

Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 62	08.06.2016
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 61	10.06.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 118	22.10.2019
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 318	29.10.2019
Maankäyttöjaosto/ Markanvändningssektionen	§ 34	08.04.2020
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen	§ 102	20.04.2020
Valtuusto	§ 22	18.05.2020

RA5 Kaunissaaren ranta-asetmakaava

MAAJAOS § 62

Maankäyttöjaosto 8.6.2016

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Matti Kanerva, matti.kanerva (at) sipoo.fi

Ranta-asetmakaavan tarkoitus

Kaunissaaren ranta-asetmakaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan (Helsingin kaupunki) aloitteesta. Kaunissaaren ranta-asetmakaava pohjautuu maanomistajan tarpeeseen uusista majoitusmökkeistä (n. 32 kpl). Koko saaren on tarkoitus säilyä kaikille avoimena retkeily- ja ulkoilualueena. Lyhytaikaiseen käyttöön kesäajaksi tarkoitettujen majoitusmökkien rakentamiskaavat osoitetaan väljän yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi nykyisten reittien varsille ja olemassa olevien rakennusten yhteyteen. Kaavalla mahdollistetaan käyntisataman kehittäminen nykyistä toimivammaksi ja palvelemaan paremmin veneilijöitä ja matkailijoita. Telttailua saarella ohjataan osoittamalla telttailualueet kaavakartalla. Rantojen on tarkoitus säilyä yleisessä virkistyskäytössä rakennusalojen sijaitessa kauempana rantaviivasta.

Kaunissaarella ei ole asetmakaavaa. Sipoon Saariston ja rannikon osayleiskaavassa Kaunissaari on osoitettu retkeily- ja virkistysalueeksi, joka on tarkoitettu asetmakaavoitettavaksi.

Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon saaristossa Sipoonselällä, Pirttisaaresta länteen. Kaava-alue koostuu kooltaan 104 hehtaarin saaresta sekä saaren välittömässä läheisyydessä olevista vesialueista. Kaava-alueella sijaitsevat kiinteistöt Fagerö 753-429-4-12, Annebo 753-429- 4-3 ja Solhem 753-429-4-1 ovat Helsingin kaupungin omistuksessa. Vesialue 753-429-876-2 on

vesiosakaskunnan omistuksessa.

Ranta-asemakaavaluonnos

Kaunissaari osoitetaan retkeily- ja virkistysalueeksi.

Ranta-asemakaavassa esitetään rakennuspaikat uusille majoitusmökkeille, telttailulle sallitut alueet, saunojen ja huoltorakennusten paikat, olevien rakennusten rakennuspaikat, satama-alueet sekä uimapaikat ja ohjeelliset ulkoilureitit.

Asemakaavassa osoitetaan arvokkaat luonto- ja maisemakohteet ja -alueet. Maisemakuvan sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat ja luonnonsuojelulla suojellut alueet osoitetaan kaavassa. Kaikki muutokset keskittyvät Kaunissaareen. Muut Kaunissaarta ympäröivät saaret tai luodot säilyvät luonnontilaisina. Puustoa hoidetaan siten, että saaren ilme maisemassa säilyy ennallaan.

Kaunissaareen osoitetaan aluevaraukset telttailua ja sen tarvitsemia tukitoimintoja varten. Uudet rakennuspaikat osoitetaan rakennusjärjestyksen mukaisille etäisyyksille rannasta. Kaava-alueella uusi rakentaminen sijoittuu metsäiseen sisäsaareen, eivätkä uudet majoitusmökkit näy meren suunnasta.

Kaava-alueen pinta on noin 246 ha, josta vesialuetta (W) on 142 ha, retkeily- ja ulkoilualueita (VR-1) on 101,5 ha ja suojelualueita S on 2,5 ha. Retkeily- ja ulkoilualueelle (VR-1) on osoitettu uutta kerrosalaa yhteensä 1760 k-m², josta uusille majoitusmökkeille 1280 k-m² (32 kpl, koko max 40m k-m²) talousrakennuksille 420 k-m² ja uudelle saunalle 60 k-m².

Kaavaratkaisu mahdollistaa majoitusmökkien ohella talousrakennusten ja saunarakennusten rakentamisen alueelle sekä nykyisten rakennusten säilyttämisen ja kunnostamisen. Kaavalla ei muodostu omarantaisia eikä omatonttisia rakennuspaikkoja.

Ehdotusvaiheen tulevat toimenpiteet

Kaavan ehdotusvaiheessa laaditaan täydentävät selvitykset:

- Luontoinventoinnin täydennys
- Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys
- Arkeologinen tarkkuusinventointi
- Vedenalainen arkeologinen tarkkuusinventointi

Selvitysten tulosten pohjalta kaavaa täydennetään ja tarkennetaan. Esimerkiksi kulttuuriympäristön ja olemassa olevien rakennusten kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot osoitetaan kaavassa ehdotusvaiheessa.

Ranta-asemakaavan ehdotusvaiheessa laaditaan myös toteutusta

ohjaamaan rakentamistapaohjeet sekä havainnekuva.

Sopimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus laatia ranta-asemakaava omistamilleen ranta-alueille.

Vuorovaikutus

Kaunissaaren ranta-asemakaava on kuulutettu vireille 24.3.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä kunnan verkkosivuilla suunnitteluprosessin ajan.

Suunnittelutilanne

Kaavatyö on edennyt valmisteluvaiheeseen, jossa alueelle on laadittu ranta-asemakaavaluonnos. Ranta-asemakaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto voidaan asettaa nähtäville.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Uudenmaan liitto
- Museovirasto
- Porvoon museo - Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Liikennevirasto
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat
- Sipoon Yrittäjät ry

Liitteet

Liite 1/62. § MAAJAOS: Kaavaluonnos 1:5000 ja kaavamääräykset

Liite 2/62. § MAAJAOS: Kaavaluonnoksen selostus

Liite 3/62. § MAAJAOS: Selostuksen liitteet

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Kaunissaaren, kaavan RA 5, ranta-asemakaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

MAAJAOS § 61

Maankäyttöjaosto 10.6.2019

Valmistelija: asemakaavapäällikkö Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

Ranta-asemakaavaehdotus

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

Sopimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus laatia ranta-asemakaava omistamilleen ranta-alueille.

Vuorovaikutus

Kaunissaaren ranta-asemakaava on kuulutettu vireille 24.3.2016. Luonnos oli nähtävillä 16.6.–15.8.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä kunnan verkkosivuilla suunnitteluprosessin ajan.

Suunnittelutilanne

Kaavan ehdotusvaiheessa on laadittu täydentävät selvitykset:

- Luontoinventoinnin täydennys
- Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys
- Arkeologinen tarkkuusinventointi
- Vedenalainen arkeologinen tarkkuusinventointi

Ranta-asemakaavaan on laadittu myös toteutusta ohjaamaan rakentamistapaohjeet sekä havainnekuva.

Kaavatyö on edennyt ehdotusvaiheeseen, jossa alueelle on laadittu ranta-asemakaavaehdotus. Ranta-asemakaava ja muu ehdotuksen aineisto voidaan asettaa nähtäville.

Liitteet

Liite 1/61.§ MAAJAOS: Kaavakartta 1:5000 ja kaavamääräykset

Liite 2/61.§. MAAJAOS: Kaavaselostus liitteineen

Liite 3/61.§ MAAJAOS: Luonnoksen vastineraportti

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että

kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Vt. kehitysjohtajan muutettu ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää palauttaa kaavan valmisteluun seuraavin evästyksin:

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

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

MAAJAOS § 118

Maankäyttöjaosto 22.10.2019

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

Maankäyttöjaosto päätti palauttaa kaavan valmisteluun seuraavin evästyksin, jotka on nyt korjattu kaava-aineistoon:

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

Ranta-asemakaavaehdotus

Kaunissaari osoitetaan retkeily- ja virkistysalueeksi.

Ranta-asemakaavassa esitetään rakennuspaikat uusille majoitusmökeille, telttailulle sallitut alueet, saunojen ja huoltorakennusten paikat, olevien rakennusten rakennuspaikat, satama-alueet sekä uimapaikat ja ohjeelliset ulkoilureitit.

Sopimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain pykälän 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus laatia ranta-asemakaava omistamilleen ranta-alueille.

Vuorovaikutus

Kaunissaaren ranta-asemakaava on kuulutettu vireille 24.3.2016. Luonnos oli nähtävillä 16.6.–15.8.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä kunnan verkkosivuilla suunnitteluprosessin ajan.

Suunnittelutilanne

Kaavan ehdotusvaiheessa on laadittu täydentävät selvitykset:

- Luontoinventoinnin täydennys
- Kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys
- Arkeologinen tarkkuusinventointi
- Vedenalainen arkeologinen tarkkuusinventointi

Ranta-asemakaavaan on laadittu myös toteutusta ohjaamaan rakentamistapaohjeet sekä havainnekuva.

Kaavatyö on edennyt ehdotusvaiheeseen, jossa alueelle on laadittu ranta-asemakaavaehdotus. Ranta-asemakaava ja muu ehdotuksen aineisto voidaan asettaa nähtäville.

Liitteet

Liite 1/118.§ MAAJAOS: Kaavakartta 1:5000

Liite 2/118.§ MAAJAOS: Kaavamääräykset 1

Liite 3/118.§ MAAJAOS: Kaavamääräykset 2

Liite 4/118.§ MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 5/118.§ MAAJAOS: Luonnoksen vastineraportti, palaute

Liite 6/118.§ MAAJAOS: Rakentamistapaohje

Liite 7/118.§ MAAJAOS: Havainnekuva

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Pykälä tarkastettiin välittömästi.

KH § 318

Kunnanhallitus 29.10.2019

Liitteet

Liite 1/318. § KH: Kaavakartta 1:5000

Liite 2/318. § KH: Kaavamääräykset 1

Liite 3/318. § KH: Kaavamääräykset 2

Liite 4/318. § KH: Kaavaselostus

Liite 5/318. § KH: Luonnoksen vastineraportti, palaute

Liite 6/318. § KH: Rakentamistapaohje

Liite 7/318. § KH: Havainnekuva

Talousjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää, että kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

MAAJAOS § 34

Maankäyttöjaosto 8.4.2020

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

Suunnittelualue Kaunissaari sijaitsee Sipoon saaristossa Sipoonselällä. Kaava-alue koostuu kooltaan 104 hehtaarin saaresta sekä saaren välittömässä läheisyydessä olevista vesialueista. Alueenmaanomistaja on Helsingin kaupunki. Kaunissaaren ranta-asemakaava pohjautuu alueen maanomistajan tarpeeseen kehittää alueen palveluja. Alueelle ei rakenneta omarantaisia mökkejä. Aluetta kehitetään kaikille avoimena virkistysalueena.

Ranta-asemakaavassa on esitetty uusia majoitusmökkejä, nykyisen käyntisataman laajennus, kaksi muuta satama-aluetta, uimaranta sekä saunojen ja huoltorakennusten paikat. Telttailulle on esitetty sille sallitut alueet.

Ranta-asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä 14.11 - 16.12.2019 ja siitä saatiin 4 lausuntoa ja yksi muistutus, jotka on huomioitu ja joille on annettu vastineet vastineraportissa, LIITE 5.

Kaavatyö on edennyt hyväksymisvaiheeseen, jossa alueelle on laadittu ranta-asemakaavaehdotus liiteaineistoinen ja se on valmis hyväksyntäkäsittelyyn.

Liitteet

Liite 1/9 MAAJAOS: Kaavakartta 1:5000

Liite 2/9 MAAJAOS: Kaavamääräykset 1

Liite 3/9 MAAJAOS: Kaavamääräykset 2

Liite 4/9 MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 5/ 34.§ MAAJAOS: Ehdotuksen vastineraportti, palaute

Liite 6/ 34.§ MAAJAOS: Rakentamistapaohje

Liite 7/ 34.§ MAAJAOS: Havainnekuva

Kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineet RA5 Kaunissaaren ranta-asemakaavasta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

KH § 102

Kunnanhallitus 20.4.2020

Liitteet

Liite 1 / 102. § KH: Kaavakartta 1:5000

Liite 2 / 102. § KH: Kaavamääräykset 1

Liite 3 / 102. § KH: Kaavamääräykset 2

Liite 4 / 102. § KH: Kaavaselostus

Liite 5 / 102. § KH: Ehdotuksen vastineraportti, palaute

Liite 6 / 102. § KH: Rakentamistapaohje

Liite 7 / 102. § KH: Havainnekuva

Kunnanohhtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet RA5 Kaunissaaren ranta-asemakaavasta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan valtuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

KV § 22

Valtuusto 18.5.2020

Liitteet

Liite 1 / 22. § KV: Kaavakartta 1:5000

Liite 2 / 22. § KV: Kaavamääräykset 1

Liite 3 / 22. § KV: Kaavamääräykset 2

Liite 4 / 22. § KV: Kaavaselostus

Liite 5 / 22. § KV: Ehdotuksen vastineraportti, palaute

Liite 6 / 22. § KV: Rakentamistapaohje

Liite 7 / 22. § KV: Havainnekuva

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy RA5 Kaunissaaren ranta-asemakaavan.

Päätös

Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.
