

RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos / RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplan

MAAJAOS § 12

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 12.2.2020

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö/planläggningschef 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 / Bilagor

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

Liite/Bilaga 2/ 12.§ MAJAJAOS: Kaavaluonnoksen selostus

Liite/Bilaga 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.

Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram stranddetaljplanutkastet och det övriga beredningsmaterialet i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och

byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen seuraavalla muutoksella:

- VR-alueelta poistetaan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä koskien leirikoulurakennusta ja huoltorakennusta

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt beslutet med följande ändring:

- Att det i VR-området avlägsnas den byggnadsrätt angiven i kvadratmeter våningsyta som gäller lägerskolans byggnaden och servicebyggnaden.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.04.2021 § 35

468/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö/planläggningschef 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 / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

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.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen godkänna bemötandena till förslaget utlåtanden och anmärkningar och lägga fram RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplaneförslag i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 32 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionens godkände enhälligt föredragandens förslag.