

## SIPOO

### SIPOON YLEISKAAVA 2050

Strateginen yleiskaava

Mittakaava 1:45 000

### YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

#### YLEISTÄ

Yleiskaava on laadittu alueidenkäyttölain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Yleiskaavakarttoja (3 kpl) ja kaavamääräyksiä täydentävät yleiskaavan selostus ja selostuksen liitteet.

Tarkemmat aluerajaukset ratkaistaan maankäytön jatkosuunnittelussa.

Tämä yleiskaava ei korvaa seuraavia voimassa olevia osayleiskaavoja: Kringelmalmin osayleiskaava, Boxin kylätaajaman osayleiskaava, Linnanpellon osayleiskaava, Talman osayleiskaava ja Immersbyn osayleiskaava. Boxin kylätaajaman osayleiskaavan tämä yleiskaava kumoaa pieneltä osin. Yleiskaavan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde -merkintä kumoaa voimassa olevien osayleiskaavojen rakennussuojelumerkinnot. Yleiskaavan arvokas kulttuuriympäristö ja/tai maisema -merkintä täydentää osayleiskaavojen vastaavia merkintöjä.

Yleiskaava ei korvaa myöskään seuraavia osayleiskaavoja, mikäli ne tulevat voimaan ennen tätä yleiskaavaa: Pohjois-Paippisten osayleiskaava ja Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava.

Toisella tekniikalla laadittuja osayleiskaavoja kuvataan kartalla niitä mukailevilla informatiivisilla merkinnöillä, jotka eivät ole oikeusvaikutteisia osayleiskaavojen ollessa voimassa.



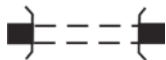
Rautatieasema



Asemavaraus



Eritasoliittymä



Liikennetunneli



Tunnelivaraus



Pyöräilyn pääreitti

Sijainti on ohjeellinen. Yhteyden toteuttamista ei saa estää rakentamisella. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Pyöräilyn pääreitti, uusi yhteys

Sijainti on ohjeellinen. Yhteyden toteuttamista ei saa estää rakentamisella. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Seututie/ pääkatu

**Yhdystie/ kokoojakatu****Merkittävästi parannettava tieosuus**

Tien parannustoimenpiteet on sopeutettava tienvarren kyläkuvaan ja arvokkaaseen maisemaan.

++++++

**Rautatie****Liityntäpysäköintialue****Moottoritie****Tieliikenteen yhteystarve**

Merkinnällä osoitetaan tieliikenteen yhteystarpeet. Sijainti on ohjeellinen. Yhteyden toteuttamista ei saa estää rakentamisella. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota seudullisiin ulkoilu-, virkistys- ja viheryhteystarpeisiin, luonnonsuojeluun, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön, maisemaan, pohja- ja pintavesien suojeluun sekä lajiston liikkumiseen. Lisäksi on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

**Joukkoliikenteen yhteystarve**

Merkinnällä osoitetaan joukkoliikenteen pääyhteyden yhteystarve. Yhteys voi olla runkobussiyhteys tai -pikaraitiotieyhteys. Sijainti on ohjeellinen. Yhteyden toteuttamista ei saa estää rakentamisella. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota seudullisiin ulkoilu-, virkistys- ja viheryhteystarpeisiin, luonnonsuojeluun, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön, maisemaan, pohja- ja pintavesien suojeluun sekä lajiston liikkumiseen. Lisäksi on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

**Pikaraitiotievaraus**

Sijainti on ohjeellinen. Yhteyden toteuttamista ei saa estää rakentamisella. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota seudullisiin ulkoilu-, virkistys- ja viheryhteystarpeisiin, luonnonsuojeluun, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön, maisemaan, pohja- ja pintavesien suojeluun sekä lajiston liikkumiseen. Lisäksi on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

**Junaraidetievaraus**

Sijainti on ohjeellinen. Yhteyden toteuttamista ei saa estää rakentamisella. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota seudullisiin ulkoilu-, virkistys- ja viheryhteystarpeisiin, luonnonsuojeluun, kulttuuriympäristöön ja kulttuuriperintöön, maisemaan, pohja- ja pintavesien suojeluun sekä lajiston liikkumiseen. Lisäksi on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.



## Tiivistyvä asemanseutu

Alueelle suunnitellaan raideyhteyttä ja raideyhteyteen tukeutuvaa rakentamista. Raideyhteyden varaus on huomioitava alueen jatkosuunnittelussa. Aluetta on suunniteltava raideliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana ja ympäröivää taajamatoimintojen aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Alueen tiivistäminen edellyttää raideliikenneyhteyden ja raideliikenteen aseman sitovaa toteuttamispäätöstä. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyteen.



## Venesatama/ venevalkama

Alue varataan satamatoiminnoille. Alueella sallitaan venevalkama- ja satamatoiminnan varaamia tiloja sekä muita veneilyä palvelevia tiloja ja satamateknisiä laitteita. Ennen alueella tehtäviä vesirakennustöitä on etukäteen Museoviraston kanssa arvioitava vedenalaisinventoinnin tarve. Virkistysalueiden läheisyydessä on huomioitava virkistyskäytön estevaikutuksen minimointi, alueen viihtyisyys ja sopivuus maisemaan. Satamiin on mahdollista sijoittaa myös alueen luonteeseen sopivia matkailu- ja ravintolapalveluita. Meren täyttö on alueella mahdollista. Alueen on oltava saavutettavissa sekä henkilöautolla että aluekohtaisesti määritellyn tarpeen mukaan raskailla ajoneuvoilla. Määräys ei ole voimassa saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella sijaitsevilla satama-alueilla osayleiskaavan ollessa voimassa.



## Laivaväylä tai kauppamerenkulun väylä



## Veneilyn runkoväylä tai veneväylä



## Keskustatoimintojen alue

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Aluetta kehitetään monipuolisena, toiminnoiltaan sekoittuneena, asumisen, kaupan, julkisten ja yksityisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, kulttuurin, vapaa-ajan sekä virkistys- ja viheralueiden korkeatasoisena ja viihtyisenä kokonaisuutena.

Aluetta kehitetään ympäristöään tehokkaampana. Keskustoissa on varmistettava, että liike- ja toimitilan määrä kehittyy ja että rakentaminen parantaa rakennetun ympäristön laatua erityisesti katutasolla. Aluetta kehitettäessä on parannettava julkisten tilojen viihtyisyyttä. Keskeisillä keskusta-alueilla maantasokerrosten on avauduttava jalkakäytävälle tai muuhun kaupunkitilaan, ja ne on osoitettava pääsääntöisesti liike- ja toimitiloiksi tai yhteistiloiksi. Aluetta merkittävästi tiivistettäessä on osoitettava tarvittavat tilavaraukset kasvaville palvelutarpeille. Alueen kehittämisessä on vaalittava ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja. Suunnittelussa pidetään lähtökohtana kauniin ympäristökuvan luomista. Alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talo- ja kattotyyppejä. Rakentaminen on ensisijaisesti kerrostalorakentamista. Pientalorakentaminen on sijoitettava pääasiassa alueen reunoille, ratkaisultaan tiiviinä ja puurakentamiseen painottuvana. Maankäytön jatkosuunnittelussa on huomioitava asumiseen ja liikenteeseen liittyvä teknologinen kehitys.

Keskustaympäristöjen suunnittelun lähtökohtana on käveltyvyys. Suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota jalankulkijan mittakaavaan sekä jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikenteen järjestelyjen toimivuuteen, mukaan lukien polkupyörien paikallinen liityntäpysäköinti. Jatkosuunnittelussa on varmistettava palveluverkon riittävyys, toimivat liikenneyhteydet ja palveluiden saavutettavuus kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Alueelle voidaan sijoittaa toteutukseltaan laadukkaita vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Alueella on turvattava riittävät julkiset ulkotilat ja riittävät, hyvin saavutettavat, verkostomaiset ja jatkuvat lähivirkistysalueet ja -reitit sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Maankäytön jatkosuunnittelussa turvataan lähtökohtaisesti korkeintaan 300 metrin etäisyys asunnosta virkistysalueelle. Käyttötarkoitukseltaan muuntuvilla rakentamisalueilla kaupunkivihreän määrää on lisättävä. Uusilla ja tiivistyillä alueilla kaupunkivihreän säilymistä on tuettava luontopohjaisilla ratkaisuilla. Alue on toteutettava vihertehokkaasti ja varmistettava runsas katuvihreän määrä.

Alueen pysäköintiratkaisut on toteutettava ensisijaisesti rakenteellisesti ja kokonaisvaltaisesti pyrkien keskitettyyn ja nimeämättömään ratkaisuun. Avopysäköintialueita on vältettävä. Alueelle on toteutettava lyhytaikaista kadunvarsipysäköintiä ja varattava tarvittava määrä liityntäpysäköintipaikkoja. Alueen jatkosuunnittelussa kiinnitetään

erityistä huomiota asuntojen hallintamuotojen ja asuntokannan monipuolisuuteen. Korttelitehokkuus on tyypillisesti yli 0,6.



### Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen tarkka rajausta ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä on osoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä, liikenteen alueita, kävely- ja pyöräilyreittejä, ulkoilureittejä, virkistys- ja puistoalueita, erityisalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Aluetta merkittävästi tiivistettäessä on maankäytön jatkosuunnittelussa osoitettava tarvittavat tilavaraukset kasvaville palvelutarpeille ja yhdyskuntateknisen huollon toiminnoille. Alueelle sijoittuva elinkeinotoiminta ei saa aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.

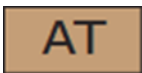
Alueen kehittämisessä on vaalittava ympäristön arvokkaita ominaispiirteitä ja rakentamisen tapoja. Aluetta kehitettäessä on parannettava julkisten tilojen viihtyisyyttä. Suunnittelussa pidetään lähtökohtana kauniin ympäristökuvan luomista. Alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä. Pientalorakentaminen on toteutettava ratkaisultaan tiiviinä ja puurakentamiseen painottuvana. Alueelle voidaan sijoittaa myös kerrostaloja. Maankäytön jatkosuunnittelussa on huomioitava asumiseen ja liikenteeseen liittyvä teknologinen kehitys.

Yhdyskuntarakennetta on tehostettava nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja mahdollisiin asemanseutuihin tukeutuen, ja kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Jatkosuunnittelussa on varmistettava palveluverkon riittävyys, toimivat liikenneyhteydet sekä palveluiden saavutettavuus kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä. Alueelle voidaan tarvittaessa sijoittaa liityntäpysäköintialue. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava ja turvattava raide- ja joukkoliikenteen kehittämisen vaatimat riittävät varikkoalueet. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkörajan alittavaa ja ensisijaisesti lähialueiden asukkaita palvelevaa kauppaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava jakeliikenteen toimintaedellytykset.

Alueella on turvattava riittävä katuvihreän määrä, riittävät, hyvin saavutettavat, verkostomaiset ja jatkuvat lähivirkistysalueet ja -reitit sekä laadukkaat virkistysyhteydet laajemmille viheralueille. Maankäytön jatkosuunnittelussa turvataan lähtökohtaisesti korkeintaan 300 metrin etäisyys asunnosta virkistysalueelle. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistettävä ekologisen verkoston kytkeytymistä alueen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Käyttötarkoitukseltaan muuntuvilla rakentamisalueilla on lisättävä kaupunkivihreän määrää. Uusilla ja tiivistyvillä alueilla kaupunkivihreän säilymistä on tuettava luontopohjaisilla ratkaisuilla. Alueen korttelitehokkuus on tyypillisesti 0,3...0,7.

Erityistä huomiota on kiinnitettävä kaavassa osoitettuja viherrakenteen osia yhdistäviin, Helsingin seudun viherkehälle ja ranta-alueille suuntautuviin sekä merenrannan suuntaisiin yhteyksiin. Vyöhykkeen rakentamattomat rannat on varattava yleiseen virkistykseen, jollei erityinen tarve edellytä alueen osoittamista muuhun käyttöön.

**Merkinnän osoittamaa aluetta Majvikissa koskee taajamatoimintojen aluetta koskevan suunnittelumääräyksen lisäksi seuraava määräys:** Alueen maankäyttö on suunniteltava ja mitoitettava raideliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi. Uuden aseman tai asemien tarkempi sijainti määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Uuden raideliikenneyhteyden ja asemien suunnittelu sekä alueen maankäyttö on kytkettävä toisiinsa. Alueen toteuttaminen on kytkettävä uuden raideliikenneyhteyden ja raideliikenteen aseman tai asemien sitovaan toteuttamispäätökseen.



### Kyläalue

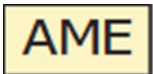
Merkinnällä osoitetaan kyläasutuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Alue on tarkoitettu kylämaisen rakentamisen alueeksi. Alueelle tulee laatia osayleiskaava tai asemakaava. Rakentamista ohjaavassa yksityiskohtaisessa kaavassa kyläalueiden korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,1. Ilman yksityiskohtaista kaavoitusta alueella sallitaan olemassaolevaan rakennuskantaan ja kylämiljööseen soveltuva rakentaminen. Uudisrakennukset on sovittava huolellisesti maisemaan, kyläkuvaan ja rakennuskantaan. Aluetta koskevassa suunnittelussa uudet rakennuspaikat on osoitettava siten, että ne hyödyntävät jo rakennettua infrastruktuuria. Alueelle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä.

Rakentaminen on sijoitettava mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien, tilakeskusten, tiestön ja metsäsaarekkeiden tuntumaan siten, että ranta-alueet ja pellot säilyvät pääosin vapaana rakentamiselta. Korkeille ja näkyville kukkuloille ja kallioalueille sekä maisemallisesti merkittävälle peltoalueille rakentamista on vältettävä. Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että maisema säilyy mahdollisimman luonnonmukaisena. Maisemaa muuttava maanrakennustyö tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin rakentamislain 53 §:ssä on säädetty. Liikenneväylien tuntumassa uudisrakentaminen on sallittua vain, mikäli valtioneuvoston päätöksen (VN:n päätös 993/1992) mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity.

Olemassa olevien rakennusten yhteyteen rakennettaessa rakentamisen on sovellettava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten on muodostettava ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennuksen vaikutukseen maisemakuvaan on myös kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuspaikka on tarvittaessa sopivin istutuksin liitettävä ympäröivään maisemaan.

Kyläalueilla (AT) rakennuspaikat määräytyvät seuraavasti:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 0,2–1 ha, mikäli kiinteistö liitetään vesi- ja viemäriverkostoon
- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 0,5–1 ha, mikäli kiinteistöä ei liitetä vesi- ja viemäriverkostoon
- toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 1–2 ha
- kolmas rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 2–3 ha
- neljäs rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 3–5 ha
- viides rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 5–7 ha
- kuudes rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan 7–9 ha
- jne. 2 ha väleillä



#### **Avoimen maisematilan elinkeinoalue**

Alue varataan ensisijaisesti maa- ja metsätalouskäyttöön sekä muille maaseutuelinkeinoille. Aluetta kehitetään avoimen maisematilan ja reunametsien säilyttämistä tukevien elinkeinojen alueena. Tärkeät viheryhteydet ja niiden ekologinen toimivuus on turvattava. Alueella sallitaan maataloutta palveleva asuminen sekä maataloutta ja virkistystä palveleva tai niihin rinnastuvan elinkeinotoiminnan rakentaminen. Alueella sallitaan haja-asutusluontoinen rakentaminen. Rakentamisen on sijainniltaan liityttävä olemassa olevan asutuksen, tilakeskuksen ja tiestön läheisyyteen siten, että ranta-alueet ja avoimet maisematilat säilyvät vapaina rakentamiselta. Rakentaminen on sovitettava arvokkaaseen maisemakuvaan. Lisärakentamisen myöntämisessä huomioidaan olemassa olevat asuin- ja lomarakennukset. Alueen kehittämisessä on huomioitava valumavesien vaikutukset vesistöihin ja virtavesiin. Maisemaa muuttava maanrakennustyö tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin rakentamislain 53 §:ssä on säädetty.



#### **Haja-asutusalue**

Alue varataan maa- ja metsätalouskäyttöön sekä muille maaseutuelinkeinoille. Alueella sallitaan haja-asutusluontoinen sekä maa- ja metsätaloutta palvelevien asuntojen sekä tuotanto- ja taloustilojen rakentaminen.

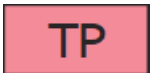
Lisärakentamisen myöntämisessä huomioidaan olemassa olevat asuin- ja lomarakennukset. Rakentaminen on sijoitettava olemassa olevien pihapiirien ja tilakeskusten tuntumaan siten, että ranta-alueet ja pellot säilyvät pääosin vapaina rakentamiselta. Rakennuspaikan tulee olla saavutettavissa olemassa olevan tieverkoston kautta. Korkeille ja näkyville kukkuloille ja kallioalueille sekä maisemallisesti merkittävälle peltoalueille rakentamista on vältettävä. Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että maisema säilyy mahdollisimman luonnonmukaisena (esimerkiksi sijainti metsäsaarekkeen tuntumassa).

Olemassa olevien rakennusten yhteyteen rakennettaessa rakentamisen on sovellettava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, värityksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten on muodostettava ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennuksen vaikutukseen maisemakuvaan on myös kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuspaikka on tarvittaessa sopivin istutuksin liitettävä ympäröivään maisemaan.

Liikenneväylien tuntumassa uudisrakentaminen on sallittua vain, mikäli valtioneuvoston päätöksen (VN:n päätös 993/1992) mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä. Aurinkovoimaloiden sijoittaminen on lähtökohtaisesti mahdollista niillä merkinnän osoittamilla alueilla, jotka ovat maisemaltaan avoimia, ja jotka eivät ole kulttuuri-, maisema-, muinaismuisto-, luonto- tai virkistysarvojensa takia aurinkovoiman tuotantoon huonosti soveltuvia. Aurinkovoimaloiden sijoittamisessa on myös huomioitava olemassa oleva sekä suunniteltu asutus ja elinkeinotoiminta. Aurinkovoimaloiden sijoittamisessa on vältettävä laajamittaisia metsien hakkuita. Teollisen mittaluokan (yli 10 hehtaaria) aurinkovoimalat edellyttävät asemakaavan laatimista. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin.

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

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 5 ha
- toinen rakennuspaikka edellyttää kantatilan olevan vähintään 10 ha
- kolmas-kuudes rakennuspaikka edellyttää aina kantatilaan 10 ha lisää/rakennuspaikka
- seitsemäs-kymmenes rakennuspaikka edellyttää kantatilaan aina 20 ha lisää/rakennuspaikka



### Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue

Merkinnällä on osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet sekä niihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet ja liikenneväylät. Alueelle voi sijoittua myös pääkäyttötarkoitukseen liittyvää liike- ja palvelutoimintaa tai lähialueen asukkaita palvelevaa kauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen verrattavissa olevaa myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Aluetta asemakaavoitettaessa on pyrittävä mahdollisimman tehokkaaseen, maa-pinta-alaa säästävään ratkaisuun, yritystoiminnan tilatarpeet huomioiden. Alueen suunnittelussa on huomioitava toiminnan aiheuttaman liikenteen järjestäminen siten, ettei läheisten asuinalueiden katuverkkoa tarpeettomasti kuormiteta. Asemakaavassa on annettava tarpeelliset määräykset rakentamisesta ja toimintojen sijoittamisesta siten, ettei alueella harjoitettava toiminta aiheuta 55 dBA:n ylittävää melutasoa alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa myös välittömästi varastointitoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto- ja terminaalitylöitä. Alueelle ei tule sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka häiriintyvät ympäristöhäiriöistä, kuten raskaasta liikenteestä, melusta ja pölystä. Merkittävät ympäristöhäiriöt on estettävä teknisillä ratkaisuilla ja/tai osoittamalla riittävät suoja-alueet. Alueen toimintojen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristöhaittojen torjuntaan. Siltä osin kuin alueella varastoidaan ja/tai valmistetaan polttonesteitä tai muita vaarallisia aineita, alueen ja sen lähiympäristön suunnittelussa on huomioitava varastoinnin aiheuttamat ympäristöriskit. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä tavalla, joka turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Alueen tasaaminen maa-aineksenotolla loppukäytön vaatimuksia vastaavaksi on sallittua. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota toimiviin liikenneyhteyksiin sekä alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyörällä. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on varattava riittävät tilat raskaan liikenteen pysäköinnille. Työpaikka-, teollisuus- ja varastorakennusten kattopinta-alan hyödyntäminen aurinkovoimaloiden alustoina on lähtökohtaisesti sallittua.

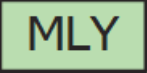
**Merkinnän osoittamille alueille** Nikkiläntien varressa sekä Söderkullan, Eriksnäsin ja Hangelbyn alueille saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioiden voivat sijoittua keskusta-alueen ulkopuolelle. Tällaisia ovat muun muassa auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa. Merkinnän osoittamalla alueelle Nikkiläntien varressa ei saa sijoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

**Merkinnän osoittama alue** Västerskogissa on tarkoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimitiloja ja palveluja, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa varten. Säilyvän asumisen osalta asemakaavoituksessa on huomioitava liikennemelun torjuntatarve. Alue on tarkoitettu asemakaavoittavaksi. Ohjeellinen korttelitehokkuus on  $e=0,2-0,4$ .



### Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueen laajenemissuunta

Merkinnällä osoitetaan TP-alueen pitkän aikavälin tavoitteellinen laajenemissuunta. TP-alueen laajetessa alueella noudatetaan TP-merkinnän määräyksiä.

 MLY

### **Laajat yhtenäiset metsäalueet/ Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä**

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa metsätaloustaloudessa olevia, pinta-alaltaan laajoja ja yhtenäisiä metsäalueita, jotka ovat seudullisen ekologisen verkoston kannalta merkittäviä. Alueiden sisään jää myös vesialueita. Alueita käytetään pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi myös muihin tarkoituksiin, kuten maanviljelyyn, virkistykseen, haja-asutusluontoiseen asumiseen ja loma-asumiseen. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin. Metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytyksiä ei saa vaarantaa. Alueen säilyminen yhtenäisenä on turvattava välttämällä alueen pirstomista muulla maankäytöllä siten, että syntyy alueen kokoon nähden vaikutuksiltaan laaja-alaista, pysyvää tai muuta merkittävää pitkäkestoista haittaa luonnon monimuotoisuudelle. Alueelle voidaan toteuttaa ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Reittien sijoittelussa on huomioitava alueen luontoarvot. Reittien toteuttamisen on perustuttava yksityiskohtaiseen suunnitelmaan. Luonnoltaan sekä ulkoilu- ja virkistysreiteiltään tärkeimmillä alueilla on vältettävä avohakkuita. Merkinnän osoittamille alueille ei tule sijoittaa aurinkovoimala-alueita.

Alueelle ei saa osoittaa uusia rakennuspaikkoja asumiseen tai vapaa-ajan asumiseen. Uudet maanviljelyyn liittyvät talousrakennukset on sijoitettava olemassa olevien pihapiirien tuntumaan siten, että ranta-alueet ja pellot säilyvät pääosin vapaina rakentamiselta. Uusien talousrakennusten tulee olla saavutettavissa olemassa olevan tieverkoston kautta. Korkeille ja näkyville kukkuloille ja kallioalueille sekä maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentamista on vältettävä. Rakennuksen sijainnin rakennuspaikalla on oltava sellainen, että maisema säilyy mahdollisimman luonnonmukaisena (esimerkiksi sijainti metsäsaarekkeen tuntumassa).

Olemassa olevien rakennusten yhteyteen rakennettaessa rakentamisen on sovellettava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, julkisivumateriaalien, väriyksen sekä julkisivun jäsentelyn osalta. Rakennuspaikalla rakennusten on muodostettava ympäristökuvaltaan sopusuhtainen kokonaisuus. Rakennuksen vaikutukseen maisemakuvaan on myös kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuspaikka on tarvittaessa liitettävä sopivin istutuksin ympäröivään maisemaan.

Liikenneväylien tuntumassa uudisrakentaminen on sallittua vain, mikäli valtioneuvoston päätöksen (VN:n päätös 993/1992) mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity.

 MRA

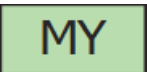
### **Maa- ja metsätalousalue, jolla on pääsääntöisesti loma-asutusta**

Alueella noudatetaan saariston ja rannikon osayleiskaavaa tai ranta-asemakaavoja, lukuun ottamatta näihin kuulumattomia Granön ja Käringsholmenin saaria, joilla noudatetaan tätä yleiskaavaa. Tämän yleiskaavan perusteella ei tämän merkinnän osoittamille alueille muodostu uusia rakennuspaikkoja, vaan niiden mahdollisuudet määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Granön ja Käringsholmenin mitoitus tulee toteuttaa saariston ja rannikon osayleiskaavan sisäsaariston mitoitusnormin mukaisena ja saarille tulee laatia ranta-asemakaava. Erityisesti on huomioitava saariston ja rannikon osayleiskaavassa, ranta-asemakaavoissa ja tässä yleiskaavassa osoitetut suojeluarvot niin luonnon, maiseman kuin kulttuuriympäristönkin osalta.

 M

### **Maa- ja metsätalousvaltainen alue rantavyöhykkeellä**

Alueella noudatetaan saariston ja rannikon osayleiskaavaa tai ranta-asemakaavoja. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Muu kuin alueen pääkäyttötarkoituksen tarpeita varten tapahtuva rakentaminen on kielletty.

 MY

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

Alueella noudatetaan saariston ja rannikon osayleiskaavaa tai ranta-asemakaavoja. Ranta-alueella ei ole uudisrakennusoikeutta. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suorittaessa on kiinnitettävä huomiota siihen, ettei alueen luonto- tai maisemaolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

SL

### **Luonnonsuojelualue**

Luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu alue. Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Perustettavan luonnonsuojelualueen tarkka rajausta ja suojelun perusteet määritellään alueen rajausta tai perustamispäätöksellä. Suojelumääräys on voimassa, kunnes alue on muodostettu luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelualueeksi. Toimiin suojelualueen muodostamiseksi on syytä ryhtyä kohtuullisessa ajassa. Alueella saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin rakentamislain 53 §:ssä on säädetty.

VU

### **Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue**

Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja ja -asumista palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Merkittävä rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin rakentamislain 53 §:ssä on säädetty.

VR

### **Retkeily- ja ulkoilualue**

Alueella noudatetaan saariston ja rannikon osayleiskaavaa. Merkinnällä osoitetaan alueet, jotka ovat pääasiallisesti retkeily- ja ulkoilukäytössä.

VL

### **Lähivirkistysalue**

Merkinnällä osoitetaan taajamien laajat yhtenäiset virkistysalueet. Alue on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, leikkiin ja virkistykseen. Alueelle ei saa rakentaa sellaisia uusia rakennuksia, jotka vaikeuttavat alueen virkistyskäyttöä. Alueelle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja laitteita. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide on luvanvaraista siten kuin rakentamislain 53 §:ssä on säädetty.

EO

### **Maa-ainesten ottoalue**

Merkinnällä osoitetaan kallioaineksen ottoon varattavat alueet. Toiminta alueella edellyttää maa-aines- ja ympäristölupaa. Toiminnasta mahdollisesti aiheutuvat ympäristöluvan mukaiset ympäristöhäiriöt on huomioitava alueen ja sen lähiympäristön maankäyttöä suunniteltaessa. Toiminnan loputtua alueen jälkikäyttö tulee sovittaa ympäröivien alueiden maankäyttöön soveltuvaksi.

en

### **Energiahuollon alue**

Merkinnällä osoitetaan energiahuollon alueet. Alueelle voidaan sijoittaa energiahuollon tiloja, laitoksia, voimaloita, alueita tai rakenteita.

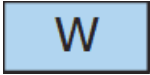
E

### **Erityisalue**

Merkinnällä osoitetaan sellaisille toiminnoille varattavia alueita, joiden käyttö muihin tarkoituksiin on hyvin rajoitettu, ja joille yleisöllä ei yleensä ole vapaata pääsyä. Alueen toimintojen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota



ympäristöhaittojen torjuntaan. Toiminnan kehittämisessä on huomioitava kaavassa osoitettu ympäröivä maankäyttö. Merkinnällä on osoitettu ampumarata (ea), moottorirata (mr), Sipoon jäteasema ja Metsäpirtin kompostointilaitos.



#### Vesialue

Alueella on maisemaa muuttava kaivamis-, täyttämisen-, ruoppaus- tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide luvanvaraista siten kuin rakentamislain 53 §:ssä on säädetty. Vesialueiden lähiympäristöjä kehitettäessä tulee huomioida vesistön ja sen rantojen ekologiset arvot ja ekosysteemipalvelut siten, että edistetään pintavesien hyvän tilan saavuttamista ja huolehditaan virkistyskäytön mahdollisuuksien säilymisestä.



#### Osayleiskaava-alueen raja

Vahvistetun osayleiskaava-alueen raja. Osayleiskaava-alueet esitetään kartalla haalennettuina. Alueella on voimassa osayleiskaava, joka yllä mainittuja poikkeuksia lukuun ottamatta jää voimaan myös yleiskaavan voimaantulon myötä. Alueen käyttöä ohjaa yleiskaavan sijaan osayleiskaava sekä mahdolliset asemakaavat. Mikäli osayleiskaava kumotaan ja sitä ei korvata uudella osayleiskaavalla, alueen käyttöä ohjaa yleiskaava.



#### Luonnonmuistomerkki

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luonnonmuistomerkki.



#### Alue, jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja

Alueen arvot on kuvattu erillisissä Sipoon yleiskaava-alueiden ja Sipoonkorven luontoselvityksissä, jotka on toteutettu Sipoon yleiskaava 2025 laadinnan yhteydessä. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman rakentamislain 53 §:n mukaista lupaa.



#### Viheryhteys

Viheryhteys toimii ekologisena käytävänä ja viheryhteytenä. Viheryhteydet muodostavat yhdessä metsäalueiden kanssa rungon ekologiselle verkostolle, joka turvaa eliölajien liikkumista ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä. Yhteys on huomioitava alueen suunnittelussa ja alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä. Aluetta ja sen lähiympäristöä suunniteltaessa on katsottava, ettei viheryhteyden toteuttamismahdollisuuksia heikennetä eikä ekologisia käytäviä katkaista. Yhteyksiä on kehitettävä luonnonolosuhteiltaan monipuolisina, puustoisina ja mahdollisimman leveinä alueen ominaispiirteet huomioiden. Merkinnällä osoitetaan yhteyksien suunta, sijainti on ohjeellinen.



#### Ulkoilun ja virkistyskäytön yhteystarve

Sijainti on ohjeellinen. Pääasiassa ulkoiluun tarkoitettujen reitien yhteystarve. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Aluetta ja sen lähiympäristöä suunniteltaessa on katsottava, ettei ulkoilureitin toteuttamismahdollisuuksia heikennetä eikä ekologisia käytäviä katkaista.



#### Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue

Merkinnällä osoitetaan Natura 2000 -verkostoon kuuluvat tai siihen ehdotetut alueet. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain tarkoittamia suojelualueita. Rakentaminen, maankäytön muutokset ja muut mahdolliset hankkeet ja suunnitelmat Natura-alueiden läheisyydessä tai valuma-alueilla on arvioitava luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n määräysten mukaisesti.



### Arvokas geologinen muodostuma

Merkinnällä osoitetaan luonnon ja maisemansuojelun kannalta valtakunnallisesti arvokkaat geologiset muodostumat: kallioalueet, kivikot, tuuli- ja rantakerrostumat ja moreenimuodostumat. Alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on katsottava, ettei erikoisia luonnonesiintymiä turmella eikä aiheuteta huomattavia tai laajalle ulottuvia vahingollisia muutoksia luonnonolosuhteissa. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman rakentamislain 53 §:n mukaista lupaa. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat maa-aineslain 3§:n vastaisia.



### Virkistyskohde

Merkinnällä osoitetaan vapaa-ajan ja luontomatkailun alueita. Alueelle saa rakentaa ulkoilukäyttöä palvelevia pienehköjä rakennuksia tai rakennelmia.



### Vesistö- ja virkistysyhteys

Merkinnällä osoitetaan melonnan sekä muun vesillä tapahtuvan liikkumisen käyttöön kehitettävä vesistö- ja virkistysyhteys.



### Matkailupalvelujen alue

Merkinnällä osoitetaan matkailupalvelujen alueita. Aluetta kehitetään siten, että se palvelee asukkaita ja matkailijoita. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota sujuvien yhteyksien sekä korkeatasoisen maisema- ja ympäristökuvan luomiseen.



### Uimaranta



### Mahdollisesti pilaantunut maa-alue

Merkinnällä osoitetaan mahdollisesti pilaantuneet maa-alueet. Alueen maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja huomioitava maankäytön jatkosuunnittelussa. Pilaantunut maaperä on tarvittaessa puhdistettava käyttötarkoituksen edellyttämällä tavalla ennen mahdolliseen rakentamiseen ryhtymistä. Kohteen alueellinen laajuus on selvitettävä tarkemmin yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Maarakentamisessa tai maankäytön muutoksissa on oltava yhteydessä valvontaviranomaiseen. On huomioitava, että kaikkia pilaantuneita maa-alueita ei ole tunnistettu.



### Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde

Merkinnällä osoitetaan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ja rakennusryhmät pihapiireineen. Kohteiden arvotus perustuu Sipoon yleiskaava 2050:n kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen (2025) toteuttaneen asiantuntijaryhmän tekemään esitykseen, jonka alueellinen vastuumuseo (Porvoon museo) on hyväksynyt. Merkinnällä osoitetun rakennuksen purkaminen on kielletty. Rakennuksessa suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on huomioitava kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot. Rakennukseen ja rakennusryhmään kohdistuvien toimenpiteiden suunnittelussa tulee huomioida myös rakennusta ympäröivän maisemakuvallisen kokonaisuuden ja luonteen säilyminen. Rakennusta koskevista hankkeista on ennen toimenpiteisiin ryhtymistä neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa. Numero viittaa kaavaselostuksen liitteessä olevan luettelon kohdekuvaukseen.



## Valtakunnallisesti merkittävä suojeltu kulttuuriympäristö (kohde)

Merkinnällä osoitetaan rakennussuojelulailla ja kirkkolailla suojellut rakennukset.



## Valtakunnallisesti merkittävä suojeltu kulttuuriympäristö (tie)

Merkinnällä osoitetaan Suuren rantatien linjaus.

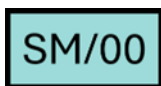


sm/000

### Muinaismuistokohde

sm/000–146: Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Vallitsevan maankäytön mukainen peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous on sallittua. Metsän äestys on kuitenkin kielletty. Kaikista muista aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa. Museovirasto ylläpitää muinaisjäänösrekisteriä, johon on kirjattu perustiedot kaikista Sipoon kiinteistä muinaisjäänöksistä. Muinaismuistolain mukaan kiinteät muinaisjäänökset ovat rauhoitettuja muistoina Suomen aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta. Kohteet on lueteltu kaavaslostuksessa. Numero viittaa kaavaslostuksen liitteenä olevan luettelon kohdekuvaukseen.

sm/200–270: Historiallinen kylätontti. Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja suuremmista kaivutöistä on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa. Kohteet on lueteltu kaavaslostuksessa. Numero viittaa kaavaslostuksen liitteenä olevan luettelon kohdekuvaukseen.



### Muinaismuistoalue

SM/00–10: Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon lausunto. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi arkeologiseksi alueiksi (niin kutsutut VARK-alueet) vahvistetut kohteet. Kohteet on lueteltu kaavaslostuksessa. Numero viittaa kaavaslostuksen liitteenä olevan luettelon kohdekuvaukseen.



### Suojelualue

S/00–10 Muu kulttuuriperintökohde. Alueella olevat historialliset – esim. asutus-, elinkeino- ja sotahistorialliset – rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa. Kohteet on lueteltu kaavaslostuksessa. Numero viittaa kaavaslostuksen liitteenä olevan luettelon kohdekuvaukseen.



## Maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Merkinnällä osoitetaan Uudenmaan liiton Uudenmaan kulttuuriympäristöt- selvityksessä (2022) tunnistettu maakunnallisesti ja seudullisesti arvokas kulttuuriympäristö. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on huomioitava arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa.

Rakennuspaikkoja ei saa osoittaa laki- ja puronvarsialueille eikä laajoille yhtenäisille peltoalueille. Veden kulku on turvattava niin, että kasvillisuus pysyy elinvoimaisena. Maisemallisesti arvokkailla alueilla noudatetaan alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista mitoitus. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on huomioitava maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä. Alueelle mahdollisesti toteutettavat mastot ja muut maisemassa näkyvät rakennelmat on toteutettava niin,

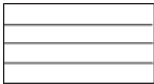
etteivät ne turmele kaunista maisemakuvaa. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen säilymisen, on kielletty. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman rakentamislain 53 §:n mukaista lupaa.



### Valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Merkinnällä osoitetaan Museoviraston määrittelemät Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY, 2009). Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Rakennuspaikkoja ei saa osoittaa laki- ja puronvarsialueille eikä laajoille yhtenäisille peltoalueille. Veden kulku on turvattava niin, että kasvillisuus pysyy elinvoimaisena. Maisemallisesti arvokkailla alueilla noudatetaan alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista mitoitus. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on huomioitava maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä. Alueelle mahdollisesti toteutettavat mastot ja muut maisemassa näkyvät rakennelmat on toteutettava niin, etteivät ne turmele kaunista maisemakuvaa. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen säilymisen, on kielletty. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman rakentamislain 53 §:n mukaista lupaa.



### Arvokas perinnebiotooppi

Merkinnällä osoitetaan paikallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat perinnemaisemat tai -biotoopit.



### Arvokas kulttuuriympäristö ja/tai maisema

Merkinnällä osoitetaan arvokkaat kulttuuriympäristöt ja maisemat. Merkinnällä osoitettujen alueiden arvot on kuvattu erillisessä Sipoon yleiskaava 2050:n kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä (2025). Merkintä on jaettu kolmeen muutosherkkyyden luokkaan. Rakennuspaikkoja ei saa osoittaa laki- ja puronvarsialueille eikä laajoille yhtenäisille peltoalueille. Veden kulku on turvattava niin, että kasvillisuus pysyy elinvoimaisena. Maisemallisesti arvokkailla alueilla noudatetaan alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaista mitoitus. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteuttamisessa on huomioitava maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä. Alueelle mahdollisesti toteutettavat mastot ja muut maisemassa näkyvät rakennelmat on toteutettava niin, etteivät ne turmele kaunista maisemakuvaa. Maa-ainesten otto ja muu maanpinnan muuttaminen, joka vaarantaa alueen luonnonarvojen säilymisen, on kielletty. Alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman rakentamislain 53 §:n mukaista lupaa.

ma A

Erittäin korkean muutosherkkyyden alueet. Alueen rakentamista ja muutoksia ohjataan yksityiskohtaisten rakennus- ja korjaustapaohjeiden avulla. Museoviranomainen osallistuu suunnittelun ohjaukseen.

ma B

Korkean muutosherkkyyden alueet. Asemakaava-alueella rakentamista ja muutoksia ohjataan yksityiskohtaisten rakennus- ja korjaustapaohjeiden avulla. Museoviranomainen arvioi suunnittelun ohjauksen tarvetta.

ma C

Kohtalaisen muutosherkkyyden alueet. Mahdollinen täydennysrakentaminen tulee huolella sovittaa osaksi arvokasta kulttuuriympäristöä ja maisemakuvaa. Rakennus- ja korjaustapaohjeiden tarpeellisuutta arvioidaan aluekohtaisesti.



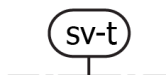
### Jätteenkäsittelyalueen suojavyöhyke

Merkinnällä osoitetaan jätteenkäsittelyalueiden suojavyöhykkeet. Jätteenkäsittelyalueen ympärille on jätettävä riittävä suojajäike ympäristöhaittojen vähentämiseksi. Jätteiden käsittelyssä ja alueen muussa järjestelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristönsuojeluun. Alueella rakentamisen on perustuttava yksityiskohtaisempaan suunnitteluun. Toiminnan kehittämisessä on huomioitava kaavassa osoitettu ympäröivä maankäyttö.



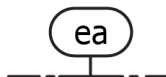
### Konsultointivyöhyke

Merkinnällä osoitetaan Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) määrittelemien ja valvonnassa olevien kemikaalikohteiden konsultointivyöhykkeet. Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista, merkittävämmästä rakentamisesta tai suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydettävä lausunto Tukesilta sekä kunnan palo- ja pelastusviranomaiselta. Konsultointivyöhyke määritetään lähtökohtaisesti kohteen tontin eli kiinteistön rajasta. Konsultointivyöhykkeen laskentapaikka voi olla tarkemmilla selvityksillä mahdollista tarkentaa tilanteissa, joissa päästölähteen sijainti on tiedossa. Konsultointivyöhykettä edellyttävän toiminnan väistyminen voi tehdä konsultointivyöhykkeen tarpeettomaksi.



### Kilpilahden suojavyöhyke

Merkinnällä osoitetaan vaarallisia kemikaaleja käsitteleviä ja varastoivia tuotantolaitoksia sekä varastoalueita ympäröivä ulompi suojavyöhyke. Suojavyöhykkeelle ei sallita uutta asutusta, uutta vapaa-ajan asutusta eikä yleisiä virkistysalueita eikä vapaa-ajan asutuksen muuttamista ympärivuotiseksi.



### Ampumaradan suojavyöhyke

Merkinnällä osoitetaan ampumaratojen suojavyöhykkeet. Ampumaradan ympärille on jätettävä riittävä suojajäike toiminnan aiheuttaman melun ja muiden ympäristöhäiriöiden takia. Alueelle rakentamisen on perustuttava yksityiskohtaisempaan suunnitteluun. Alueen järjestelyssä on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristönsuojeluun.



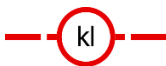
### Sähkölinja

Merkinnällä osoitetaan nykyiset 110 kV:n ja 400 kV:n voimajohdot sekä olemassa olevassa johtokäytävässä kehitettävät yhteydet. Johtoalue rajoittaa ympäröivää maankäyttöä. Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon voimajohtojen suojaetäisyyksistä annetut määräykset.



### Maakaasun runkoputki

Merkinnällä osoitetaan olemassa olevat korkeapaineiset maakaasun siirtoputket. Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon maakaasuputkiston suojaetäisyyksistä annetut määräykset.



### Kaukolämmön siirron yhteystarve

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan Kilpilahden ja Loviisan ydinvoimalan alueen hukkalämpöjen hyödyntämiseen liittyvä siirtoyhteystarve ja teknisen huollon yhteiskäyttötunneli pääkaupunkiseudulle sekä Boxin kylätaajaman osayleiskaavassa esitetty kaukolämmön siirron yhteystarve.



## Pohjavesialue

Luokiteltu pohjavesialue. Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Pohjavesialueita koskevat toimenpiteet on suunniteltava ja toteutettava siten, etteivät ne heikennä pohjaveden laatua, vähennä pohjaveden antoisuutta tai aiheuta haitallista pohjaveden purkautumista. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on määriteltävä periaatteet haitallisten aineiden säilyttämisestä ja jäteastioiden sijoituspaikoille pohjavesialueilla. Tieliikennealueet ja -väylät sekä pysäköintialueet on suunniteltava siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Moottoriajoneuvoille ja veneille on osoitettava tähän tarkoitettut, asianmukaiset pesemispaidat. Maa-ainesten ottoa ei saa ulottaa neljää metriä lähemmäs pohjaveden pintaa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on määriteltävä periaatteet rakentamiselle, rakennuksen perustamiselle, ojituksille ja maankaivulle pohjavesialueilla. Vanhoilla ottamisalueilla maisemointi on hoidettava siten, että pohjaveden laatu pysyy hyvänä. Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi pohjavesialueita on suunnittelussa tarkasteltava kokonaisuuksina sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisalueiden sijoitteluun ja läpäisevän maaperän säilyttämiseen. Puhtaat hulevedet on imeytettävä maaperään pohjavesialueilla. Energiakaivon rakentaminen on kiellettyä. Pohjavesialueella yksityiskohtaisemman suunnittelun on perustuttava suunnittelualueella tehtyihin maaperä- ja pohjavesitutkimuksiin. Rakennuslupaviranomaisen on pyydettävä kunnan ympäristölupaviranomaisen lausunto aluetta koskevista uuden rakennuksen rakentamista koskevista rakennuslupahakemuksista.



## Yleiskaava-alueen raja



## Kunnan raja



## Alueen raja

Osoittaa kaavamerkinnän alueen rajan.

## SÖDERKULLA

## Taajaman nimi

## YLEISMÄÄRÄYKSET

**Hiilinielut ja -varastot.** Maankäytön jatkosuunnittelussa on edistettävä hiilinielujen ja -varastojen turvaamista.

**Viheralueverkosto.** Viheralueverkoston jatkuvuus sekä ekologinen ja virkistysellinen toimivuus on turvattava. Viheralueita on säilytettävä yhtenäisinä aluekokonaisuuksina ja turvattava niiden väliset laadukkaat viheryhteydet.

**Ekosysteemipalvelut ja ilmastomuutokseen varautuminen.** Monipuoliset ekosysteemipalvelut ja ilmastomuutokseen varautuminen on turvattava maankäytön jatkosuunnittelussa.

**Luonnon monimuotoisuus.** Luonnon monimuotoisuudelle aiheutuvia haittoja on ensisijaisesti vältettävä tai lievennettävä. Tilanteissa, joissa edellinen ei ole mahdollista, on selvítettävä ekologisen kompensaation mahdollisuudet.

**Vesi- ja jätehuolto.** Vesi- ja jätehuolto on järjestettävä toimintavarmaksi, käyttöä vastaavaksi sekä terveys- ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaksi. Saarissa, joihin ei ole ajoyhteyttä, vesikäymälän rakentaminen edellyttää liittymistä viemäriverkostoon.

**Energia ratkaisut ja energiatehokkuus.** Maankäytön jatkosuunnittelussa on edistettävä hiilineutraaleja energia ratkaisuja. Toimintojen ja rakennusten sijoittamisessa on huomioitava energiatehokkuus. Merkittäväillä uusilla rakentamisalueilla sekä saarekemaisilla asumisen alueilla energia ratkaisuja on tarkasteltava alueellisesti maankäytön jatkosuunnittelun yhteydessä. Merkittävisissä asemakaavahankkeissa on laadittava tarkentava energiasuunnitelma.

**Maamassojen kierrätys ja hyödyntäminen.** Maankäytön jatkosuunnittelussa on edistettävä maamassojen suunnitelmallista kierrätystä ja hyödyntämistä.

**Melu ja tärinä.** Maankäytön jatkosuunnittelussa on huomioitava lento-, tie- ja raideliikenteen sekä muiden toimintojen melusta ja päästöistä aiheutuvat rajoitukset maankäytön sijoittumiselle sekä näihin liittyvät suojaamistarpeet. Raideliikenteen läheisyydessä on lisäksi otettava huomioon mahdolliset runkomelu- ja tärinähaitat.

**Hulevesien hallinta.** Asemakaavoituksen yhteydessä on ohjattava hulevesien hallintaa. On huomioitava sekä laadullisen että määrällisen hallinnan tarpeet ja turvata riittävät aluevaraukset hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan. Hulevesisuunnittelu on tehtävä valuma-aluelähtöisesti vesistöjen erityispiirteet huomioiden. Maankäytön jatkosuunnittelussa on edistettävä vesien tilan säilyttämistä hyvänä tai hyvän tilan saavuttamista. Hulevesien muodostumista on pyrittävä ehkäisemään.

**Tulvavaarat ja -riskit.** Tulvavaarat ja -riskit on huomioitava maankäytön jatkosuunnittelussa. Meren ja vesistöjen rannoilla sekä muilla alavilla alueilla on huolehdittava tulvasuojelusta riittävällä rakentamiskorkeudella. Tulvareitit on selvitettävä ja niiden toimivuus varmistettava maankäytön jatkosuunnittelussa.

**Ranta-alueilla rakentaminen ja meritäytöt.** Ranta-alueille rakennettaessa on varmistettava, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuvat maisemaan ja muuhun ympäristöön. Ranta-alueella on turvattava riittävä puusto ja varmistettava rantojen säilyminen mahdollisimman laajasti luonnonmukaisina. Ranta-alueille on jätettävä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta ja varmistettava yleiseen virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. Suunnittelussa on edistettävä rantojen saavutettavuutta. Rakentamattomat rannat on asemakaavoissa ensisijaisesti varattava yleiseen virkistyskäyttöön. Meritäyttöjen ja niihin liittyvien ruoppausten toteutusta varten on suunniteltava lieventämiskeinot, joilla merkittävät vesistö- ja luontohaitat voidaan välttää.

#### **Asemakaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla tulee noudattaa seuraavia rakentamista ohjaavia määräyksiä:**

-Rakennuspaikkojen enimmäismäärä asema- ja osayleiskaava-alueiden ulkopuolisilla osilla lasketaan 1.7.1959 voimassa olleesta tilajaosta. Vanha rakentamaton kiinteistö (1.7.1959) saa kuitenkin yhden (1) rakennuspaikan. Jokainen rakennettu asuin- tai lomarakennus vähentää kantatilan rakennuspaikkojen enimmäismäärää yhdellä. Kaikki asema- ja osayleiskaava-alueiden ulkopuoliset alueet ovat alueidenkäyttölain 16 § 3 momentin mukaista suunnittelutarvealuetta.

-Rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2 500 m<sup>2</sup>. Mikäli rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, rakennuspaikan koon on oltava vähintään 1 000 m<sup>2</sup>.

-Sivuasuntoa ei lasketa rakennuspaikaksi. Sivuasunto ei vähennä rakennuspaikkojen enimmäismäärää. Sivuasuntoa ei saa rakentaa alle 3 000 m<sup>2</sup> rakennuspaikalle. Ranta-alueilla rakennuspaikan tulee olla vähintään 5 000 m<sup>2</sup>. Sivuasuntoa ei saa sijoittaa valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueille (RKY-alueet), maisemallisesti arvokkaille alueille (ma-alueet), eikä vapaa-ajan asuntojen yhteyteen. Mikäli haettu rakentaminen täyttää alueidenkäyttölain 16 §:n mukaisen suunnittelutarvekynnyksen ja rakennuspaikka sijaitsee kyläalueen välittömässä läheisyydessä, noudatetaan kyläalueen (AT) kaavamääräyksiä. Jos alueidenkäyttölain 16 §:n mukainen suunnittelutarvekynnys ei ylity, noudatetaan haja-asutusalueiden (MTH) kaavamääräystä.

-Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen yksikerroksisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300 k-m<sup>2</sup>, tai useampaan kuin yhteen tasoon rakennettavan yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 400 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle voi rakentaa kerrosalaltaan enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää ja samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasunto ja päärakennus muodostavat kiinteistöjaosta huolimatta yhdessä yhden rakennuspaikan. Sivu- ja päärakennusta ei saa kiinteistötoimituksella erottaa erillisiksi kiinteistöiksi. Vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden vapaa-ajan asunnon, jonka kerrosala on enintään 150 k-m<sup>2</sup>.

-Rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia käytössä olevan rakennusoikeuden niin mahdollistaessa. Asuinrakennukseen liittyvän yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Vapaa-ajan asuntoon liittyvän yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 50 k-m<sup>2</sup>.

|                                                                                            |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                            |  |
| Nähtävillä / Framlagd Alueidenkäyttölaki/Lag om områdesanvändning 62 §, MRA/MarkByggF 30 § |  |
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen                                                |  |

|                                                                                                                                                                                                                                    |                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
|  <div> <div> SIPOO<br/>SIBBO </div> <div> SIPOON KUNTA<br/>SIBBO KOMMUN </div> <div> Yhdyskunta ja ympäristö<br/>Samhälle och miljö </div> </div> | Numero / Nummer    |
|                                                                                                                                                                                                                                    | G28                |
| G28 SIPOON YLEISKAAVA 2050:N LUONNOS<br>G28 UTKAST TILL GENERALPLAN FÖR SIBBO 2050                                                                                                                                                 | Päiväys / Datum    |
|                                                                                                                                                                                                                                    | 09.10.2025         |
| Kaavan laatija / Planens utarbetare<br>Miika Norppa                                                                                                                                                                                | Mittakaava / Skala |
|                                                                                                                                                                                                                                    | 1:45 000           |
| Piirtäjä/ Ritare<br>Kiara Pashley,<br>Avustava piirtäjä/ Assisterande ritare<br>Alexandros Telemachou                                                                                                                              |                    |