

## RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos

MAAJAOS § 12

Maankäyttöjaosto 12.2.2020

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

Kaavamuutosalue sijaitsee saaristossa Norrkullalandetilla noin 3 km Kalkkirannasta lounaaseen. Alue on 25,5 ha. Saareen on ympärivuotinen yhteysalusliikenne Kalkkirannasta ja Gumbostrandista.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää matkailu- ja virkistyskäyttöä saarella. Ranta-asemakaavan alueella on kunnan omistama retkeily- ja ulkoilualue. Sen eteläosa on vuokrattu sipoolaiselle saaristomatkailuyritykselle. Se on rakentanut alueelle vuokramökkejä, suuren kokousrakennuksen ja rantasaunan, jonka kesäkahvila palvelee koko virkistysalueen kävijöitä. Yritys hakee mahdollisuutta kehittää toimintaansa kunnan alueelle kaavoitettavilla uusilla rakennuksilla sekä saaren sisäosaan kiinteistöyhtiön maille rakennettavilla vuokramökeillä.

Kunnan hallinnassa olevalla ja kuntalaisten suosimalla retkeilyalueella kehitysmahdollisuuksia lisää kaavassa esitetyt rakennusalat venesataman huoltorakennusta ja leirikoulurakennusta varten. Kaava-alueella on myös viisi vanhaa sisämaan lomaasuntotonttia. Niiden yhteyteen halutaan lisätä uusia tontteja.

Asemakaavamuuotos koskee osia kiinteistöistä 753-426-1-145 (Sipoon kunnan omistuksessa) ja -1-188 (matkailuyrityksen omistuksessa) sekä kokonaan kiinteistöjä -1-189, -1-190, -1-191, -1-192, -1-193, -1-194 ja -1-195 (yksityisessä omistuksessa).

Asemakaava-alueella on nykyisin retkeily- ja virkistysalue, lähivirkistysalue, kaksi venevalkamaa, kaksi sisämaan loma-asuntokorttelia sekä pieni osa saaren suojelualueesta ja maa- ja metsätalousalueesta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Asemakaavamuuotoksella muodostetaan matkailua palveleva korttelialue 39 sekä laajennetaan sisäsaaren loma-asuntokorttelien aluetta.

Kaavamuutos on käynnistetty maanomistajien toimesta.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 29.5.2019. Kaavatyö on luonnosvaiheessa.

### **Liitteet**

Liite 1/ 12.§ MAJAJAOS: Kaavaluonnos 1:2000

Liite 2/ 12.§ MAJAJAOS: Kaavaluonnoksen selostus

Liite 3/ 12.§ MAJAJAOS: Selostuksen liitteet

### **Kehitysjohdajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää asettaa 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 ehdotuksen seuraavalla muutoksella:

- VR-alueelta poistetaan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä koskien leirikoulurakennusta ja huoltorakennusta

## Maankäyttöjaosto 14.04.2021 § 35

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

Asemakaavamuutos koskee osaa kiinteistöstä 753-426-1-145, joka on Sipoon kunnan omistuksessa. Asemakaava-alueella on nykyisin retkeily- ja virkistysalue ja venevalkama. Asemakaavamuutoksella muodostetaan osaan muutosaluetta matkailua palveleva korttelialue 45 ja sen rantaan uusi venevalkama. Kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää matkailu- ja virkistyskäyttöä saarella, jolle on ympärivuotinen yhteysliikenne mantereelta. Ranta-asemakaavan alueella on kunnan omistama retkeily- ja ulkoilualue. Sen eteläosa on vuokrattu sipoolaiselle saaristomatkailuyritykselle. Yritys on rakentanut alueelle vuokramökkejä, suuren kokousrakennuksen ja rantasaunan, jonka kesäkahvila palvelee koko virkistysalueen kävijöitä. Yritys hakee mahdollisuutta kehittää toimintaansa kunnan alueelle kaavoitetta villa uusilla rakennuksilla. Samalla parannetaan virkistysalueen palveluita. Kunnan hallinnassa olevalla ja kuntalaisten suosimalla retkeilyalueella on säilytetty rakennusala huoltorakennukselle, jota tarvitaan retkeilyalueen ja venesataman huoltoa varten.

Ranta-asemakaavan luonnos, päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 5.3.-6.4.2020. Lausuntoja kaavaluonnoksesta saatiin 9 kpl ja mielipiteitä 2 kpl.

Luonnosvaiheessa kaava-alue oli laajempi ja käsitti myös loma-asuntokortteleita. Niihin liittyviin hankaliin kysymyksiin ei saatu tyydyttävää ratkaisua, joten ne rajattiin pois kaavasta. Myös saadun viranomaispalautteen vuoksi hanketta on merkittävästi supistettu mahdollistamaan lähinnä nykyisen matkailutoiminnan.

Ranta-asemakaava muutos on edennyt vaiheeseen, jossa muutos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan asettaa ehdotuksena nähtäville.

|            |   |
|------------|---|
| Esittelijä | Kehitysjohtaja Siren Pirjo  |
| Ehdotus    | Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja että RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutoksen kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot. |
| Käsittely  |   |
| Päätös     | Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.  |

## Kunnanhallitus 27.04.2021 § 135

Esittelijä Kunnanjohtaja Grannas Mikael

|           |   |
|-----------|---|
| Ehdotus   | Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja että RA7 Norrkullalandet, ranta-<br>asemakaavan muutoksen kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja<br>rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n<br>mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset<br>lausunnot. |
| Käsittely |   |
| Päätös    | Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.  |

## Maankäyttöjaosto 14.10.2021 § 68

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

Asemakaavamuutos koskee osaa kiinteistöstä 753-426-1-145, joka on Sipoon kunnan omistuksessa. Asemakaava-alueella on nykyisin retkeily- ja virkistysalue ja venevalkama. Asemakaavamuutoksella muodostetaan osaan muutosaluetta matkailua palveleva korttelialue 45 ja sen rantaan uusi venevalkama. Kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää matkailu- ja virkistyskäyttöä saarella, jolle on ympärivuotinen yhteysliikenne mantereelta. Ranta-asemakaavan alueella on kunnan omistama retkeily- ja ulkoilualue. Sen eteläosa on vuokrattu sipoolaiselle saaristomatkailuyritykselle. Yritys on rakentanut alueelle vuokramökkejä, suuren kokousrakennuksen ja rantasaunan, jonka kesäkahvila palvelee koko virkistysalueen kävijöitä. Yritys hakee mahdollisuutta kehittää toimintaansa kunnan alueelle kaavoitetta villa uusilla rakennuksilla. Samalla parannetaan virkistysalueen palveluita. Kunnan hallinnassa olevalla ja kuntalaisten suosimalla retkeilyalueella on säilytetty rakennusala huoltorakennukselle, jota tarvitaan retkeilyalueen ja venesataman huoltoa varten.

Ranta-asemakaavan ehdotus, päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 17.6.2021 – 2.8.2021. Lausuntoja ehdotuksesta saatiin 3 kpl ja muistutuksia 1 kpl:

### Lausunto 1, ELY-keskus, ehdotusvaiheesta

Poikkeamisesta osayleiskaavasta

ELY-keskus toteaa, että kaavamuutosratkaisu poikkeaa hieman kaava-alueelle Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavassa esitetystä ratkaisusta rakentamisen tehokkuuden osalta. Nykyisen virkistysalueen rm-osasta, jossa on ollut rakennusalat lomamökeille ja saunalle, tulee rakennetumpi virkistysalue. Alueen pääkäyttötarkoitus muutetaan osayleiskaavasta poiketen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), jolla yleinen virkistyskäyttö on sallittu. Kaava-selostuksessa tuodaan vahvasti esiin kunnan tahtotila ja painotetaan alueen tärkeyttä yleisen virkistykseen.

ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksessa tulisi noudattaa samaa periaatetta kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Koko kaava-alueen pääkäyttötarkoitus tulisi osoittaa virkistykseen, ja merkitä retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Rakentamiseen tarkoitettut osa-alueet ja luo-alueet merkitään kuten kaavamuutosehdotuksessa nyt on esitetty (rm, h, sn, venek). ELY-keskus katsoo lisäksi, että retkeily- ja ulkoilualueen (VR)

kaavamääräystä tulee selkeyttää siten, että koko alue on tarkoitettu yleiseen virkistykseen. Kaavaehdotus ei siten poikkeaisi voimassa olevan osayleiskaavan ja ranta-asemakaavan keskeisestä periaatteesta alueen pääkäyttötarkoituksen (VR) osalta.

#### Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Voimassa olevassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu virkistysalueeksi ja maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Maakuntakaavan virkistysalueita koskevan kaavamääräyksen mukaan alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palvelu- ja varustetaso sekä ympäristöarvot ja osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Merkintään sisältyy MRL 33.1 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Maakuntakaavan MRL 33.1 §:n mukaisen rakentamisrajoituksen tavoite on lähinnä turvata alueen virkistyskäyttömahdollisuuksien säilyminen. ELY-keskuksen käsityksen mukaan nyt esitetty lisä- ja täydennysrakentaminen ei todennäköisesti merkittävästi heikentäisi alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia. ELY-keskus katsoo kuitenkin, että kaavaehdotus olisi linjassa kunnan tavoitteiden sekä ylemmän asteisten kaavojen kanssa, mikäli koko ranta-asemakaava-alueen pääkäyttötarkoitus osoitetaan virkistykseen ja ulkoiluun (VR) tässä lausunnossa esitetyllä tavalla muutettuna.

#### Vesihuollosta

ELY-keskus toteaa, että esitetty vesihuoltoratkaisu on Sipoon kunnanvesihuollon suunnittelun mukainen (Sipoon vesi 1.2.2021 lausunto). ELY-keskus katsoo, että ehto vesijohtoon liittymistä ei voida perustella ympäristönsuojelullisin syin, vaan ehto tulee perustua terveydellisiin

syihin tai siihen, että kiinteistöllä ei ole saatavilla riittävästi hyvälaatuista vettä. Mikäli kiinteistöillä ei ole riittävästi hyvälaatuista vettä, tulisi liittymisehto vesijohtoon olla kaavamääräyksissä, eikä vain sidoksissa vesikäymälän rakentamiseen.

#### Ehdotus vastineeksi:

Asemakaavaehdotuksessa on nyt ohjaavien ylempien kaavojen mukaisesti muutettu matkailua palvelevan kortteli-alueen (RM) käyttötarkoitus retkeilyyn ja ulkoiluun (VR). Kaava-alueen läpi kulkee yleinen ulkoilureitti eikä jokamiehen oikeutta rajoiteta. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa virkistys-alueen palvelujen lisäämisen ja saavutettavuuden parantamisen. Vesihuoltoon liittyen vesikäymäläratkaisulta edellytetään kaavassa viemäriverkkoon liittyminen. Kaavamääräykseen lisätään vesijohtoverkkoon liittymisvelvoite mikäli kiinteistöllä ei ole riittävästi hyvää vettä.

#### Lausunto 2, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry, ehdotusvaiheesta:

##### Kaava-alueen rajaus

Kaava-aluetta on luonnosvaiheen jälkeen pienennetty ja mm. maakuntakaavan vastaisista rakennuspaikoista on luovuttu. Tämä on hyvä ratkaisu, jolla on päästy eroon suurimmasta osasta luonnosvaiheessa antamassamme lausunnossa esiin nostettuja ongelmia. Luontoselvityksessä arvokkaiksi todettujen luontokohteiden merkitseminen luo-merkinnöillä ja

näihin sisältyvillä selkeillä luonnontilaisuuden turvaavilla kaavamääräyksillä ansaitsee kiitosta.

#### Huoltorakennus VR-alueella

VR-alueelle itäosaan on lisätty luonnosvaiheen jälkeen huoltorakennuksen rakennuspaikka (100 kem<sup>2</sup>). Keskeinen sijainti on ongelmallinen saaren luonnonkauniiseen ympäristöön perustuvan virkistyskäytön kannalta. Parempi ratkaisu olisi sijoittaa huoltorakennus mökkikylän yhteyteen muiden rakennusten joukkoon, jolloin yleinen virkistysalue säilyttäisi luonnonmukaisen tunnelmansa.

Mikäli huoltorakennuksen rakentaminen VR-alueelle sallitaan, kaavamääräyksiin on syytä lisätä rajoituksia, joilla varmistetaan, että huoltorakennus sopeutetaan mahdollisimman hyvin maisemaan ja ettei tarpeetonta haittaa aiheuteta myöskään rakennusvaiheessa. Louhinta ym. voimakkaasti luontoa muuttavat toimenpiteet vaativat kaavaehdotuksen yleisten määräysten mukaan maisematyöluvan, mutta luvan käsittelyä helpottaisi jos jo huoltorakennuksen rakennusala koskevissa kaavamääräyksissä rajoitettaisiin luonnon ja maiseman tarpeetonta muuttamista. Myös puiden kaatamista on syytä rajoittaa rakentamisen kannalta välttämättömään minimiin.

#### Esitys uudeksi luo-alueeksi

Norrkullalandetin kasvanut virkistyskäyttö, uimarantojen ylläpito ja lomakylän rakentaminen ovat vähentäneet alueen luonnontilaisten rantojen määrää jo pitkän ajan kuluessa. Esitämme, että VR-alueen kahden suurimman uimarannan väliin, suuren rantakallion etelä- ja itärantaan lisätään luoluumerkintä, jolla turvataan säilyneen edustavimman rantaniityn luonnontila.

#### **Ehdotus vastineeksi:**

Huoltorakennuksen rakennusala ja rakennusoikeus 100 kem<sup>2</sup> ovat nykyisessä ranta-asemakaavassa. Vanhan rakennusalan rajaa on muutettu, koska osa sen alueesta on Metso-alueita. Rajaa on muutettu myös lähemmäksi yhdystietä, jolloin on mahdollista rakentaa helposti saavutettava rakennus. Huoltorakennukseen on mahdollista tehdä retkeilijöitä ja veneilijöitä palvelevaa tilaa, jos kunnassa siihen nähdään tarvetta. Sen rakentamista koskee asemakaavan yleinen määräys, jonka mukaan sijainnin tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus ja oleva puusto säilyy. Rakennusten tulee jäädä pääosin puuston suojaan.

Lausunnossanne esitetty uimarantojen välissä oleva rantaniitty on hyvä suojella kulutukselta. Se on lisätty uutena luo-4 alueena, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena.

#### **Lausunto 3, Sibbo skärgårds öförening rf, ehdotusvaiheesta:**

Sibbo skärgårds öförening rf har inget att anmärka mot planen då man i ett tidigare skede (utkastskedet) tillfredställande har beaktat vårt utlåtande.

#### **Ehdotus vastineeksi:**

Sibbo kommun tackar för utlåtandet och antecknar det för kännedom.

#### **Muistutus 1:**

Pääosa saaren alueesta kuului aikoinaan A. I. Virtasen perikunnalle, joka rantakaavan laatimisprosessissa 1990-luvulla ja sen vahvistuksen jälkeenkin yritti useampaan kertaan saada nyt käsiteltävän kaakkoisrannan alueelle myytäviä rakennusoikeudellisia rantatontteja. Näihin pyrkimyksiin kunnalla oli systemaattisesti vastustava kanta. Lopputuloksena oli suojelualueiden muodostaminen rannan edustan pesimäluodoille ja vastarannalle sekä kunnan virkistysalueelta suojelualueelle johtavan rannan rauhoittaminen rakentamiselta ja sen merkitseminen kaavassa siksi ylempänä saareen hyväksytyjen viiden rakennuspaikan lähivirkistysalueeksi (VL) yhdellä yhteisellä venevalkamalla (LV). Saaren pohjoisosaan on samassa rantakaavassa määritelty myös muita vastaavalla tavalla ratkaistuja VL-yhteisrantakiinteistöjä. On tervetullutta, että aiemmista ehdotuksista poiketen kunta nyt esittää matkailutoiminnan kehittämistä ja lisärakentamista yksinomaan kunnan omistamalle alueelle. Tämä ei kuitenkaan poista ongelmaa, joka sisältyi alkuperäiseen kaavaluonnokseen sisältyneiden yksityisten kiinteistöjen alueeseen. Tästä luvattomasta rakentamisesta jäljempänä.

Kunnan alue Norrkullalandetissa on erittäin potentiaalinen kehityskohde ja palvelee nyt ehdotetussa muodossa hyvin kunnan matkailuelinkeinon kehittämistavoitteita. On hyvä, että ehdotukseen on kaava-alueelle nyt huomioitu myös erilaiset luontoarvot luo-merkinnöillä. Rakennusvalvonnan haasteeksi jää valvoa, että merkintöjä myös käytännön toteutuksessa noudatetaan. Nykyinen yrittäjä on pyrkinyt aitaamaan omaa vuokraamaansa aluetta, minkä johdosta esitämme muistutuksena, että kaavaan merkitään näkyviin kaavaselostuksen kohdassa 2.2. (sivu 16) mainittu toteamus, että jokamiehenoikeutta ei alueella rajoiteta.

Kiinnitämme lisäksi kaupunginhallituksen huomion kaavaselostukseen, johon juridisena asiakirjana myöhemmissä kaavoitushankkeissa saatetaan referoida. Selostuksessa on näiltä osin olennainen virhe, jonka muistutuksena esitämme korjattavaksi. Kaavamuutosalue on maakuntakaavojen yhdistelmässä lähes kokonaan merkitty virkistysalueeksi ja Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavassa kaavamuutosalue onkin pääosin virkistysaluetta, lähivirkistysaluetta, maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja sekä venevalkama. Sipoon kunnan oma Saariston ja rannikon osayleiskaava sai lainvoiman vuonna 2014 ja on siten kuitenkin tuorein tätä kaavatyötä lainvoimaisesti ohjaava asiakirja. Sen oleellista sisältöä on jostain syystä ohitettu RA7 kaavaselosteessa. Saariston ja rannikon osayleiskaava määrittelee hyvin tarkasti alueen eri vyöhykkeet. Se myös antaa selvät ohjeet eri vyöhykkeiden rantarakentamiselle. Vastoin kohdissa 3.1.1 ja 3.1.2 esitettyä Norrkullalandetin kaakkoisranta on selvästi osayleiskaavassa määritelty osaksi ulkosaaristovyöhykettä (3) ja sitä koskee rantarakentamisen osalta kaavaehdotuksen alueelle pääosin 1,0 rakennuspaikkaa juoksukilometriä kohti, sen eteläpuoleiselle osalle vain 0,5 rakennuspaikkaa. Rannalla on jo 1940-luvulta kaksi yksityistä loma-asuntoa. Kaavaehdotuksen rakentaminen ylittää huomattavasti osayleiskaavan osoittaman normitason, mitä kaavaselostuksessa ei ole lainkaan haluttu tuoda esiin. Kyseessä on kuitenkin kunnan itse omistama alue, jota kehitetään yleiseen matkailutarkoitukseen, ja kaavan esittämällä maisemointimääräyksillä ylitys voitaneen hyväksyä, varsinkin kun kunta nyt tällä ehdotuksella jättää eteläisemmän ranta-alueen voimassa olevan rantakaavan voimaan eli ei osoita rantarakentamista sille rannan osalle lainkaan vaan ainoastaan viisi sisämaan loma-asuntotonttia yhteisvirkistysalueella.

Esitämme muistuksena, että kaavapäätöksen yhteydessä kaavaselostus täydennetään em. viittauksella Sipoon saariston lainvoimaisen osayleiskaavan mitoitusosioon. Myös Uudenmaan ELY-keskus on lausunnossaan 2812/2020 (29.4.2020) todennut tämän puutteen kaavaehdotuksessa. Mitoitusnormilla on merkitystä siihen, miten kunnan rakennusvalvonta aikoo ratkaista matkailualueen eteläpuolelle tapahtuneen laittoman voimassa olevan kaavan vastaisen rakentamisen.

#### Kaava-alueen eteläpuolisten loma-asuntojen korttelialueet

Nyt ehdotettuun kaavaan sisältyi luonnosvaiheessa myös kunnan alueen eteläpuolinen loma-asuntojen korttelialue, jolla oli tarkoitus legitimoida alueella jo tapahtunut voimassa olevan rantakaavan vastainen rakentaminen. Alue on nyt jätetty pois kaavaehdotuksesta, mutta ongelma on jäänyt kunnan hallinnolle valvontatoimenpitein ratkaistavaksi. Sen johdosta muistutamme kunnanhallitusta syntyneestä tilanteesta. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on viisi sisämaan tonttia, joissa rakennusoikeutta kussakin on 180 k-m<sup>2</sup>, lisäksi rannassa olevalle lähivirkistysalueelle saa rakentaa näille yhden yhteisen saunan ja venevalkaman. Voisi olettaa, kiinteistöjen nykyiset omistajat varmasti ymmärsivät, mitä ostivat, jos eivät, niin vielä huolestuttavampaa. Rannan edustan luodot ja sen eteläpuoleinen alue on lainvoimaisessa kaavassa määrätty Suojelualueeksi (S), jossa kaavamääräyksen mukaan "ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka muuttavat oleellisesti maisemaa tai luonnonolosuhteita". Poukaman rannan rauhoittamiseksi myös em. rakennuspaikkojen ranta-alue määrättiin yhteiseksi lähivirkistysalueeksi, jolle sallittiin pohjoiseen nurkkaan vain yksi laituripaikka (venevalkama) ja yhteinen sauna. Uusien tonttien omistajat ovat rakentaneet jo nyt kaikki loma-asuntonsa voimassa olevan kaavan ja rakennuslupahakemusten vastaisesti lähivirkistysalueelle (VL), yhden jopa kiinni suojelualueen rajaan. Omistajat ovat myös jo lohkoneet tonttinsa rantaan saakka, eteläisimmän pääosin suojelualueelle. Tontti 753-425-1-195 on muodostettu suojelualueelle, -1-194 ja -1-191 osin suojelualueelle ja lähivirkistysalueelle, -1-190 täysin lähivirkistysalueelle ja määräala -1-188 M601 osin lähivirkistysalueelle.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon 2812/2020 (29.4.2020) mukaan yhteisrantaisten rakennuspaikkojen käyttöön osoitettua lähivirkistysaluetta ei voida jakaa. Maanmittaustoimituksissa on muodostettu tontteja voimassa olevan rantakaavan vastaisesti ja tontit ulottuvat rantaan asti.

Lisäksi rantaan on rakennettu voimassa olevan kaavan vastaisesti ainakin neljä järeää betonista valettua laituria, käsittääksemme luvatta. Suojelu-

alueelle aivan rantaan on myös pystytetty useita muitakin rakennelmia. Räikein rikkomus on, että eteläisin uusi tontti (753-425-1-195) on muodostettu lähes kokonaan suojelualueelle ja rantaan on kaavamääräysten vastaisesti rakennettu raskaan laiturin lisäksi puolikiinteitä grilli- ja terassitasoja, pressurakennuksia ja mm. tynnyrisauna, kun kaava edellyttää pidättymistä toimenpiteistä, jotka muuttavat maisemaa tai luonnonolosuhteita.

Kaikki nämä tekemiset ovat käytännössä jo antaneet vaikutelman omarantaisista lomatonteista, johon rakentajat lienevät pyrkineenkin. Tästä on osoituksena mm. myynti-ilmoitus ja mainosjuliste rannassa rantatontista. Myytävällä alueella sijaitsee rantakaavassa yhteiseksi merkitty saunapaikka, jota omistajat lehti-ilmoituksissa myyvät jo erillisenä rantaoikeudellisena loma-asuntotonttina.

Haluamme muistuttaa kunnanhallitusta siitä, että kaavan vastaisen rakentamisen ongelma on edelleen Norrkullalandetissa hoitamatta. Lainvoimainen rantakaava on myös viranomaisia päätöksenteossaan velvoittava asiakirja. Alkuperäisessä rantakaavassa on Norrkullalandettiin määrätty muitakin RA-2 korttelialueita, joiden kohdalla on sovellettu sama periaate, eli rannan ja kortteleiden väliin on jätetty yhteiskäyttöön tarkoitettu lähivirkistysalue (VL) ja venevalkama-alue (LV). Maanomistajien tasavertainen kohtelu ei voi sallia edes poikkeamapäätöksillä kaakkoisrannalle omarantaisten tonttien synnyttämistä.

#### **Ehdotus vastineeksi:**

Kaava-alueen yleinen käyttötarkoitus on muutettu Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan mukaisesti VR-merkinnällä retkeily- ja ulkoilualueeksi. VR-alueilla ei rajoiteta jokamiehen oikeutta.

Kaava-alueen pientymisen vuoksi se kuuluu kokonaan osayleiskaavan mukaiseen ulkosaaristovyöhykkeeseen ja asia on korjattu selostuksessa.

Kaava-alueella ei käytetä Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan rantaviivaan perustuvaa mitoitusmallia, sillä kaavalla ei muodosteta omarantaisia eikä omatonttisia rakennuspaikkoja. Kaava-alueella uusi rakentaminen sijoittuu pääosin puuston suojaan. Rakennukset ovat yleisesti vuokrattavissa, ja ne eivät vertaudu loma-asuntoihin.

Loma-asuntoihin liittyvään osaan muistutuksesta ei tämän kaavahankkeen puitteissa voida tehdä korjauksia. Esiin tuodut epäkohdat ovat rakennusvalvonnan tiedossa ja tulevat viimeistään muistutukseenne kautta kunnanhallituksellekin tiedoksi.

RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaava muutos on edennyt vaiheeseen, jossa muutos voidaan hyväksyä.

|            |  |
|------------|--|
| Esittelijä | Kehitysjohdaja Siren Pirjo   |
| Ehdotus    | Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineet RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. |
| Käsittely  |  |
| Päätös     | Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen muutamalla teknisellä korjauksella.  |

#### **Kunnanhallitus 25.10.2021 § 319**

|            |   |
|------------|---|
| Esittelijä | Kunnanjohtaja Grannas Mikael  |
| Ehdotus    | Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. |
| Käsittely  |   |
| Päätös     | Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.  |



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

RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan ehdotuksen muu kaava-aineisto muistutuksineen ja lausuntoineen oli kunnan hallituksen käsittelyssä 25.10.2021. Rantakaavan lausunnoista oli jäänyt neljä kpl huomioimatta ja vastaamatta. Tähän valitettavaan katkokseen oli syynä inhimillinen erehdys ja kesälomat. Nuo lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia muuhun kaava-aineistoon ja ne ovat vastineineen alla.

**Lausunto 4, Porvoon ympäristöterveysjaosto, ehdotusvaiheesta:**

Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta huomautettavaa

**Ehdotus vastineeksi:**

Sipoon kunta kiittää lausunnosta ja kirjaa sen tiedoksi.

**Lausunto 5, Uudenmaan liitto, ehdotusvaiheesta:**

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa alueen asemakaavoitusta. Uudenmaan liitto antaa kuitenkin asemakaavaehdotuksesta lausunnon, sillä liitto on antanut lausunnon myös valmisteluvaiheessa ja alueeseen kohdistuu maakunnallisia intressejä (virkistys, kulttuuriympäristö).

Asemakaavaehdotusta on sitten valmisteluvaiheen muutettu niin, ettei asemakaavaratkaisun enää voi katsoa olevan maakuntakaavan periaatteiden vastainen. Alueen virkistyskäyttöedellytykset säilyvät, sillä asemakaavan salliman rakentamisen määrää on vähennetty. Kaavaalueen pohjoisosassa on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja eteläosa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla yleinen virkistyskäyttö on sallittu (RM-1). Näiden lisäksi on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), venevalkamia (LV) sekä vesialuetta (W). Täydentyvän matkailupalveluiden alueen (RM-1) tulevan toiminnan luonteesta riippuen alueen kehittäminen saattaa palvella myös yleisen virkistyskäytön edellytyksiä esimerkiksi parantuvan palvelutarjonnan myötä. Virkistyskäyttöedellytysten säilymiseen tai kehittämiseen liittyen kaavassa on retkeily- ja ulkoilualueen (VR) ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM-1) lisäksi osoitettu myös muita merkintöjä (esim. ulkoilureitti, uimapaikkoja, VR-alueita palvelevan huoltorakennuksen rakennusala).

Maakuntakaavan virkistysalueeseen liittyvän rakentamisrajoituksen (MRL 33§) tavoite on turvata virkistyskäyttömahdollisuuksien säilyminen. Tämä tavoite toteutuu RM-1 -alueen luonteeltaan täydentävästä rakentamisesta huolimatta, sillä yleinen virkistyskäyttö on alueella jatkossakin sallittu ja yhteydet alueen kautta asemakaava-alueen eteläpuoliselle osalle maakuntakaavan virkistysaluetta säilyvät.

**Ehdotus vastineeksi:**

Sipoon kunta kiittää lausunnosta ja kirjaa sen tiedoksi.

**Lausunto 6, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, ehdotusvaiheesta:**

Ranta-asemakaavaa laadittaessa tulee muistaa alueen erityisyys (saari). Pelastustoiminnalle on erityiset haasteet saariolosuhteissa mm. kohteen saavutettavuudessa. Venelaitureissa tulisikin olla helposti lähestyttävissä ja helpoissa rantautumispaikoissa aina vapaa paikka varattuna pelastustoimintaa varten (myös ensihoitoa ajatellen). Lisäksi tulisi alueen välittömään läheisyyteen suunnitella pelastushelikopterille mahdollinen aukea, turvallinen laskeutumispaikka.

Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.4 mainitaan alueelle tulossa oleva vesijohto. Vesijohdon rakentamisessa tulee ottaa huomioon pelastustoiminnan tarvitsema sammutusveden saanti. Sammutusveden saamiseksi alueelle tulee suunnitella ainakin yksi (mieluummin kaksi) keskeisellä paikalla olevaa vesiasemaa vähintään 110 mm putkella.

Molemmille laitureille tulee asentaa alueen selkeä, looginen opastaulu. Lisäksi alueen kulkureitistö tulee nimetä ja merkitä selkeästi ja loogisesti sekä opastauluun että alueelle.

#### **Ehdotus vastineeksi:**

Alueella on helikopterin laskeutumispaikka kalliolla hiekkarantojen välissä. Se on pelastusviranomaisten tiedossa. Siihen on mm laskeutunut rajavartioston helikopteri, mediheli sekä yksityisiä helikoptereita.

Molemmilla laitureilla on varattu paikka yhteysaluksille ja pelastusviranomaisille ja paikat on merkitty kieltomerkeillä. Molemmilla laitureilla on opastustaulut. Niiden uusimisesta ja kulkureittien nimeämisestä alueen rakentamisen yhteydessä tullaan sopimaan kunnan kanssa.

Paloposteista ja putkista tullaan sopimaan Sibbe Coop-vesiosuuskunnan kanssa. Vielä ei ole tiedossa kuinka paksut vesijohdot alueelle on mahdollista saada.

#### **Lausunto 7, Keravan Energia, ehdotusvaiheesta:**

##### **Verkkoliiketoiminta:**

Suunnittelualueen maaston kallioisuudesta johtuen on varsin todennäköistä, että mahdollinen sähkönjakeluverkko tullaan toteuttamaan ilmajohto-ratkaisuna.

##### **Tuotantoliiketoiminta:**

Ei lausuttavaa.

##### **Ehdotus vastineeksi:**

Sipoon kunta kiittää lausunnosta ja kirjaa sen tiedoksi.

Esittelijä

Kehitysjohdaja Siren Pirjo

Ehdotus

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä käsittelemättä jääneiden lausuntojen vastineet RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutoksesta ja liittää ne asemakaavan muuhun aineistoon sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Käsittely

Päätös Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

**Kunnanhallitus 29.11.2021 § 371**

Esittelijä Kunnanjohtaja Grannas Mikael

Ehdotus Kunnanhallitus päättää hyväksyä käsittelemättä jääneiden lausuntojen vastineet RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutoksesta ja liittää ne asemakaavan muuhun aineistoon sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Käsittely

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

**Valtuusto 13.12.2021 § 147**

468/10.02.03/2021

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy ranta-asemakaavan muutoksen RA7 Norrkullalandet.

Käsittely

Päätös Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.