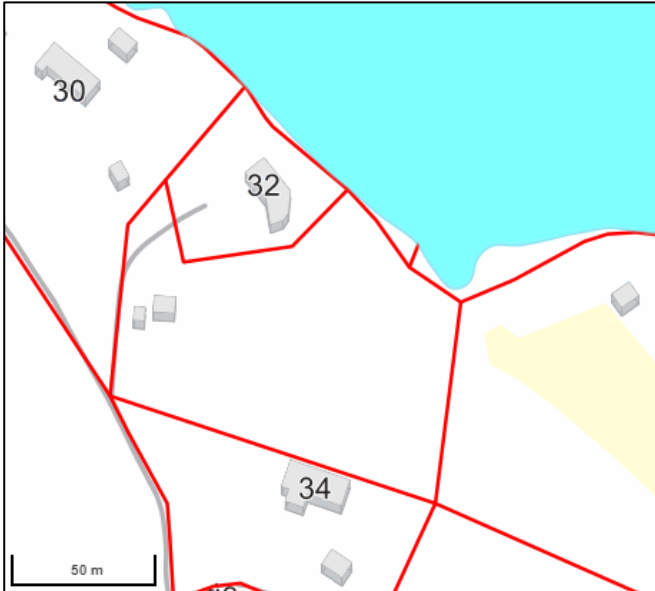


Kuva 6 Kohteen sijainti Sipoossa.

4.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettavaksi tarkoitettulla alueella on tällä hetkellä pelkkää metsää. Maasto on vaihtelevaa ja jyrkästi nousevaa rannalta päin katsottuna.

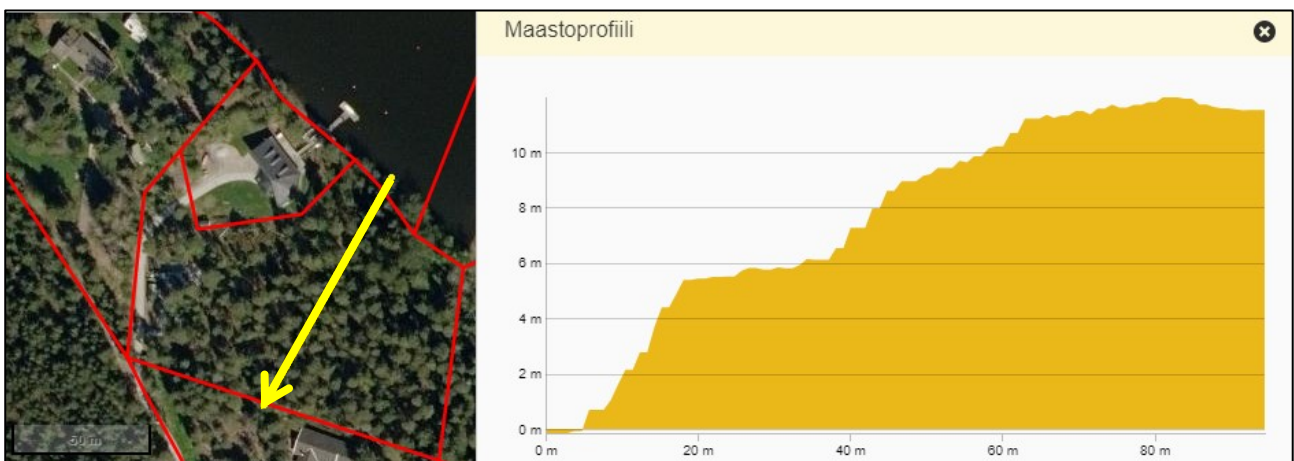
Kiinteistön kohdalla tai lähialueilla ei ole pohjavesialueita, eikä merkittäviä jokia, järviä tai lampia. Kiinteistön koillisreuna rajautuu meriveteen Köningsviken -nimisessä lahdessa.



Kuva 7 Kiinteistö rajautuu meriveteen.

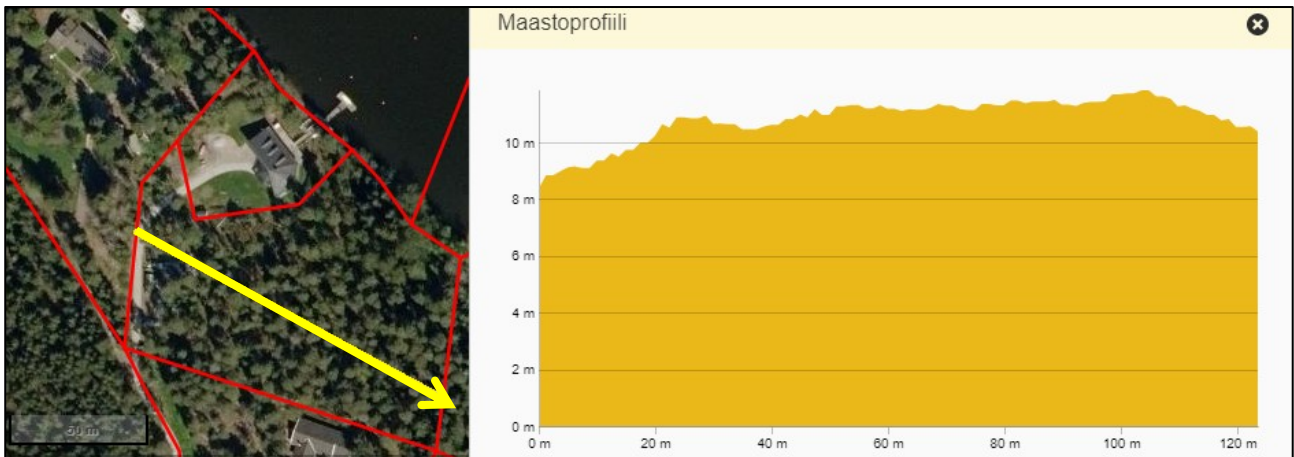
4.3 Maastonmuodot

Maastonmuodoiltaan kiinteistö on vaihteleva. Rannalta katsottuna (kuva 9) maan korkeus nousee ensin voimakkaasti, tasaantuu ja jatkaa nousua, muttei yhtä voimakkaasti kuin rannan lähellä.



Kuva 8 Maastonmuoto rannalta katsottuna.

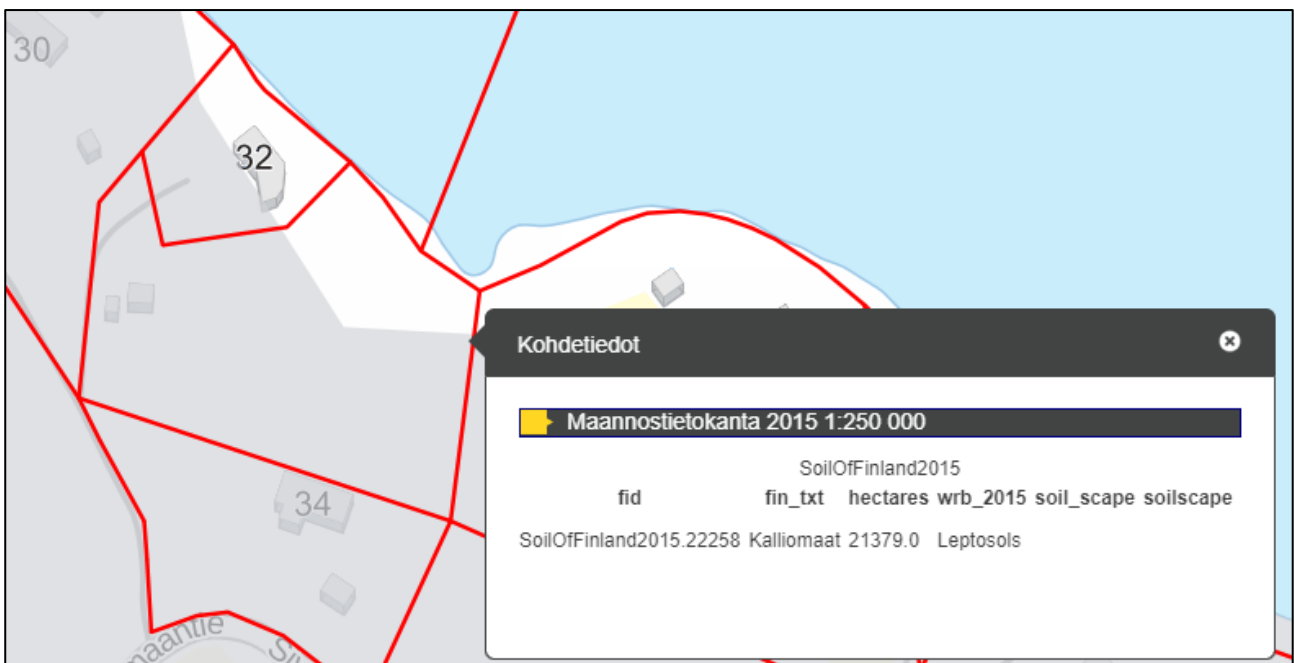
Luode – kaakko suunnassa (kuva 10) maaston vaihtelu on huomattavasti tasaisempaa.



Kuva 9 Maastonmuoto Luode-kaakko suunnassa.

4.4 Maaperä

Kiinteistön ja sen lähiympäristön maaperä on kalliomaata ja leptosols-maannosta. Kallion päällä on joko ohut maaperäkerros tai pintakerroksessa on paljon soraa ja kiviä.



Kuva 10 Ote maastotietokannasta.

4.5 Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kiinteistön kohdalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeitä maisema-alueita. Sen vastarannalla on maakuntatasolla merkittävä metsätalousvaltainen alue, joka tulee säilyttää mahdollisimman laajana ja yhtenäisenä.

4.5.1 Kulttuuriympäristökohteet

Noin 500 metrin päässä Sivermaantietä Kaakkoon on pronssikautinen kalmisto/röykkiö Kummelberg (753010021). Röykkiöt ovat kivistä kasattuja hautarakenteita, jotka erottuvat selvästi muusta ympäröivästä maastosta. Kohde sijaitsee (Kuva 12) Kalkstrandin itäpuolella, Siverlandetin niemen

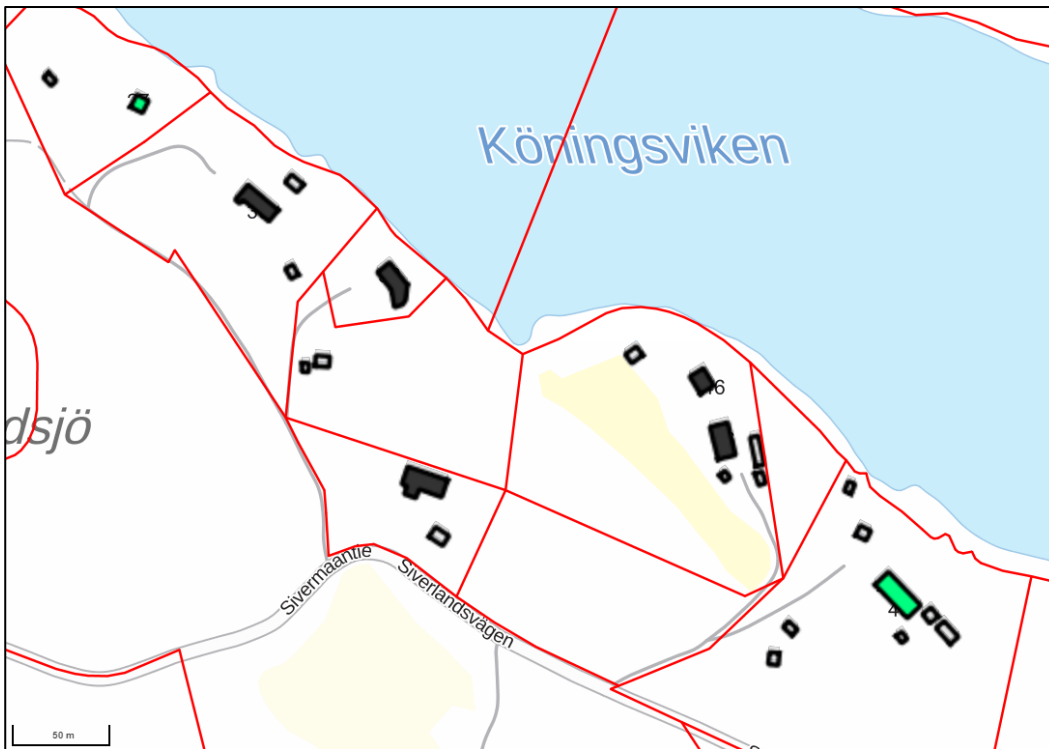
kapeimmalla kohdalla, tien koillispuolella, louhikkoisen alueen keskellä sijaitsevan kallion korkeimmalla kohdalla. Paikalla on suuri kiviroykky, joka on halkaisijaltaan n. 16 m ja korkeudeltaan 1–1,5 m. Rökkiön korkeus vaihtelee eri osissa ja sen reuna on kranssimainen. Rökkiön keskellä on n. 2 x 1,5 m laaja syvennys. Koko rökkiö on keskiosastaan vajonnut ja sen koillisosassa erottuu n. 5 x 6 m laaja kohouma.



Kuva 11 Kuvakaappaus maastokartasta. Kalmisto merkitty punaisella pallolla, suunnittelualue punaisen ympyrän sisällä.

4.5.2 Nykyinen rakennettu ympäristö

Kiinteistön läntisellä reunalla on pienehkö autotalli, joka on helposti purettavissa tarvittaessa.



Kuva 12 Kuvakaappaus peruskarttarekisterin rakennustietokannasta.

Ympäröivillä kiinteistöillä on asuinrakennuksia sekä niihin kuuluvia pieniä lisärakennuksia, kuten autotalleja tai saunoja.

4.6 Kunnallistekniikka

Kiinteistö on liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä sähköverkkoon.

4.7 Liikenneyhteydet

Sipoota halkoo valtatie 7, jota pitkin ajaa suunnittelualueelta Helsingin keskustaan alle tunnissa sekä Porvooseen ja Keravalle puolessa tunnissa.

Sipoo kuuluu myös HSL-alueeseen (Helsingin seudun liikenne), joka vastaa Sipoon joukkoliikenteen suunnittelusta ja järjestämisestä. Suunnittelualueelta on n. kolmen [3] kilometrin matka lähimmälle bussipysäkille, jossa kulkee linja 995 Kalkkirannan ja Söderkullan väliä.

Sipoon kunnassa on liityntäpysäköintialueita muun muassa Martinkyläntien ja Nikkiläntien liittymässä ja Söderkullassa Miilin terminaalin yhteydessä.

4.8 Lähipalvelut

4.8.1 Terveysthuolto

Nikkilän sosiaali- ja terveysasema	20 km
Söderkullan neuvola	10 km
Söderkullan hammashoitola	10 km
Söderkullan sivuapteekki	10 km

4.8.2 Opetus ja varhaiskasvatus

Sipoossa esiopetusryhmiä on sekä päiväkodeissa, alakouluissa että erillisissä esiopetusyksiköissä.

4.8.2.1 Suomenkielinen

Päiväkoti Miili, kaksikielinen pk.	10 km
Mäntymäen päiväkoti	10 km
Sipoonlahden koulu, luokat 1–9	10 km
Sipoon Enter, lukio	20 km

4.8.2.2 Ruotsinkielinen

Päiväkoti Miili, kaksikielinen pk.	10 km
Landängens daghem	10 km
Salpar skola, luokat 1–6	5 km
Kungsvägens skola, luokat 7–9	20 km
Sibbo gymnasium, lukio	20 km

4.8.3 Muut palvelut

SipooInfo Söderkulla	10 km
Söderkullan Kirjasto	10 km
Pankki	10 km
Posti	10 km
Ruokakauppa	10 km
Kela Sipoo	20 km
Kirjastoauton pysäkki	5 km
Träskberga Nuorisoseuratalo	2 km

Nuorisotila Pleissi	10 km
Söderkullan skeittipuisto	10 km
Lövhyddan, vuokrattava rantahuvila	1,5 km
Palvelutalo Linda	10 km

5. Vaikutusten arviointi ja selvitykset

5.1 Tehdyt selvitykset

Suunnittelualan vaikutusalue ei ole kovin laaja, lähinnä naapurikiinteistöt sekä Sivermaantien alkuosa, joka liittyy isompaan Nuottakodantiehen.



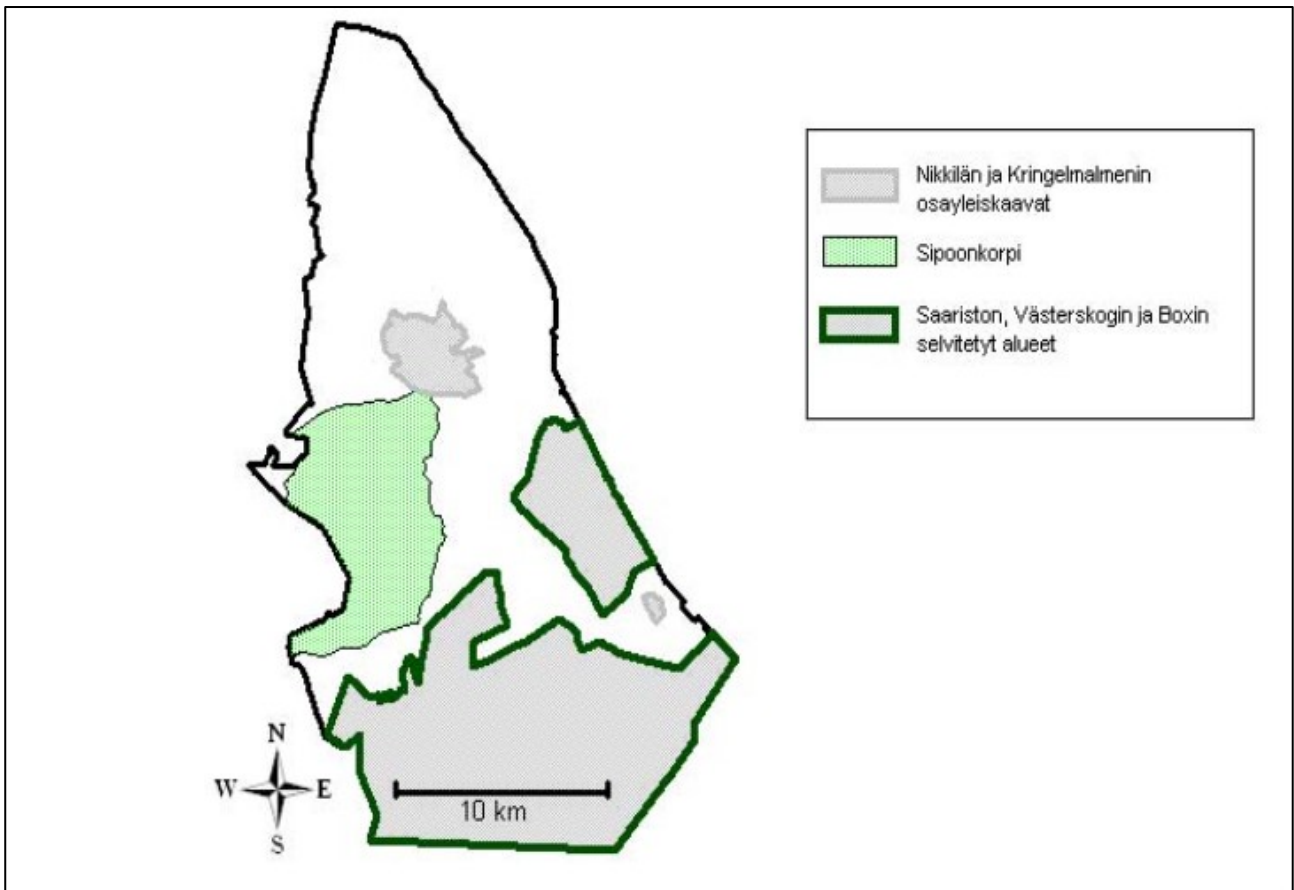
Kuva 13 Hankkeen arvioitu vaikutusalue.

Sipoon alueella on tehty useita selvityksiä nykyistä yleiskaavaa varten, joista suurin osa on vuosilta 2004–2008.

5.1.1 Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset

Vuonna 2006 (kevällä, kesällä ja syksyllä) Sipoon yleiskaavaa varten selvitettiin sekä liito-oravien että arvokkaiden ja suojeltavien luontokohteiden esiintymistä. Selvityksen yhteydessä mahdollisesti löydetyt harvalukuiset kasvit ja eläimet kirjattiin ylös, mutta niistä ei tehty systemaattista lajistokartoitusta.

Tutkimuksessa käsiteltiin lähes koko kunnan alue. Pois luettiin jo aiemmin selvitettyt alueet (Kuva 14).



Kuva 14 Selvityksestä pois rajatut alueet. (Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2006).

Osana tutkimustyötä oli myös tutustuminen aiempiin julkaistuihin selvityksiin. Näistä selvityksistä ei löytynyt huomautettavaa tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa käsiteltävään suunnittelualueeseen.

Tutkimuksen mukaan rannikolle ja saaristoon ei ole tarvetta tehdä muutoksia yleiseen rakenteeseen. Alueelle rakentaminen ja sen ohjaus voi edelleen perustua rannikon ja saariston osayleiskaavaan. Rakentaminen ei uhkaa saariston luontoarvoja eikä luontoretkeily- ja virkistysmahdollisuuksia.

5.1.2 Kulttuuriperintökohteet

Museoviraston rakennushistorian osasto suoritti loppukeväällä 2007 Sipoon historiallisen ajanmuinaisjäännösten inventoinnin. Päämääränä oli selvittää, onko kunnan alueella joko kokonaan tai osittain autoituneita keskiaikaisia tai uuden ajan alun kylätontteja.

Noin kahden (2) kilometrin päässä suunnittelualueelta luoteeseen sijaitsee Träskbyn kyläkeskus. Siitä sanotaan seuraavaa:

Träskby mainitaan lähteissä ensimmäisen kerran vasta uudella ajalla. Träskby koostui vuonna 1543 neljästä tilasta: Ollas, Mattas, Thomasas ja Lars Anderssonin tila. Kylä kärsi pahasti venäläisten vuosina 1571 ja 1577 tekemistä hyökkäyksistä. Lasse Anderssonin tilasta tuli pysyvästi autio ja sen pellot ja niityt luovutettiin 1610-luvulla Nevasin kartanolle.

Träskin talot (Ollas, Mattas, Thomasas) olivat 1600-luvun lopulla yhdellä tontilla. Kylän alueella oli lisäksi Salpar-niminen torppa.

Tonttimaa on pysynyt käytössä nykyaikaan saakka. Tontti sijaitsee Nuottakodantien (=vanha Nevasin tie) varrella. Paikka on säilyttänyt osin vanhan ilmeensä; mm. tonttijako on tallella. Talot eivät kuitenkaan ole tonteilla erityisen tiiviinä rykelmänä. Rakentamatonta tilaa löytyy talojen väleistä, laidoilta ja pihoilta. Tontilla on sekä raskas että kevytrakenteisiä rakennuksia.

Nuottakodan tien pohjoispuolella ja Nevasintien itäpuolella olevan seurahuoneen ympäristöä on muokattu voimakkaasti. Seurahuoneen eteläpuolelle on tuotu parkkipaikan kohdalle noin kahden metrin paksuinen soratäytekерros. Itse seurahuoneen paikalle on tehty terassi. Maanmuokkausta on harjoitettu myös pururadan tekemisen yhteydessä. (Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007 V.-P. Suhonen Museovirasto/RHO)

5.1.3 Sipoon lepakkokartoitus

Sipoossa on kesällä 2006 tehty koko kunnan kattava karkea lepakkokartoitus, jonka tarkoituksena oli löytää lepakoiden lisääntymis- ja lepopaikkoja, kulkureittejä sekä ruokailualueita. Suunnittelualueen lähellä on havaittu Suomessa yleisiä lepakoita ja kyseinen alue sai luokan I (asteikko I-III), joka on arvokkain. Lepakoita on yleensä runsaasti ja lisääntymiskolonioita on useita. Alueen tila on erityisen hyvä lepakkojen kannalta.



Kuva 15 Punainen katkoviiva kuvaa lepakkokeskittymän rajaa, punainen tähti on kolonia. Suunnittelualue punaisen ympyrän sisällä. (Sipoon lepakkokartoitus 2006).

Lepakkokartoitus tulisi tehdä säännöllisesti, jotta luonnonvaraisten lajien suojelutaso on arvioitavissa.

5.2 Tarvittavat selvitykset

Suunnittelualueella tulisi tehdä maisemaselvitys, jonka tarkoituksena on selvittää alueen maisemarakennetta, maisemallisia ominaispiirteitä ja luontoarvoja, sekä miltä alue näyttäisi valmistuttuaan ulkopuolelta katsottuna.

Maisemaselvityksen yhteydessä olisi myös hyvä selvittää alueen luontoarvot. Onko alueella lajeja, joiden ympäristö muuttuu merkittävästi huonommaksi asutuksen lisääntyessä.

Lepakkokartoitus tulisi uusaa ainakin suunnittelualueella, koska edellinen kartoitus on tehty jo vuonna 2006 ja yleiskaavatason tarkkuudella.

6. Osalliset ja vuorovaikutus

6.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistaja ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- Suunnittelualueen asukkaat ja maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja lähinaapurit
- Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
 - Sipoon Omakotiyhdistys
 - Sipoon riistanhoitoyhdistys (629)

Viranomaistahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Sipoon varhaiskasvatuspalvelut, suomenkieliset ja ruotsinkieliset koulutuspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristövalvonta

6.2 Vuorovaikutus

Osallisilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavasta (MRL 62 §). Tämän mahdollistamiseksi kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista tulee tiedottaa.

Kaikki kaavoitushankkeen vaiheet (OAS, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) asetetaan esille kunnan internetsivuille sekä yhteispalvelupisteen ilmoitustaululle vähintään 30 vrk ajaksi ja niiden nähtävillä olosta tiedotetaan virallisin kuulutuksin kunnan ilmoitustaululla ja internetsivulla sekä paikallislehdissä. Osallisille ilmoitetaan sähköpostitse tai postissa lähetettävällä kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voivat osalliset jättää mielipiteen ja kaavaehdotuksesta muistutuksen. Mielipiteet ja muistutukset pitää toimittaa kunnalle kunkin vaiheen nähtävilläoloajan puitteissa, tarkemmat ohjeet tähän löytyvät virallisista kuulutuksista. Ensimmäisessä vaiheessa (OAS) järjestetään viranomaisneuvottelu sekä toisessa (kaavaluonnos) ja kolmannessa vaiheessa (kaavaehdotus) viranomaisilta pyydetään lausunnot (MRA 28 §).

6.2.1 Aikataulu

Aloitussvaiheessa kaavan vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan internet-sivuilla ja Sipooinfossa (Nikkilän pääkirjasto) sekä paikallisissa sanomalehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland).

1. Aloitusvaihe (OAS) kevät 2022

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen
- Viranomaisneuvottelu
- Yleisötilaisuus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Osallistuminen aloitusvaiheessa: kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmista voi antaa palautteen kaavan laatijalle.

2. Valmisteluvaihe (Kaavaluonnos) syksy 2022

- OAS:sta saadun palautteen käsittely ja täydennykset tarvittaessa
- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Yleisötilaisuus
- Kaavaluonnos nähtäville

Osallistuminen valmisteluvaiheessa: kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen.

3. Ehdotusvaihe (Kaavaehdotus) kevät 2023

- Kaavaluonnoksesta saadun palautteen käsittely
- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Neuvottelut tarvittaessa
- Kaavaehdotus nähtäville

Osallistuminen ehdotusvaiheessa: kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen kunnanhallitukselle.

4. Hyväksymisvaihe syksy 2023

- Kaavaehdotusta korjataan tarvittaessa annettujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta.
- Kaavan hyväksymiskäsittely kunnanvaltuustossa

Osallistuminen hyväksymisvaiheessa: kaavan hyväksymispäätöksestä on oikeus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (vaikutuksiltaan vähäisissä asemakaavamuutoksissa valitusoikeus on rajoitettu).

Yhteystiedot

Lotta Koivisto
Maanmittaustekniikan opiskelija, Metropolia Ammattikorkeakoulu
lotta.koivisto@metropolia.fi

2021

KÖNIGSSTRAND ranta-asemakaava Kaavaselostus



Lotta Koivisto

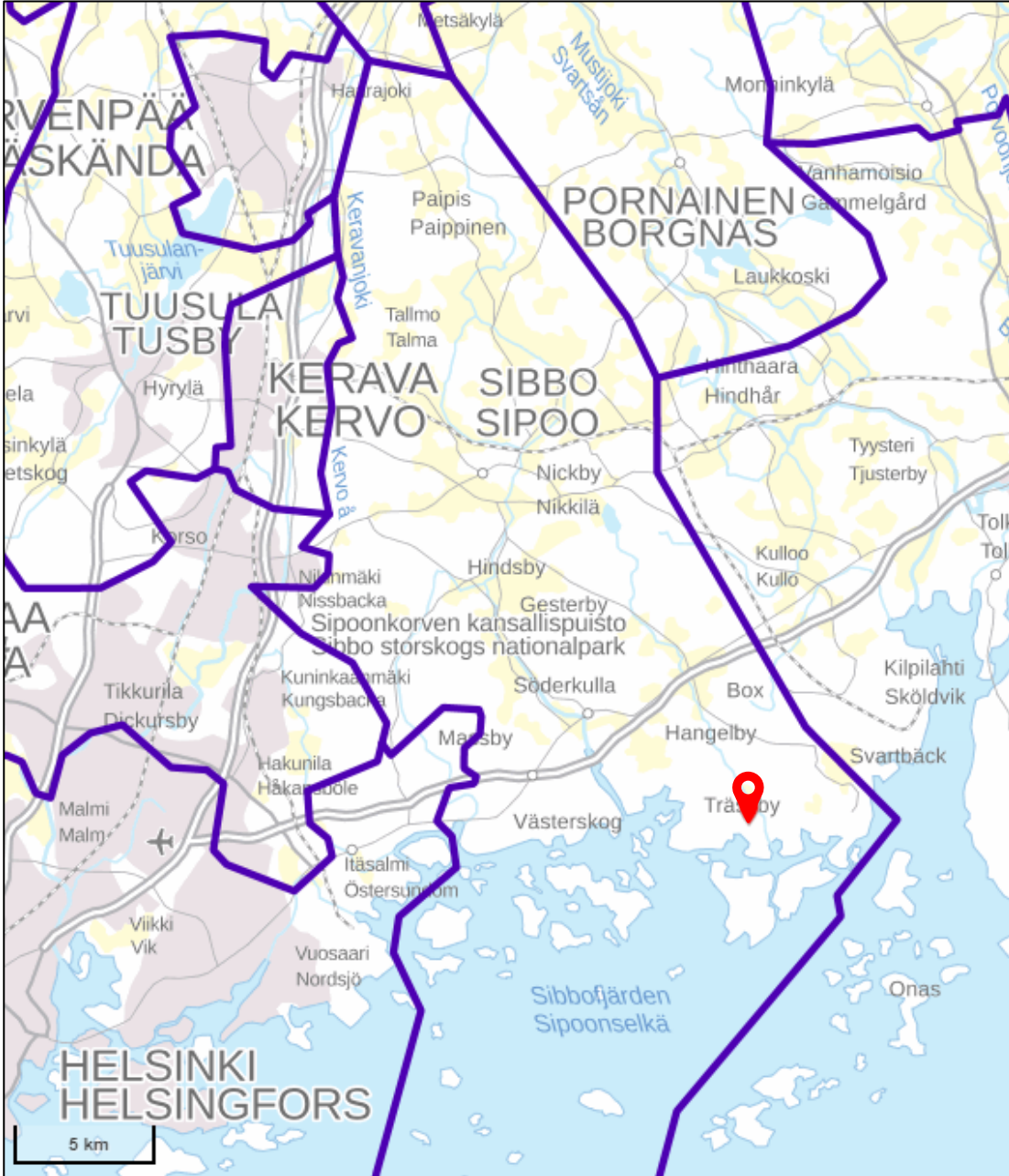
Metropolia Ammattikorkeakoulu

21.9.2021

Perustiedot

Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettavaksi on tarkoitettu kiinteistö Königsstrand (753-432-2-107), joka sijaitsee Sipoon Kalkkirannassa, noin 20 kilometrin päässä Nikkilästä, Sipoon kuntakeskuksesta Kaakkoon.



Kuva 1 Suunnittelualan sijainti.

Kaavan tarkoitus

Hankkeen tarkoitus on kaavoittaa alueelle lisää pientalojen rakennuspaikkoja pysyvään asumiseen.

Sisällysluettelo

Perustiedot.....	1
Kaava-alueen sijainti	1
Kaavan tarkoitus.....	1
1 Tiivistelmä.....	4
1.1 Kaavatilanne	4
1.2 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
2 Lähtökohdat	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.	5
2.1.2 Luonnonympäristö	5
2.1.3 Rakennettu ympäristö	6
2.1.4 Maanomistus.....	7
2.2 Suunnittelutilanne	7
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	7
2.2.2 Maakuntakaava.....	8
2.2.3 Yleiskaava	9
2.2.4 Osayleiskaava.....	9
2.2.5 Asemakaava	10
2.2.6 Rakennusjärjestys.....	10
2.2.7 Rakennuskiellot.....	11
2.2.8 Pohjakartta.....	11
3 Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	12
3.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	12
3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	12
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.3.1 Osalliset.....	12
3.3.2 Vireilletulo	12
3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
3.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet	13
3.4.1 Maanomistajien antamat tavoitteet.....	13
3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	13
4 Ranta-asemakaavan kuvaus.....	13
4.1 Kaavan sisältö	13
4.2 Aluevaraukset.....	13

4.3	Kaavan vaikutukset	13
4.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	14
4.5	Nimistö	14
5	Asemakaavan toteutus.....	14
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	14

1 Tiivistelmä

1.1 Kaavatilanne

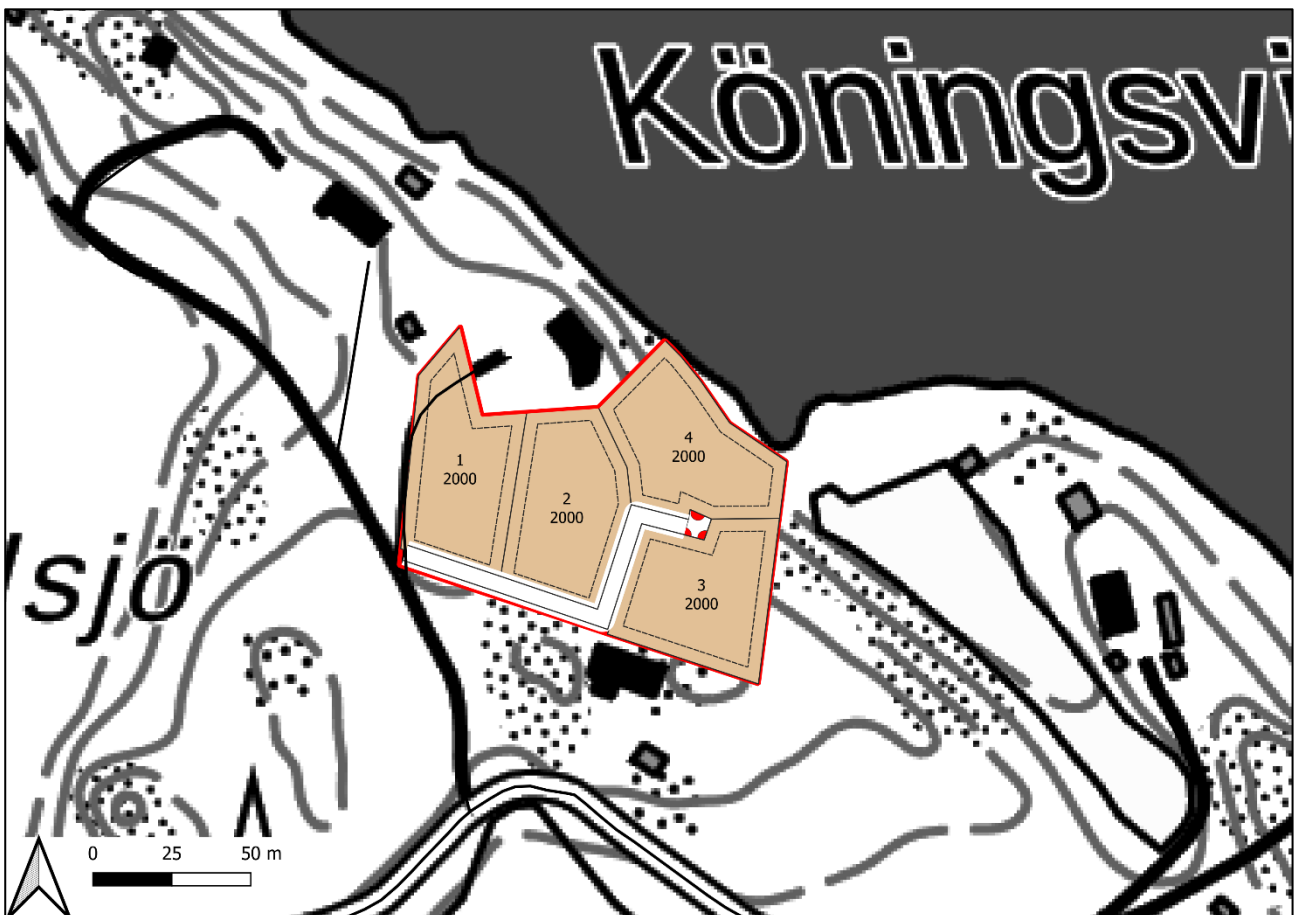
Alueella on voimassa koko kunnan kattava yleiskaava (*Sipoon yleiskaava 2025*, lainvoima 2012) ja *Saariston ja rannikon osayleiskaava*, joka on saanut lainvoiman 2014.

1.2 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaava on lähtenyt vireille kaava-alueen maanomistajalta.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty mahdollinen tapa kaavan toteuttamiseksi.



Kuva 2 Havainnepiirros.

2 Lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

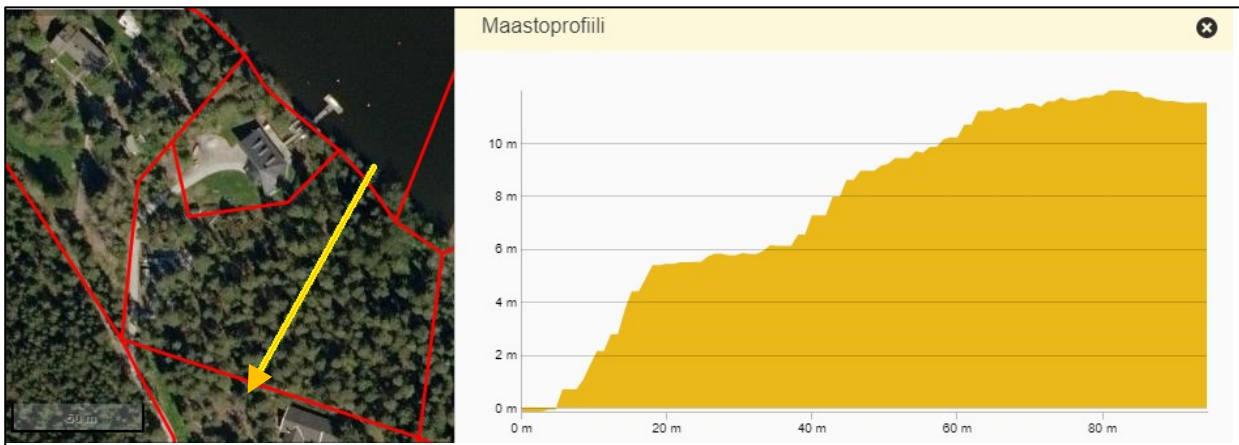
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.



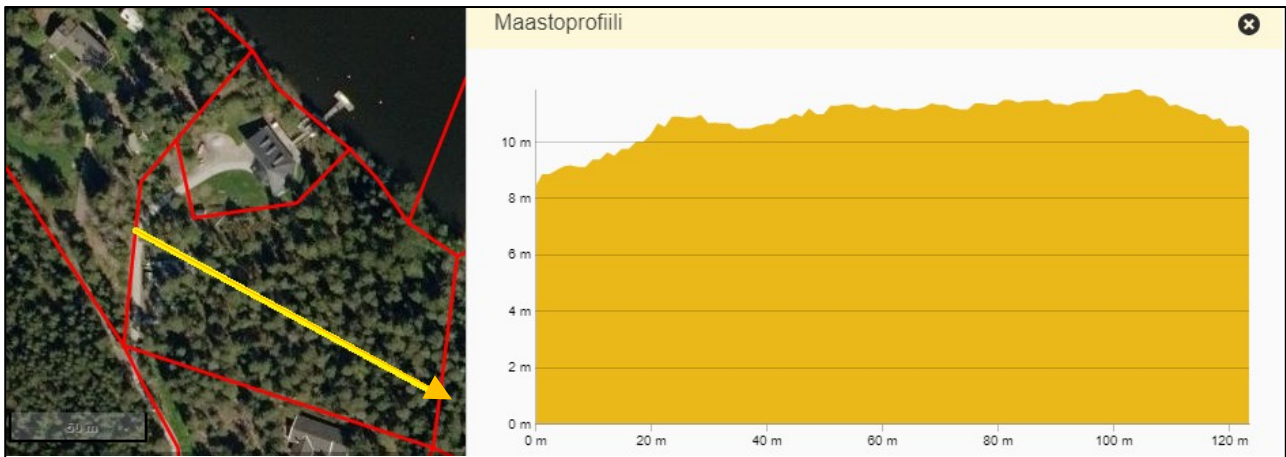
Kuva 3 Suunnittelualue rajattuna.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettavaksi tarkoitettulla alueella on tällä hetkellä pelkkää metsää. Maasto on vaihtelevaa ja se nousee rannalta päin katsottuna.

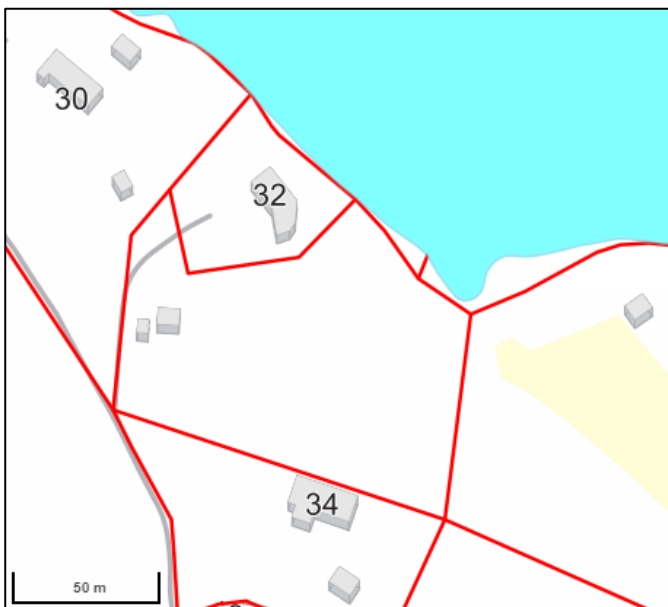


Kuva 4 Maastonmuoto rannalta katsottuna.



Kuva 5 Maastonmuoto luode-kaakko suunnassa.

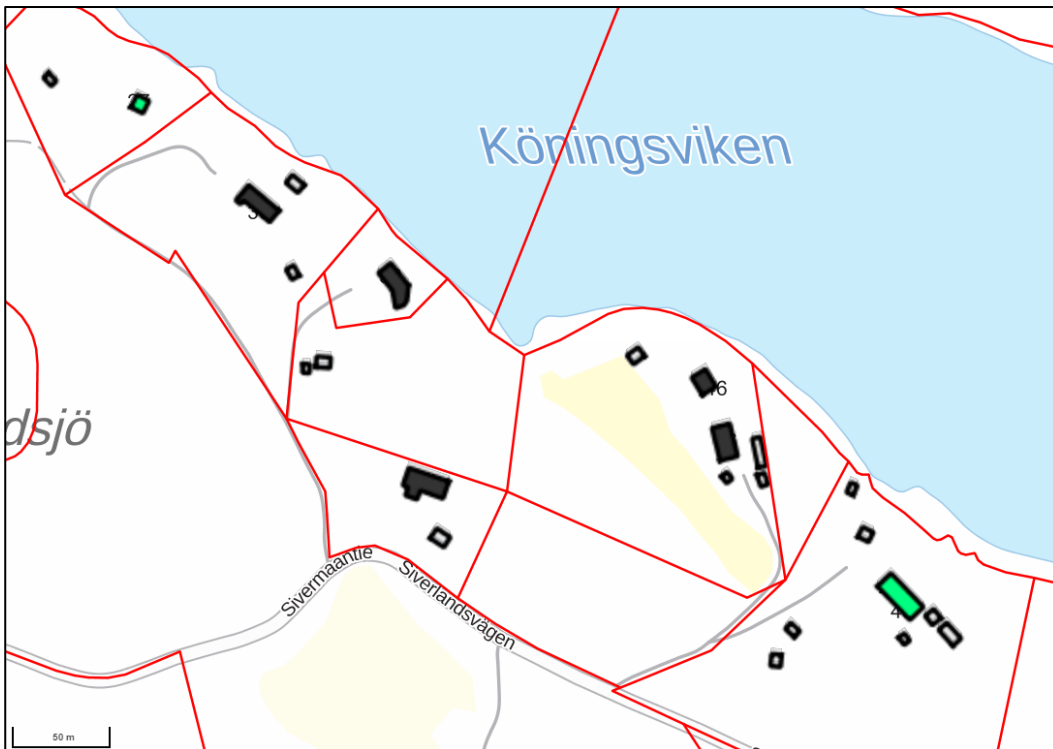
Kiinteistön kohdalla tai lähialueilla ei ole pohjavesialueita, eikä merkittäviä jokia, järviä tai lampia. Kiinteistö rajautuu pohjoisessa Köningsviken-nimiseen lahteen.



Kuva 6 Suunnittelualan hydrografia.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan läntisellä reunalla on pienehkö autotalli, joka on helposti purettavissa tarvittaessa. Ympäröivillä kiinteistöillä on asuinrakennuksia sekä niihin kuuluvia pieniä lisärakennuksia, kuten autotalleja.



Kuva 7 Ote peruskarttarekisterin rakennuskannasta.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue sekä ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon nämä tavoitteet ja edistää niiden toteutumista sekä arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia. Valtioneuvosto päätti edellisen kerran valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista joulukuussa 2017 ja päätös astui voimaan 01.04.2018. Seuraavat asiakohdat ohjaavat kaavoitustyötä:

- Kestävän yhdyskuntarakenteen kehittäminen. Rakennetussa ympäristössä muodostuu merkittävä osuus Suomen kasvihuonepäästöistä.
- Luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen. Ekosysteemien sopeutumiskyky on rajallinen, ja sen ylittäminen voi johtaa luonnon ihmisille tuottamien palveluiden, ruokaturvallisuuden ja talouden äkilliseen heikkenemiseen.
- Mahdollisuudet elinkeinojen uudistumiselle. Rakennemuutoksen ennakointi ja sitä tukeva alueiden käyttö ylläpitävät alueen elinvoimaa ja vähentävät muutoksista aiheutuvia haittoja.

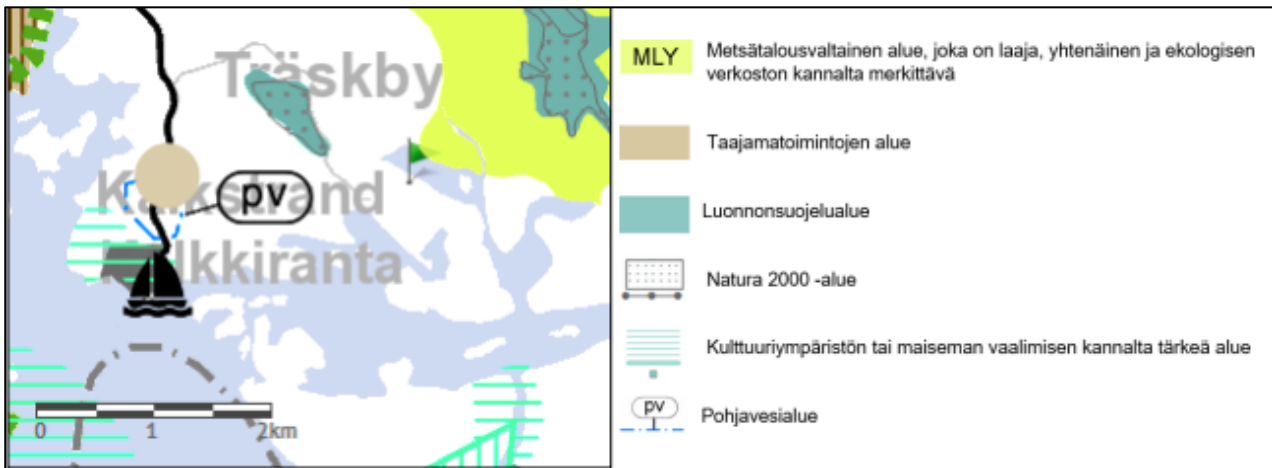
Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää terveellisen, turvallisen, viihtyisän ja sosiaalisesti toimivan elin- ja toimintaympäristön luomista

2.2.2 Maakuntakaava

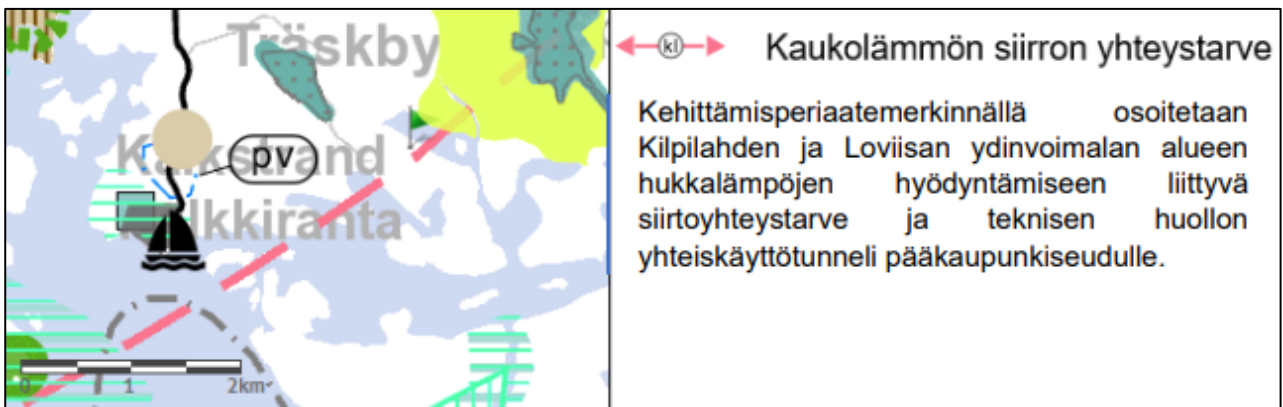
Maakuntakaavassa esitetään pidemmän aikavälin suunnitelmat maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueiden käytöstä. Siinä sovitaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Uudellamaalla on voimassa useita maakuntakaavoja samanaikaisesti:

- Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimainen 2007)
- Itä-Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimainen 2011)
- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2012)
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2016)
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue (lainvoimainen 2021)
- Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2014)
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2020)

Kaavoitettavan kiinteistön kohdalla ei ole merkintöjä maakuntakaavassa. Tulevassa Uusimaa 2050 -kaavassa on esitetty kaukolämmönsiirron yhteystarve (kuva 5), joka mahdollisesti tulisi kulkemaan läheltä.



Kuva 8 Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä. Kohde merkitty vihreällä lipulla.



Kuva 9 Ote Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudesta. Kohde merkitty vihreällä lipulla.

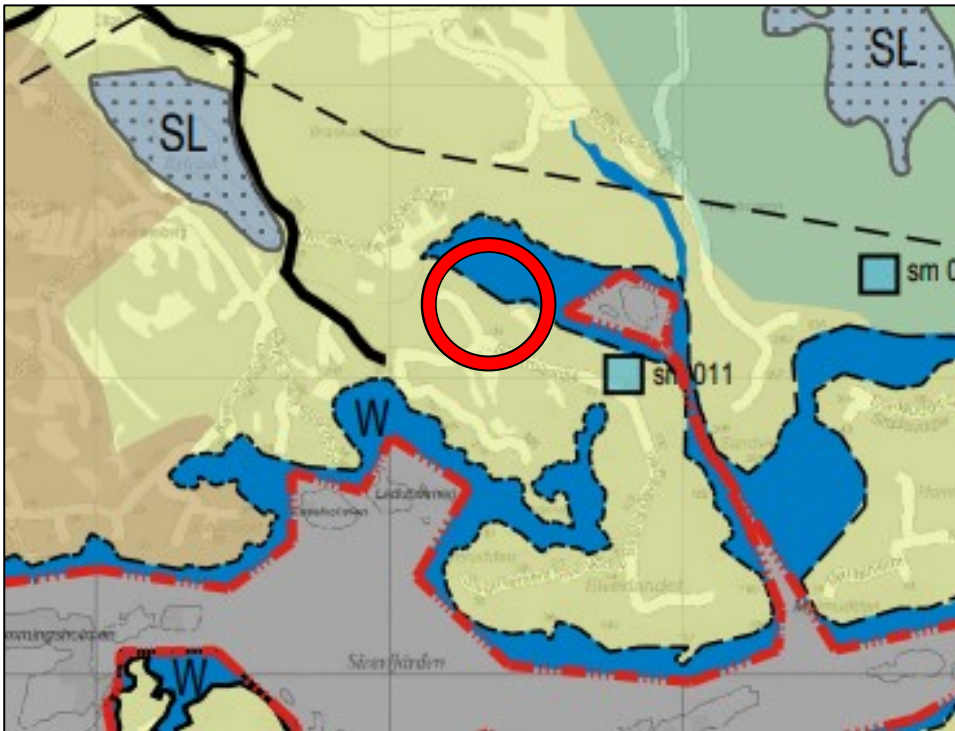
Tuleva Uusimaa-kaava 2050 kuvaa tavoitteita maakunnan aluerakenteesta vuodelle 2050. Se kattaa lähes koko Uudenmaan alueen ja sitä on valmisteltu vuosina 2016–2020. Tullessaan voimaan se korvaa nyt voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavojen piti astua voimaan, kun päätöksestä on kuulutettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen §93 mukaisesti alueen kunnissa. Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan valitusten vuoksi Helsingin hallinto-oikeus välipäätöksellään 22.1.2021 kielsi edellä mainittujen kaavojen täytäntöönpanon. Täytäntöönpanokielto oli voimassa oikeuskäsittelyn ajan.

Korkein hallinto-oikeus on 10.5.2021 antamallaan päätöksellä (332/2021) hylännyt Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Östersundomin alueen maakuntakaavaa koskevat valitukset. Uudenmaan maakuntavaltuuston maakuntakaavan hyväksymistä koskeva päätös 12.6.2018 § 19 on nyt lainvoimainen.

2.2.3 Yleiskaava

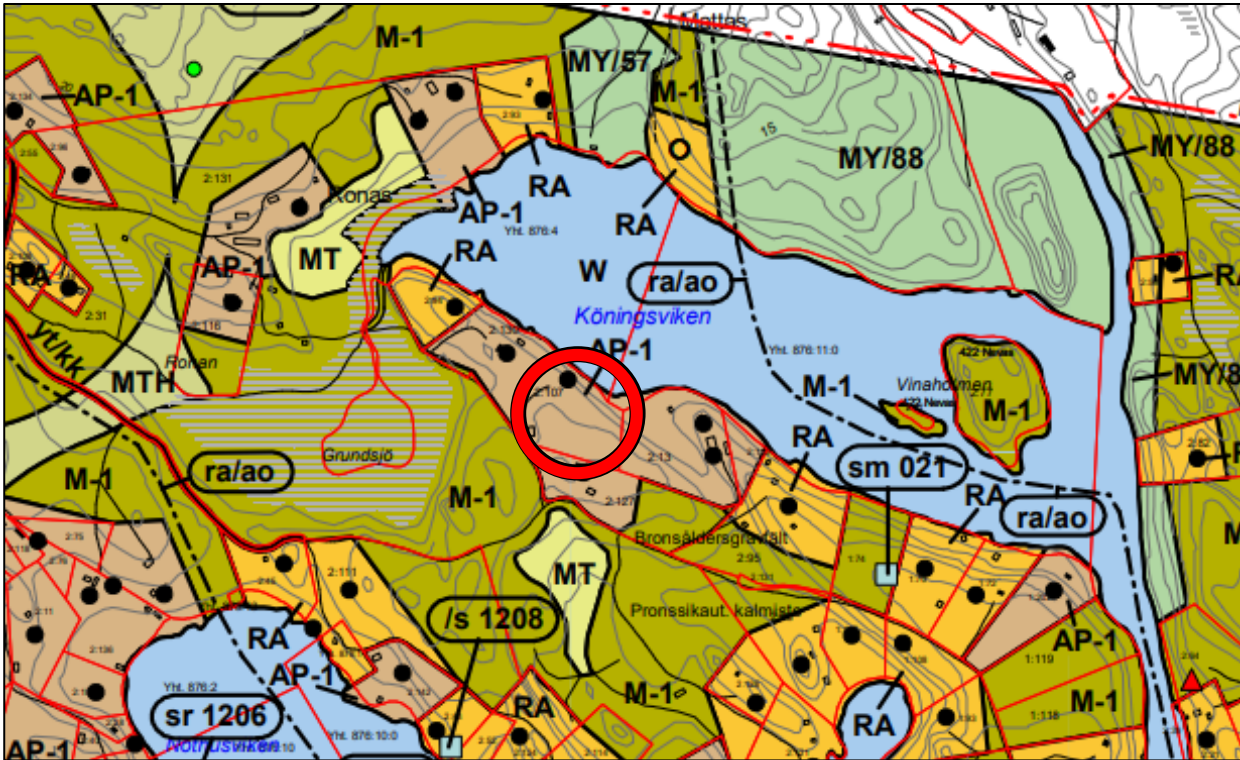
Yleiskaava on koko kunnan alueen maankäytön suunnitelma. Sillä ohjataan kaava-alueiden käyttöä yleispiirteisesti ja se ohjaa yksityiskohtaisempien osayleiskaavojen ja asemakaavojen laatimista. Alueella on voimassa G 13 Sipoon yleiskaava 2025, joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 25.1.2012. Kaavoitettava alue kuuluu haja-asutusalueeseen (MTH, jossa maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu ja jossa metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin).



Kuva 10 Ote Sipoon yleiskaavasta. Kohde punaisen ympyrän sisällä.

2.2.4 Osayleiskaava

Osayleiskaava on jonkin tietyn kunnan osa-alueen maankäytön suunnitelma. Sen tarkoituksena on määrittää kiinteistö- ja maanomistajakohtainen rakennusoikeus sisältäen pysyvän asumisen tarpeet, loma-asumisen sekä matkailun- ja elinkeinojen alueet. Tavoitteena ranta-alueiden suunnittelussa on, että rakentamista ohjataan sille soveltuville alueille. Alueella on voimassa G 15 Saariston ja rannikon osayleiskaava, joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 20.2.2014.



Kuva 11 Ote osayleiskaavasta. Kohde punaisen ympyrän sisällä.

Suunnittelualue kuuluu pientalovaltaiselle asuinalueelle rantavyöhykkeellä (AP-1). AP-1-merkintä tarkoittaa, että alueelle saa sijoittaa pientaloja. Mikäli rakennuspaikka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon, tulee rakennuspaikan olla kooltaan vähintään 2 000 m², muutoin vähintään 5 000 m². Rakentaminen on lisäksi sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan.

2.2.5 Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma siitä, mitä alueelle rakennetaan ja miten aluetta muutoin käytetään. Rakennusta ei saa rakentaa asemakaavan vastaisesti. Meren tai muun vesistön rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jonka on todettu yleiskaavamääräyksessä toimivan rakennusluvan perusteena.

Kunta vastaa asemakaavoituksesta omalla alueellaan. Maanomistajalla on kuitenkin oikeus laadituttaa ranta-asemakaava omistamalleen ranta-alueelle. Kunta ohjaa ranta-alueiden kaavoitusta ja kaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jonka asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä.

Sipoon Saariston ja rannikon osayleiskaava ohjaa rakentamista alueellaan niin, että sen perusteella on mahdollista hakea suoraan rakennuslupaa.

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa, eikä se myöskään rajaudu jonkin toisen alueen asemakaavaan.

2.2.6 Rakennusjärjestys

Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.1.2020.

Tällä hetkellä on myös menossa rakennusjärjestyksen täydentäminen, jonka tarkoitus on täydentää sivuasuntomääräyksiä. Täydentäminen käsittää yksinomaan sivuasuntomääräyksen lisäämisen voimassa olevaan rakennusjärjestykseen. Kunnassa voimassa oleviin yleiskaavoihin sisältyy omat sivuasuntomääräyksensä lukuun ottamatta Saariston ja rannikon osayleiskaavaa, jossa viitataan

sivuasunnon osalta rakennusjärjestykseen ja Talman osayleiskaava, jossa sivuasuntomääräystä ei ole lainkaan. Rakennusjärjestyksen sivuasuntomääräystä sovelletaan vain niihin voimassa oleviin ja myöhemmin voimaan tuleviin oikeusvaikutteisiin yleiskaavoihin, joissa sivuasuntomääräystä ei ole tai joissa sivuasuntomääräyksen osalta viitataan rakennusjärjestykseen.

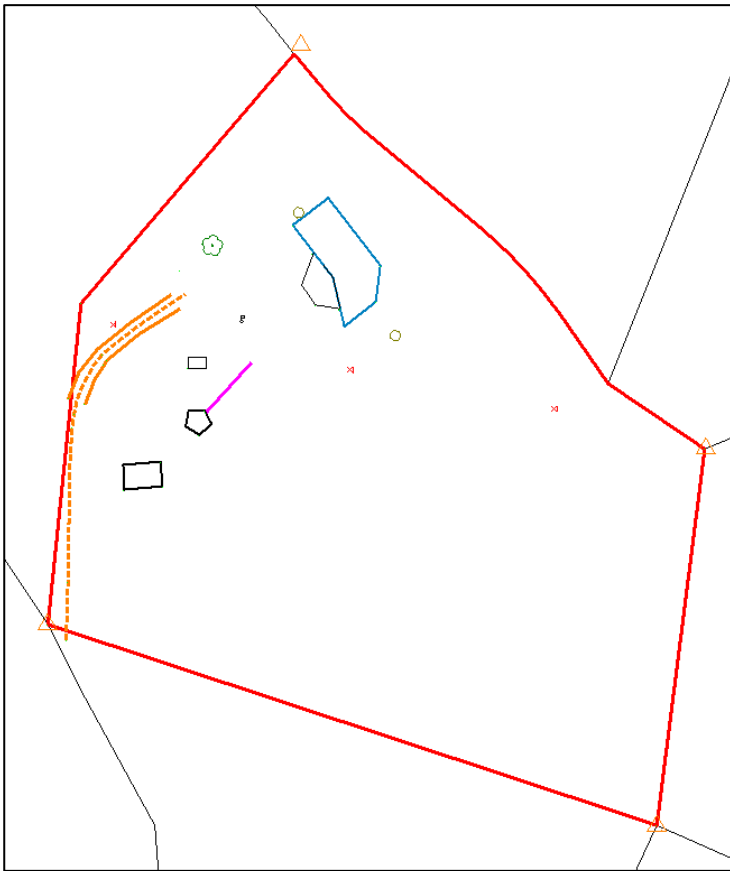
Rakennusjärjestyksen täydentäminen on asetettu ehdotuksena nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 12.3.-12.4.2021 väliselle ajalle. Hanke on lähtenyt vireille 28.10.2020.

2.2.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

2.2.8 Pohjakartta

Alueelta on innovaatioprojektina tehty alustava pohjakartta vuodelta 2019.



Kuva 12 Suunnittelualueen pohjakartta.

3 Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

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

Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

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

3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava kuulutettiin vireille XX.XX.20XX. Ranta-asemakaavan laatiminen sisältyy Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 20XX – 20XX.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

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

3.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville XX.XX.20XX (MRL 63 §), jonka jälkeen se asetettiin julkisesti nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastoon 30 päivän ajaksi. Kaavan vireille tulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Ranta-asemakaavaluonnos aineistoineen on ollut nähtävillä Sipoon Kuntalan 1. krs asiakaspalvelupisteessä ja Söderkullan kirjastossa XX.XX - XX.XX.20XX.

3.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Maanomistajien antamat tavoitteet

Voimassa olevien yleis- ja osayleiskaavoissa ei ole enää rakennuspaikkoja. Maanomistajien tavoitteena oli saada aikaan mahdollisimman tehokas suunnitteluratkaisu pysyvään asumiseen.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Prosessin aikana ei ole syntynyt uusia, kaavan piirtämisen kannalta oleellisia tavoitteita.

4 Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan sisältö

Uudessa kaavassa muodostetaan yksi (1) pientalovaltainen asuinaluekortteli. Siihen on osoitettu yhteensä neljä (4) rakennuspaikkaa. Alueelle johtaa yksi (1) ajoyhteys.

4.2 Aluevaraukset

Aluevarauksiin merkittävät tonttien rakennusalat, julkisivumääräykset, liittymäkiellot, putkivaraukset ja muut yksityiskohtaisemmat kaavamerkinnät lisätään ranta-asemakaavan kaavaluonnokseen vasta ehdotusvaiheessa.

4.3 Kaavan vaikutukset

Ranta-asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa. Ranta-asemakaavan vaikutusalue on alustavasti arvioitu seuraavanlaiseksi:



Kuva 12 Suunnittelualueen arvioitu vaikutusalue.

Suunnittelussa tulee arvioida mm. vaikutukset luontoon ja maisemaan sekä liikenteeseen ja yhdyskuntatekniikan riittävyyteen.

4.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset löytyvät kaavakartasta.

4.5 Nimistö

Suunnittelualueen nimistö annetaan kaavaehdotuksessa.

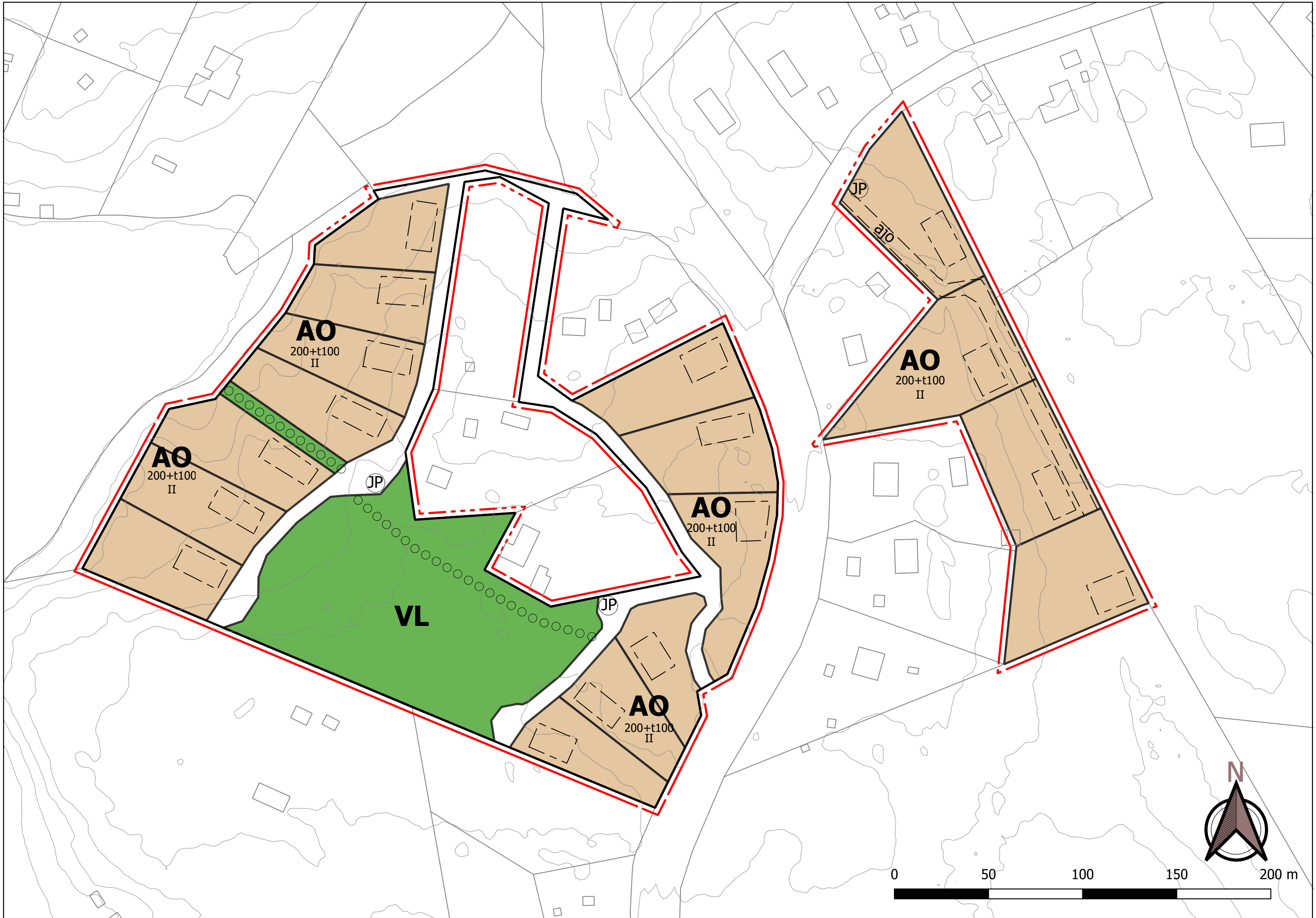
5 Asemakaavan toteutus

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutumista ohjaa ranta-asemakaavaratkaisun ohella kaavamateriaalin liitteeksi laadittu havainnemateriaali sekä kunnan rakennusjärjestys.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.



Ranta-asemakaavavaluonnos Nygård 753-432-1-205

Ranta-asemakaavamerkinnot ja -määräykset

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väritystä. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolo- suhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelem, värikyksen ja sijainnin osalta. Rakennusten tulee olla yksiasuntoisia erillistaloja, joihin autotalli on rakennettava kiinni.

Rakennusten ja rakennelmien sijoittelussa ja suunnittelussa tulee huomioida alueen vaihtelevat maastonmuodot. Suuria maastoleikkauksia tulee välttää. Mahdolliset täytöt tehdään niin, että tontin rajalle ei synny pengerrystä. Viereisten tonttien pihakorkeudet tulee sovitaa keskenään. Tarvittaessa pihan korkeuseroja hoidetaan maastoon sovitetuilla tukimuurilla.

Uudet pientalot sovitetaan maisemaan. Rakennukset ja piha-alueiden korkeusasemat sovitetaan yhteen kadun ja muiden yleisten alueiden korkeusasemien kanssa. Sokkelit pyritään porrastamaan niin, ettei näkyvän sokkelin korkeus ylitä yhtä metriä. Kaavakartalla on osoitettu asuinrakennusten ohjeellinen sijainti. Talousrakennukset tulee sijoittaa siten että ne ovat alisteisia päärakennuksille ja muodostavat viihtyisää pihatilaa.

Mahdollisten maakellareiden on sovittavat rakennusten arkkitehtuuriin ja piha-alueiden maastonmuotoihin.

Rakennusalan ulkopuolelle jäävän tontin osan puustoa on hoidettava niin, että sen ominaispiirteet säilyvät. Suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa maisemankuvaa eikä luonnon monimuotoisuutta. Kasvillisuus on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena niin, että vain rantapuuston vähäinen harventaminen on tarvittaessa sallittua.

Rantavyöhykkeen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa sekä tarvittaessa täydentää siten, että rakennukset jäävät pääosin puuston suojaan ja näkymät merelle avautuvat rajattuina sektoreina.

Suunniteltaessa ja rakennettaessa rakennuksia ja rakennelmia, niiden laajennuksia ja korjauksia sekä yhdyskuntateknisiä laitteita ja toimintoja, tulee ottaa huomioon alin suositeltava rakentamiskorkeus N2000 +3,1 m sekä lisäksi tarvittavan aaltovarjan/tulvakorkeuden suuruus, joka tulee erikseen selvittää rakennushankkeiden yhteydessä.

Rakennuspaikat tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Rakentamisessa on otettava huomioon mahdollinen radonhaitta.

VL

Lähivirkistysalue.

--- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

□ Ohjeellinen rakennusala.

Ranta-asemakaavavaluonnos Nygård 753-432-1-205

Ranta-asemakaavamerkinnot ja -määräykset

200+t100 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku talousrakennusten yhteenlasketun neliömetrimäärän.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

— — —
ajo Ohjeellinen ajoyhteys.
— — —

ooooooooo Ulkoilureitti.

JP Alueen yhteinen jätepiiste.

2021

NYGÅRD ranta-asemakaava Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Lotta Koivisto

Metropolia

23.8.2021

Sisällysluettelo

1.	Mikä on OAS?.....	3
2.	Kaavoituksen tavoitteet.....	4
3.	Suunnittelutilanne	4
3.1	Suunnittelualueen nykytila	4
3.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
3.3	Maakuntakaava	5
3.4	Yleiskaava.....	6
3.5	Osayleiskaava	7
3.6	Asemakaava	8
3.7	Rakennusjärjestys.....	8
3.8	Rakennuskiellot	8
4.	Suunnittelualueen kuvaus	9
4.1	Sijainti.....	9
4.2	Luonnonympäristö.....	9
4.3	Maastonmuodot.....	10
4.4	Maaperä.....	13
4.5	Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	13
4.5.1	Kulttuuriympäristökohteet	13
4.5.2	Nykyinen rakennettu ympäristö	14
4.6	Kunnallistekniikka.....	14
4.7	Liikenneyhteydet	15
4.8	Lähipalvelut	15
4.8.1	Terveydenhuolto	15
4.8.2	Opetus ja varhaiskasvatus	15
4.8.3	Muut palvelut	16
5	Vaikutusten arviointi ja selvitykset.....	17
5.1	Tehdyt Selvitykset.....	17
5.1.1	Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset	17
5.1.2	Sipoon lepakkokartoitus.....	18
5.1.3	Kulttuuriperintökohteet	19
5.2	Tarvittavat selvitykset	20
6	Osalliset ja vuorovaikutus	21
6.1	Osalliset	21
6.2	Vuorovaikutus	21

6.2.1 Aikataulu.....	21
Yhteystiedot.....	22

1. Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan, sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

OAS asetetaan julkisesti nähtäville kunnan verkkosivuille (www.sipoo.fi/asekaavat tai www.sipoo.fi/yleiskaavat) sekä Sipooinfoon (Nikkilän pääkirjasto) ja Etelä-Sipoon kaavojen osalta myös Söderkullan kirjastoon. Osallisilla on mahdollisuus kertoa mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle, ja suunnitelmaa voidaan päivittää saadun palautteen pohjalta tai muun tarpeen mukaan kaavatyön aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kuulutuksella samanaikaisesti kaavan vireille tulosta kunnan internet-sivuilla ja Sipooinfoossa (Nikkilän pääkirjasto) sekä paikallisissa sanomalehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland).

2. Kaavoituksen tavoitteet

Hankkeen tarkoitus on kaavoittaa alueelle lisää pientalojen rakennuspaikkoja pysyvään asumiseen.

3. Suunnittelutilanne

3.1 Suunnittelualan nykytila

Kaavoitettavaksi tarkoitettulla alueella on tällä hetkellä pelkkää metsää. Maasto on vaihtelevaa ja se nousee rannalta päin katsottuna.



Kuva 1 Suunnitteluala rajattuna.

3.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon nämä tavoitteet ja edistää niiden toteutumista sekä arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia. Valtioneuvosto päätti edellisen kerran valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista joulukuussa 2017 ja päätös astui voimaan 01.04.2018. Seuraavat asiakohdat ohjaavat kaavoitustyötä:

- Kestävän yhdyskuntarakenteen kehittäminen. Rakennetussa ympäristössä muodostuu merkittävä osuus Suomen kasvihuonepäästöistä.
- Luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen. Ekosysteemien sopeutumiskyky on rajallinen, ja sen ylittäminen voi johtaa luonnon ihmisille tuottamien palveluiden, ruokaturvallisuuden ja talouden äkilliseen heikkenemiseen.
- Mahdollisuudet elinkeinojen uudistumiselle. Rakennemuutoksen ennakointi ja sitä tukeva alueiden käyttö ylläpitävät alueen elinvoimaa ja vähentävät muutoksista aiheutuvia haittoja.

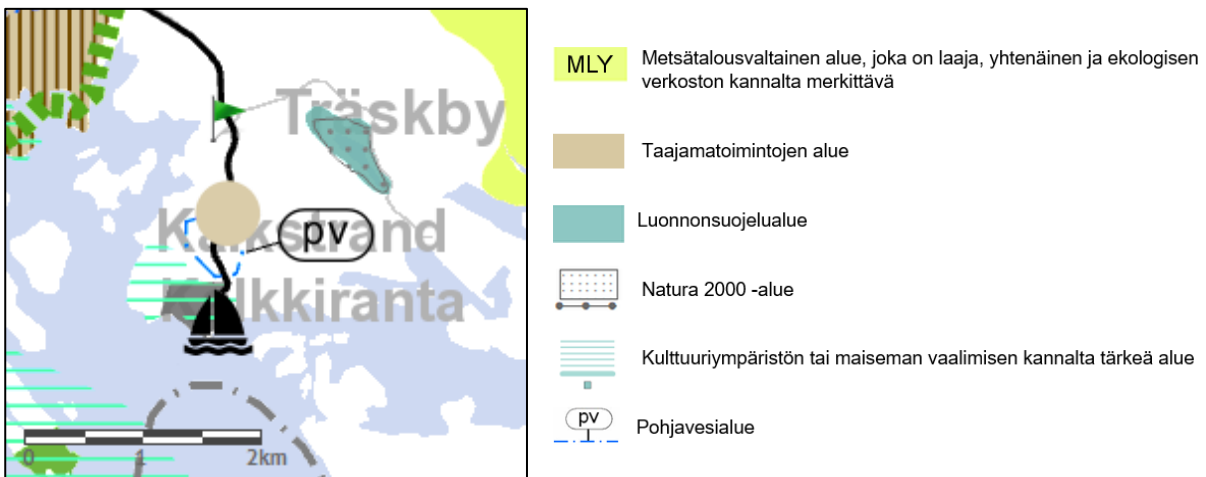
Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää terveellisen, turvallisen, viihtyisän ja sosiaalisesti toimivan elin- ja toimintaympäristön luomista.

3.3 Maakuntakaava

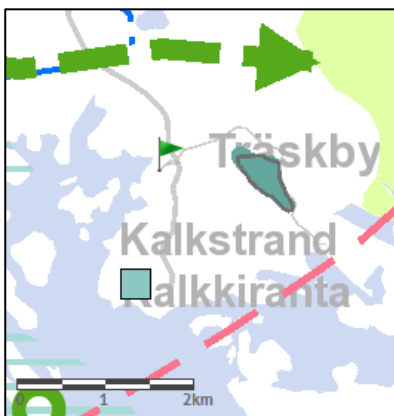
Maakuntakaavassa esitetään pidemmän aikavälin suunnitelmat maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueiden käytöstä. Siinä sovitaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Uudellamaalla on voimassa useita maakuntakaavoja samanaikaisesti:

- Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimainen 2007)
- Itä-Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimainen 2011)
- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2012)
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2016)
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue (lainvoimainen 2021)
- Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2014)
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2020)

Kaavoitettavan kiinteistön kohdalla ei ole merkintöjä maakuntakaavassa. Tulevassa Uusimaa 2050 -kaavassa on esitetty kaukolämmönsiirron yhteystarve (kuva 5), joka mahdollisesti tulisi kulkemaan läheltä.



Kuva 2 Kuvakaappaus voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä. Kohde merkitty vihreällä lipulla.



← (K) → Kaukolämmön siirron yhteystarve

Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan Kilpilahden ja Loviisan ydinvoimalan alueen hukkalämpöjen hyödyntämiseen liittyvä siirtoyhteystarve ja teknisen huollon yhteiskäyttötunneli pääkaupunkiseudulle.

Kuva 3 Kuvakaappaus Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudesta. Kohde merkitty vihreällä lipulla.

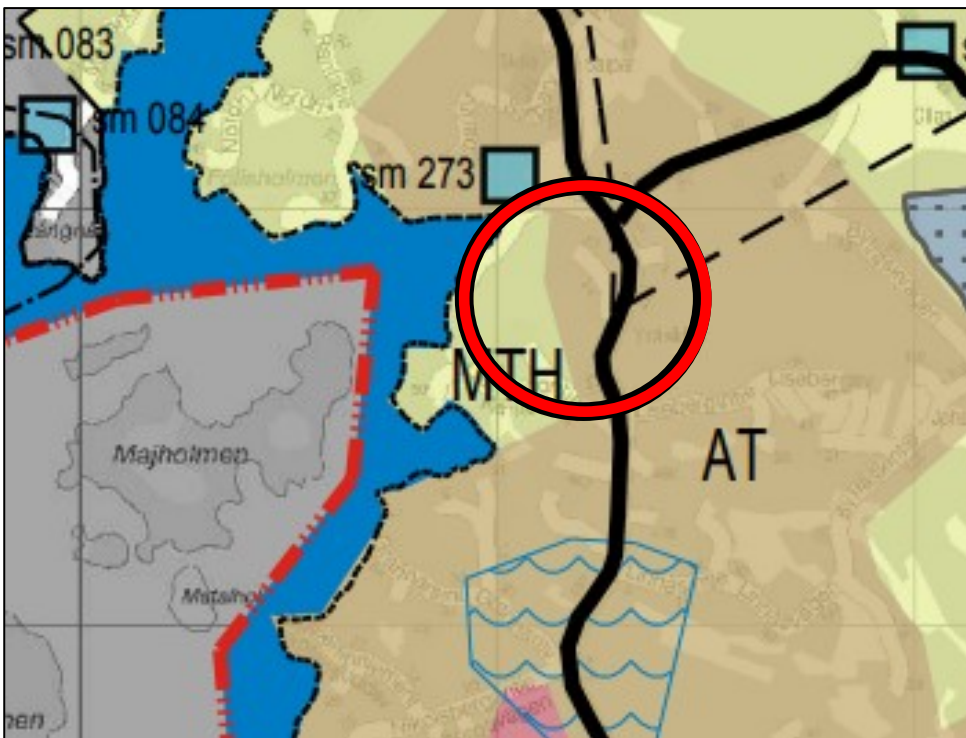
Tuleva Uusimaa-kaava 2050 kuvaa tavoitteita maakunnan aluerakenteesta vuodelle 2050. Se kattaa lähes koko Uudenmaan alueen ja sitä on valmisteltu vuosina 2016–2020. Tullessaan voimaan se korvaa nyt voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavojen piti astua voimaan, kun päätöksestä on kuulutettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen §93 mukaisesti alueen kunnissa. Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan valitusten vuoksi Helsingin hallinto-oikeus välipäätöksellään 22.1.2021 kielsi edellä mainittujen kaavojen täytäntöönpanon. Täytäntöönpanokielto oli voimassa oikeuskäsittelyn ajan.

Korkein hallinto-oikeus on 10.5.2021 antamallaan päätöksellä (332/2021) hylännyt Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Östersundomin alueen maakuntakaavaa koskevat valitukset. Uudenmaan maakuntavaltuuston maakuntakaavan hyväksymistä koskeva päätös 12.6.2018 § 19 on nyt lainvoimainen.

3.4 Yleiskaava

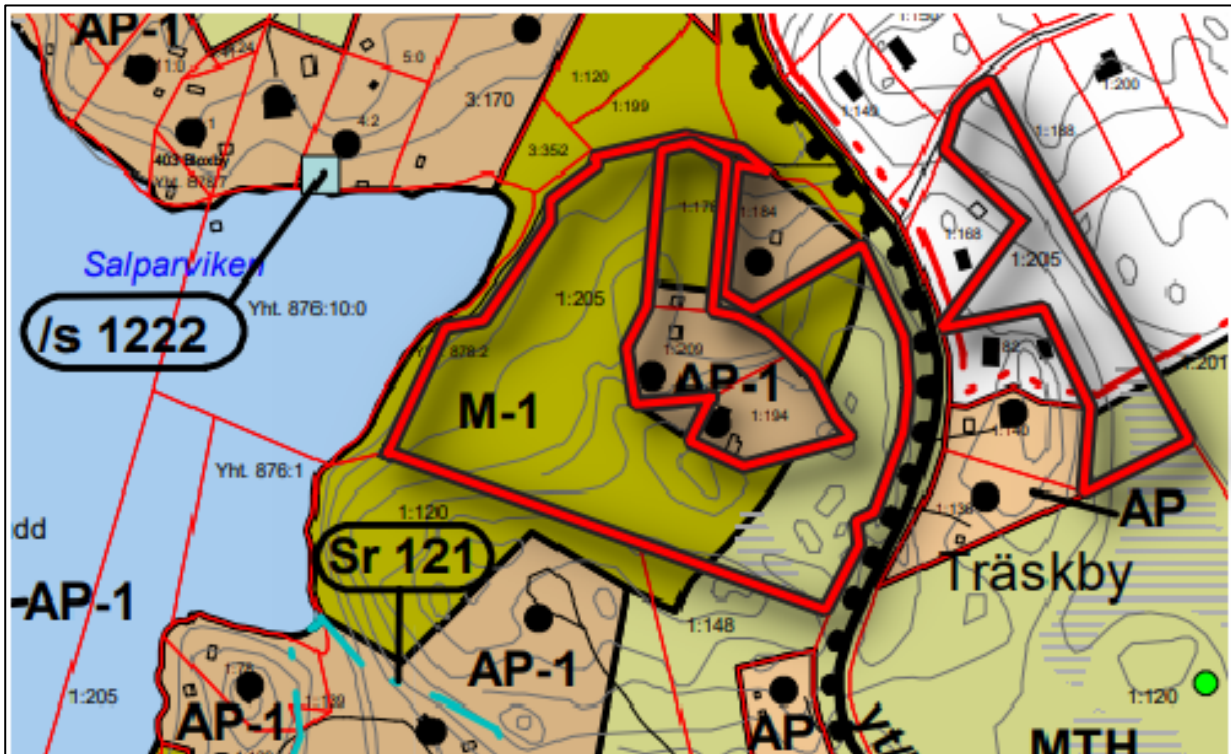
Yleiskaava on koko kunnan alueen maankäytön suunnitelma. Sillä ohjataan kaava-alueiden käyttöä yleispiirteisesti ja se ohjaa yksityiskohtaisempien osayleiskaavojen ja asemakaavojen laatimista. Alueella on voimassa G 13 Sipoon yleiskaava 2025, joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 25.1.2012. Kaavoitettava alue kuuluu haja-asutusalueeseen (MTH, jossa maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu ja jossa metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin), sekä kyläalueeseen (AT, jolla osoitetaan asutuksen, palveluiden ja työtilojen alueet.).



Kuva 4 Kuvakaappaus Sipoon yleiskaavasta. Kohde punaisen ympyrän sisällä.

3.5 Osayleiskaava

Osayleiskaava on jonkin tietyn kunnan osa-alueen maankäytön suunnitelma. Sen tarkoituksena on määrittää kiinteistö- ja maanomistajakohtainen rakennusoikeus sisältäen pysyvän asumisen tarpeet, loma-asumisen sekä matkailun- ja elinkeinojen alueet. Tavoitteena ranta-alueiden suunnittelussa on, että rakentamista ohjataan sille soveltuville alueille. Alueella on voimassa G 15 Saariston ja rannikon osayleiskaava, joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 20.2.2014.



Kuva 5 Kuvakaappaus osayleiskaavasta. Kohde (kartassa myös merkintä 1:205) punaisen rajauksen sisällä.

Suunnittelualue kuuluu suurimmalta osalta maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle rantavyöhykkeellä (M-1). Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin AP-1, RA, RA-1, RA-2 ja RV alueille.

Osa kiinteistöstä kuuluu haja-asutusalueelle (MTH). 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.

Läntisellä palstalla pieni alue kuuluu pientalovaltaiselle asuinalueelle rantavyöhykkeellä (AP-1). AP-1-merkintä tarkoittaa, että alueelle saa sijoittaa pientaloja. Mikäli rakennuspaikka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon, tulee rakennuspaikan olla kooltaan vähintään 2 000 m², muutoin vähintään 5 000 m². Rakentaminen on lisäksi sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan.

3.6 Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma siitä, mitä alueelle rakennetaan ja miten aluetta muutoin käytetään. *Rakennusta ei saa rakentaa asemakaavan vastaisesti.* Meren tai muun vesistön rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jonka on todettu yleiskaavamääräyksessä toimivan rakennusluvan perusteena.

Kunta vastaa asemakaavoituksesta omalla alueellaan. Maanomistajalla on kuitenkin oikeus laadituttaa ranta-asemakaava omistamalleen ranta-alueelle. Kunta ohjaa ranta-alueiden kaavoitusta ja kaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jonka asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä.

Sipoon Saariston ja rannikon osayleiskaava ohjaa rakentamista alueellaan niin, että sen perusteella on mahdollista hakea suoraan rakennuslupaa.

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa, eikä se myöskään rajaudu jonkin toisen alueen asemakaavaan.

3.7 Rakennusjärjestys

Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.1.2020.

Tällä hetkellä on myös menossa rakennusjärjestyksen täydentäminen, jonka tarkoitus on täydentää sivuasuntomääräyksiä. Täydentäminen käsittää yksinomaan sivuasuntomääräyksen lisäämisen voimassa olevaan rakennusjärjestykseen. Kunnassa voimassa oleviin yleiskaavoihin sisältyy omat sivuasuntomääräyksensä lukuun ottamatta Saariston ja rannikon osayleiskaavaa, jossa viitataan sivuasunnon osalta rakennusjärjestykseen ja Talman osayleiskaava, jossa sivuasuntomääräystä ei ole lainkaan. Rakennusjärjestyksen sivuasuntomääräystä sovelletaan vain niihin voimassa oleviin ja myöhemmin voimaan tuleviin oikeusvaikutteisiin yleiskaavoihin, joissa sivuasuntomääräystä ei ole tai joissa sivuasuntomääräyksen osalta viitataan rakennusjärjestykseen.

Rakennusjärjestyksen täydentäminen on asetettu ehdotuksena nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 12.3.-12.4.2021 väliselle ajalle. Hanke on lähtenyt vireille 28.10.2020.

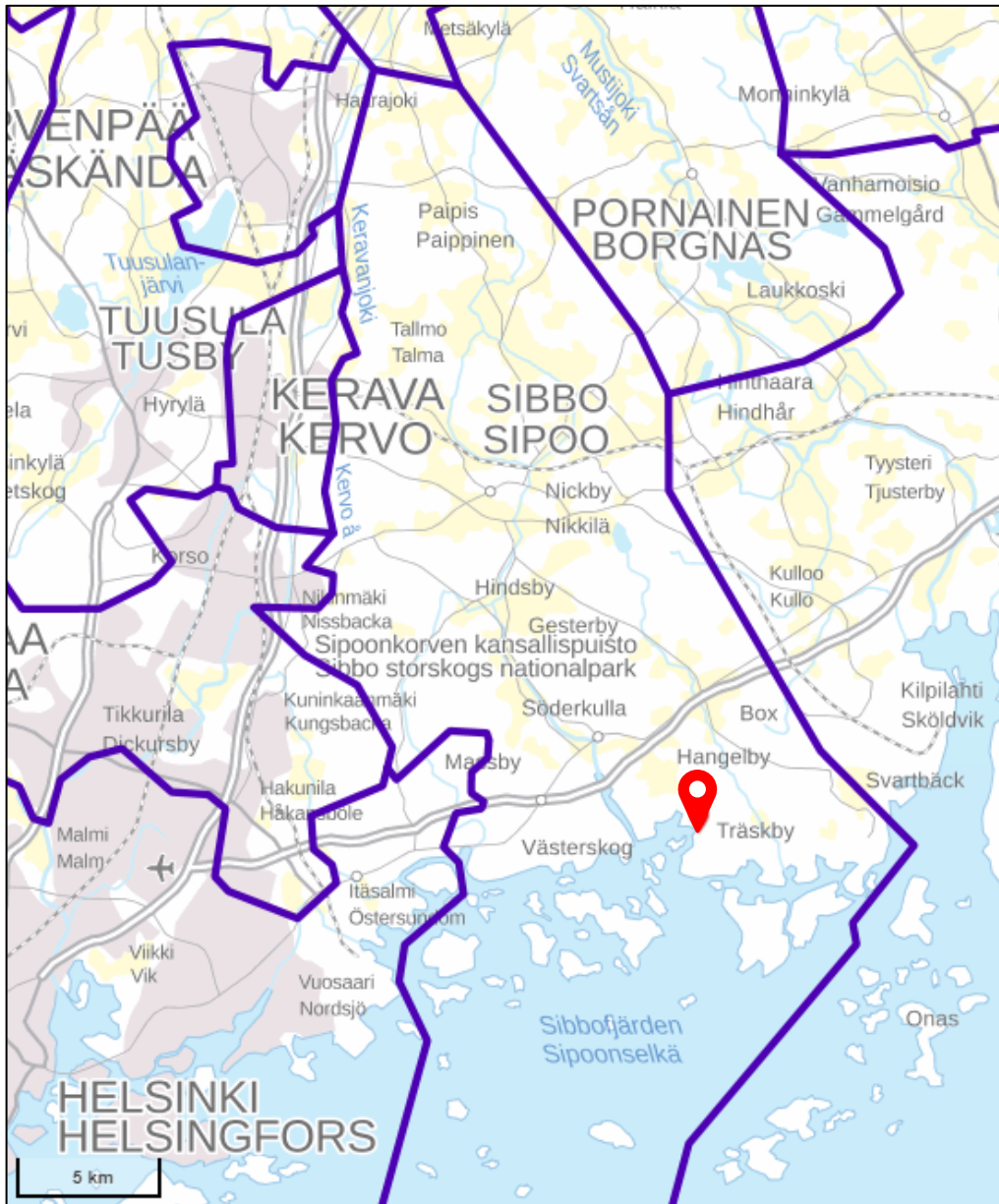
3.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

4. Suunnittelualueen kuvaus

4.1 Sijainti

Kaavoitettavaksi on tarkoitettu kiinteistö NYGÅRD (753-432-1-205), joka sijaitsee Sipoon Kalkkirannassa, noin 15 kilometrin päässä Nikkilästä, Sipoon kuntakeskuksesta Kaakkoon. Se rajautuu ympäriltään asuinkiinteistöihin, metsäalueisiin sekä osittain teihin.

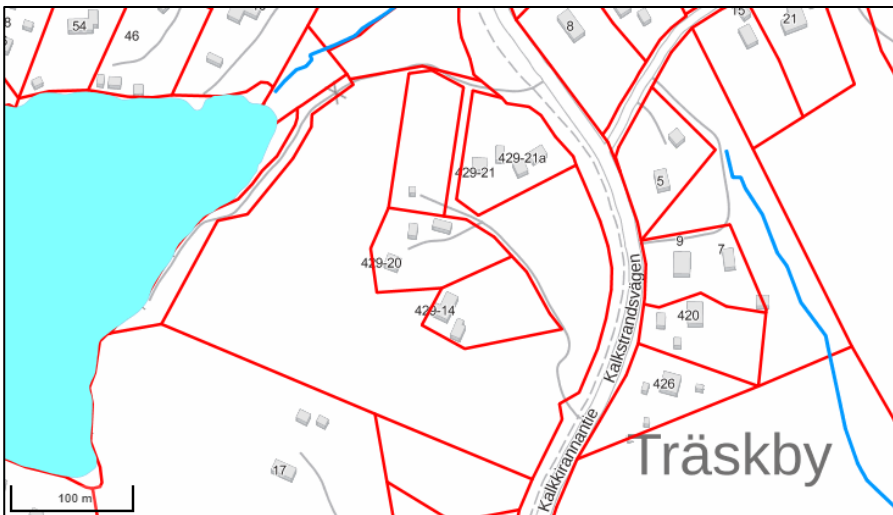


Kuva 6 Kohteen sijainti Sipoossa.

4.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettavaksi tarkoitettulla alueella on tällä hetkellä pelkkää metsää. Maasto on vaihtelevaa ja nousee rannalta päin katsottuna.

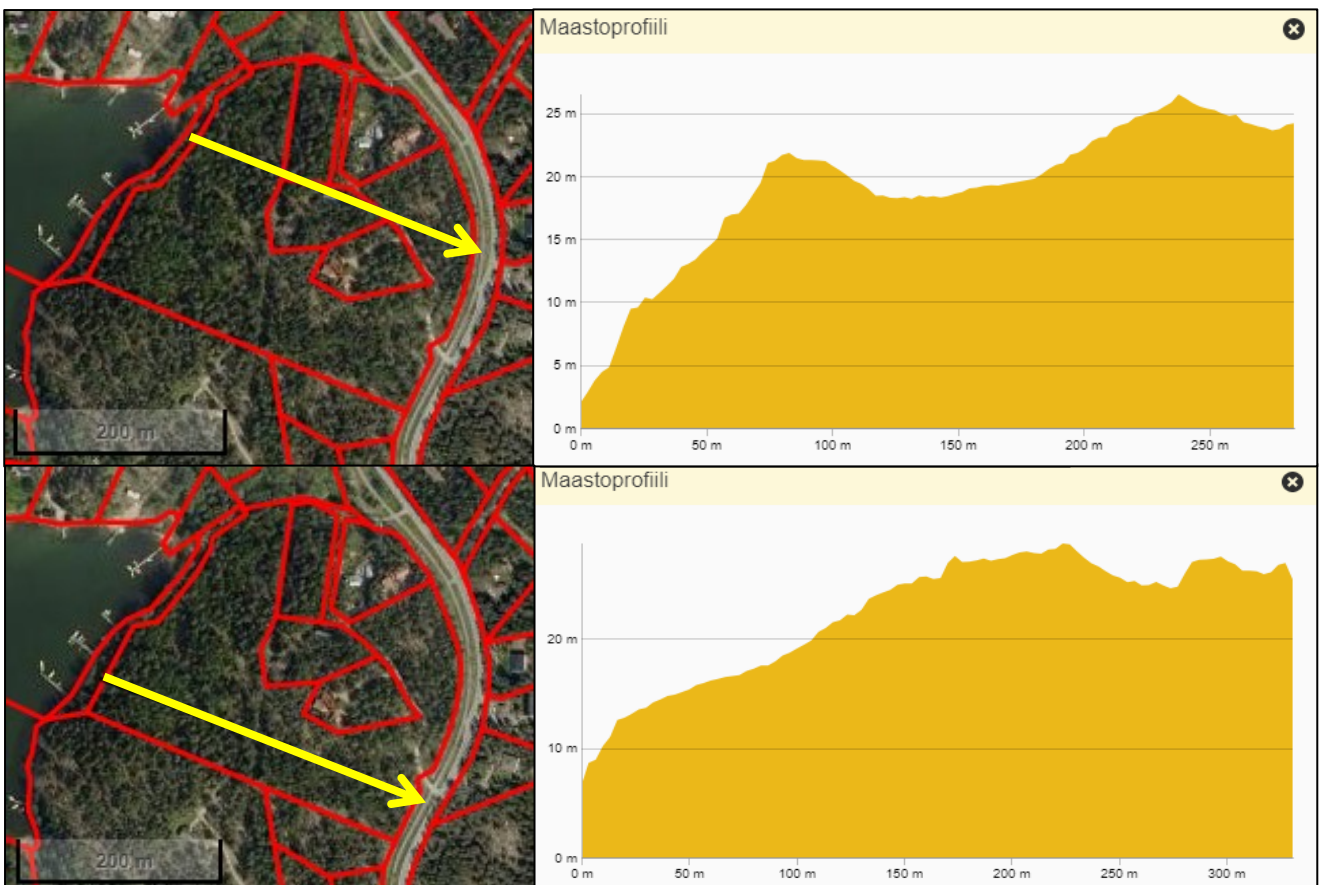
Kiinteistön kohdalla tai lähialueilla ei ole pohjavesialueita, eikä merkittäviä jokia, järviä tai lampia. Itäisellä palstalla kulkee puro.



Kuva 7 Alueen hydrografia.

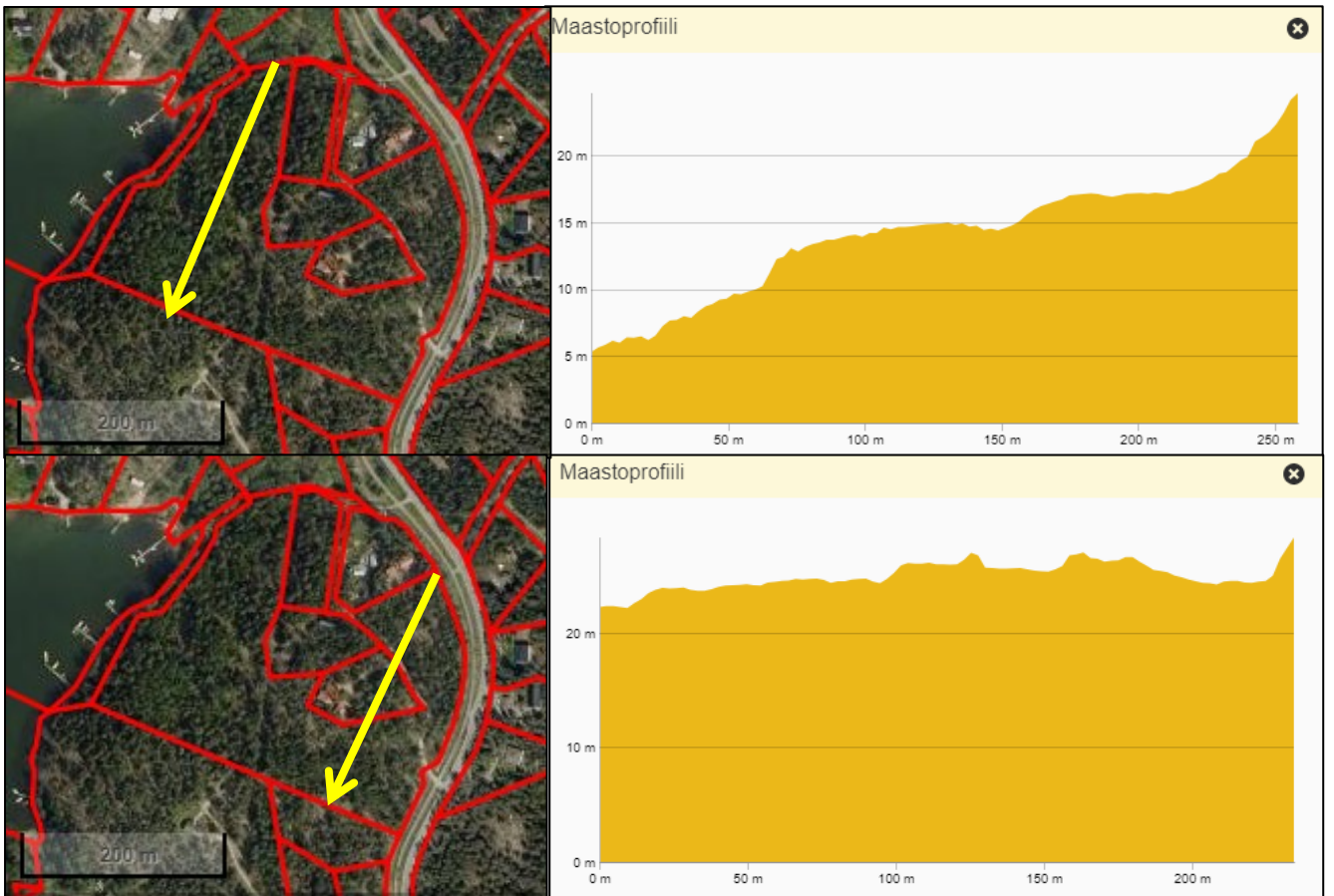
4.3 Maastonmuodot

Maastonmuodoiltaan kiinteistö on vaihteleva. Rannalta katsottuna (kuva 9) maan korkeus nousee voimakkaasti.

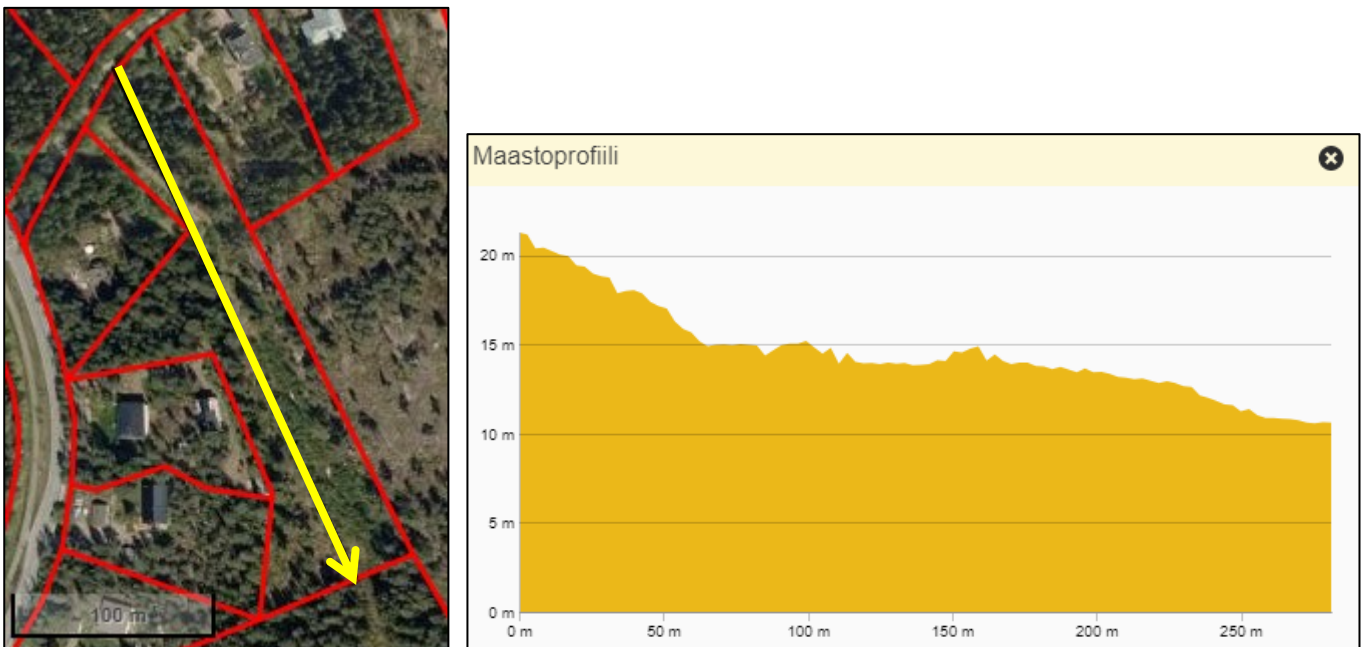


Kuva 8 Maastonmuoto rannalta katsottuna.

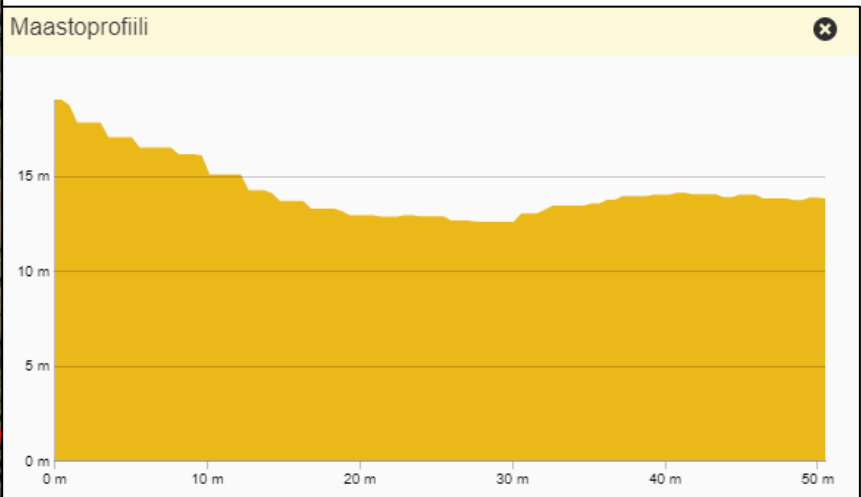
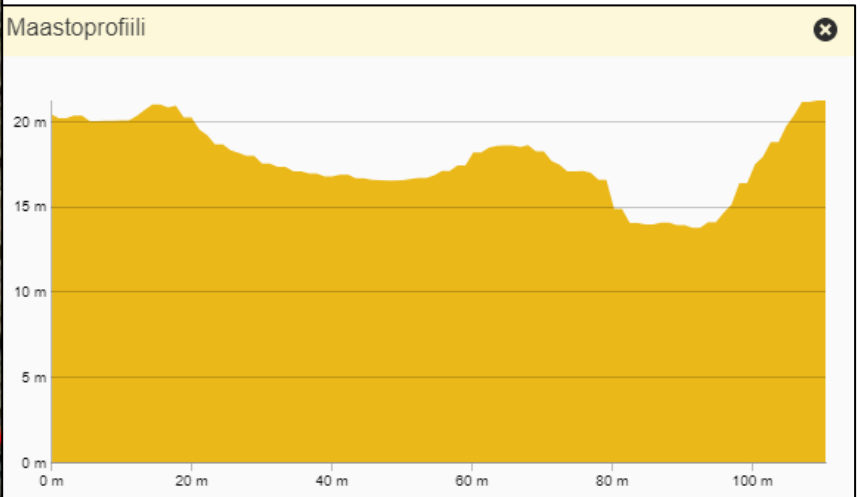
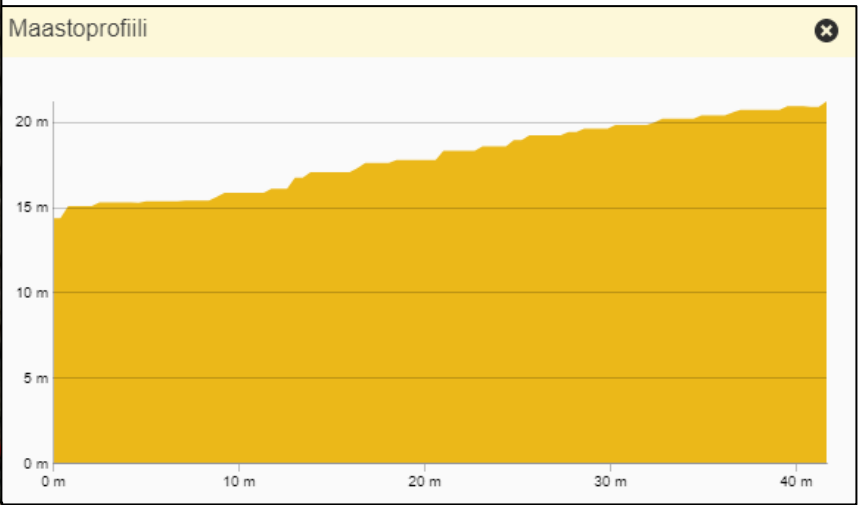
Koillinen – luode suunnassa (kuva 10) maaston vaihtelu on huomattavasti tasaisempaa.



Kuva 9 Maastonmuoto koillinen-luode suunnassa.



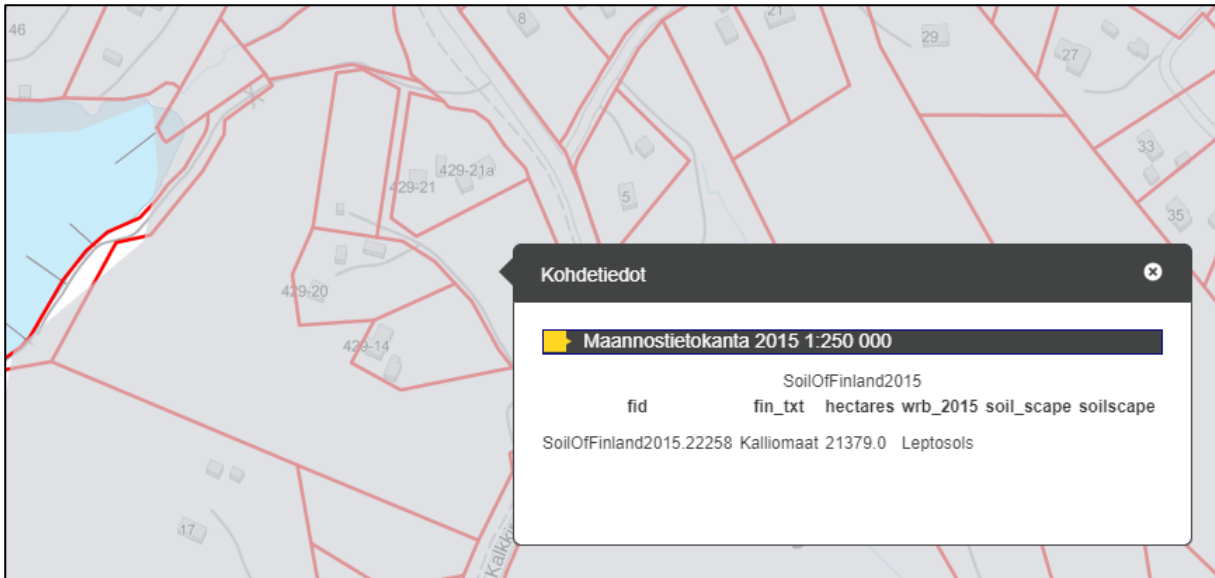
Kuva 10 Maastonmuoto itäisellä palstalla pituussuunnassa.



Kuva 11 Maastonmuoto Itäisellä palstalla.

4.4 Maaperä

Kiinteistön ja sen lähiympäristön maaperä on kalliomaata ja leptosols-maannosta. Kallion päällä on joko ohut maaperäkerros tai pintakerroksessa on paljon soraa ja kiviä.



Kuva 12 Ote maastotietokannasta.

4.5 Maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kiinteistön kohdalla ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeitä maisema-alueita.

4.5.1 Kulttuuriympäristökohteet

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole merkittäviä muinaisjäänöksiä.

Nuottakodantietä pitkin Itään vajaan kilometrin päässä on Träskbyn kyläkeskus (1000010905), historiallinen asuinpaikka. Se koostui vuonna 1543 neljästä tilasta: Ollas, Mattas, Thomasas ja Lars Anderssonin tila. Kylä kärsi pahasti venäläisten tekemistä hyökkäyksistä. Anderssonin tilasta tuli pysyvästi autio ja sen pellot ja niityt luovutettiin 1610-luvulla Nevasin kartanolle.

Träskin talot (Ollas, Mattas, Thomasas) olivat 1600-luvun lopulla yhdellä tontilla ja se on pysynyt käytössä nykyaikaan saakka. Tontti sijaitsee Nuottakodantien varrella. Paikka on säilyttänyt osin vanhan ilmeensä; mm. tonttijako on tallella. Talot eivät kuitenkaan ole tonteilla erityisen tiiviinä rykelmänä.

Alueella on myös Träskberga -niminen seurantalo, jota ylläpitää vuonna 1951 perustettu Kamraterna rf.



Kuva 13 Träskbyn kyläkeskus ruskealla raidoituksella, suunnittelualueen palstat punaisella merkinnällä.

4.5.2 Nykyinen rakennettu ympäristö



Kuva 14 Kuvakaappaus peruskarttarekisterin rakennustietokannasta.

Ympäröivillä kiinteistöillä on asuinrakennuksia sekä niihin kuuluvia pieniä lisärakennuksia, kuten autotalleja tai saunoja.

4.6 Kunnallistekniikka

Kiinteistö on liitettävissä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon sekä sähköverkkoon.

4.7 Liikenneyhteydet

Sipoota halkoo valtatie 7, jota pitkin ajaa suunnittelualueelta Helsingin keskustaan alle tunnissa sekä Porvooseen ja Keravalle puolessa tunnissa.

Sipoo kuuluu myös HSL-alueeseen (Helsingin seudun liikenne), joka vastaa Sipoon joukkoliikenteen suunnittelusta ja järjestämisestä. Lähin bussipysäkki on aivan suunnittelualueen vieressä, jossa kulkee linja 995 Kalkkirannan ja Söderkullan väliä.

Sipoon kunnassa on liityntäpysäköintialueita muun muassa Martinkyläntien ja Nikkiläntien liittymässä ja Söderkullassa Miilin terminaalien yhteydessä.

4.8 Lähipalvelut

4.8.1 Terveystieteet

Nikkilän sosiaali- ja terveysasema	18 km
Söderkullan neuvola	6 km
Söderkullan hammashoitola	6 km
Söderkullan sivuapteekki	6 km

4.8.2 Opetus ja varhaiskasvatus

Sipoossa esiopetusryhmiä on sekä päiväkodeissa, alakouluissa että erillisissä esiopetusyksiköissä.

4.8.2.1 Suomenkielinen

Päiväkoti Miili, kaksikielinen pk.	6 km
Mäntymäen päiväkoti	6 km
Sipoonlahden koulu, luokat 1–9	6 km
Sipoon Enter, lukio	17 km

4.8.2.2 Ruotsinkielinen

Päiväkoti Miili, kaksikielinen pk.	6 km
Landängens daghem	6 km
Salpar skola, luokat 1–6	0,8 km
Kungsvägens skola, luokat 7–9	18 km
Sibbo gymnasium, lukio	17 km

4.8.3 Muut palvelut

SipooInfo Söderkulla	6 km
Söderkullan Kirjasto	6 km
Pankki	6 km
Posti	6 km
Ruokakauppa	6 km
Kela Sipoo	18 km
Kirjastoauton pysäkki	0,8 km
Träskberga Nuorisoseuratalo	1 km
Nuorisotila Pleissi	6 km
Söderkullan skeittipuisto	6 km
Lövhyddan, vuokrattava rantahuvila	2,5 km
Palvelutalo Linda	6 km

5 Vaikutusten arviointi ja selvitykset

5.1 Tehdyt Selvitykset

Suunnittelualan vaikutusalue ei ole kovin laaja, lähinnä naapurikiinteistöt sekä Kalkkirannantie ja Nuottakodantien alkuosa, joissa liikenne lisääntyisi jonkin verran.



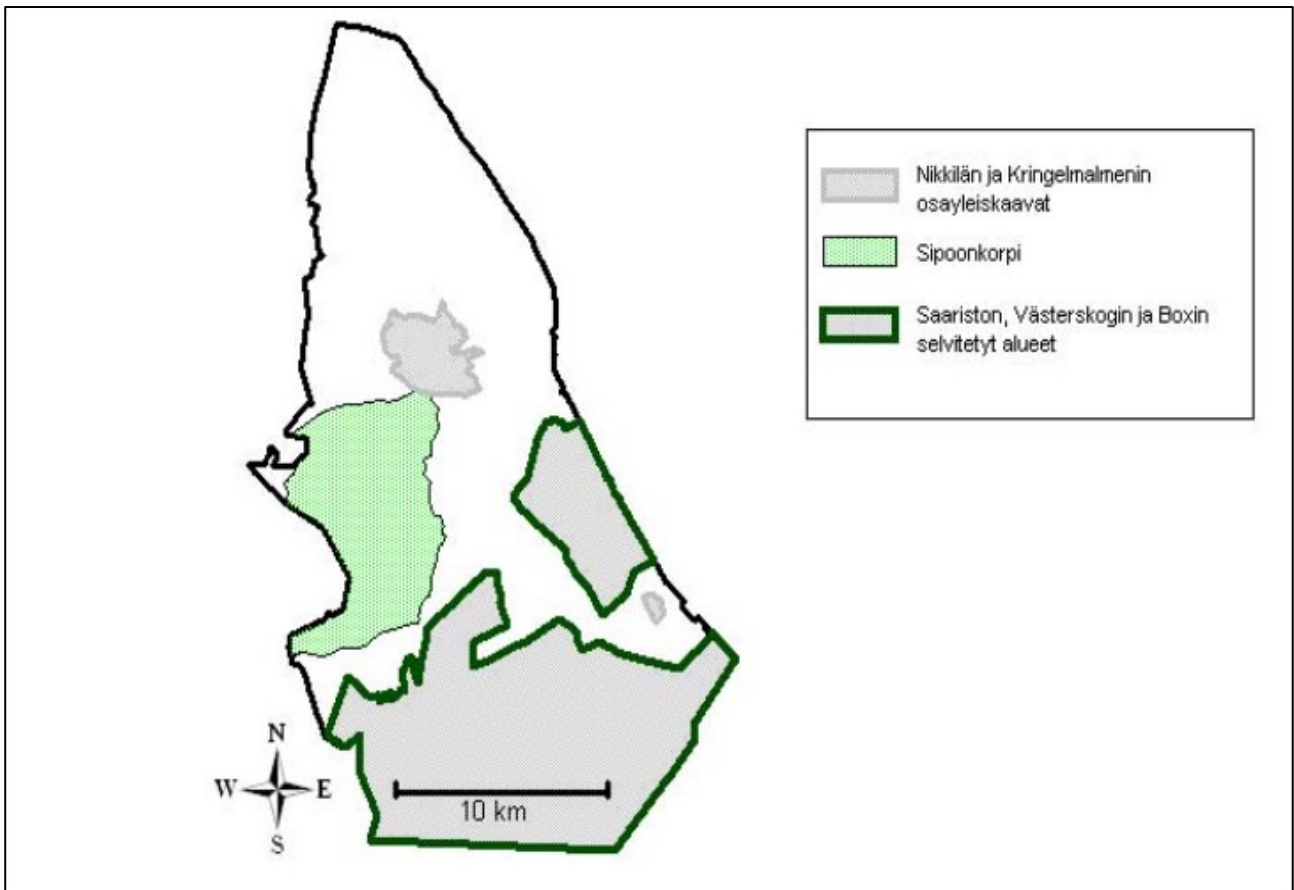
Kuva 15 Hankkeen arvioitu vaikutusalue.

Sipoon alueella on tehty useita selvityksiä nykyistä yleiskaavaa varten, joista suurin osa on vuosilta 2004–2008.

5.1.1 Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset

Vuonna 2006 (keväällä, kesällä ja syksyllä) Sipoon yleiskaavaa varten selvitettiin sekä liito-oravien että arvokkaiden ja suojeltavien luontokohteiden esiintymistä. Selvityksen yhteydessä mahdollisesti löydetyt harvalukuiset kasvit ja eläimet kirjattiin ylös, mutta niistä ei tehty systemaattista lajistokartoitusta.

Tutkimuksessa käsiteltiin lähes koko kunnan alue. Pois luettiin jo aiemmin selvitettyt alueet (Kuva 16).



Kuva 16 Selvityksestä pois rajatut alueet. (Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset 2006).

Osana tutkimustyötä oli myös tutustuminen aiempiin julkaistuihin selvityksiin. Näistä selvityksistä ei löytynyt huomautettavaa tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa käsiteltävään suunnittelualueeseen.

Tutkimuksen mukaan rannikolle ja saaristoon ei ole tarvetta tehdä muutoksia yleiseen rakenteeseen. Alueelle rakentaminen ja sen ohjaus voi edelleen perustua rannikon ja saariston osayleiskaavaan. Rakentaminen ei uhkaa saariston luontoarvoja eikä luontoretkeily- ja virkistysmahdollisuuksia.

5.1.2 Sipoon lepakkokartoitus

Sipoossa on kesällä 2006 tehty koko kunnan kattava karkea lepakkokartoitus, jonka tarkoituksena oli löytää lepakoiden lisääntymis- ja lepopaikkoja, kulkureittejä sekä ruokailualueita. Suunnittelualueen lähellä on havaittu Suomessa yleisiä lepakoita ja kyseinen alue sai luokan II (asteikko I-III). Lepakoita on paljon, mutta kolonien tarkkaa paikkaa ei yleensä tunneta tai alueella on joku rakennus ajoittain lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkana.



Kuva 17 Punainen katkoviiva kuvaa lepakkokeskittymän rajaa, punainen tähti on kolonia. Suunnittelualue punaisen ympyrän sisällä. (Sipoo lepakkokartoitus 2006).

Lepakkokartoitus tulisi tehdä säännöllisesti, jotta luonnonvaraisten lajien suojelutaso on arvioitavissa.

5.1.3 Kulttuuriperintökohteet

Museoviraston rakennushistorian osasto suoritti loppukeväällä 2007 Sipoo historiallisen ajanmuinaisjäännösten inventoinnin. Päämääränä oli selvittää, onko kunnan alueella joko kokonaan tai osittain autoituneita keskiaikaisia tai uuden ajan alun kylätontteja.

Noin yhden (1) kilometrin päässä suunnittelualueelta itään sijaitsee Träskbyn kyläkeskus. Siitä sanotaan seuraavaa:

Träskby mainitaan lähteissä ensimmäisen kerran vasta uudella ajalla. Träskby koostui vuonna 1543 neljästä tilasta: Ollas, Mattas, Thomasas ja Lars Anderssonin tila. Kylä kärsi pahasti venäläisten vuosina 1571 ja 1577 tekemistä hyökkäyksistä. Lasse Anderssonin tilasta tuli pysyvästi autio ja sen pellot ja niityt luovutettiin 1610-luvulla Nevasin kartanolle.

Träskin talot (Ollas, Mattas, Thomasas) olivat 1600-luvun lopulla yhdellä tontilla. Kylän alueella oli lisäksi Salpar-niminen torppa.

Tonttima on pysynyt käytössä nykyaikaan saakka. Tontti sijaitsee Nuottakodantien (=vanha Nevasin tie) varrella. Paikka on säilyttänyt osin vanhan ilmeensä; mm. tonttijako on tallella. Talot eivät kuitenkaan ole tonteilla erityisen

tiivinä rykelmänä. Rakentamatonta tilaa löytyy talojen väleistä, laidoilta ja pihoilta. Tontilla on sekä raskas että kevytrakenteisiä rakennuksia.

Nuottakodan tien pohjoispuolella ja Nevasintien itäpuolella olevan seurahuoneen ympäristöä on muokattu voimakkaasti. Seurahuoneen eteläpuolelle on tuotu parkkipaikan kohdalle noin kahden metrin paksuinen soratäytekerros. Itse seurahuoneen paikalle on tehty terassi. Maanmuokkausta on harjoitettu myös pururadan tekemisen yhteydessä. (Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi vuonna 2007 V.-P. Suhonen Museovirasto/RHO)

5.2 Tarvittavat selvitykset

Suunnittelualueella tulisi tehdä maisemaselvitys, jonka tarkoituksena on selvittää alueen maisemarakennetta, maisemallisia ominaispiirteitä ja luontoarvoja, sekä miltä alue näyttäisi valmistuttuaan ulkopuolelta katsottuna.

Maisemaselvityksen yhteydessä olisi myös hyvä selvittää alueen luontoarvot. Onko alueella lajeja, joiden ympäristö muuttuu merkittävästi huonommaksi asutuksen lisääntyessä.

Lepakkokartoitus tulisi uusua ainakin suunnittelualueella, koska edellinen kartoitus on tehty jo vuonna 2006 ja yleiskaavatason tarkkuudella.

6 Osalliset ja vuorovaikutus

6.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistaja ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava vaikuttaa:

- Suunnittelualueen asukkaat ja maanomistajat
- Suunnittelualueeseen rajoittuvien kiinteistöjen maanomistajat ja lähinaapurit
- Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään
 - Sipoon Omakotiyhdistys
 - Sipoon riistanhoitoyhdistys (629)

Viranomaistahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Sipoon varhaiskasvatuspalvelut, suomenkieliset ja ruotsinkieliset koulutuspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristövalvonta

6.2 Vuorovaikutus

Osallisilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavasta (MRL 62 §). Tämän mahdollistamiseksi kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

Kaikki kaavoitushankkeen vaiheet (OAS, kaavaluonnos ja kaavaehdotus) asetetaan esille kunnan internetsivuille sekä yhteispalvelupisteen ilmoitustaululle vähintään 30 vrk ajaksi ja niiden nähtävillä olosta tiedotetaan virallisin kuulutuksin kunnan ilmoitustaululla ja internetsivulla sekä paikallislehdissä. Osallisille ilmoitetaan sähköpostitse tai postissa lähetettävällä kirjeellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voivat osalliset jättää mielipiteen ja kaavaehdotuksesta muistutuksen. Mielipiteet ja muistutukset pitää toimittaa kunnalle kunkin vaiheen nähtävilläoloajan puitteissa, tarkemmat ohjeet tähän löytyvät virallisista kuulutuksista. Ensimmäisessä vaiheessa (OAS) järjestetään viranomaisneuvottelu sekä toisessa (kaavaluonnos) ja kolmannessa vaiheessa (kaavaehdotus) viranomaisilta pyydetään lausunnot (MRA 28 §).

6.2.1 Aikataulu

Aloitusvaiheessa kaavan vireille tulosta ilmoitetaan kuulutuksella kunnan internet-sivuilla ja Sipoon infossa (Nikkilän pääkirjasto) sekä paikallisissa sanomalehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland).

1. Aloitusvaihe (OAS) kevät 2022

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen
- Viranomaisneuvottelu
- Yleisötilaisuus
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Osallistuminen aloitusvaiheessa: kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmista voi antaa palautteen kaavan laatijalle.

2. Valmisteluvaihe (Kaavaluonnos) syksy 2022

- OAS:sta saadun palautteen käsittely ja täydennykset tarvittaessa
- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Yleisötilaisuus
- Kaavaluonnos nähtäville

Osallistuminen valmisteluvaiheessa: kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen.

3. Ehdotusvaihe (Kaavaehdotus) kevät 2023

- Kaavaluonnoksesta saadun palautteen käsittely
- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Neuvottelut tarvittaessa
- Kaavaehdotus nähtäville

Osallistuminen ehdotusvaiheessa: kaavaehdotuksesta voi jättää muistutuksen kunnanhallitukselle.

4. Hyväksymisvaihe syksy 2023

- Kaavaehdotusta korjataan tarvittaessa annettujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta.
- Kaavan hyväksymiskäsittely kunnanvaltuustossa

Osallistuminen hyväksymisvaiheessa: kaavan hyväksymispäätöksestä on oikeus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (vaikutuksiltaan vähäisissä asemakaavamuutoksissa valitusoikeus on rajoitettu).

Yhteystiedot

Lotta Koivisto

Maanmittaustekniikan opiskelija, Metropolia Ammattikorkeakoulu

lotta.koivisto@metropolia.fi

2021

NYGÅRD ranta-asemakaava Kaavaselostus



Lotta Koivisto

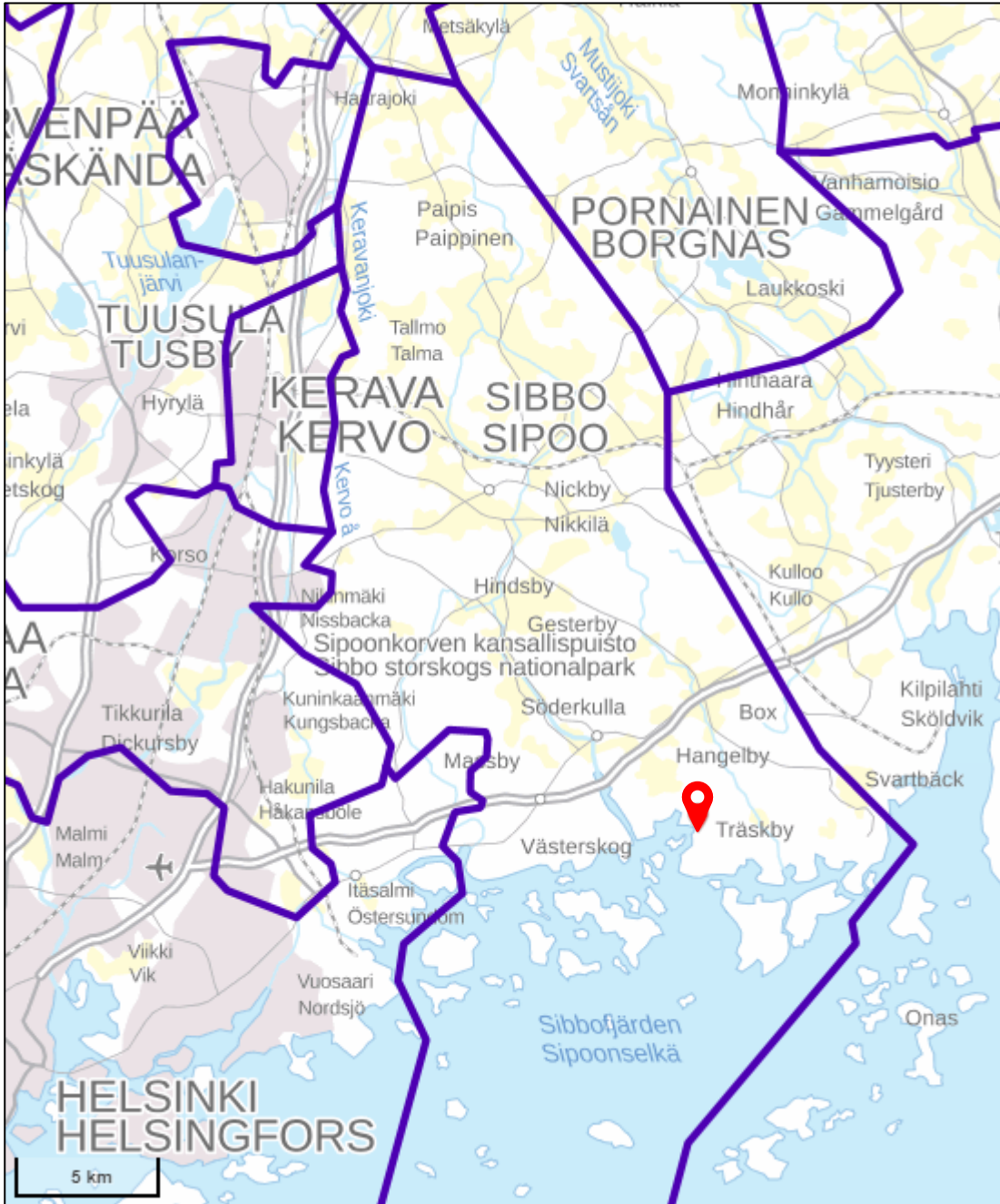
Metropolia Ammattikorkeakoulu

21.9.2021

Perustiedot

Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettavaksi on tarkoitettu kiinteistö NYGÅRD (753-432-1-205), joka sijaitsee Sipoon Kalkkirannassa, noin 15 kilometrin päässä Nikkilästä, Sipoon kuntakeskuksesta Kaakkoon.



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti.

Kaavan tarkoitus

Hankkeen tarkoitus on kaavoittaa alueelle lisää pientalojen rakennuspaikkoja pysyvään asumiseen.

Sisällysluettelo

Perustiedot.....	1
Kaava-alueen sijainti	1
Kaavan tarkoitus.....	1
1 Tiivistelmä.....	4
1.1 Kaavatilanne.....	4
1.2 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
1.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
2 Lähtökohdat.....	5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.1.1 Alueen yleiskuvaus.	5
2.1.2 Luonnonympäristö	6
2.1.3 Rakennettu ympäristö	9
2.1.4 Maanomistus.....	9
2.2 Suunnittelutilanne	10
2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
2.2.2 Maakuntakaava.....	10
2.2.3 Yleiskaava	11
2.2.4 Osayleiskaava.....	12
2.2.5 Asemakaava	13
2.2.6 Rakennusjärjestys.....	14
2.2.7 Rakennuskiellot.....	14
2.2.8 Pohjakartta.....	14
3 Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
3.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	15
3.3.1 Osalliset.....	15
3.3.2 Vireilletulo	15
3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
3.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet	16
3.4.1 Maanomistajien antamat tavoitteet.....	16
3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	16
4 Ranta-asemakaavan kuvaus.....	17
4.1 Kaavan sisältö	17
4.2 Aluevaraukset.....	17

4.3	Kaavan vaikutukset	17
4.4	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	18
4.5	Nimistö	18
5	Asemakaavan toteutus.....	19
5.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
5.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	19

1 Tiivistelmä

1.1 Kaavatilanne

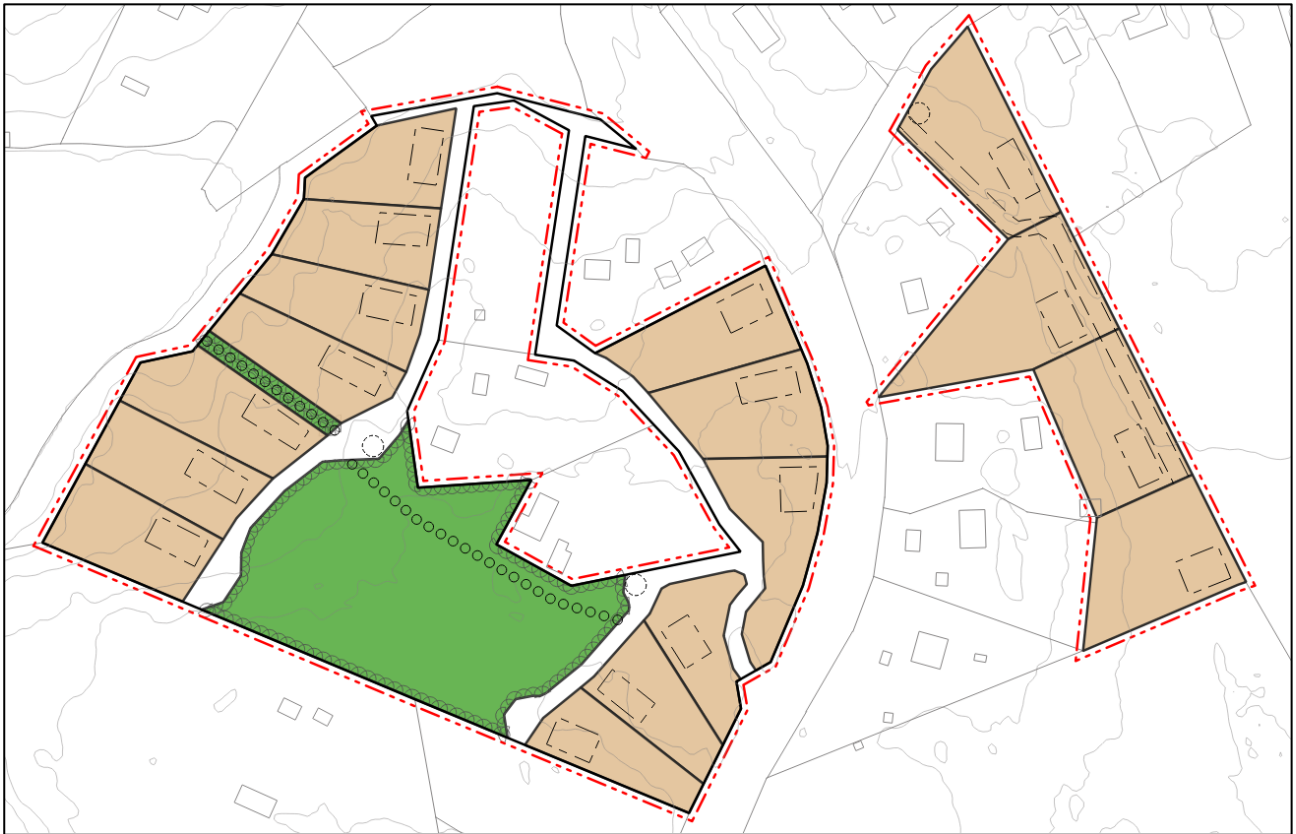
Alueella on voimassa koko kunnan kattava yleiskaava (*Sipoon yleiskaava 2025*, lainvoima 2012) ja *Saariston ja rannikon osayleiskaava*, joka on saanut lainvoiman 2014.

1.2 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaava on lähtenyt vireille kaava-alueen maanomistajalta.

1.3 Asemakaavan toteuttaminen

Ranta-asemakaavasta on tehty havainnepiirros, jossa on esitetty mahdollinen tapa kaavan toteuttamiseksi.



Kuva 2 Havainnepiirros.

2 Lähtökohdat

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus.



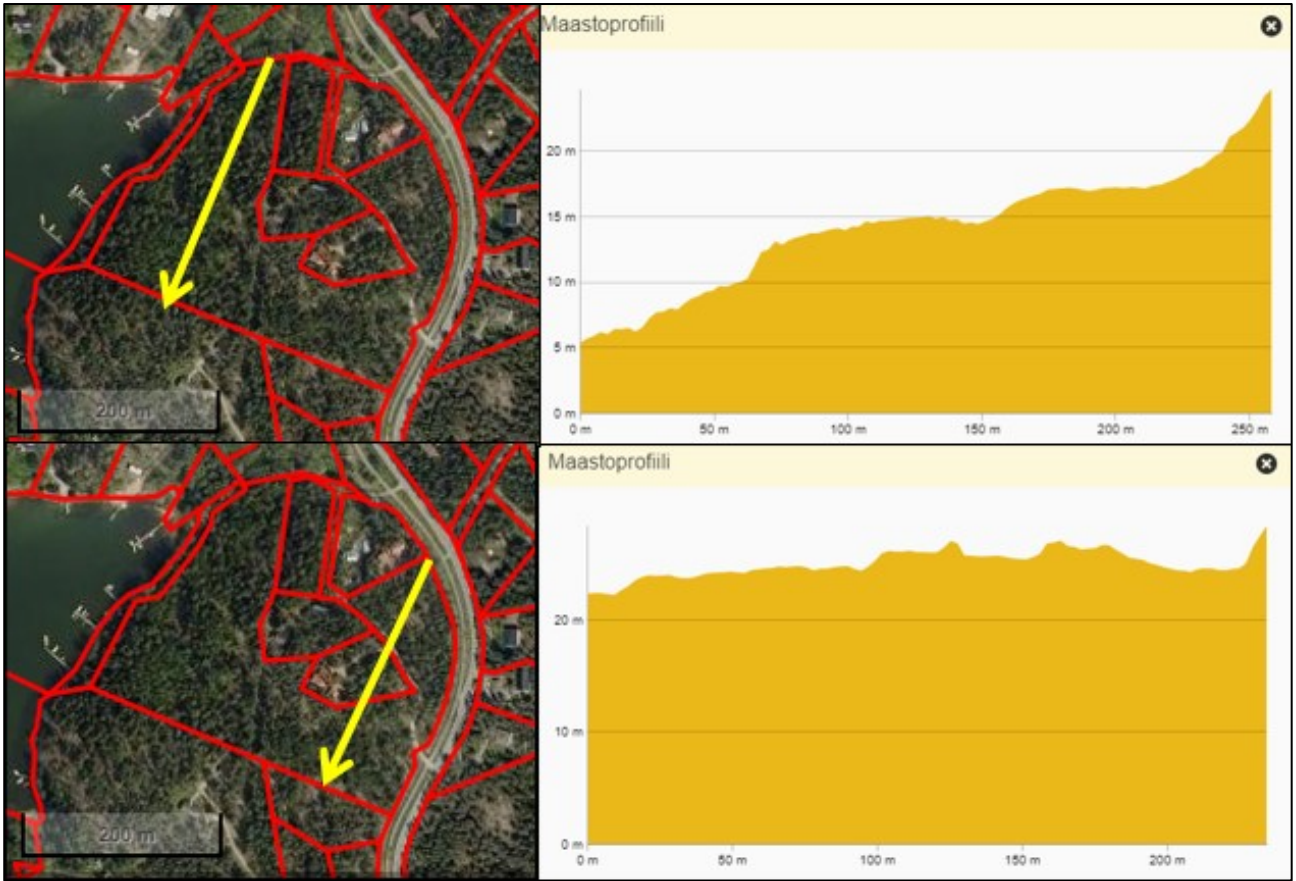
Kuva 3 Suunnittelualue rajattuna.

2.1.2 Luonnonympäristö

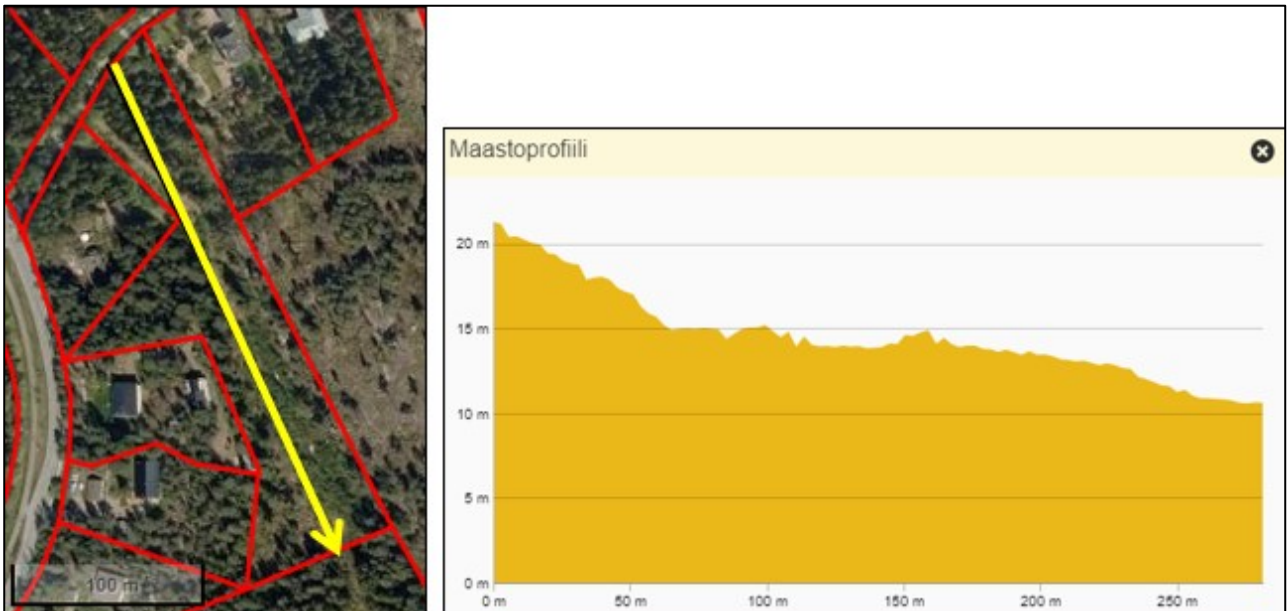
Kaavoitettavaksi tarkoitettulla alueella on tällä hetkellä pelkkää metsää. Maasto on vaihtelevaa ja se nousee rannalta päin katsottuna.



Kuva 4 Maastonmuoto rannalta katsottuna.



Kuva 5 Maastonmuoto koillinen-lounas suunnassa.

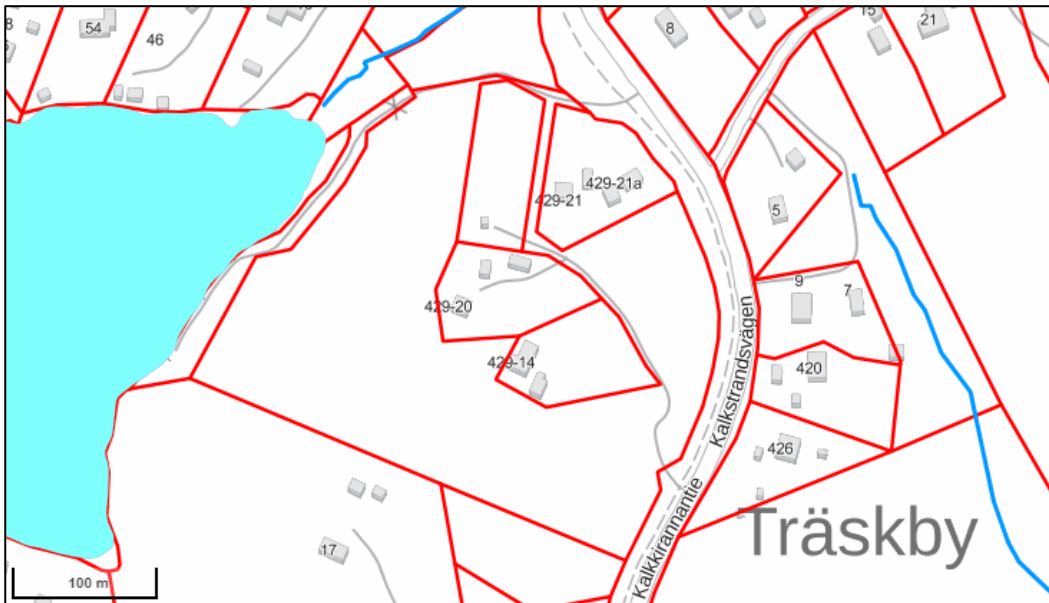


Kuva 6 Maastonmuoto itäisellä palstalla pituussuunnassa.



Kuva 7 Maastonmuoto itäisellä palstalla.

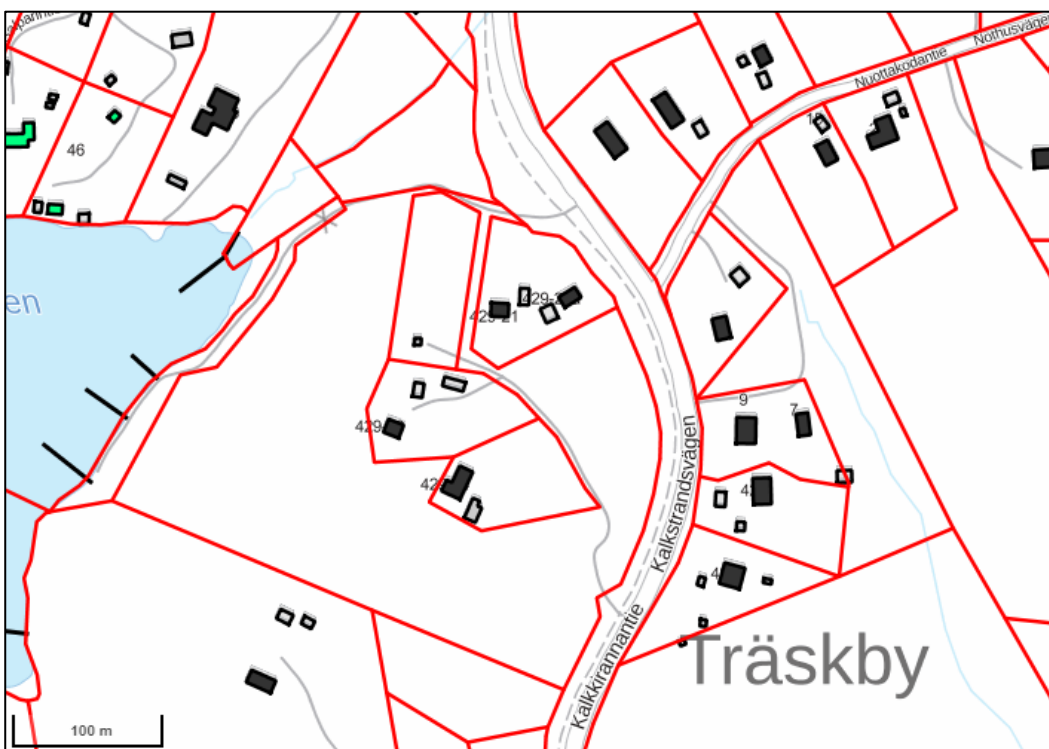
Kiinteistön kohdalla tai lähialueilla ei ole pohjavesialueita, eikä merkittäviä jokia, järviä tai lampia. Itäisellä palstalla kulkee puro.



Kuva 8 Suunnittelualan hydrografia.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Ympäröivillä kiinteistöillä on asuinrakennuksia sekä niihin kuuluvia pieniä lisärakennuksia, kuten autotalleja.



Kuva 9 Ote peruskarttarekisterin rakennuskannasta.

2.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue sekä ympäröivät kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon nämä tavoitteet ja edistää niiden toteutumista sekä arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia. Valtioneuvosto päätti edellisen kerran valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista joulukuussa 2017 ja päätös astui voimaan 01.04.2018. Seuraavat asiakohdat ohjaavat kaavoitustyötä:

- Kestävän yhdyskuntarakenteen kehittäminen. Rakennetussa ympäristössä muodostuu merkittävä osuus Suomen kasvihuonepäästöistä.
- Luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen. Ekosysteemien sopeutumiskyky on rajallinen, ja sen ylittäminen voi johtaa luonnon ihmisille tuottamien palveluiden, ruokaturvallisuuden ja talouden äkilliseen heikkenemiseen.
- Mahdollisuudet elinkeinojen uudistumiselle. Rakennemuutoksen ennakointi ja sitä tukeva alueiden käyttö ylläpitävät alueen elinvoimaa ja vähentävät muutoksista aiheutuvia haittoja.

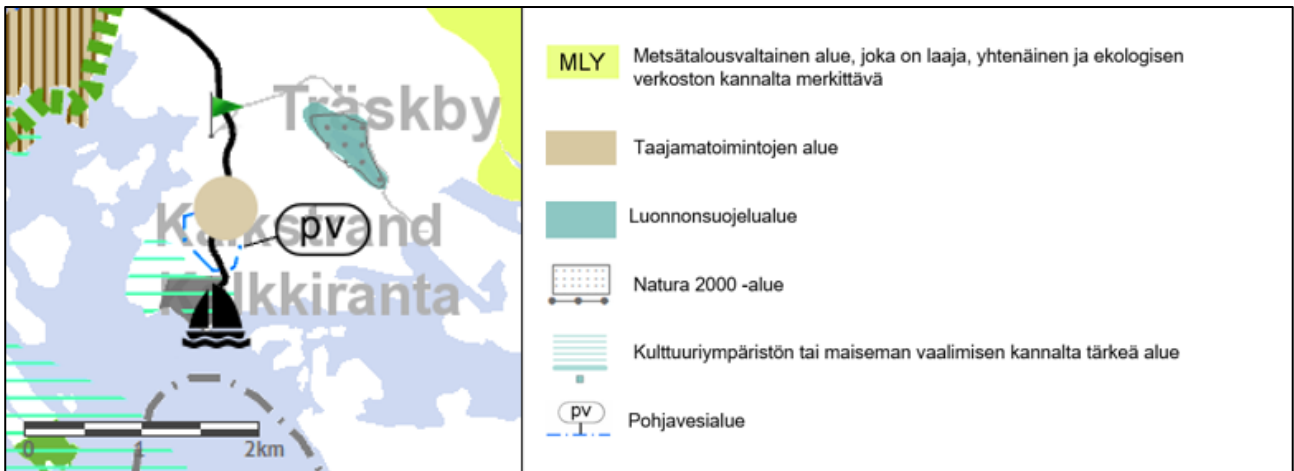
Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää terveellisen, turvallisen, viihtyisän ja sosiaalisesti toimivan elin- ja toimintaympäristön luomista

2.2.2 Maakuntakaava

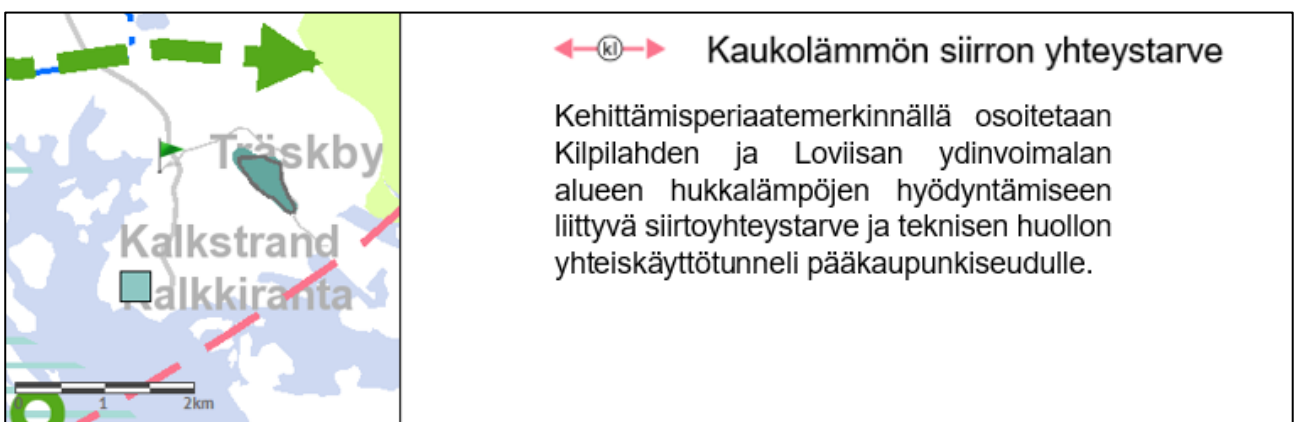
Maakuntakaavassa esitetään pidemmän aikavälin suunnitelmat maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueiden käytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Uudellamaalla on voimassa useita maakuntakaavoja samanaikaisesti:

- Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimainen 2007)
- Itä-Uudenmaan maakuntakaava (lainvoimainen 2011)
- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2012)
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2016)
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue (lainvoimainen 2021)
- Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2014)
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 2020)

Kaavoitettavan kiinteistön kohdalla ei ole merkintöjä maakuntakaavassa. Tulevassa Uusimaa 2050 -kaavassa on esitetty kaukolämmönsiirron yhteystarve (kuva 5), joka mahdollisesti tulisi kulkemaan läheltä.



Kuva 10 Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä. Kohde merkitty vihreällä lipulla.



Kuva 11 Ote Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudesta. Kohde merkitty vihreällä lipulla.

Tuleva Uusimaa-kaava 2050 kuvaa tavoitteita maakunnan aluerakenteesta vuodelle 2050. Se kattaa lähes koko Uudenmaan alueen ja sitä on valmisteltu vuosina 2016–2020. Tullessaan voimaan se korvaa nyt voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavojen piti astua voimaan, kun päätöksestä on kuulutettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen §93 mukaisesti alueen kunnissa. Helsingin seudun vaihemaakuntakaavan, Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan valitusten vuoksi Helsingin hallinto-oikeus välipäätöksellään 22.1.2021 kielsi edellä mainittujen kaavojen täytäntöönpanon. Täytäntöönpanokielto oli voimassa oikeuskäsittelyn ajan.

Korkein hallinto-oikeus on 10.5.2021 antamallaan päätöksellä (332/2021) hylännyt Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan Östersundomin alueen maakuntakaavaa koskevat valitukset. Uudenmaan maakuntavaltuuston maakuntakaavan hyväksymistä koskeva päätös 12.6.2018 § 19 on nyt lainvoimainen.

2.2.3 Yleiskaava

Yleiskaava on koko kunnan alueen maankäytön suunnitelma. Sillä ohjataan kaava-alueiden käyttöä yleispiirteisesti ja se ohjaa yksityiskohtaisempien osayleiskaavojen ja asemakaavojen laatimista. Alueella on voimassa G 13 Sipoon yleiskaava 2025, joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 25.1.2012. Kaavoitettava alue kuuluu haja-asutusalueeseen (MTH, jossa maa- ja metsätalouteen liittyvä

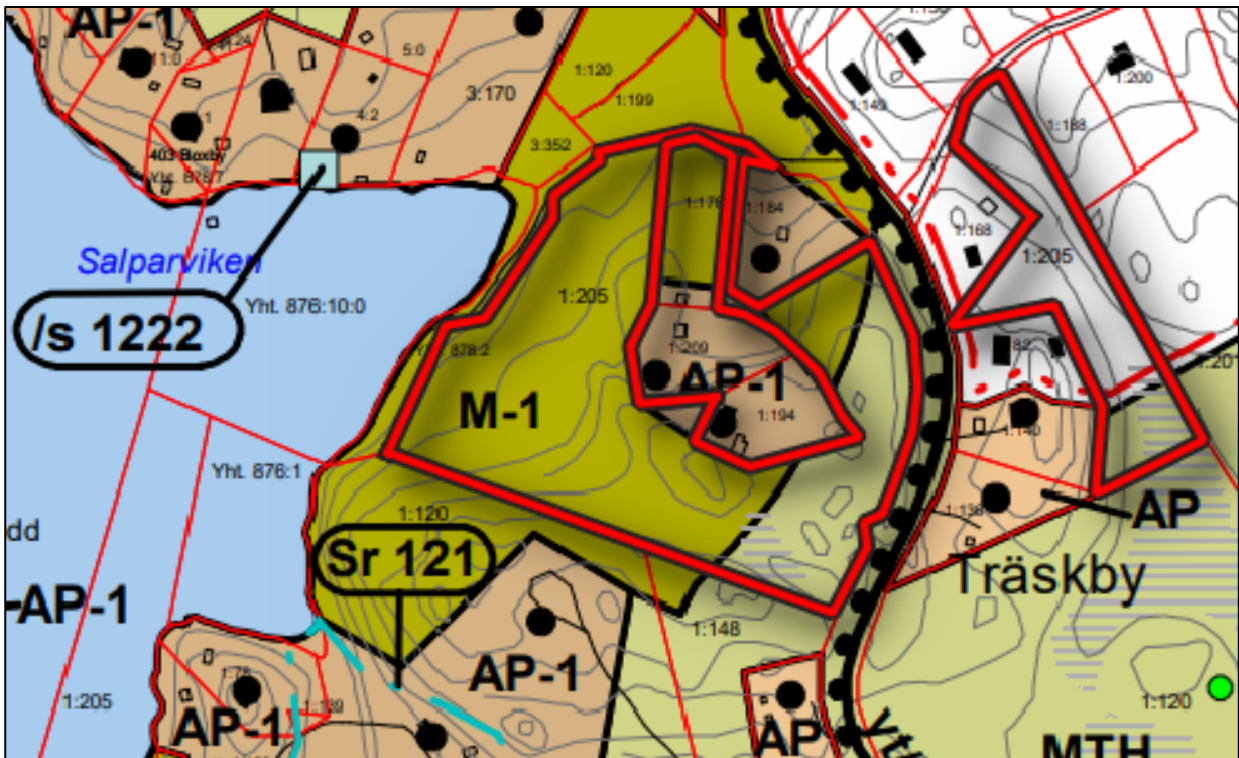
rakentaminen on sallittu ja jossa metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin), sekä kyläalueeseen (AT, jolla osoitetaan asutuksen, palveluiden ja työtilojen alueet.).



Kuva 12 Ote Sipoon yleiskaavasta. Kohde punaisen ympyrän sisällä.

2.2.4 Osayleiskaava

Osayleiskaava on jonkin tietyn kunnan osa-alueen maankäytön suunnitelma. Sen tarkoituksena on määrittää kiinteistö- ja maanomistajakohtainen rakennusoikeus sisältäen pysyvän asumisen tarpeet, loma-asumisen sekä matkailun- ja elinkeinojen alueet. Tavoitteena ranta-alueiden suunnittelussa on, että rakentamista ohjataan sille soveltuville alueille. Alueella on voimassa G 15 Saariston ja rannikon osayleiskaava, joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 20.2.2014.



Kuva 13 Ote osayleiskaavasta. Kohde (kartassa myös merkintä 1:205) punaisen rajauksen sisällä.

Suunnittelualue kuuluu suurimmalta osalta maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle rantavyöhykkeellä (M-1). Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty maanomistusyksiköittäin AP-1, RA, RA-1, RA-2 ja RV alueille.

Osa kiinteistöstä kuuluu haja-asutusalueelle (MTH). 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.

Läntisellä palstalla pieni alue kuuluu pientalovaltaiselle asuinalueelle rantavyöhykkeellä (AP-1). AP-1-merkintä tarkoittaa, että alueelle saa sijoittaa pientaloja. Mikäli rakennuspaikka on liitettävissä vesi- ja viemäriverkostoon, tulee rakennuspaikan olla kooltaan vähintään 2 000 m², muutoin vähintään 5 000 m². Rakentaminen on lisäksi sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan.

2.2.5 Asemakaava

Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma siitä, mitä alueelle rakennetaan ja miten aluetta muutoin käytetään. Rakennusta ei saa rakentaa asemakaavan vastaisesti. Meren tai muun vesistön rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jonka on todettu yleiskaavamääräyksessä toimivan rakennusluvan perusteena.

Kunta vastaa asemakaavoituksesta omalla alueellaan. Maanomistajalla on kuitenkin oikeus laadituttaa ranta-asemakaava omistamalleen ranta-alueelle. Kunta ohjaa ranta-alueiden kaavoitusta ja kaavan hyväksymisestä päättää kunnanvaltuusto. Kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jonka asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä.

Sipoon Saariston ja rannikon osayleiskaava ohjaa rakentamista alueellaan niin, että sen perusteella on mahdollista hakea suoraan rakennuslupaa.

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa, eikä se myöskään rajaudu jonkin toisen alueen asemakaavaan.

2.2.6 Rakennusjärjestys

Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.1.2020.

Tällä hetkellä on myös menossa rakennusjärjestyksen täydentäminen, jonka tarkoitus on täydentää sivuasuntomääräyksiä. Täydentäminen käsittää yksinomaan sivuasuntomääräyksen lisäämisen voimassa olevaan rakennusjärjestykseen. Kunnassa voimassa oleviin yleiskaavoihin sisältyy omat sivuasuntomääräyksensä lukuun ottamatta Saariston ja rannikon osayleiskaavaa, jossa viitataan sivuasunnon osalta rakennusjärjestykseen ja Talman osayleiskaava, jossa sivuasuntomääräystä ei ole lainkaan. Rakennusjärjestyksen sivuasuntomääräystä sovelletaan vain niihin voimassa oleviin ja myöhemmin voimaan tuleviin oikeusvaikutteisiin yleiskaavoihin, joissa sivuasuntomääräystä ei ole tai joissa sivuasuntomääräyksen osalta viitataan rakennusjärjestykseen.

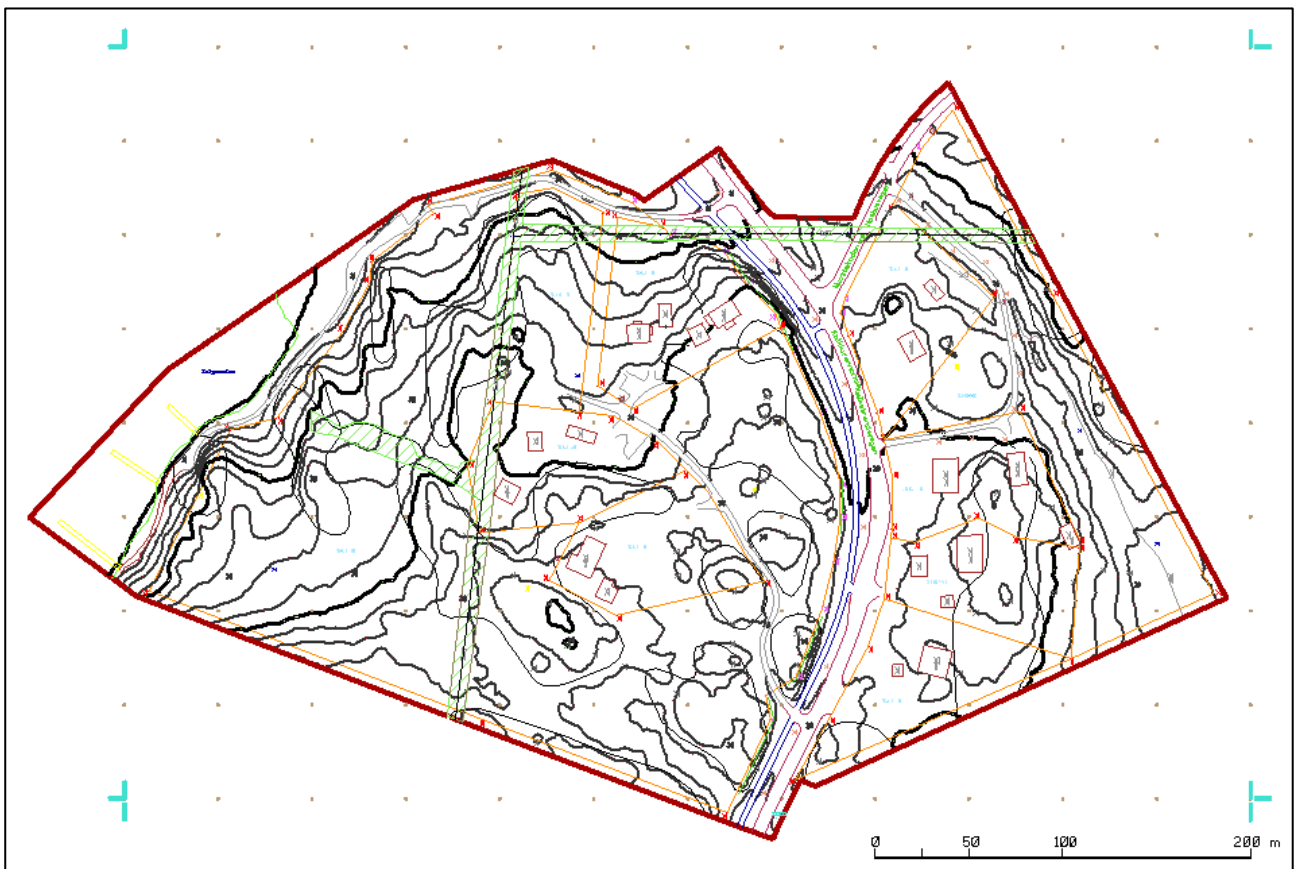
Rakennusjärjestyksen täydentäminen on asetettu ehdotuksena nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 12.3.-12.4.2021 väliselle ajalle. Hanke on lähtenyt vireille 28.10.2020.

2.2.7 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

2.2.8 Pohjakartta

Alueelta on innovaatioprojektina tehty pohjakartta.



Kuva 14 Suunnittelualueen pohjakartta.

3 Ranta-asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

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

Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

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

3.2 Suunnittelun käynnistyminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava kuulutettiin vireille XX.XX.20XX. Ranta-asemakaavan laatiminen sisältyy Sipoon kunnanhallituksen hyväksymään kaavoitusohjelmaan 20XX – 20XX.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

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

3.3.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville XX.XX.20XX (MRL 63 §), jonka jälkeen se asetettiin julkisesti nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastoon 30 päivän ajaksi. Kaavan vireille tulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

Ranta-asemakaavaluonnos aineistoinen on ollut nähtävillä Sipoon Kuntalan 1. krs asiakaspalvelupisteessä ja Söderkullan kirjastossa XX.XX - XX.XX.20XX.

3.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Maanomistajien antamat tavoitteet

Voimassa olevien yleis- ja osayleiskaavoissa ei ole enää rakennuspaikkoja. Maanomistajien tavoitteena oli saada aikaan mahdollisimman tehokas suunnitteluratkaisu pysyvään asumiseen.

3.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Prosessin aikana suunnitteluratkaisun tehokkuutta on kevennetty. Koko aluetta ei siis tulla kaavoittamaan asuinalueeksi.

4 Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan sisältö

Uudessa kaavassa muodostetaan kaksi (2) erillispientalovaltaista asuinaluekorttelia läntiselle palstalle sekä yksi (1) itäiselle palstalle. Näihin on osoitettu yhteensä seitsemäntoista (17) rakennuspaikkaa. Läntisellä palstalla kortteleiden väliin jää kolme (3) jo olemassa olevaa kiinteistöä sekä lähivirkistysalueeksi osoitettava alue. Lähivirkistysalueen läpi kulkee rantaan johtava ulkoilureitti. Läntiselle palstalle on osoitettu kaksi (2) ajoyhteyttä, itäiselle yksi (1).

4.2 Aluevaraukset

Aluevarauksiin merkittävät tonttien rakennusalat, julkisivumääräykset, liittymäkiellot, putkivaraukset ja muut yksityiskohtaisemmat kaavamerkinnot lisätään ranta-asemakaavan kaavaluonnokseen vasta ehdotusvaiheessa.

4.3 Kaavan vaikutukset

Ranta-asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä. Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa. Ranta-asemakaavan vaikutusalue on alustavasti arvioitu seuraavanlaiseksi:



Kuva 15 Suunnittelualan arvioitu vaikutusalue.

Suunnittelussa tulee arvioida mm. vaikutukset luontoon ja maisemaan sekä liikenteeseen ja yhdyskuntatekniikan riittävyyteen.

4.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset löytyvät kaavakartasta.

4.5 Nimistö

Suunnittelualan nimistö annetaan kaavaehdotuksessa.

5 Asemakaavan toteutus

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutumista ohjaa ranta-asemakaavaratkaisun ohella kaavamateriaalin liitteeksi laadittu havainnemateriaali sekä kunnan rakennusjärjestys.

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.