

RA7 Norrkullalandet, lausunnot, mielipiteet ja vastineet

Lausuntoja kaavaluonnoksesta saatiin 9 kpl ja mielipiteitä 2 kpl:

Lausunnot:

Lausunto 1, Uudenmaan liitto, luonnosvaiheesta

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa alueen asemakaavoitusta.

Uudenmaan liitto haluaa kuitenkin tuoda esiin seuraavaa:

Asemakaavaluonnoksen sisältö on maakuntakaavan periaatteiden vastainen, sillä alueen virkistyskäyttöedellytykset heikkenevät. Merkittävä osa maakuntakaavan virkistysalueesta on asemakaavaluonnoksessa osoitettu loma-asuntojen tai matkailupalveluiden korttelialueiksi. Asemakaavaluonnoksen mukaisesti toteutuessaan rakentamisen määrä alueella moninkertaistuu ja korttelialueet katkaisevat yhtenäisen virkistysalueen. Asemakaavaluonnoksessa osoitetut loma-asuntojen korttelialueet eivät ulotu rantaan asti, mutta käytännössä tonttien ja niiden käytössä olevien laitureiden väliin jäävän kapean rantakaistaleen (VL) yleinen virkistyskäyttö voi jäädä vähäiseksi.

Asemakaavaluonnos ei ole voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Asemakaavaluonnoksen loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet ovat moninkertaiset verrattuna rakentamista mahdollistaviin aluevarauksiin yleiskaavassa. Rakentamattoman ja rakentamiskäyttöön osoitetun alueen suhde ei asemakaavaluonnoksessa ole osayleiskaavan mukainen. Kaavaselostuksesta puuttuu kuvaus ranta-asetamakaavamuutoksen suhteesta yleiskaavaan (MRA 25§).

Ehdotus vastineeksi:

Alueen virkistyskäyttöedellytysten säilyminen ei pääse kaavassa heikkenemään, koska virkistysalueesta matkailua palvelevaksi RM-alueeksi erotetulla vajaan 4 ha:n kokoisella alueella ei jokamiehen oikeutta rajoiteta. Virkistysalueen palvelut paranevat kesäkahvilan, vuokrasaunojen ja majoituksen kautta. Matkailuyritys on yhteistyössä kunnan kanssa parantanut virkistysalueen läpi kulkevia kulkuteitä, rakentanut yhteysaluslaiturin ja huolehtinut uimarantojen hoitamisesta. Alueen saavutettavuus sekä palvelu- ja varustetaso paranevat, ympäristöarvot ja maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus säilyvät.

Asemakaavaluonnoksen aluetta pienennettiin käsittämään vain kunnan omistuksessa oleva alue. Kaava-alue, rakennusala ja rakentamisen määrä pienennettiin huomattavasti luonnosvaiheesta. Loma-asuntojen korttelin jätettiin pois sillä olevien rakennuslupien epäselvyyksien vuoksi. Samoin saaren sisäosan metsäalue jätettiin koskemattomaksi.

Rakentamattoman ja rakennetun alueen rajaukset eivät paljoa muutu voimassaolevasta kaavasta. Rakentamisen määrä sen sijaan lisääntyy tiivistämisen kautta. Kaavaselostukseen lisättiin kuvaukset asemakaavamuutoksen suhteesta maakuntakaavaan ja osayleiskaavaan.

Lausunto 2, Ely-keskus, luonnosvaiheesta:

Kaavamuutoksen tarkoitus, tavoitteet ja perustelut

Ranta-asetamakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa matkailu ja

virkestyskäytön kehittäminen Norrkullalandetin saarella, jolle on ympärivuotinen yhteysliikenne mantereelta. Saaristomatkaa harjoittava yritys on vuokrannut osan kunnan omistamasta retkeily- ja ulkoilualueesta. Yritys on rakennuttanut alueelle vuokramökkejä, suuren rakennuksen kokous- ja virkestyskäyttöön sekä kesäkahvila-saunarakennuksen. Kaavamuutoksella yritys hakee mahdollisuutta kehittää ja laajentaa toimintaansa kunnan alueelle kaavoitettavilla uusilla rakennuksilla sekä saaren sisäosassa kiinteistöyhtiönsä maille rakennettavilla vuokramökeillä. Kunnan omistamalle retkeilyalueelle ei osoiteta rakentamista.

Kaava-alueella on myös ns. sisämaan loma-asuntotontteja, joiden määrää halutaan lisätä. Kaavamuutoksessa esitetään tonteille saunojen rakennusalat ranta-alueen tilanteen selkeyttämiseksi. Rannalla oleva yhteiseen käyttöön tarkoitettu saunan rakennusala poistetaan.

Kunnan tavoitteena on kehittää aluettaan monipuoliseksi ja aktiiviseksi osaksi Sipoon virkestysalueita. Samalla pyritään luomaan edellytykset saaristomatkaa harjoittavan yrityksen toiminnan kehittäminen ja laajentaminen ympäristön arvo huomioon ottaen. Norrkullalandetin ympäristössä laaja saaristoalue on luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi, minkä takia alueen rakentaminen on toteutettava hienovaraisesti ja ranta-alueen luonnonmukaisuus säilyttäen. Ensisijaisesti hyödynnetään vanhoja olemassa olevia polkureittejä. Mahdolliset uudet ja esteettömämmät reitit suunnitellaan luontoa huomioiden.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavaselostuksen mukaan kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetettiin 29.5.2019 MRL 63 §:n mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville tulosta ei ELY-keskusta kuitenkaan informoitu.

ELY-keskus toteaa, että asianosaisista puuttuu Väylävirasto laivaväylien vastaavana, ja Varsinais-Suomen ELY-keskus yhteysalusliikenteestä vastaavana, ja katsoo, että ne on lisättävä OAS:iin, ja niitä tulee osallisina kuulla kaavaluonnoksesta.

Yhteysalusliikenteen harjoittajalta on myös syytä pyytää lausuntoa, vaikka se ei ole viranomaisellinen. Heillä on tarkempaa tietoa liikennöinnin päivittäisistä haasteista.

Ohjaavat kaavat

Ranta-asemakaavan laadintaa ohjaa Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava. Siinä kaava-alueen osalta on esitetty voimassa olevien ranta-asemakaavojen aluevaraukset kaavamerkinnöin sellaisenaan (vino rasterointi). Lisäksi kaava-alueelle on yleiskaavassa osoitettu alue tai kohde, jolla ympäristö säilytetään (/s301). Numero viittaa yleiskaavaselostuksen liitteeseen 5 olevaan ”Kaavassa osoitetut rakennuskulttuurihistorialliset kohteet/alueet- luetteloon”, (Norrkullalandet 301). Tämän lisäksi kaava-alueelle on osoitettu arvokas luontoalue (luo/59), jolla ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen luontoarvoa. Luo-merkintä perustuu osayleiskaavaa varten tehtyyn luontoarvojen yhteenvetoon. Numero viittaa kaavaselostuksen liitteeseen 4 olevaan ”Kaavassa osoitetut luonto- ja maisemakohteet/alueet- luetteloon”, (Mossagrundsholmen 59, paikallisesti arvokas 11).

Lausuntopyyntöön mukainen ranta-asemakaavaratkaisu poikkeaa kaava-alueelle Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavassa esitetystä ratkaisusta.

Rakentamista on osoitettu merkittävässä määrin nykyisten RA-alueiden ulkopuolelle ja lähemmäksi rantaa sekä myös luo/59 alueen päälle. Kaavamuutoksessa osoitetaan luo/59-alueelle uusi kortteli RA 45, jossa kaksi erillistä rakennuspaikkaa, sekä osa korttelin RA 40 rakennuspaikasta 6. Lähivirkistysalueeksi (VL-2) osoitetaan noin 50 metrin levyinen vyöhyke RA-korttelin ja rannan välissä. Rantaan osoitetaan laituripaikka (lv-1). ELY-keskus katsoo, että kyse on tosiasiallisesti omarantaisista lomarakennuspaikoista.

Yleiskaavasta poikettaessa on huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista. Näin ollen yleiskaavasta poikettaessa tulee tarkasteltavaksi maakuntakaavan ohjausvaikutus.

Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Voimassa olevassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu virkistysalueeksi ja maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Alue sijoittuu mantereen rantavyöhykkeellä ja sisäsaaristossa (vz1).

Maakuntakaavan virkistysalueita koskevan kaavamääräyksen mukaan alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäytöedellytyksien säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palvelu- ja varustetaso sekä ympäristöarvot ja osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella jne. Merkintään sisältyy MRL 33.1 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että rakentamisen sijoittaminen voimassa olevassa yleiskaavassa ja ranta-asemakaavassa esitettyjen RA-alueiden ulkopuolelle ei toteuta maakuntakaavan tavoitteita virkistysalueen käytöstä.

Kaavan suhde ohjaavien kaavojen kokonaisuuteen

Norrkullalandetin rantakaavan suunnitteluperiaatteet ja kaavaratkaisu

Uudenmaan lääninhallitus vahvisti päätöksellään 13.9.1994 Norrkullalandet-Söderkullalandet rantakaavan. Kaavaselostuksen mukaan Norrkullalandetin kaakkoisranta kuuluu 8.10.1981 vahvistetun Itä-Uudenmaan seutukaavaliiton vaihekaavan I, virkistys- ja suojelu sekä eräitä maa- ja metsätalousalueita koskevan seutukaavassa osoitettuun VI2-alueeseen, joka on tarkoitettu pääasiassa tehokasta retkeilytoimintaa varten.

Sipoon kunnanvaltuuston 11.12.1978 hyväksymän Saariston osayleiskaavassa Norrkullalandetin kaakkoisranta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, joka on tarkoitettu ulkoilun ja ympäristön suojelun huomioon ottavan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen (MM 2). Osayleiskaavassa on mitoitussnormi, jonka avulla voidaan laskea loma-asuntojen enimmäislukumäärä maanomistusyksiköille pinta-alan ja rantaviivan pituuden pohjalta.

Saariston osayleiskaavassa (kunnanvaltuuston hyväksymä) Norrkullalandetin kaakkoisranta ulkoilun ja ympäristön huomioonottavaa

maa- ja metsätalousaluetta (MM 2) Muu osa valtaosaltaan loma-asutusaluetta (LO).

Selostuksen mukaan kaava-alueen rannat ovat pääosin jo rakennetut, ja Norrkullalandetin loma-asutus on saanut alkunsa koko Norrkullalandetille laaditun palstoitussuunnitelman perusteella. Norrkulla Ab:n palstoitussuunnitelmassa 1900-luvun alussa kaakkoisranta jätetty vapaaksi rakentamisesta.

Rantakaavan tavoitteena on ollut vahvistaa loma-asutukseen varattavat alueet ja vapaina säilytettävät rannat ja alueet. Kunnan rannat pyrittiin säilyttämään virkistysalueina, ja samalla turvattiin liikkuminen saaren läpi kunnan virkistysalueille ja yhteyslaitureille sekä yhteisiin venesatamiin. Uusia laajoja ranta-alueita ei otettu loma-asutuksen piiriin, vaan Norrkullalandetin kantatilan kaakkoisosaan on muodostettu kaksi yhteisrantaista loma-asuntokorttelia (RA-2). Yhteisrantaisten rakennuspaikkojen (RA-2) käyttöön osoitetut yhteiskäyttöiset lähivirkistysalueet VL/YK ei voida jakaa. Lähivirkistysalueelle on merkitty rakennusala saunalle ja venevajalle. Ohjeelliset polut on merkitty saaren sisäosiin yhteydeksi saaren poikki ja yhteyslaitureille ja venevalkamiin.

Rantakaavaa laadittaessa on käytetty pohjana saariston osayleiskaavan mitoitusnormeja siten, että kokonaismitoitus on 7,4 rakennuspaikkaa / kilometri. Rakentamattomia ranta-alueita on 35 % rantaviivasta. RA-2-alueet ovat loma-asuntoalueita, joilla ei ole omaa rantaa. Yhteisrantaisten rakennuspaikat ovat pienemmät kuin omarantaisten, ja vastaavasti myös niiden rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus. Kaavan toteuttaminen ei oleellisesti muuta luonnonolosuhteita. Rakentamattomat pidemmät rannat, mm. Norrkullalandetin kaakkoisranta tulevat säilymään.

Norrkullalandetin eteläosassa on merkitty suojelualue (S), jolla ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka muuttavat oleellisesti maisemaa tai luonnonolosuhteita.

ELY-keskus toteaa, että toteutuneessa rantakaavassa Lars Sonckin ajatukset pohjois- ja lounaisrantojen palstoittamisesta sekä kaakkoisrannan ja saaren keskiosan jättämisestä virkistyskäyttöön ovat pääosin toteutuneet.

13.9.1994 vahvistetussa Norrkullalandet-Söderkullalandet rantakaavassa kaakkoisranta on valtaosaltaan rakentamisesta vapaa.

Edellä mainitun perusteella on todettavissa, että kaikissa aluetta koskevissa kaavoissa sekä muissa suunnitelmissa keskeinen suunnitteluperiaate on ollut jättää Norrkullalandetin kaakkoisranta rakentamisesta vapaaksi ja keskittää rakentaminen saaren muihin, jo ennestään rakennettujen alueiden yhteyteen.

ELY-keskus katsoo, että nyt esitetty kaavamuutosratkaisu poikkeaa voimassa olevan rantakaavan keskeisistä suunnitteluperiaatteista vapaan rantaviivan osalta (kaakkoisranta) ja tehokkaan rakentamisen osoittamisen osalta (muu ranta-alue). Esitetty rakentaminen ei sopeudu lain edellyttämällä tavalla yleiskaavan kokonaisuuteen, eikä kaavaratkaisussa ei ole huomioitu mitä MRL 73 §:n 1 momentissa säädetään virkistystarpeen, luonnonsuojelun, maisema-arvojen, vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteiden huomioimisesta ja riittävästä yhtenäisestä rakentamattomasta alueesta ranta-alueella.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun osalta ei voida arvioida ranta-
asemakaavaratkaisun sopeutumista yleiskaavan kokonaisuuteen, sillä
kaavassa ei ole esitetty perusteluja nyt kyseessä olevan maanomistajan
rakennusoikeuden lisäämiselle.

ELY-keskus toteaa, että maanomistajan tasapuolinen kohtelu edellyttää
Norrkullalandetin rantakaavan alueella mahdollisten kaavamuutosten
osalta yhtenäistä mitoitustarkastelua. Kaava-alueella on 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).

Osa nyt kaavamuutoksen kohteena olevan emäkiinteistön Norrkullalandet
1:105 alueesta sisältyy Saariston ja rannikon osayleiskaavaan ja on
mitoitettu sen mitoitusperusteiden mukaisesti (mm. kiinteistöt 1:112, 1:113,
1:144, 1:149, ja 1:165).

ELY-keskus katsoo, että Saariston ja rannikon yleiskaavan mitoitus-
perusteiden käyttö on maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen
mukaan perusteltua Sipoon saariston ja rannikon alueella tapahtuvissa
ranta-asemakaavamuutoksissa. Sipoon kunnan alueella on
samanaikaisesti vireillä myös muita ranta-asemakaavamuutoksia, joiden
kohdalla käytetään/esitetään käytettäväksi Saariston ja rannikon
yleiskaavan mitoitusperusteita. Kyseisen yleiskaavan mitoitusperusteet
ovat selkeät ja MRL:n tavoitteiden ja oikeuskäytännön mukaiset.

Yleiskaavassa rantarakennusoikeudet on tutkittu noudattamalla emätila- ja
muunnetun rantaviivamenetelmän perusteita. Emätilaksi lasketaan
1.7.1959 voimassa olleet tilat. Rantaviivan pituutta laskettaessa ei ole
huomioitu pieniä lahtia, salmia, niemiä ja kannaksia. Rantaviiva on
muutettu ns. muunnetuksi rantaviivaksi läheisyystekijöitä ja rakennus-
kelpoisuutta huomioiden.

Yleiskaava-alue on jaettu neljään vyöhykkeeseen (I-IV), ja jokaista
vyöhykettä koskevat vielä erilliset yksityiskohtaiset mitoitusnormit (x kpl
rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri). Mitoitusnormit perustuvat
rannan kestävyteen ja sen arvoluokitukseen.

Koko yleiskaava-alueelta on tehty rantaviiva-analyysi, joka myös kattaa
voimassa olevien ranta-asemakaavojen alueet. Tulokset on julkaistu
kaava-aineistossa karttamuodossa. Kartalla on hyvin selkeästi esitetty
mitoitusvyöhykkeet sekä rantaviivan muuntokertoimet rantaviivoittain eri
värein.

Luvatön rakentaminen

Kaavamuutoksen korttelin 40 tonteille 1, 4, 5 ja 6 on myönnetty
rakennusluvut asemapiirrosten mukaan seuraavasti (kuvat puuttuvat,
mutta lupien mukaan rakennukset on sijoitettu voimassa olevan
asemakaavan mukaisesti yli sadan metrin päähän rantaviivasta).

ELY-keskus toteaa, että kaavamuutoksen luonnoskartasta on nähtävissä,
että em. rakennuksia ei ole rakennettu myönnettyjen rakennuslupien
mukaisesti voimassa olevan rantakaavan RA-alueelle, vaan rakennukset
sijoittuvat paljon lähemmäksi rantaa, voimassa olevan rantakaavan
yhteiskäytössä olevalle lähivirkistysalueelle (VL).

Edellä mainittuja tontteja on myös maanmittaustoimituksessa muodostettu voimassa olevan rantakaavan vastaisesti, ja tontit ulottuvat rantaan asti. Tämän lisäksi laitureita on myös rakennettu kaavan vastaisesti.

Kunnasta 3.3.2020 saadun tiedon mukaan kaikkia rakennusluvissa edellytetyt katselmuksia ei ole vielä pidetty. Rakennustarkastaja ja ympäristövalvoja käyvät paikan päällä, ja tarkistavat samalla alueelle 9 rakennettuja laitureita. Tämän jälkeen kunnan viranomaiset jatkavat selvittelyä maanomistajien kanssa.

Lisäksi Norrkullandetin rantakaava-alueella on suoritettu mittavaa metsänkaatoa, mm. kaavan S-alueella, mutta myös RA-, VL- ja MU-alueilla, noin 61,88 ha:n suuruisella alueella. Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta on 29.6.2015 § 386 myöntänyt toimenpiteelle MRL 128 §:n mukaisen maisematyöluvan. Sipoon kunnasta saadun tiedon mukaan aloitusilmoitus on tehty 6.7.2016, ja yllä olevien ilmakuvien perusteella on todettavissa, että toimenpiteitä ei ole tehty myönnetyn maisematyöluvan mukaisesti (S-alueella enintään 10 % ilman koneellista apua). Maisematyöluvan loppukatselmus on pitämättä. Vuoden 2017 ilmakuvan perusteella vaikuttaa siltä, että hakkuiden tarkoitus on osaltaan ollut varmistaa suojelualueelle osoitettavan korttelin sijoittamismahdollisuuksia, sekä kulku rantaan ja laituripaikalle.

ELY-keskus muistuttaa, ettei luvaton rakentaminen luo oikeudellisia edellytyksiä kaavojen sisältövaatimuksista poikkeamiselle. Kunnan rakennusvalvontaviranomainen on toimivaltainen viranomainen luvattomien toimenpiteiden osalta.

Luonnonsuojelu

Sipoon Norrkullalandetin itäosan luontoselvitys 2018 on tehty em. hakkuiden jälkeen 16.11.2018, eikä siitä käy ilmi, miten hakkuut ovat vaikuttaneet koko S-alueen (osayleiskaavan luo/59-alue) arvoihin laajemmin.

ELY-keskus toteaa, että kaavakartalla osoitetut, melko laajat luo –alueet (joilla ympäristö säilytetään) eivät voi olla rakennettavien kortteleiden alueella (RA ja RM), vaan ensisijainen maankäyttömuoto tulee olla esimerkiksi virkistys ja ulkoilu (VR) tai maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja (MY). Koska kyseiset luo-merkinnät perustuvat metsälain 10 §:ään, ja metsälakia sovelletaan vain asemakaavojen maa- ja metsätalouteen osoitetuilla alueilla, on luontoarvojen turvaamiseksi syytä tarkistaa RA- ja RM-alueiden aluevarausmerkintää. Samalla tulee tarkistaa luo-3-merkinnän kaavamääräystä, ottaen huomioon, että merkintä perustuu metsälain 10 §:n eri kohtiin, esim. antamalla niille eri luo-numerot.

ELY-keskus katsoo myös tältä osin, että kaavaratkaisu ei riittävästi ota huomioon mitä MRL 73 §:n 1 momentin 2) kohdassa säädetään luonnonsuojelun, vesistön ja luonnon ominaispiirteiden huomioimisesta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

ELY-keskus toteaa, että suunnittelualueen rakennuskanta on syytä kuvata sillä tarkkuudella, että niiden mahdollisiin suojelutavoitteisiin voi ottaa kantaa.

Vesistö rakentaminen ja laiturit

ELY-keskus katsoo, että LV-alueiden osalta tulee kaavaehdotuksessa esittää alustavat suunnitelmat laitureiden ja aallomurtajien koosta ja

sijoituksesta vesilain mukaisen luvantarpeen ja vaikutusten arviointia varten. Vaihtoehtoisesti vesilain mukaisen luvantarpeesta voi ELY-keskukselta tiedustella myös ennen kaavaehdotusta.

MRL 128 §:n mukainen maisematyöluupa

ELY-keskus katsoo, että kaavan maisematyölupaa koskevat yleiset määräykset tulee muuttaa kuulumaan: ”Puiden kaatoa ja muuta maisemaa muuttavaa toimenpidettä, kuten kaivuu, louhinta, maantäyttö ja rantaviivan muuttaminen ei saa tehdä ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

Kaavakartta ja -määräykset

Havainnekuvan mukaan korttelin RA 40 tontin 6 edustalla VL-2-alueella olevat rakennukset ja rakennelmat puretaan. Tämä tulee myös esittää kaavakartalla yliviivausmerkinnällä ja lisätä kaavamääräyksiin.

Korttelin RM-39, rm-3-rakennusalan rannassa näkyy kaavakartassa ja ilmakuvassa laiturirakennelma. Mikäli tämän on tarkoitus pysyttää paikallaan, tulee laiturimerkitä asianmukaisesti kaavakartalle, kuten muut lv-1-alueet. Korttelissa 39 on esitetty kaksi toisistaan eroavaa maankäyttövarauksia. RM ja RA. ELY-keskus katsoo, että kaavakarttaa on selkeämpi lukea, mikäli RA- ja RM-korttelille annetaan omat numerot.

Kaavakarttaan on syytä lisätä mittakaavajana, koska asiakirjoja tarkastellaan sähköisessä muodossa.

Kaavan vaikutukset

Kaavaselostuksen mukaan toiminnalliset vaikutukset liikenteeseen kohdistuvat ympäröivälle merialueelle ja Kalkkirannantielle. ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotusvaiheessa vaikutusten arviointia on täydennettävä MRL 9 §:ssä tarkoitettulla tavalla.

Lopuksi

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, ettei kaavaratkaisu nyt esitettyssä muodossa täytä maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukaisia sisältövaatimuksia.

Niiden mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- ja asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Kaavaratkaisu ei täytä myöskään ohjaavan yleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteita, ottaen huomioon, että maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuu virkistysaluemerkintä, jota koskevan määräyksen mukaan alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun.

ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisu muuttaa Norrkullalandetin aikaisemmat rakentamisperiaatteet ja siirtää osan loma-asutuksen rakentamisen Norrkullalandetin kaakkoisrannalle ja varaa merkittävän osan tästä rannasta rakentamiseen. Kaavaratkaisulla olisi merkittävä kielteinen vaikutus Norrkullalandetin eteläosan virkistyskäyttö-

mahdollisuuksiin ja se murtaisi keskeiset Norrkullalandetin aikaisemmat kaavoitusperiaatteet. Kaikissa aluetta koskevissa kaavoissa ja maankäyttösuunnitelmissa keskeinen suunnitteluperiaate on ollut jättää Norrkullalandetin kaakkoinen ranta-alue rakentamisesta vapaaksi ja keskittää rakentaminen saaren muihin osiin. Tällä suunnitteluperiaatteella on voitu turvata muutoin tehokkaasti rakennetussa saarella myös riittävästi yhtenäistä vapaata ranta-aluetta käytettäväksi jokamiehen oikeudella virkistykseen ja ulkoiluun.

ELY-keskus toteaa, että kaava-aineisto ei perustele sitä, että ranta-asemakaava-alueelle osoitettu loma-asuntojen määrä poikkeaa selkeästi voimassa olevan rantakaavan sallimasta rakentamisen määrästä. Vaikuttaa siltä, että kaavaratkaisu ei ole maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen mukainen.

ELY-keskus katsoo, että kaavasta tulee järjestää työneuvottelu ennen sen eteenpäin viemistä.

Ehdotus vastineeksi:

Asemakaavan luonnoksessa saaren sisäosaan kiinteistöyhtiön omistamalle alueelle esitetty rakentaminen on poistettu. Samoin RA-loma-asuntojen alue ja niiden lähivirkistysalue sekä pieni kaistale S-suojelualuetta on kokonaan jätetty pois asemakaavaehdotuksesta. VR-virkistysalueelle on jätetty nykyisessä kaavassa oleva rakennusoikeus 100 k-m² huoltorakennukselle.

Yhteysaluksen liikennöinnistä ei ole pyydetty lausuntoa Varsinais-Suomen ELY-keskukselta eikä myöskään yhteysalusliikenteen harjoittajalta. Liikennöintiin ei ole kaavamuutoksen takia tulossa erityisesti muutostarvetta. Matkailuyritys järjestää tarvittavia lisäkuljetuksia asiakkailleen yhteistyössä yhdysalusliikennöitsijän kanssa. Yleiskaavasta poikkeamista perustellaan sillä, että MRL 39 §:ssä säädetyt yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät lähes kaikki. Ainoastaan kohdassa 3 mainittuun asumisen tarpeisiin ei asemakaavassa vastata. Kohdassa 9 mainittuun maiseman vaalimiseen on pyritty vastaamaan rannassa säilytetyllä puustovyöhykkeellä, jonka taakse rakennukset jäävät. Tästä poikkeavat vain uusi saunarakennus ja venevalkaman luona olevat rantarakennukset ja kesäkahvila.

MRL 33 §:n virkistysalueita koskevaa rakentamisrajoitusalueutta voidaan supistaa, koska kaavan sisältövaatimukset voidaan turvata suppeammankin rakentamisrajoituksen kautta. Tehokkaan virkistysalueen saavutettavuus ja jokamiehen oikeudet säilyvät ja palveluita parannetaan. Luontoarvojen säilymistä varten erityisen arvokkaat kohteet on kaavassa eritelty.

Norrkullalandetin ensimmäisessä ”kaavassa” eli Lars Sonckin palstoitus suunnitelmassa saaren kaakkoisranta on jätetty rakentamattomaksi, koska 1900-luvun alussa loma-asutus sijoitettiin aina suojatummille rannoille. Myöhemmissä kaavoissa tätä periaatetta on haluttu varjella, koska lähes kaikki muut saaren rannat on rakennettu. 50-luvulta lähtien lomamökkejä alettiin rakentamaan myös avoimemmille rannoille, silloin kaakkoisrannan keskelle tulivat ensimmäiset mökit. Vuoden 1994 asemakaavassa kaakkoisrannalle lisättiin yhteisranta-alueita loma-asuinkorttelit ja rakennusalueet kunnan omistamalle virkistysalueelle vuokramökkejä varten. Kaavassa rannat kuitenkin säilyivät rakentamattomina lukuunottamatta kahta saunaa. Nyt käsiteltävänä olevassa asemakaavamuutoksessa kaava-alueen rakennusalueeraja on

pääosin sama kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Rajan sisällä rakentamista lisätään tiivistämällä. Voimassa olevan rantakaavan keskeisestä suunnitteluperiaatteesta vapaan rantaviivan osalta ei poiketa kuin uuden rantasaunan ja venevalkaman luona olevien rakennusten osalta.

Osayleiskaavassa saari on kokonaisuudessa merkitty rakennuskulttuurihistorialliseksi kohteeksi. Varsinainen rakennuskulttuurihistoriallinen arvo on vanhoilla rakennusalueilla ja niiden kaavaratkaisulla. Osayleiskaavan suojelukohde Mossagrundholmen ja siihen liittyvät lintuluodot eivät asemakaavamuutoksessa vaarannu, kaava-alueen etelänurkasta on lähes 200 metriä suojelualueelle.

Maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta käydyissä keskusteluissa esiin nousi luonnosvaiheessa kysymys siitä, kuinka kaukana rantaviivasta yhteisrantaisten loma-asuinkorttelien olisi oltava, jotta niitä ei pidetä omarantaisina. Omarantaisia loma-asuntoja ei kaakkoisrannalle ole mitoitusperiaatteiden vuoksi mahdollista lisätä. Luontoinventoinnin perusteella loma-asunnot olisi ollut parempi siirtää alemmas arvokkaalta kallioalueelta. Lupien vastaisesti niitä oli rakennettu alemmas lähivirkistys-alueelle. Lähin niistä on vajaan 80 metrin päässä rantaviivasta. Voimassa olevan asemakaavan mukaan etäisyys rantaviivaan näillä loma-asuintonteilla on 110-165 m. Näiden ristiriitojen vuoksi loma-asuinkorttelien käsittely jätettiin kaavasta pois.

Saaren keskisellä metsäalueella ja osin suojelualueellakin suoritettujen hakkuut tehtiin metsänhoitoyhdistyksen suositusten mukaisesti, jotta vanhaa puustoa tuhoavat hyönteiset eivät pääsisi tekemään vahinkoa koko suojelualueella.

Arvokkaiden luontoalueiden merkinnät on kaavaehdotuksessa korjattu ELY:keskuksen ohjeiden mukaan. Niiden kaava-alueet ovat VR- tai MY-alueilla ja eri luontoarvojen perusteella arvotetut luo-alueet on merkitty eri indeksillä.

Alueen vanhimmat rakennukset ovat 1990-luvulta eikä niillä ole suojeluarvoa. Kaava-alueen kaksi laituria ja aallonmurtaja on kaavakartassa pohjamittauksen mukaiset. Niiden mahdollisista laajennuksista ei ole suunnitelmia. Tulevaisuudessa tehtäviin muutoksiin haetaan tarvittavat luvat.

Maisematyöluvan teksti muutettiin ELY:keskuksen ohjeen mukaiseksi. Kaavakarttaan lisättiin mittakaavajana.

Vaikutusten arviointia täydennettiin asemakaavaselostuksessa. Liikenteen vaikutuksia on tarkennettu erillisessä liikennesuunnittelijan lausunnossa.

Kaavaluonnokseen tehtiin MRL 73§ mukaisia muutoksia. Kaavaehdotus mahdollistaa virkistysalueen kehittämisen monipuoliseksi ja nykyaikaisia vaatimuksia täyttäväksi.

Kaavasta järjestettiin kolme työneuvottelua ELY-keskuksen kanssa suunnittelutyön aikana.

Lausunto 3, Rakennusvalvonta

Rantaviivan läheisyydessä RM-alueella olevat toiminnot näyttämön (kesätapahtumat) ja keittokatoksen osalta tulisi sijoittaa siten, että

toimintojen ympärillä olisi rakennuksia rajaamassa äänen kulkeutumista veden kantamana hyvinkin laajalle alueelle. Tällaisia toimintoja ei tulisi sijoittaa lähelle rantaviivaa.

Rakennusten sijainnin määrittelyn lisäksi tulisi lisätä määräys rakennusten sopeuttamisesta maisemaan; määräyksellä, jolla vahvistetaan maiseman luonnonmukaisuuden ja puuston säilyttämistä. Lisäksi tulisi määräyksissä kiinnittää enemmän huomioita rakentamisen sopeuttamiseen maisemaan avokallioalueella mm. lisäämällä määräyksiä maan täyttöjen tai louhinnan rajoituksista sekä alueen tiestön sopeuttamisesta maisemaan.

Rakennusten kattokaltevuuksien osalta ei ole tarpeen rajoittaa yksipuolisesti kaltevuuteen 1:2,5–1:1,7, vaan näin isolla alueella tulisi mahdollistaa myös loivempia kattomuotoja. Talousrakennuksissa tulisi myös sallia pulpettikattoja, sillä saariston pihapiireissä on kattomaiseman monimuotoisuus yleistä.

Venevajoja koskevan määräyksen osalta jää epäselväksi onko vain rakolaudoitus vai koko venevajan laudoitus toteutettava pystylaudoituksella.

Ulkovalaistuksen toteuttaminen suuntaamalla valaistus alaspäin on kannatettavaa, mutta lepakoiden lisäksi siihen on löydettävissä myös maisemallisia syitä. Epäselväksi jää: ovatko lepakot alueella laajemminkin suojelukysymys?

Ehdotus vastineeksi:

Venevalkaman kesätapahtumia palvelevien rakennusten osalta kaavamääräyksiä pitää tarkentaa, jotta rakenteet suojaavat äänen kulkeutumista merelle.

Asemakaavan yleisiin määräyksiin on lisätty maiseman luonnonmukaisuuden ja puuston säilyttämisen vaatimus. Arvokkaat avokallioalueet on merkitty luo-merkinnällä. Louhintaa ja maantäyttöä ei saa tehdä ilman maisematyölupaa. Alueen yhdystie kulkee vanhaa reittiä pitkin puuston suojassa lukuunottamatta yhteyslaituria lähinnä olevaa uimarantaa.

Talousrakennusten katoista voi lisätä maininnan pulpettikatoista ja kattokaltevuuden rajaa voi loiventaa.

Venekatoken rakolaudoituksesta voisi poistaa sanan pysty, vaaka-suuntainen rakolaudoitus myös hyvä.

Luontoinventoijan mukaan lepakkoja ajatellen häiriötekijäksi voi muodostua lähinnä valaistus. Allaspäin suunnattu valaistus vähentää häiriötä lepakoille ja on samalla myös maisemallisesti hyvä ratkaisu.

Lausunto 4, Rakennus- ja ympäristövaliokunta (luonnosvaiheesta)

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutustunut RA 7 Norrkullalandetin ranta-asemakaavaluonnokseen ja sen selvitys- ja muihin taustamateriaaleihin sekä toteaa kunnan ympäristönsuojeluviranomaisena niistä lausuntonaan seuraavaa.

Ympäristönsuojeluviranominen pitää kaavamuutoksen tavoitetta matkailu- ja virkistyskäytön kehittämisestä Norrkullalandetin saarella hyvänä, kunhan työn yhteydessä huomioidaan riittävällä tavalla hankkeen ympäristövaikutukset. Tähän nähden on tärkeää, että alueelta laaditut linnusto-, lepakko- ja luontoselvitykset ovat ajantasaiset ja tarjoavat riittävästi tietoa

hankkeen mahdollisista vaikutuksista ympäristöön. Ympäristönsuojeluviranomainen ei näe näiltä osin huomautettavaa.

Luontoselvityksiin viitaten ympäristönsuojeluviranomainen puoltaa sitä, että ranta-asemakaavaluonnoksessa on alkuperäisestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS, 19.5.2019) poiketen luovuttu rakentamisen osoittamisesta alueen pohjoisosan retkeilyalueelle (VR-alue). Kyseinen alue on maakunnallisesti arvokasta yhtenäistä luonnon ydinaluetta, minkä takia ympäristönsuojeluviranomainen kannattaa alueen säilyttämistä rakentamattomana.

Vastaavasti ympäristönsuojeluviranomainen pitää tärkeänä sitä, että alkuperäisessä OAS:ssa mukana ollut Träsketin ympäristön rakentaminen on päätetty jättää asemakaavaluonnoksesta kokonaan pois. Myös tämä ratkaisu on linjassa alueelle laadittujen luontoselvitysten suositusten kanssa. Luontoselvityksissä Träsketin alueen todettiin olevan linnustoltaan melko arvokas.

Kaavan vesihuoltoa koskevasta määräyksestä ympäristönsuojeluviranomainen toteaa näkemyksensä, että vesikäymälät voidaan alueella sallia vain niissä kohteissa, joissa talousvesi otetaan alueelle toteutetusta vesijohtoverkostosta ja joiden jätevedet johdetaan alueelle toteutettuun viemäriverkostoon. Näin ollen nykyinen määräysmuotoilu on ympäristönsuojelullisista lähtökohdista tarkastellen riittävä.

Ympäristönsuojeluviranomainen kuitenkin esittää ranta-asemakaavaluonnokseen seuraavia muutoksia:

– Ranta-asemakaavaluonnoskartan arvokkaiden luontoalueiden merkintöjä (tällä hetkellä luo-merkityt alueet) ja niitä koskevia määräyksiä tulee tarkentaa. Nyt alueen kaikki arvokkaat luontokohteet on merkitty samalla merkinnällä, jonka määräyksestä eivät käy ilmi eri kohteiden erilaiset suojeluperusteet. Mikäli kaikille kohteille käytetään samaa merkintää, on luontoarvojen huomioiminen lupa- ja valvontatyössä käytännössä hyvin hankalaa. Asian selkeyttämiseksi on nämä kohteet tarpeen yksilöidä asemakaavakartassa (esim. numeroida) ja lisätä kunkin kohteen suojeluperuste tiedoksi joko suoraan kaavan määräyksiin tai kaavan materiaaleihin taulukkona.

Esimerkiksi (VR-alueella): "sl, Alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu uhanalaiselle mustakurkku-uikulle sopiva pesimäympäristö, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilassa."

– Pesimälinnusto- ja lepakkokartoituksen (Envibio Oy, 10.10.2019) karttaan 3 (s. 11) merkityt kaksi kolopuuta on käytävä ilmi asemakaavaluonnoskartasta. Tähän soveltuva merkintä saattaisi olla esimerkiksi ympäristöministeriön ohjeiden mukainen suojeltavan puun merkintä. Kaikki kolopuut ovat luonto-selvityksen mukaan syytä säästää, sillä ne tarjoavat lepakoille sopivia päiväpiilopaikkoja.

– Muutosalueen lounaisreunan RA-alueen sisään on tällä hetkellä osoitettu laaja luo-alue, jolla tarkoitettaneen metsälain 10 §:n kalliolakikohteita sekä niiden ympärillä olevaa METSO-soveltuva metsää. Myös RM-alueen sisällä on metsälain 10 §:n mukaisia luo-merkintöjä.

Ympäristönsuojeluviranomainen huomauttaa, että metsälakia sovelletaan vain asemakaavojen maa- ja metsätalouteen osoitetuilla alueilla, mutta ei niiden muilla alueilla. Koska RA- ja luo-merkintöjen tavoitteet ovat ristiriidassa toistensa kanssa, niitä ei ole tarkoituksenmukaista soveltaa päällekkäin. Nykyisiä kaavamerkintöjä tulee siksi muuttaa siten, että

ainakin metsälain 10 §:n mukaisten luontokohteiden suojeluarvot ovat varmasti turvattu. Tämä voisi olla toteutettavissa RA-alueella esimerkiksi niin, että METSO-soveltuva metsä merkittäisiin M-alkuisella aluevarausmerkinnällä, jonka sisälle metsälain kalliolakikohteet osoitettaisiin omina luo-rajauksinaan, esimerkiksi: "luo, Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain 10 §:n mukainen kalliolakikohde, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilassa".

RM-alueella olevat metsälain nojalla suojeltavat kohteet voitaisiin puolestaan merkitä erityisillä suojelumääräyksillä (esim. "sl, Alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä uhanalainen kangaskorpi /kalliolakikohde, jolla ympäristö tulee säilyttää").

– Asemakaavaluonnoksessa kaava-alueen eteläosasta on osa suojelualueesta (S) lohkaistu RA-alueeksi, mitä on kaavaselostuksessa perusteltu sillä, että kyseisen osan suojeluarvot on menetetty alueen toimiessa päätehakkuualueen yhdysreitteinä. Ympäristönsuojeluviranomainen näkee esitetyn perustelun ongelmalliseksi siksi, koska se kuulostaa olevan ristiriidassa alueen lainvoimaisen kaavamääräyksen kanssa ("Suojelualue. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka muuttavat oleellisesti maisemaa tai luonnonolosuhteita"). Näin ollen ympäristönsuojeluviranomainen toivoo, että maankäyttöjaosto punnitsisi tarkasti sitä, onko S-merkinnän muuttaminen RA-alueeksi tässä tapauksessa tarkoituksenmukaista, vaikka se oikeudellisesti mahdollista ehkä olisikin. Aluehan voisi olla myös VL-2-aluetta, jos perusteita alueen säilyttämisenä suojelualueena ei tosiasiaa enää ole.

– Jatkona edelliseen ympäristönsuojeluviranomainen toteaa myös, että kaavaselostuksesta tai muista kaavan materiaaleista ei käy ilmi, mikä on ollut S-merkinnän alkuperäinen tarkoitus ja siitä aiheutuva maankäytön rajoitus. Entä, jos suojelualueesta nyt RA-alueeksi lohkaistu osa on aikanaan katsottu tarpeelliseksi suojella läheisten lintuluotojen rauhan turvaamiseksi, eikä niinkään metsän itsensä takia? Lintuluotojen on katsottu linnusto- ja lepakkokartoituksessa olevan linnustoiltaan suhteellisen arvokkaat. Näin ollen ympäristönsuojeluviranomainen katsoo, että asiassa tulee selvittää, voiko suojelualueen lohkaisulla rakentamisalueeksi olla merkitystä jäljelle jäävän S-alueen suojelutavoitteen toteutumiseksi. Perustelut on tuotava esiin kaavan taustamateriaaleissa.

Ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole muuta lausuttavaa asemakaavahankkeesta.

Ehdotus vastineeksi:

Luo-merkinnät on korjattu siten, että niiden määräytymisen syyt selviävät alaindeksistä. Tarkemmin asiaa selvennetty vastineessa lausuntoon 2. Kolopuut ja suojelualue ovat jääneet pienennetyn kaava-alueen ulkopuolelle.

Metso-soveltuvia metsäalueita ei pienennetyllä kaava-alueella ole kuin lähinnä VR-alueen pohjoisreunalla olevat luo-4-alueet. Itäisin niistä on jo METSO-aluetta. Muut on mahdollista saada liitettyä siihen mikäli kunnalla on intressejä sen suhteen.

Lausunto 5, Ympäristöterveydenhuolto (luonnosvaiheesta)

Kaavamuutosalue sijaitsee Norrkullalandetin saaren itäosassa ja se on pinta-alaltaan noin 25,5 hehtaaria. Ranta-asemakaava-luonnoksessa on merkitty loma-asuntojen korttelialue (RA), matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), lähivirkistysalue (VL-2), retkeily ja ulkoilualue (VR), venevalkama (LV) ja vesialue (W).

Kaavan yleisissä määräyksissä on sallittu kuiva- tai komposti-käymälä. Vesikäymälän saa rakentaa vain kiinteistöille, joiden talousvesi otetaan talousvesiverkostosta ja jätevesi johdetaan viemäriverkostoon. Kaava-alueelle on tulossa Sibbe vesihuolto-osuuskunnan vesijohto ja viemäri. Radonturvallinen rakentamistapa on otettu huomioon määräyksissä. Rakentamiskorkeudet ovat tulvavesirajojen yläpuolella venevajoja lukuunottamatta.

Lausunto

Ympäristöterveydenhuollolla ei ole huomautettavaa Norrkulla-landetin ranta-asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

Ehdotus vastineeksi:

Sipoon kunta kiittää lausunnosta ja merkitsee sen tiedoksi.

Lausunto 6, Pelastusviranomaisen (luonnoksesta)

Pelastusviranomaisen lausunto Norrkullalandetin ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta:

Ei huomautettavaa.

Ehdotus vastineeksi:

Sipoon kunta kiittää lausunnosta ja merkitsee sen tiedoksi.

Lausunto 7, Sipoon Energia Oy

Verkkoliiketoiminta:

Suunnittelualueella sijaitsee olemassa olevaa 20kV ja 0,4kV ilmajohtoverkkoa. Linjat on esitetty liitteessä Nykyverkko. (Karttaote ei näy tässä tekstissä. Linjat tulevat kaava-alueelle lännestä saaren poikki.) Mahdollisista siirtokustannuksista vastaa työn tilaaja.

Tuotantoliiketoiminta:

Ei lausuttavaa.

Ehdotus vastineeksi:

Sipoon kunta kiittää lausunnosta ja merkitsee sen tiedoksi.

Lausunto 8, Suomen luonnonsuojeluliitto

Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri kiittää lausuntopyynnöstä.

Nähtävillä olevan kaavaluonnoksen kaavakartta on äärimmäisen sekava. Se sisältää sekä runsaasti jostain aiemmasta kaavaluonnoksesta peräisin olevia merkintöjä joita on poistettu että uusia, ilmeisesti näitä poistettuja merkintöjä korvaamaan tarkoitettuja merkintöjä. Myös alueen nykyinen rakennuskanta erottuu kaavakartalta varsin heikosti, koska se on esitetty haalean sinisellä värillä.

Osallisen on edellä mainituista syistä käytännössä mahdotonta hahmottaa mistä kaavamuutoksen kokonaisuudessa kaikkiaan on kyse. Tätä tulee parantaa kaavaehdotuksessa. Parasta olisi tehdä korjattu luonnosehdotus, jossa myös karttaa olisi parannettu.

Kaavan ongelmia: Nähtävillä olevan kaavakartankin perusteella on

kuitenkin selvää, että:

Kaava-alueen länsi-lounaisosan yksityisomisteisille alueille rakennetut vapaa-ajanasunnot on rakennettu lainvoimaisen yleiskaavan ja lainvoimaisen ranta-asetmakaavan vastaisesti kaavojen virkistysalueelle, eikä suinkaan näissä kaavoissa vapaa-ajanasuntojen rakentamiseen varatulle alueille. Kaavaluonnoksessa esitetään nyt, että lainvoimaisten kaavojen vastaisesti rakennettujen vapaa-ajanasuntojen nykyiset sijaintipaikat muutettaisiin ranta-asetmakaavassa rakennuspaikoiksi. Tämä olisi kuitenkin lainvoimaisen yleiskaavan vastaista. Niiden lainmukaisuus edellyttäisi että yleiskaavaa muutettaisiin ensin.

Edellä mainittujen rakennuspaikkojen lisäksi kaavaluonnoksessa esitetään myös muita uusia vapaa-ajanasumisen rakennuspaikkoja niin alueille, jotka sekä lainvoimaisessa yleiskaavassa että lainvoimaisessa ranta-asetmakaavassa ovat virkistysaluetta tai kaavan suojeluvarausta. Tämä on lainvastaista, ellei yleiskaavaa ensin muuteta vastaavalla tavalla.

Matkailuyritykselle vuokratulla kunnan omistamalla ja lainvoimaisessa yleiskaavassa virkistysalueeksi osoitetulla alueella nykyisin sijaitsevat rakennukset sijoittuvat muuten lainvoimaisen ranta-asetmakaavan rakennusaluevarauksen alueelle, mutta ranta-alueella sijaitseva kahvila-rakennus piha-alueineen on rakennettu ranta-asetmakaavan vastaisesti kaavan virkistysalueelle. Nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa kahvilarakennuksen paikka on esitetty rakennuspaikaksi. Muutoksen lainmukaisuuden edellytyksenä lienee että vastaava muutos tehtäisiin ensin myös yleiskaavaan.

Kaavaluonnoksessa osaa kunnan omistamasta, sekä lainvoimaisessa yleiskaavassa että lainvoimaisessa rantaosayleiskaavassa virkistysalueeksi osoitetusta alueesta ollaan esittämässä matkailurakentamisen alueeksi. Jotta muutoksella olisi edes mahdollisuus olla lainmukainen, tämä edellyttäisi ensin vastaavaa muutosta yleiskaavaan. Lisäksi on otettava huomioon, ettei yhteiskunnan omistamia kaavojen virkistysalueita tulisi uudelleenkaavoittaa yksityisen yritystoiminnan toiveesta käyttöön, jos se estää niiden yleisen virkistyskäytön tai merkittävästi rajoittaa sitä. Lisäksi kaavaluonnoksessa on tälle alueella esitetty merkittävää rakennuspaikkojen laajentamista pohjoiseen ja luoteeseen sekä merkittävää rakennusoikeuden nostoa nykyiseen lainvoimaiseen ranta-asetmakaavaan verrattuna. Näistä tulee luopua.

Kaavaluonnoksessa on esitetty matkailurakentamisen alueen laajentamista myös matkailuyrityksen omistamalle, sekä lainvoimaisessa yleiskaavassa että lainvoimaisessa ranta-asetmakaavassa MU-alueena esitetyille alueille. Jotta muutos olisi lainmukainen, vastaava muutos olisi tehtävä ensin myös yleiskaavaan.

Yhteenveto:

Yhteenvetona toteamme, ettei hyvän kaavoitustavan mukaisen kaavoittamisen tavoitteena voi olla yleiseen virkistyskäyttöön varattujen alueiden kaavoittaminen yksityisen yritystoiminnan käyttöön. Sitä ei ole myöskään lainvoimaisten kaavojen vastaisesti tapahtuneen rakentamisen legitimoiminen jälkikäteen muuttamalla kaavaa vastaamaan toteutunutta rakentamista.

Kaavamuutoksissa tulee toteutua myös maankäyttö- ja rakennuslain vaatima ylempien kaavatasojen ohjausvaikutus, mikä ei nyt toteudu nykyisen kaavaluonnoksen suhteen. Näistä syistä kaavaluonnokseen tulee

tehdä merkittäviä muutoksia ennen ehdotusvaihetta.

Kaavaluonnoksen myönteisiin ominaisuuksiin kuuluvat siinä esitetyt luovaukset, jotka tulee säilyttää mahdollisessa kaavan jatkotyössä.

Ehdotus vastineeksi:

Kaavakarttaa on selkeytetty uusien ja poistuvien kaavamerkintöjen osalta. Nykyinen rakennuskanta näkyy tummennettuna parhaiten havaintessa.

Kahvila-saunarakennuksen ensimmäinen rakennusvaihe oli oikealla rakennusalueella. Laajennukset sen sijaan tehtiin sen ulkopuolelle, koska ne suunnat olivat luontevampia. Toiseen suuntaan laajennus olisi hankaloittanut kulkuyhteyttä laiturin suuntaan.

Kunnan omistaman virkistysalueen osan muutos RM-alueeksi ei estä alueen yleistä virkistyskäyttöä vaan lisää palveluja retkeilijöille ja lomailijoille. Virkistysalueen kehittäminen ja palveluiden lisääminen on kunnan tavoitteiden mukaista. Kunnan väkimäärä kasvaa, mutta saaristossa ei heille ole paljon retkeily- ja lomailumahdollisuuksia. Saarten ranta-alueet ovat suurelta osin vanhojen yksityisten loma-asuntojen hallitsemia. Kunta omistaa koko kaavamuutosalueen ja voi myös sitä kautta vaikuttaa vuokralaisena olevan matkailuyrityksen toimintaan.

Luonnosvaiheesta rakentamisen määrää on huomattavasti pienennetty ja RM-alueen laajentamisesta MU-alueelle on luovuttu.

Lausunto 9, Sibbo skärgårds öförening rf

Sibbo skärgårds öförening rf vill betona att rörligheten på området inte får försvåras och att befintliga stigar skall kunna användas även i fortsättningen. I fall man är tvungen att ta bort dessa skall nya likvärdiga anvisas. Då det är ett rekreationsområde för bla. kommunens invånare bör det finnas tillräckligt utrymme att kunna röra sig längs stranden.

Ehdotus vastineeksi:

Alla befintliga stigar bevaras i planen och de kan användas i fortsättningen.

Muistutus 1:

1. Yleistä Norrkullalandetin ranta-asemakaavasta

Olemme omistajana Norrkullalandetin pohjoisrannalla sijaitsevissa kiinteistöissä 1:168 ja 1:11, joka on asemakaavamuutosta koskevan kiinteistön 753-425-1-188 rajanaapuri. Tämä on antanut meille mahdollisuuden seurata vuosien aikana kehitystä saarella.

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 pyrkimykseen 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 virkistysalueeksi (VL). Myös saaren pohjoisosan avokalliot merkittiin suojelualueeksi.

Sipoolainen yrittäjäryhmä on ostanut alueen ja pyrkii nyt investointinsa rahoittamiseksi hankkimaan lisää rakennusoikeuksia myytäväksi. Norrkullalandetin luonto on yksi harvoista kohteista pääkaupunkiseudun lähistöllä, jossa metsä on vielä suurelta osalta säilynyt alkuperäisen korpimaisena. Nykyisen omistajan aloittamat päätehakkuut saaren eteläosassa (myös suojelualueella) ovat valitettavasti kuitenkin jo supistaneet korpialuetta.

Kaavamuutosalue on maakuntakaavojen yhdistelmässä lähes kokonaan merkitty virkistysalueeksi ja Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavassa kaavamuutosalue on pääosin virkistysaluetta, lähivirkistysaluetta. maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja, kaksi venevalkamaa ja kaksi sisäsaaren loma-asuntojen korttelia. Viranomaisten asemakaavalle asettamia tavoitteita on mm. että omarantaisia tontteja kaavamuutosalueella ei voi olla vastoin Saariston ja rannikon osayleiskaavaa.

Sipoon kunnan Saariston ja rannikon osayleiskaava sai lainvoiman vuonna 2014 ja on siten tuorein tätä kaavatyötä lainvoimaisesti ohjaava dokumentti.

Nyt nähtäville pantu ranta-asetmakaava muutosluonnos on suurimmalta osaltaan näiden ylempien kaavojen sekä viranomaisten kaavalle asettamien tavoitteiden vastainen.

2. Loma-asuntojen korttelialue RA.

Voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa on viisi sisämaan tonttia, joissa rakennusoikeutta kussakin on 180 k-m², lisäksi rannassa olevalle lähivirkistysalueelle saa rakentaa näille yhden yhteisen saunan ja venevalkaman. Voisi olettaa, että matkailuyrityksen omistajat varmasti ymmärsivät, mitä ostivat, jos eivät, niin vielä huolestuttavampaa.

Nyt kaavamuutosluonnoksessa on esitetty Norrkullalandetin viimeisille vapaille rannoille käytännössä kahdeksan uutta rantatonttia ja lisäksi kahta uutta sisämaan loma-asuntojen rakennuspaikkaa, kaikissa rakennusoikeutta 220 k-m². Kullekin rantatontille on osoitettu lisäksi erillinen saunan rakennusala "ranta-alueen käytön selkeyttämiseksi" lähivirkistysalueelta leikatulle alueelle eli kahdeksan saunaa, joista kolme vielä voimassa olevan kaavan suojelualueella lintuluotoja vastapäätä. Kaksi näistä uusista rantatonteista on ehdotettu täysin suojelualueelle ja kolmaskin puoliksi.

Loma-asutukseen varattua rantaviivaa ehdotetaan pidennettäväksi noin 120 metrillä nykyisen kaavan suojelualueelle - melkein kaksinkertaiseksi. Tätä perusteellaan kaavaselostuksessa sillä, että omistajien luvatta tekemä avohakkuu suojelualueella ja puiden kuljetus raskailta koneilla rantaan on tuhonnut alueen suojeluarvoa. Lomatonteiksi alue silti näyttää kelpaavan. Oleellista kuitenkin on vapaan rantaviivan pituus ja sen sijainti vastapäätä linnustonsuojelualueella. Uusia puita voi aina kasvattaa ja pitäisi määrätä velvollisuuskin siihen.

Matkailuyrityksen omistajat ovat myös rakentaneet jo nyt kaikki loma-asuntonsa voimassa olevan kaavan lähivirkistysalueelle, yhden jopa kiinni suojelualueen rajaan. Omistajat ovat myös jo lohkoneet tonttinsa rantaan

saakka, eteläisimmän pääosin suojelualueelle. Muodostettujen tonttien pinta-ala on yli kaksinkertainen voimassa olevan kaavan rakennuspaikkoihin nähden, millä tehokkuuslukuja on päästy merkittävästi pienentämään. Tontti 753-425-1-195 on täysin suojelualueella, -1-194 osin suojelualueella ja 1-190 täysin lähivirkistysalueella.

Lisäksi rantaan on rakennettu voimassa olevan kaavan vastaisesti ainakin neljä järeää valettua laituria, käsittääksemme luvatta. Suojelualueelle aivan rantaan on myös pystytetty useita muitakin rakennelmia.

Kaikki nämä toimenpiteet ovat käytännössä jo antaneet vaikutelman omarantaisista lomatonteista, johon on systemaattisesti pyritty. Tästä mm. osoituksena viime kesän myynti-ilmoitus rantatontista, jolla sijaitti rantakaavassa yhteiseksi merkitty saunapaikka ja jota omistajat lehti-ilmoituksissa myivät jo erillisenä rantaoikeudellisena loma-asuntonttina.

Voimassa olevassa rantakaavassa kunnan laiturilta rantaa myötäilevä polku jatkui kaavan VL-alueen läpi suojelualueelle. Nyt polku on siirretty kauas ylös kallioille. Kaavamuutoksen tavoitteissa on todettu, että ensisijaisesti tulee hyödyntää vanhoja olemassaolevia reittejä.

Kaikkia näitä luvattomia rakentamisia toimeksiantajat yrittävät nyt laillistaa kaavamuutoksella. Saako viranomainen edes käyttää laittomuuksia päätöksenteon perusteina?

Vielä näidenkin lisäksi matkailuyritys haluaa mailleen rantakaavan MU-alueelle kaksi sisämaan lomarakennustonttia kortteliin 39 kallionlakialueelle (luontoinventoinnissa luokiteltu metsälain erityisen tärkeäksi elinympäristöksi). Samalla kaksi vanhaa rakennettua loma-asuntonttia jäisivät käytännössä pussiin ilman yhteyttä ympäriöivään luontoon.

Jos matkailuelinkeinon tukeminen ja rahoittaminen perustuu maisemansuojelualueen avohakkuuseen, sisämaatonttien jalostamiseen rantatonteiksi, kolmen uuden rantatontin lisäämiseen suojelualueelle ja kahden uuden sisämaatontin lisäämiseen rantakaavan MU-alueelle luonnoltaan herkälle kallionlaelle, on yrityksen rahoitus todella heikolla pohjalla ja kunnan harkintakyky päätöksenteossa kyseenalaista.

Kaavaluonnosaineiston havainnekuvaan on yllä merkitty, miten ehdotettu lisärakentaminen sijoittuu voimassa olevan rantakaavan suojelualueelle ja kuinka luontoselvityksessä suojeltavaksi ehdotetut avokalliot jäävät uusien rakennusten jalkoihin. Kuva myös näyttää miten viimeainitut uudet tontit katkaisevat vanhojen rantahuviloiden yhteyden luontoalueille. Tällaista esitystapaa olisimme odottaneet kaavaselostukseen.

3. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue RM

Seasongin maille ehdotettu korttelialue sijaitsee rantakaavan MU-alueella, josta kaavaselostuksen kohdassa 5.4.2. todetaan: "Suunnittelun pohjoisosassa on maakuntakaavan selvityksissä määritelty yhtenäiseksi luonnonydinalueeksi. Luontoinventoinnissa kaava-alueella rajattiin kallioalueita, joita luokiteltiin metsälain erityisen tärkeiksi elinympäristöiksi.

(Luontoselvitys Metsänen, 2018). Selvityksen ehdotuksen mukaisesti nuo alueet on kaavassa merkitty luo-3 merkinnällä, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi, joilla ympäristö tulee säilyttää. Inventoinnissa löytyi myös uhanalainen korpialue (karttakuvassa sivulla 21 merkitty numerolla 33), mutta se on varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella.

Tosiasiasa tekstistä poiketen tämä korpialue on ehdotetun kaava-alueen sisällä luo-3 merkinnällä ja sen ympärille on kaavassa suunniteltu 1.700 m² lomamökkejä. Ei ole vaikea kuvitella, mitä korpialueelle tapahtuu, jos kaava hyväksytään. Yrityshän on jo nyt kunnostautunut avohakkuilla suojelualueella kaavaalueen eteläosassa.

Ote kaavaslostuksesta (Luontoinventoinnin kartan kuva puuttuu, se löytyö kaavaslostuksen sivulta 21):

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön luontoarvoja on tutkittu luontoselvityksessä (Timo Metsänen, 2018).

Kartalla osoitetaan alueen arvokkaat luontokohteet.

Tummanvihreät alueet ovat lakikohteita.

Punaruskeat alueet soveltuisivat METSO-ohjelmaan. Sininen kenttä alueen keskellä (33) on uhanalainen kangaskorpi.

Vaikka kaavamääräyksissä edellytetään koko alueen kasvillisuuden säilyttämistä mahdollisimman luonnontilaisena ja olevan puuston säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan, korpialue tulee rakentamisen ja lomailijoiden käytön seurauksena tuhoutumaan, varsinkin ottaa huomioon yrityksen tavat toimia. Selostuksessa todetaankin sentään, että "matkailurakennusten korttelialue korpialueen luona on nykyisin tiheikköä. Siihen kohdistuu rakentamisen myötä monimuotoisuuden heikennystä. Toisaalta alueen rakentaminen avartaa ympäristöä ja se voi luoda uudenlaisia edellytyksiä kasvi- ja eläinlajistolle." Mitähän nämä olisivat?

Koko uusi yrityksen maille suunniteltu kortteli on poistettava kaavamuutosehdotuksesta.

Lisäksi kunnan maille RM korttelissa esitetyt neljä uutta lomamökkiä ja sauna on siirrettävä kauemmaksi uhanalaisesta korpialueesta.

4. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen valvonta muodostaa huomattavan haasteen Sipoon kunnan rakennusvalvonnalle, mikä näkyy todistetavasti jo siinä mitä maanomistajien toimesta jo nyt on alueella pääsyt tapahtumaan. Itse asiassa maanomistajat ovat luvattomalla toiminnallaan (alla esimerkki avohakkuista) io tehneet sen. mille nyt haetaan kaavallista hyväksyntää:

Tosiasiallisesti tekijät pitäisi saattaa rikosoikeudelliseen vastuuseen kuin antaa heidän alistaa kuntapäätäjät tapahtuneiden tosiasioiden eteen siunaamaan uudella kaavalla tekonsa lainvoimaisiksi. Erityisesti ihmetyttää, miksi kunta haluaisi vastoin aikaisempia kaavoja ja yleiskaavan raameja luoda uusia saaristotontteja vain rahoittamaan näitä yrittäjiä. Suomessa tätä yleisesti nimitetään piilotetuksi yritystueksi tai ns. kiinteistöjalostukseksi, mutta ehkä se kuuluu Sipoon kunnassa totuttuihin käytäntöihin. Eipä ole tullut aikaisemmin seuratuksi; ehkäpä media osaa kommentoida.

Kesältä 2019 yhteisvirkestysalueen rannassa oli myynti-ilmoitus rantatontista (kuva puuttuu tästä). Kaavamuutosluonnoksessahan ei luoda rantatontteja, eihän?

5. Seasongin matkailuelinkeinon kehittäminen

Saaren asukkaana hämmästytti muutama vuosi sitten suuren hotellin syntyminen kunnan omistamalle uimaranta- ja virkestysalueelle, kun voimassa oleva rantakaava on sallinut ainoastaan kymmenen 40 m²:n vuokramökin pystyttämisen rajatulle alueelle. Näistä kolmen sijaan on pystytetty 120 k-m²:n yksikerroksiseen rakennukseen saadun poikeusluvan vastaisesti törkeästi kaksikerroksinen 365 k-m² talo, johon ilman rakennuslupaa on varustettu vesi-wc:t. Samoin myös saunarakennuksen ja mökkien osalta on menetelty luvanvastaisesti. ELY-keskuksen kunnalle 6.5.2019 jättämä lausunto karulla kielellä kertookin miten matkailuyritys todellisuudessa on toiminut kaavan ja lupien vastaisesti. Käytännössä lomakylä on myös privatisoitu ja pyritty eristämään muusta uimaranta- ja luontoalueesta, mikä on merkittävästi supistanut luonnontilaisen virkestysalueen käyttöä.

Vesihuolto-osuuskunnan liittymismaksut ovat varsin korkeat (tänään 19.000 euroa rakennusta kohti). Kiinteistönomistaja on hiljattain liittynyt kolmen rakennuksen osalta vesiosuuskuntaan. Osuuskunta tarvitsee kuitenkin Norrkullalandetista vielä merkittävän määrän muitakin liittymiä ennen kuin edellytykset vesi- ja viemärijärjestelmän rakentamiselle syntyvät. Aikaisintaan vesi- ja viemäriyhteys kaava-alueelle saadaan vuonna 2022. Kolmen rakennuksen liittymä ei riitä hoitamaan koko ehdotettua rakennuskantaa.

Matkailuyrityksen havainnekuvassa ehdottama kahdenkymmenen lomamökin rakentaminen tiheästi kauas saaren sisämaahan ihmetyttää, kun luontomatkaillen edistäminen pikemminkin tänä päivänä edellyttäisi suojelualueiden lisäämistä. Näiden mökkien rakentaminen olisi myös suuri taloudellinen riski. Nykynuoriso ja keski-ikäisetkään eivät enää ole kiinnostuneita mökkeilystä, joka näkyy tänä päivänä selvästi jo Sipoonkin saaristoon rakennettujen mökkien vähentyneenä käyttönä.

Sesonki on hyvin lyhyt, käytännössä koulujen kesäloma-aika ja silloin valitettavasti joka vuosi vesien lämmentyessä Sipoonselkä ja Norrkullalandetin uimaranta on peittynyt sinilevälauttoihin. Suomen Ympäristökeskuksen mukaan viime vuosien talvisateet ovat merkittävästi lisänneet Suomenlahden fosforikuormitusta mm. Sipoonjoesta ja sinileväkukintojen ennustetaan vain lisääntyvän entisestään. Puhtaat järvisedet ja rantamökit ovat houkuttelevampia.

Talvet ovat muuttuneet lämpimiksi ja viime vuosina Norrkullalandetin etelärannalla ei jäitä ole nähty ja niiden todennäköisyys on jatkossa vain yksi talvi kymmenestä, jolloin matkailuyrityksen haaveilemat moottorikelkkasafarit olisivat mahdollisia.

Kaavaselostuksessa todetaan Norrkullalandetin olevan hyvien yhteyksien päässä. Julkinen linja-autoliikenne mantereeseen satamiin on vähäistä — pääasiassa kouluaikoina — ja yhteyssatamissa on vierailijoille pysäköintimahdollisuuksia erittäin niukasti. Pääosa saarella käyvistä tuleekin omilla veneillä itärannan laituriin ja yöpyvät yleensä omissa veneissään.

Mitä tulee palveluihin, niin selostuksessa mainittu kauppalaiva kulkee vain juhannuksesta koulujen alkamiseen saakka ja joka vuosi eläkeikäiset yrittäjät päättävät liikenteestä vasta alkukesästä. Kaava-alueella kauppalaiva ei ole koskaan käynyt. Rannalla toimivan kahvilan ruoka- ja juomatarjonta on toistaiseksi ollut hyvin suppea eikä vastaa edes kahvilatasoa. Komsalön hyvin suosittu ja tarjonnaltaan monipuolisen kahvilan kannattavuudenkin vei kaksi peräkkäistä sateista kesää ja kahvila suljettiin pysyvästi.

Luonnonkallioiden tiheä rakentaminen pilaa herkän luonnon ja tyhjinä seisovat rapistuvat mökit ovat todennäköinen kauhuskenaario.

Miksi kunnan pitäisi pilata saaren ainoa rantakaavalla vapaaksi määrätty ranta-alue uusilla mökeillä rahoittamaan Seasongin riskipitoista investointia? Pankeista saa käytännössä nollakorkoista lainaa. Paremmin kunta tukisi yrittäjiä myöntämällä yrittäjille tarvittavien investointilainojen takaukset.

6. Yhteenveto

Yllä esitetyn perusteella esitämme:

1. Jotta ei muodostettaisi ylempien kaavojen ja viranomaisien kaavalle asettamien tavoitteiden vastaisesti käytännössä uusia omarantaisia tontteja, pitää RA-alueella

- suojelualueen S rajat pitää ennallaan ja poistaa kaikki uudet rakennusoikeudet suojelualueelta
- poistaa ja puratuttaa yksittäiset laiturit ja tilalle jättää esitetyn mukaisesti ainoastaan yksi venevalkama, kuten voimassa olevassa kaavassakin
- poistaa erillisten saunojen rakennusalojen rivistö ja jättää yksi yhteinen saunan rakennusala VL alueelle kuten voimassa olevassa rantakaavassa
- muut mahdolliset saunat pitää rakentaa kiinteäksi osaksi loma-asuntoja
- loma-asuntojen rakennusoikeudet palauttaa 180 k-m² :iin
- VL-aluetta laajentaa niin, että vanha VL-alueen läpi kulkeva polku voi jatkaa VL-alueen läpi sen sisällä ja vastaavasti sitovaa rakennusalan rajaa nostaa ylemmäksi
- poistaa sisämaan lomarakennuspaikat aralta kalliolta.

2. Uhanalaisen korpialueen säilyttämiseksi tulee RM-alueella

- korpialueen kupeeseen yrityksen maalle esitetty RM-kortteli poistaa kokonaan ja palauttaa MU-alueeksi.
- Siirtää kunnan alueella korpialueen lähellä olevan rakennusalan) jossa neljä lomamökkiä havainnekuvassa) rajaa lähemmäs rantaa ja muuta lomakylää sekä poistaa saunan rakennusala

3. Rakennusoikeudet kokous- ja majoitusrakennuksille vaikuttavat yllimitoitetuilta (nyt jii rakennetun kerrosalan kolminkertaistaminen 1.300 k-m² :iin)

Ehdotus vastineeksi:

Suojelualue ja MU-alue säilyvät ennallaan. Uhanalainen korpialue on paremmin huomioitu kaavaehdotuksessa siirtämällä rakennusalue siitä kauemmas. Metsän päätehakkuusta, loma-asuinkortteleiden jättämisestä kaava-alueen ulkopuolelle ja siitä, että RM-korttelissa ei rajoiteta

jokamiehen oikeutta, on tarkemmin kirjoitettu vastineessa lausuntoon 2.

Loma-asuntojen ja niiden lähivirkistysalueella sekä VR-alueella tehdyistä kaavan ja rakennuslupien vastaisista toimista on rakennusvalvonta aloittanut selvittelyn. Matkailuyrityksen luvattomat vesi-wc:t ovat käyttökielossa siihen saakka, kun alueelle on saatu vesi- ja viemärijärjestelmä.

Matkailuyritys uskoo vuokramökkien ja palveluiden tarjontaan saarella. Palveluiden tarjonnan lisäämisen mahdollistamiseksi yritys haluaa pitää alueen avoimena. Rakennusoikeutta on vähennetty kaavaluonnoksesta.

Virkistysalueelle pääsyä ilman omaa venettä helpottaa Kalkkirannan sataman luo tehty suuri pysäköintialue. Yhteysalus saareen lähtee Kalkkirannasta.

Muistutus 2:

Kaavassa ei ole mainintaa mitä reittejä tulee käyttää saaren yli talvisin. Vuoden 1994 rantakaavassa mainittiin että lomakylän liikenne tulee käyttää olemassaolevia polkuja.

Nykyinen yrittäjä raivasi mönkijäpolkuja saaren yli yksityismaiden yli kaataen puita ja pensaita. He ajoivat mönkijöillä lumiketjuilla tätä tietä pitkin ja vahingoittivat puiden juuristoja jne.

Voiko uuteen kaavaan saada merkintä että uusia teitä ei saa raivata? Etenkään toisten maiden yli?

Tämän pitäisi olla itsestään selvä asia, mutta tässä tapauksessa olisi hyvä asettaa selkeät ohjeet koska käytäntö on ollut kaavasta ja laista poikkeavaa.

Ehdotus vastineeksi:

Asemakaava-alueen kaavamääräyksissä ei voi käsitellä muita kuin alueen kartalla olevia. Kaava-alueen läpi kulkee yleisiä vanhoja kulkureittejä, jotka jatkuvat muihin osiin saarta. Koko saaren kattava vuoden 1994 asemakaava jää tätä käsiteltävää asemakaavamuutosta lukuunottamatta voimaan ja sen mukaisesti vanhat polut ovat ohjeellisia reittejä.

Osa saaren läpi kulkevista vanhoista reiteistä on osin hävinnyt kasvillisuuden peittoon. Polkujen reiteistä ja kunnostamisesta on varmaan tarve löytää keskusteluyhteys saarelaisten ja matkailuyrityksen välille.

Muistutus 3 (OAS:in pohjalta kesäkuussa 2019):

Aiemman mielipiteemme täydennys

29.5.2019 julkaistulla kuulutuksella Sipoon kunta on ilmoittanut aloittavansa kaavamuutosprosessin Norrkullalandetin vuonna 1994 vahvistetulla rantakaava-alueella, joka on myös sisällytetty vuonna 2014 lainvoiman saaneeseen saariston osayleiskaavaan.

Olemme 28.6.2019 jättäneet kirjeessä mielipiteitä otsikossa mainitun kaavamuutoshankkeen johdosta. Alla haluamme vielä täydentää ko. kirjettä lisätiedoilla, huomioonotettavaksi kaavamuutoksen valmistelussa.

Kaakkoisrannan lomamökkialueen kaavamuutos, yksityistä kiinteistöjalostusta

Seasong on hakemassa ennakkotietojen mukaan kaavamuutosta myös omistajiensa ja lähipiirin lohkomien uusien kiinteistöjen 1-189...195 alueelle. Voimassa olevan kaavan mukaan näiden kiinteistöjen alueelle

saa lähivirkistysalueen taakse kalliolle rakentaa viisi loma-asuntoa sekä rannalle yhden enintään 30 m² saunan yhteiskäyttöön sekä yhden yhteisen venevalkaman – perusteena rannan rauhoittaminen edessä olevien suojeltujen luotojen johdosta. Kaavan mukaan paikkaan voi rakentaa vain yhteisen venevalkaman.

Maanomistajat ovat törkeästi rikkoneet nykyisiä kaavamerkintöjä rakentamalla ko. rannalle jo ainakin neljä osittain kiinteätä järeätä betoni-ponttonilaituria, mikä heijastaa maanomistajien yleistä suhtautumista asetettuihin määräyksiin. Herääkin kysymys, kenen ehdoilla kunta kaavamuutosta valmistelee.

Meille on myös selvinnyt Timo Metsäseltä, että OAS:n liitteeksi ilmoitettu luontoselvitys vuodelta 2018 on asianomistajan eli Seasongin tilaama ja varmasti tällöin myös tarkoitushakuinen ja lisäksi sitä ei ole haluttu antaa tässä vaiheessa vapaasti saataville.

Kunnan tulee ehdottomasti itse teettää kaavamuutostyön pohjaksi oma, riippumaton luontoselvitys, josta tulee yksiselitteisesti selvitä myös edellytykset kajota voimassa olevan rantakaavan suojelualueeseen.

Träsketin rannan rakennushanke

Alustavan kaava-arkkitehtien kanssa käytyjen keskustelujen mukaan Seasong hakee Träsketin rannalle mahdollisuutta luontomatkailun trendien mukaiseen ”erämökkikeskukseen”.

Meillä oli mahdollisuus tutustua kumpaankin alueeseen 29.6.2019 yhdessä asiantuntevan sote-keskuksen ympäristöjohtajan ja biologin kanssa. Suorittamiemme käyntien yhteydessä seurasimme lammella kahta pesivää harmaahaikaraparia, jotka oleskelivat juuri nimenomaan esitetyllä kaavamuutosalueella. Lammella pesii myös laulujoutsenpariskunta. Molemmat onnistuimme valokuvaamaan. Lammella on myös lepakoita ja kevään äänistä päätellen on syytä epäillä myös alueella viita-sammakoita.

Lammen alueesta ei ole tehty puolueetonta luontoinventaaria. Edellisessä kirjeessä esittämämme lisäksi haluamme todeta, että Metsälain 10§ määrittelee erityisen tärkeiksi mm. seuraavat elinympäristöt:

- lähteiden, purojen ja pysyvän vedenjuoksu-uoman muodostavien norojen sekä pienten lampien välittömät lähiympäristöt
- lehto- ja ruohokorvet;
- jyrkänteet ja niiden välittömät alusmetsät.

Näiden metsälain mukaisten erityisen tärkeiden elinympäristöjen edellytetään aina olevan luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia, erottuvan ympäröivästä metsäluonnosta selvästi ja olevan pienialaisia tai metsätaloudellisesti vähämerkityksellisiä. Träsketin ympäristö on nimenomaan tällainen.

Vapaan vesipinta-alan osalta Träsket täyttää ensimmäisen kriteerin ja siksi lammen rannalle rakentaminen tai sen rannan muokkaus esim. laitureilla on lähtökohtaisesti kielletty. Myös metsätien rakentaminen tällaiselle alueelle on kielletty.

Ehdotetun Träsketin uuden rakennuspaikan kulkuyhteys on keskeinen ongelma. Jos yhdysliikenne hoidetaan itärannan hotellilta kunnan virkistysalueelta, tulee rakennettavan yli kilometrin pituisen mönkijäkelpoisen tien rakentaminen vaurioittamaan oleellisesti

kaavaehdotuksessa esitetyn rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä itäsuunnassa olevan tervaleppäkorven luonnetta. Tervaleppäkorpi kuuluu luonnonsuojelulain perusteella suojeltavaan biotooppiin, jollaista ei saa muuttaa. Rakentamisen vaatimat raskaat kuljetukset tämän kosteikkoalueen yli ja pysyvän mönkijäpolun rakentaminen on jo sellaisenaan tätä rajoitettua korpialuetta uhkaava muutos.

Edellä esitetyn perusteella esitämme näkemyksenämme, että Träsketin alueelle ei ole aiheellista kaavavalmistelussa myöntää minkäänlaista rakennusoikeutta ja että ehdotettu lammen kaavamuutosalue sekä viereinen tervaleppäkorpi olisi merkittävä suojelualueeksi.

Ehdotus vastineeksi:

Loma-asuinkorttelit on jätetty kaava-alueesta pois. Träsketin alue jää koskemattomaksi. Luontoinventointi tehtiin vain Träsketiin työntyvältä kallioiselta niemeltä ja sen viereiseltä tervaleppäkorvelta, jota inventoinnissa pidettiin valtakunnallisesti arvokkaana suojeltavana alueena. Kallioinen niemi luokiteltiin METSO-ohjelmaan soveltuvaksi vanhaksi mäntyvaltaiseksi metsäksi.

Luontoinventoija Timo Metsänen on matkailuyrityksestä ja kaavan laatijasta riippumaton. Ainoastaan inventoinnin rajauksesta keskusteltiin kunnan kaavapäällikön kanssa. Inventoija kävi läpi saaren luontoa laajemmalta alueelta, kuin kaava-alueen rajausta välttämättä edellytti. Kaavan teettäjänä yritys kuitenkin joutuu vastaamaan kaikista kaavoituksen kuluista.

Sipoon rakennusjärjestys edellyttää toimenpideluvan hakemista yli 15 m pitkiä laitureita varten. Osa rannan laitureista on pidempiä.

Muistutus 4 (OAS:in pohjalta kesäkuussa 2019):

Olen isäni edunvalvoja. Hän omistaa Uppalan tilan 753-425-1-155 Norrkullalandetin Störjevikenissä, joka on läheinen Träsketin-tontille, johon kaavamuutosta kaavaillaan.

Ymmärrän tarpeen muuttaa kaavaa niin, että mahdollistetaan matkailu- ja virkistyskäytön kehittäminen saarella. Samalla tulisi kuitenkin huomioida naapuritonttien omistajien tarpeet muutoksiin. Isäni tontti on yli hehtaarin kokoinen. Rakennusoikeutta tontilla on 250 m², josta on käytetty korkeintaan 150m².

Sukupolvivaihdoksen tapahtuessa olisi tarvetta lohkota tontista noin puolet, jotta sisareni saisi oman osansa tontista. Tähän mielestäni on hyvät perustelut, sillä tontti on yli hehtaarin kokoinen ja rakennusoikeutta on runsaasti käyttämättä. Todettakoon, että lahden toisella puolella on tontteja, jotka ovat noin puolet isäni tontista. Viereinen Störjevikenin tontti on jopa ylittänyt rakennusoikeutensa.

Näin ollen esitän, että kaavamuutoksen yhteydessä muutetaan myös Uppalan tilaa siten, että siitä lohkotaan toinen tontti.

Ehdotus vastineeksi:

Kaava-alueen laajentaminen yksittäiselle loma-asuintontille ei onnistu helposti enää siinä vaiheessa, kun kaava-alueen kartoitus ja luontoinventointi on suoritettu. Kiinteistön lohkoaminen voitaneen tehdä ilman asemakaavan muutosta.

