



Norrkullalandet

RA
7

Norrkullalandetin ranta-asemakaavan
muutos

Ändring av stranddetaljplan för
Norrkullalandet

Asemakaavan selostus, ehdotus
Detaljplanebeskrivning, förslag

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektion
17.03.2021

ASIA / ÄRENDE 250/2019

Asemakaavamuutos koskee osaa kiinteistöstä 753-426-1-145, joka on Sipoon kunnan omistuksessa.

Asemakaava-alueella on nykyisin retkeily- ja virkistys-alue ja venevalkama.

Asemakaavamuutoksella muodostetaan osaan muutosaluetta matkailua palveleva korttelialue 45 ja sen rantaan uusi venevalkama.

Tämä selostus liittyy 17.03.2021 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:2 000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: www.sipoo.fi/ase-makaavat (linkki RA 7 Norrkullalandetin ranta-ase-makaavan muutos).

Selostuksen ilmakuvat: © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Selostuksen valokuvat: © Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy

Selostuksen ovat laatineet Anne Malve ja Jarkko Lyytinen ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Monika Sukoinen (CiD Oy) yhteistyössä kunnan kanssa.

Ändringen av stranddetaljplanen gäller delar av fastigheterna 753-426-1-145 som ägs av Sibbo kommun.

I detaljplaneområdet finns det för närvarande ett friluft- och rekreationsområde och en småbåtshamn.

Genom detaljplaneändringen bildas i planändringsområdet kvartersområdet 45 som betjänar turism och en ny småbåtshamn på stranden av det.

Den här planbeskrivningen gäller den 17.03.2021 daterade detaljplanekartan (1:2 000).

Planbeskrivningen och plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: http://sipoo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/detaljplaner/RA7

Flygfotografier i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet

Fotografier i beskrivningen: © Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy

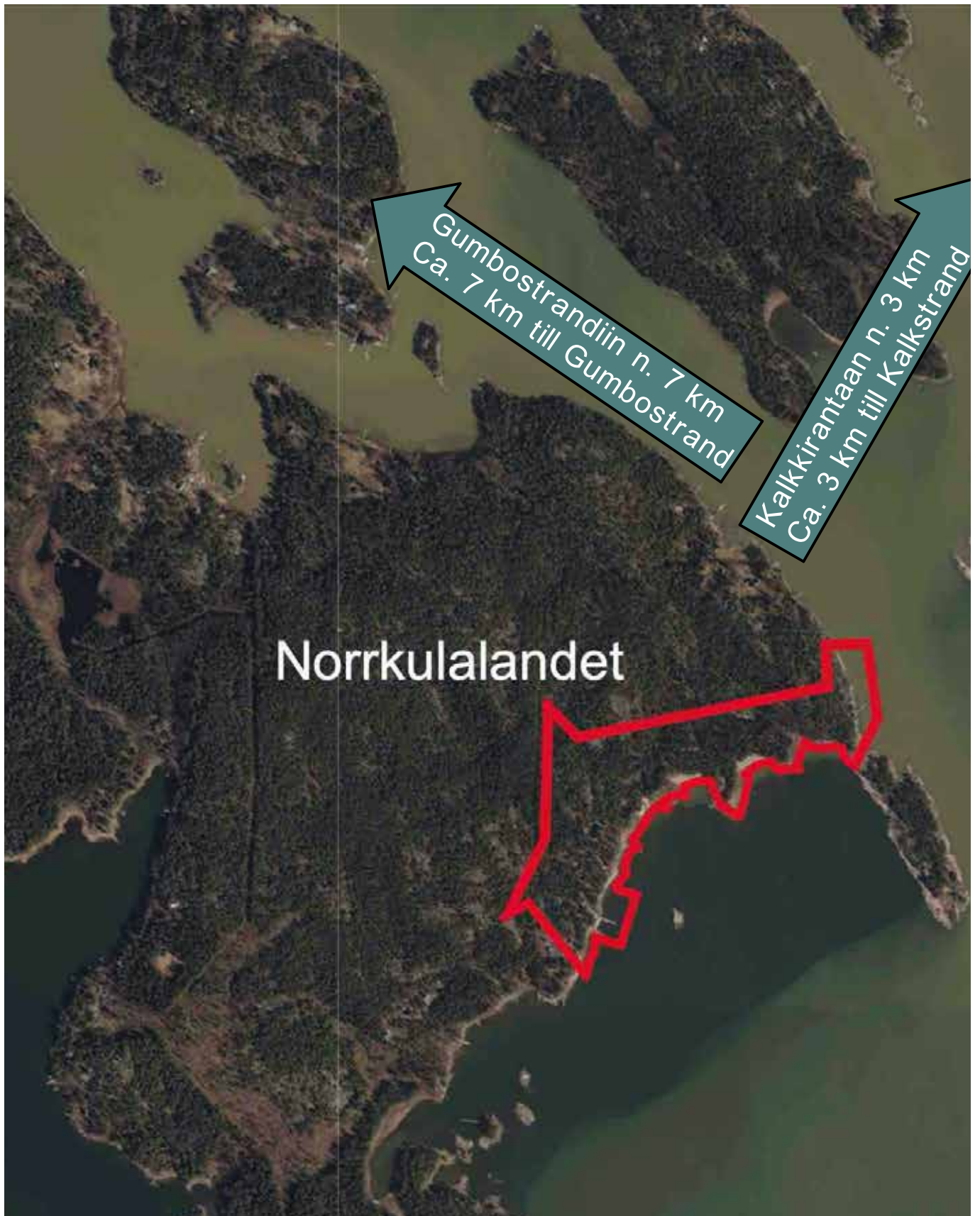
Beskrivningen har utarbetats av Anne Malve och Jarkko Lyytinen, och delar av den har översatts till svenska av Monika Sukoinen (CiD Oy) i samarbete med kommunen.

Kaavan laatija

- Anne Malve, arkkitehti ja Juhani Aalto, arkkitehti ARK571, konsultit, Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy
- Jarkko Lyytinen YKS 487 asemakaavapäällikkö

Planens beredare

- Anne Malve, arkitekt och Juhani Aalto, arkitekt ARK571, Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy
- Jarkko Lyytinen YKS 487 detaljplanechef



Suunnittelualue ilmakuvassa.
Flygbild av planeringsområdet.

Asemakaavatyyppeiden listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viereille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvär rätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

VAIKUTUKSILTAAN MUUT KUIN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - ANDRA DETALJPLANER ÄN SÅDANA SOM HAR BETYDANDE VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssä tarkoitettut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutuksen yleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en delgeneralplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutuksiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer

250/2019

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 29.5.2019
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 29.5.2019

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 12.2.2020
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 5.3.- 6.4.2020
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 12.2.2020
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 5.3.- 6.4.2020

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
- Planförslaget utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen
- Planförslaget läggs fram offentligt

VASTINEET LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN - BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDEN OCH ANMÄRKNINGAR

- Maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen käsittely
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen

KAAVAN HYVÄKSYMINEEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyy kaavan
- Fullmäktige godkänner planen

Kaavan laatimisesta tai muuttamisesta voi tehdä aloitteen kunnanhallitukselle.

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaavan laatijalle.

Förslag om att en plan ska utarbetas eller ändras kan lämnas in tillkommunstyrelsen.

Respons på programmet för deltagande och bedömning ges till planens utarbetare.

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

Möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen.

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Möjlighet att besvära sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.

1 Perus- ja tunnistetiedot

Bas- och identifikationsuppgifter



1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Norrkullalandet

Kiinteistö: osa kiinteistöstä 753-425-1-145.

Kaavan nimi: Norrkullalandetin ranta-asemakaavan muutos

Kaavanumero: RA 7

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee saaristossa Norrkullalandetilla noin 3 km Kalkkirannasta lounaaseen.

Alue on n. 12 ha, lisäksi 1 ha on vesialuetta. Saaren on ympärivuotinen yhteysalusliikenne Kalkkirannasta ja Gumbostrandista.

Suunnittelualue on saaren kaakkoisosassa. Saari on

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Norrkullalandet

Fastigheter: en del av fastigheten 753-425-1-145.

Planens namn: Ändring av stranddetaljplan för Norrkullalandet

Plan nummer: RA 7

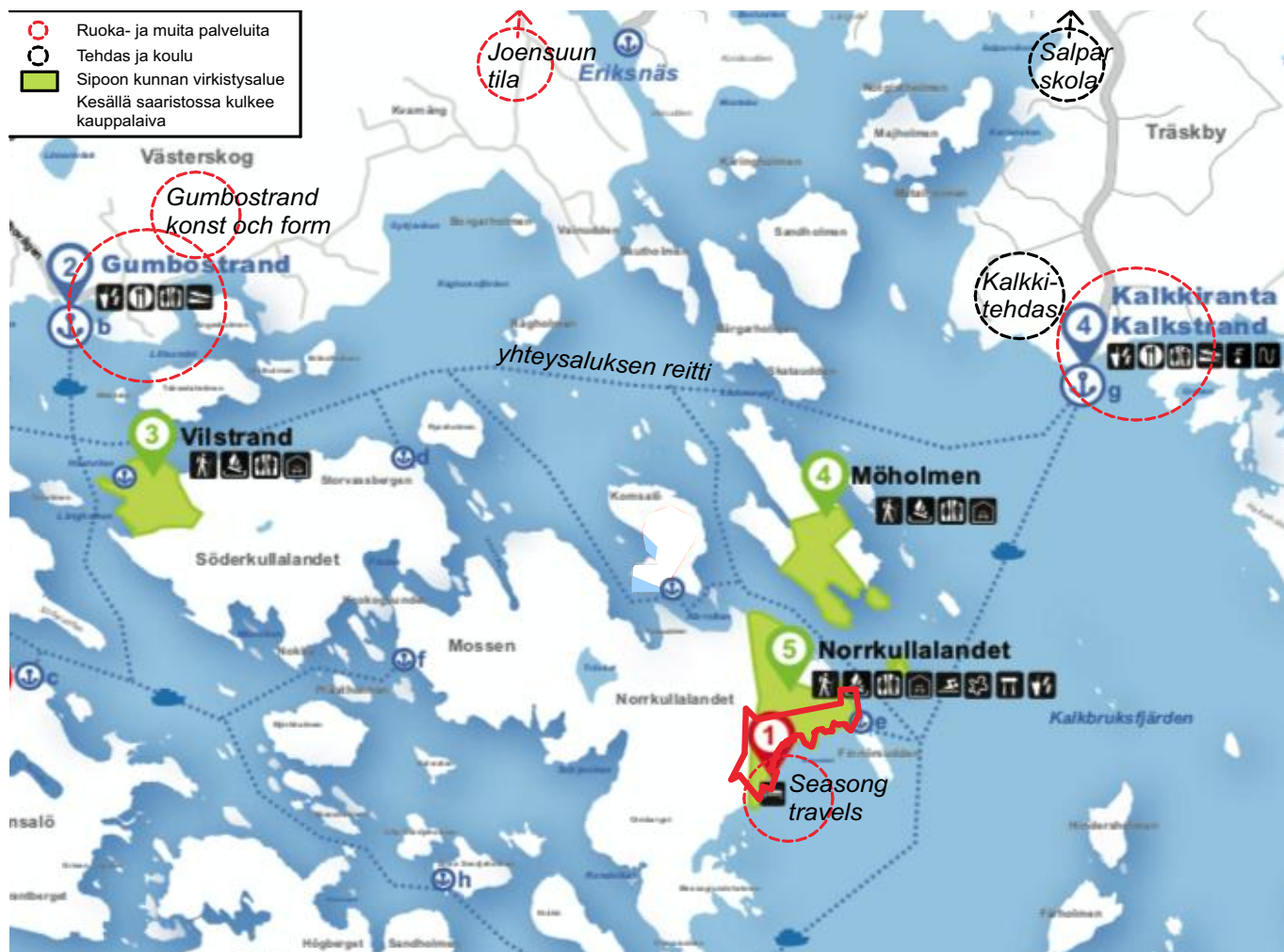
1.2 Planområdets läge

Planändringsområdet ligger på Norrkullalandet i skärgården på ca 3 km avstånd sydvästerut från Kalkstrand. Området utgör ca 12 hektar, därtill vattenområdet är 1 hektar. Till ön trafikerar förbindelsebåtar året om från Kalkstrand och Gumbostrand.

Planeringsområdet ligger i öns sydöstra del.

maastoltaan metsäinen ja kalliainen. Osin kallio-
rinteet ovat hyvin jyrkkiä, painanteet ovat kosteita.
Meren rannassa kaava-alue rajautuu loma-asutuk-
seen.

Terrängen på ön består av skogsklädda klippor. På
vissa ställen är bergssluttningarna mycket branta,
och sänkorna består av våtmark. Vid havsstranden
gränsar planområdet till fritidsbosättning.



Kaava-alue ja lähiympäristön toiminnot Saaristokartalla (visitsipoo.fi). Kartassa näkyvät alueen satamat, virkistysalueet, yhteysaluksen reitit ja palvelut.

Planområdet och funktionerna i närmiljö på Skärgårdskartan (visitsipoo.fi). Kartan visar hamnarna och rekreationsområdena i området, förbindelsebåtens rutten och tjänster.

1.3 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	6
1.1	Tunnistetiedot	6
1.2	Kaava alueen sijainti	6
1.3	Sisällysluettelo	8
1.4	Asemakaavan tarkoitus	12
1.5	Liitteet	13
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	13
2.	TIIVISTELMÄ	15
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	15
2.2	Asemakaava	16
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	18
3.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus	18
3.1.1	Luonnonympäristö	19
3.1.2	Maisema ja kulttuuriympäristö	21
3.1.3	Liikenne ja palvelut	27
3.1.4	Vesi- ja viemäriverkosto	28
3.1.5	Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät	29
3.1.6	Maanomistus	29
3.1.7	Aluetta koskevat sopimukset	29
3.2	Suunnittelutilanne	29
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	29
3.2.2	Maakuntakaavat, vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2017	30
3.2.3	Saariston ja rannikon osayleiskaava	32
3.2.4	Ranta-asemakaava	32
3.2.5	Rakennusjärjestys	32
3.2.6	Pohjakartta	32
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	40
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	40
4.2	Asemakaavasunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	41
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	41
4.3.1	Osalliset	41
4.3.2	Vireille tulo	41
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	42
4.4	Asemakaavan tavoitteet	43
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	43
4.4.2	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	43
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	44
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	46
5.1	Kaavan rakenne	46
5.1.1	Mitoitus	47

5.1.2	Palvelut	47
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	48
5.3	Aluevaraukset	48
5.3.1	Korttelialueet	48
5.3.2	Muut alueet	49
5.4	Kaavan vaikutukset	51
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	51
5.4.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	53
5.4.3	Vaikutukset kuntatalouteen	54
5.4.4	Energia- ja ilmasto-vaikutukset	54
5.4.5	Sosiaaliset vaikutukset	55
5.4.6	Vaikutukset maisemaan	55
5.5	Ympäristön häiriötekijät	55
5.6	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	55

6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	56
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	56
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	56
6.3	Toteutuksen seuranta	57

Kannessa suunnittelualue ilmakuvasa. Kaava-alueen rajausta on esitetty kartalla punaisella viivalla.

© Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

1.3 Innehåll

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	6
1.1	Identifikationsuppgifter	6
1.2	Planområdets läge	6
1.3	Innehåll	10
1.4	Detaljplanens syfte	12
1.5	Bilagor	13
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	13
2.	SAMMANDRAG	15
2.1	Olika skeden i planprocessen	15
2.2	Detaljplanen	16
3.	UTGÅNGSPUNKTER	18
3.1	En allmän beskrivning av planeringsområdet	18
3.1.1	Naturmiljön	19
3.1.2	Landskap och kulturmiljö	21
3.1.3	Trafik och service	28
3.1.4	Vatten- och avloppsnät	28
3.1.5	Särdrag och störande faktorer i miljön	29
3.1.6	Markägförhållanden	30
3.1.7	Avtal som berör området	30
3.2	Planeringssituationen	30
3.2.1	Riksomfattande mål för områdsanvändningen	30
3.2.2	Landskapsplaner och Finlands havsplan 2030	31
3.2.3	Delgeneralplan för skärgården och kusten	32
3.2.4	Detaljplan	33
3.2.5	Byggnadsordning	33
3.2.6	Grundkarta	33
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	40
4.1	Behovet av detaljplanering	40
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller den	41
4.3	Deltagande och samarbete	41
4.3.1	Intressenter	41
4.3.2	Anhängiggörande	41
4.3.3	Deltagande och växelverkan	42
4.4	Mål för detaljplanen	43
4.4.1	Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	43
4.4.2	Mål enligt utgångsmaterialet	43
4.4.3	Mål som uppkommit under processen	44
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	46
5.1	Planens struktur	46
5.1.1	Dimensionering	47
5.1.2	Service	47

5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	48
5.3	Områdesreserveringar	48
5.3.1	Kvartersområden	48
5.3.2	Övriga områden	49
5.4	Planens konsekvenser	51
5.4.1	Konsekvenser för den byggda miljön	51
5.4.2	Konsekvenser för naturmiljön	53
5.4.3	Konsekvenser för kommunekonomin	54
5.4.4	Konsekvenser för energi och klimat	54
5.4.5	Sociala konsekvenser	54
5.4.6	Konsekvenser för landskapet	55
5.5	Störande faktorer i miljön	55
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	55
6.	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	56
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	56
6.2	Genomförande och tidsplanering	56
6.3	Uppföljning av genomförandet	57

Flygfoto av planeringsområdet på omslaget. Planområdets gränser visas med röd linje. © Sibbo kommun, mätning och fastigheter.

1.4 Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Saariston ja rannikon osayleiskaavassa kaavamuu-
tosalue on virkistysaluetta. Lisäksi alueeseen kuuluu
venealkama. Koko Norrkullalandetin saari on lisäksi
merkitty alueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää matkai-
lu- ja virkistyskäyttöä saarella, jolle on ympärivuoti-
nen yhteysliikenne mantereelta. Ranta-asema-
kaavan alueella on kunnan omistama retkeily- ja
ulkoilualue. Sen eteläosa on vuokrattu sipoolaiselle
saaristomatkailuyritykselle. Se on rakentanut alueel-
le vuokramökkejä, suuren kokousrakennuksen ja
rantasaunan, jonka kesäkahvila palvelee koko virkis-
tysalueen kävijöitä. Yritys hakee mahdollisuutta
kehittää toimintaansa kunnan alueelle kaavoitetta-

1.4 Detaljplaneändringens syfte

I delgeneralplanen för skärgården och kusten är
planändringsområdet ett rekreationsområde. Därtill
omfattar planen område för en båthamn. Hela
Norrkullalandet har definierats som ett område där
miljön bevaras.

Syftet med planändringen är att utveckla använd-
ningen för turism och rekreation på ön Norrkulla-
landet, som har förbindelsetrafik från fastlandet året
runt. I stranddetaljplaneområdet finns ett utflykts-
och friluftsområde som ägs av kommunen. Södra
delen av det har arrenderats till ett företag i Sibbo
som är inriktat på skärgårdsturism. Företaget har
uppfört hyresstugor i området, en stor
konferensbyggnad och en strandbastu, vars



Matkailuyrityksen rantakahvila ja venesatama.

Turistföretagets strandcafé och båthamn.

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.

Alkuvaiheessa kaava-alue oli laajempi ja käsitti myös loma-asuntokortteleita. Niihin liittyviin hankaliin kysymyksiin ei saatu tyydyttävää ratkaisua, joten ne rajattiin pois kaavasta.

1.5 Liitteet

Laaditut liitteet:

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2: Asemakaavakartan pienennös

Liite 3: Asemakaavan merkinnät ja määräykset

Liite 4: Havainnekuva

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Norrkullalandetin ranta-asemakaavan muutoksen luonnoksen yhteydessä tehdyt selvitykset:

- Norrkullalandetin itäosan luontoselvitys, Luontoselvitys Metsänen 2018
- Sipoon Norrkullalandetin itäosan luontoselvityksen täydennys - pesimälinnustoselvitys ja lepakkokartoitus, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2019

Norrkullalandetin ranta-asemakaavan muutoksen ehdotuksen yhteydessä tehdyt selvitykset:

- Liikenneselvitys
- Lausunto vesihuoltoverkoston rakentamisesta Norrkullalandetille, Sipoon kunta ja Sipoon vesi

sommarcafé är öppet för alla besökare i rekreationsområdet. Företaget eftersträvar möjlighet att utveckla sin verksamhet med nya byggnader som planläggs i kommunens område. Samtidigt förbättras service för rekreation. I det populära friluftsområdet, som är i kommunens besittning, har byggnadstjänsten för servicebyggnad bevarats.

Till en början var planområdet större och omfattade också kvarter för fritidsboende. På de besvärliga frågor som uppstod kring dem hittades ingen tillfredställande lösning och därför uuteslöts de ur planen.

1.5 Bilagor

Avfattade bilagor:

Bilaga 1: Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2: Förminskningen av detaljplanekartan

Bilaga 3: Beteckningar och bestämmelser i detaljplanen

Bilaga 4: Illustrationer

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

Utredningar som gjorts i anslutning till utkastet till ändring av stranddetaljplanen

för Norrkullalandet:

- Norrkullalandetin itäosan luontoselvitys (Naturinventering av Norrkullalandets östra del), Luontoselvitys Metsänen 2018
- Sipoon Norrkullalandetin itäosan luontoselvityksen täydennys - pesimälinnustoselvitys ja lepakkokartoitus (Komplettering av naturinventeringen av östra delen av Norrkullalandet i Sibbo – inventering av häckande fåglar och fladdermöss), Luonto-

Muut selvitykset:

- Saariston ja rannikon osayleiskaavan selostus, FCG Oy, 2011
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Yhteenveto luontoarvoista osayleiskaavaa varten (Saariston ja rannikon osayleiskaava), Jari Kärkkäinen FCG Planeko Oy, 2008
- Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011 (Luontotieto Keiron Oy, 2012)
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella, YS-Konsultit Oy, 2002

Utredningar som gjorts i anslutning till förslaget till ändring av stranddetaljplanen för Norrkullalandet:

- Trafikutredning
- Utlåtande om byggandet av ett vattenför sörjningsnät på Norrkullalandet, Sibbo kommun och Sibbo vatten

Övriga utredningar:

- Delgeneralplan för skärgården och kusten, planbeskrivning FCG Ab, 2011
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun), Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006
- Yhteenveto luontoarvoista osayleiskaavaa varten (Sammandrag av naturvärden för utarbetandet av delgeneralplanen för skärgården och kusten) Jari Kärkkäinen FCG Planeko Oy, 2008
- Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi (Inventering av METSO-objekt) 2011 (Luontotieto Keiron Oy, 2012)
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan liiton alueella (Det ekologiska nätverket i Östra Nylands förbunds område), YS-Konsultit Oy, 2002



2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2019-2023.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 29.5.2019 Kuntalaan ja Söderkullan kirjastoon 30 päivän ajaksi. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on saatavilla kunnan internet-sivuilta koko kaavaprosessin ajan.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) kanssa järjestettiin työneuvottelut 9.6.2020 ja 15.12.2020. Kaavaluonnoksen valmistuttua oli tarkoitus järjestää vuorovaikutustilaisuus suunnittelualueen naapuruston asukkaille ja muille toimijoille, mutta se peruuntui pandemian vuoksi.

Asemakaavamuutoksen luonnosta käsiteltiin maan-

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2019–2023.

Planarbetet kungjordes anhängigt och programmet för deltagande och bedömning lades 29.5.2019 fram offentligt för en period av 30 dagar på Sockengården och Söderkulla bibliotek. Dessutom fanns programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats under hela planprocessen.

Med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) hölls samråd 9.6.2020 och 15.12.2020. När planutkastet var klart, skulle ordnas ett möte för växelverkan som riktar sig till invånare och andra aktörer i grannskapet, men det återkallades på grun av pandemi.

käyttöjaostossa 12.2.2020 ja luonnosaineisto asetettiin nähtäville 5.3.- 6.4.2020.

Saadun palautteen pohjalta kaava-alueella on huomattavasti pienennetty. Loma-asutus ja saaren sisäosan metsän muutosalueet on jätetty pois. Samalla rakentamisen määrä on vähentynyt.

2.2 Asemakaava

Kaavamuuotosalue on maakuntakaavojen yhdistelmän mukaisesti virkistysaluetta. Nykyisen virkistysalueen osasta, jossa on ollut rakennusala lomamökeille ja saunalle, tulee rakennetumpi virkistysalue, joka saa merkinnän RM, matkailua palveleva alue. Rakennusala laajennetaan vähän ja sinne osoitetaan alat kokousrakennukselle, talousrakennuksille, kesäkahvilalle ja saunoille. Alue säilyy virkistyskäytössä ja palvelee koko virkistysaluetta. Jokamiehenoikeutta ei rajoiteta. Luontoinventoinnin arvokkaiksi luokittelemille alueille on annettu inventoinnin ehdotuksen mukaisesti MY-merkintä (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä luontoarvoja) tai luo-merkintä (luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävä alue).

Kunnan VR-virkistysalueen kooksi kaava-alueella jää 5,9 ha. Sillä on säilytetty rakennusoikeus 100 k-m² huoltorakennusta varten. Kunnan koko virkistysalue saarella on kuitenkin laajempi, lähes 21 ha. Virkis-



Detaljplaneutkastet behandlades i markanvändningssektionen 12.2.2020 och utkastmaterialet lades fram offentligt 5.3.- 6.4.2020.

utifrån responsen har planområdet förminsas avsevärt. Fritidsboendet och ändringsområdena i skogen i inre delen av ön har lämnats bort. På samma gång har byggandets omfattning minskat.

2.2 Detaljplanen

Planändringsområdet består av ett rekreationsområde i enlighet med sammanställningen av landskapsplanerna. Den del av det nuvarande rekreationsområdet som har haft byggnadsytor för fritidsstugor och bastu, får beteckningen RM, område som betjänar turism. Byggnadsytan utvidgas något och här anvisas ytor för en mötesbyggnad, ekonomibygnader, ett sommarcafé och bastur. Området bevaras i rekreationsbruk och tjänar hela rekreationsområdet. Allemansrätten begränsas inte. Områden som klassificerades värdefulla i naturinventeringen, har antingen betecknats ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY) eller område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald (luo).

Kommunens rekreationsområde (VR) utgör 5,9 ha av planområdet. Där har bevarats byggrätten för servicebyggnad 100 vy-m². Kommunens hela

Ulkoilureitti avokalliolla.

Friluftsleden på hällmark.

tysalueesta on matkailun alueeksi (RM) erotettu 3,8 ha. Rakennusoikeutta RM-alueella on yhteensä 2000 k-m². Tämä alue oli 1990-luvun asemakaavassa kunnan työntekijöiden vuokramökkejä varten. Nyt alue on kaikkien kuntalaisten ja muidenkin käytettävissä.

MY-alueeksi on erotettu 2,1 ha. Kaavamuutosalueella on lisäksi kaksi venealkamaa (LV) kooltaan n. 5 500 m² ja 4 200 m².



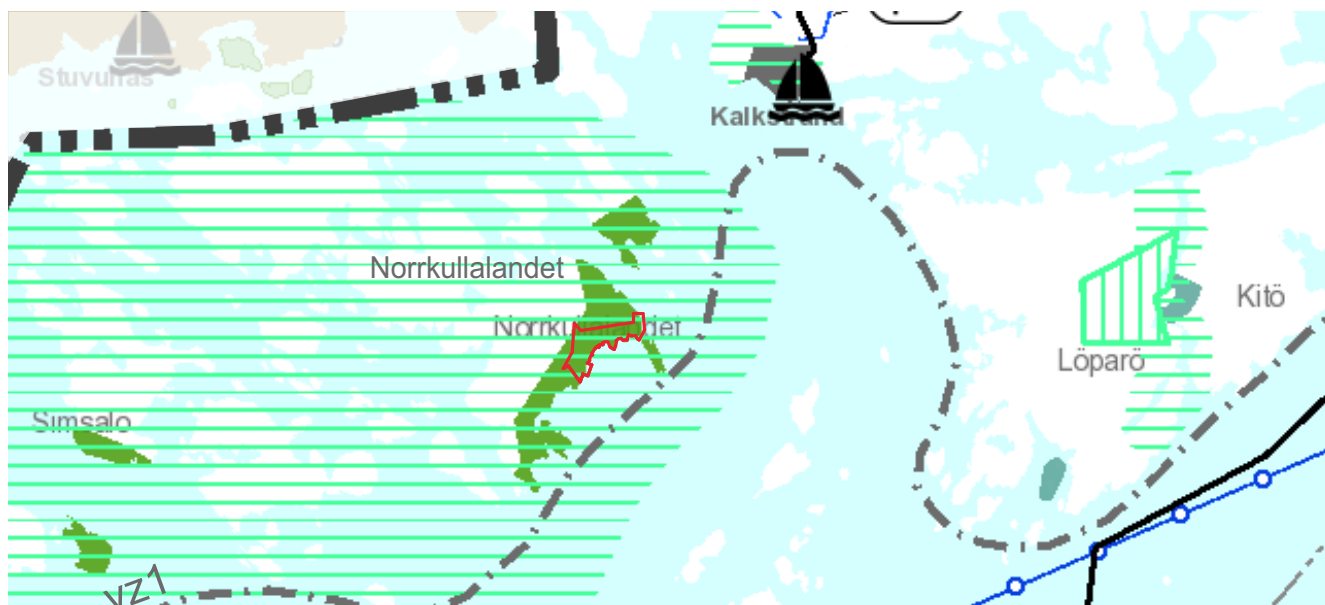
rekreationsområde på ön sträcker sig dock bortom planområdet, det utgör sammanlagt närmare 21 ha. Av rekreationsområdet har 3,8 ha anvisats som ett område som betjänar turism (RM). Byggrätten på området uppgår till sammanlagt 2000 vy-m². I detaljplanen från 1990-talet var detta område avsett för hyresstugor för kommunanställda. Nu står området till förfogande för alla kommuninvånare och andra resenärer.

Som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden har anvisats 2,1 ha.

I planändringsområdet finns dessutom två småbåts- hamnar (LV) i storlekarna ca 5 500 m² och 4 200 m².

Yhteysaluksen laituri kaava-alueen itärannalla. Sen vieressä on venealkama.

Förbindelsefartygets kaj på östra stranden av planändringsområdet. Intill kajen finns en småbåtsplats.

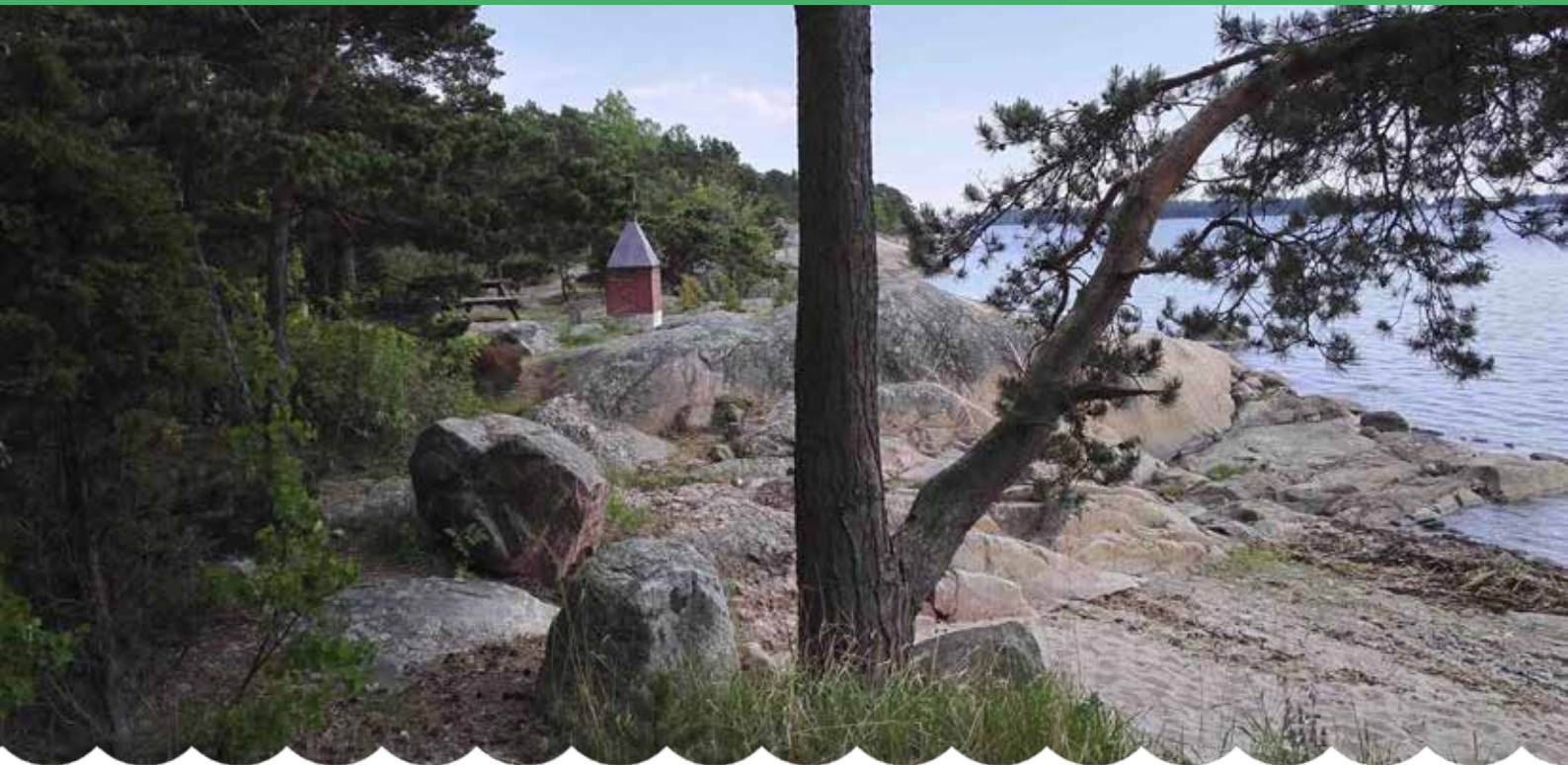


Maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue rajattu punaisella. Se on lähiympäristöineen osoitettu virkistysalueeksi (vihreä). Laajempi osaa saaristoa on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (vaakaviivitus).

I sammanställningen av landskapsplaner har planeringsområdet avgränsats med rött. Området med näromgivningar har anvisats som rekreationsområde (grönt). En större del av skärgården har betecknats som en betydande kulturmiljö av landskapsintresse (vågräta sträck).

3 Suunnittelun lähtökohdat

Utgångspunkter



3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue on Norrkullalandet-saaren itäosassa ja käsittää osan saaren kaakkoisrannasta. Etäisyys Kalkkirantaan on noin 3 kilometriä ja Gumbostrandin satamaan noin 7 km. Alue on pääasiassa metsäinen ja kallioinen ja on kokonaispinta-alaltaan 12 hehtaaria, vesialuetta on lisäksi 1 ha. Saarelta kaakkoon aukeaa laaja Kalkbruksfjärdenin selkä.

Norrkullalandetin saaren rakentamattomat rannat on kaakossa ja idässä virkistys- ja suojelualueilla. Muutamaa asuintonttia ja Helsingin seurakuntayhtymän omistamaa leirialuetta lukuunottamatta kaikki saaren rantojen tontit ovat loma-asumista varten.

3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet

Planändringsområdet ligger i den östra delen av Norrkullalandet och omfattar en del av öns sydöstra strand. Avståndet till Kalkstrand är ca 3 km och till Gumbostrands hamn ca 7 km. Området består i huvudsak av skogsklädda klippor och utgör sammanlagt 12 hektar, därtill vattenområdet är 1 hektar. Från ön öppnar sig vyer sydösterut mot den vidsträckta Kalkbruksfjärden.

De obebyggda stränderna på Norrkullalandet finns på rekreations- och skyddsområden i sydöster och öster. Bortsett från några bostadstomter och ett lägerområde som ägs av Helsingfors kyrkliga samfällighet är alla tomter på stränderna avsedda för fritidsboende.

3.1.1 Luonnonympäristö

Luonnon ja maiseman suojelukohteet

Norrkullalandetin saari on Sipoon saaristossa noin kahden kilometrin päässä mantereelta. Alue kuuluu sisäsaariston vyöhykkeeseen, mutta on sen ulkoreunalla, josta aukeaa laajat selät ulkosaaristoon. Saari on kallioinen ja metsäinen.

Suunnittelualueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu Natura 2000 –verkoston kohteita. Lähimmät Natura-alueet ovat noin kahden kilometrin päässä, Träskby koillisessa (FI0100098) ja Sipoonjoki (FI0100086) pohjoisessa.

Suunnittelualueen itäpuolella oleva Finnörsuddenin kallioinen niemenkärki on osin kaavoitettu suojelualueeksi. Myös kaava-alueen eteläpuolella oleva Mossagrundsholmenin ruovikkoinen lahti ympäristöineen ja lintuluodot on asemakaavalla suojeltu. Lahden pohjukasta etelään oleva alue on luokiteltu arvokkaaksi lepakkoalueeksi Sipoon lepakkokartoituksessa (Siivonen ja Wermundsen 2006).

Maakuntakaavan selvityksissä on kunnan omistamasta virkistysalueesta suurin osa luokiteltu maakunnallisesti arvokkaaksi luonnonydinalueeksi. Osa kyseisestä alueesta on suojeltu METSO-ohjelman kautta (Etelä-Suomen metsien monimuotoisuuden toimintaohjelma).

Luontoselvitykset

Kaava-alueesta on tehty luontoselvitys asemakaavoituksen tueksi. Selvityksessä inventoitiin kasvillisuuden ja luonnon arvokkaat kohteet ja sitä täydennettiin pesimälinnuston ja lepakoiden kartoituksella. Uhanalainen hömötiainen ja mustakurkku-uikku pesivät kaava-alueella, lisäksi alueella havaittiin muita uhanalaisia, vaarantuneita ja silmälläpidettäviä lintulajeja. Lintuluotoja voi pitää linnustoltaan melko arvokkaina. Lepakkokartoituksessa kaava-alueel-

3.1.1 Naturmiljön

Skyddsområden i naturen och landskapet

Ön Norrkullalandet ligger i Sibbo skärgård på cirka två kilometers avstånd från fastlandet. Området hör till den inre skärgårdszonen, men på dess yttre kant, från vilken vidsträckta fjärdar öppnar sig mot den yttre skärgården. Ön består av berghällar och skog.

I planeringsområdet eller dess näromgivning finns inga objekt som hör till nätverket Natura 2000. De närmaste Natura-områdena finns på cirka två kilometers avstånd: Träskby i nordost (FI0100098) och Sibbo å (FI0100086) i norr.

Den klippiga spetsen av Finnörsudden öster om planeringsområdet har delvis planlagts som ett skyddsområde. Söder om planområdet har också den vassbevuxna viken vid Mossagrundsholmen med omgivningar och fågelskär skyddats i detaljplanen. Området mellan viken och öns södra spets har bedömts vara ett värdefullt fladdermusområde i en kartläggning av fladdermöss i Sibbo (Siivonen och Wermundsen 2006).

I utredningarna inför landskapsplanen har största delen av kommunens rekreatiomsområde klassificerats som ett landskapsmässigt värdefullt kärnområde i naturen. En del av området i fråga har skyddats via METSO-programmet (Handlingsprogrammet för den biologiska mångfalden i skogarna i södra Finland).

Naturinventeringar

En naturinventering har gjorts i planområdet som stöd för detaljplaneringen. Vid inventeringen kartlades värdefulla vegetations- och naturobjekt och den kompletterades senare med en kartläggning av häckande fåglar och fladdermöss. De hotade arterna talltita och svarthakedopping häckar i planområdet, därtill påträffades flera andra hotade, sårbara

ta löydettiin melko runsaasti lepakoita.

Alue on kallioista ja metsäistä. Puusto on mäntyvaltaista, notkelmissa kuusivaltaista ja keskimäärin vanhaa. Maastokerroksen kasvillisuudella on heikko kulutuskestävyys. Luontoinventoinnissa kaava-alueelta rajattiin kallioalueita, jotka ovat metsälain määrittelemiä erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Kalliot sekä uhanalainen kangaskorpi on kaavamuutoksessa merkitty luo-merkinnöillä (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla ympäristö säilytetään). Valtakunnallisesti arvokas tervaleppäkorpi ja paikallisesti arvokas avoluhta sijaitsevat kaavamuutosalueen ulkopuolella. Inventoidulta alueelta löytyy useita vanhoja metsäalueita, jotka soveltuisivat METSO-ohjelmaan. Vesilain mukaisia vesiluontotyyppjä ei alueelta löydetty.

Lintuselvityksen mukaiset hömötiaisen ja mustakurkku-uikun mahdolliset pesimäalueet merkitään luo-merkinnöillä. Suunnittelualue arvioitiin lepakoalueena II-luokkaan. Se on huomioitu yleisissä kaavamerkinnöissä ulkoalueiden valaistuksessa.

Pohjavesialueet

Kaavamuutosalueella ei ole pohjavesialueita.

Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen maasto on pienpiirteistä ja kalliorinteet ovat osin jyrkkiä. Kaava-alueen korkein kohta on vajaat 20 m merenpinnan yläpuolella. Saaren keskiosien kalliot nousevat lähes 30 m korkeuteen. Maan nousun seurauksena saareen on kasvanut kiinni useampia pieniä saaria. Samoin saaren luoteispuolella oleva melko suuri Söderkullalandet on lähes kiinni Norrkullalandetissa. Saaren keskellä oleva laakso ja Träsketin lampi melkein katkaisevat saaren keskeltä. Tämän laakson itärinteet ovat osittain hyvin jyrkät. Lammen vedenpinta on lähellä meriveden pintaa.

och nära hotade fågelarter. Skären kan betraktas som värdefulla med avseende på fågelbeståndet. Vid fladdermuskartläggningen påträffades rikligt med fladdermöss.

Området består av klippor och skog. Trädbeståndet domineras av tall, i svackor av gran och är i medeltal gammalt. Vegetationen i terrängskiktet håller dåligt mot slitage. Vid naturinventeringen avgränsades hållmarksområden som är särskilt viktiga livsmiljöer som avses i skogslagen. Klipporna och ett hotat mokärr har vid planändringen getts luo-3-beteckningen (område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald där miljön bevaras). Det värdefulla klibbalskärret av riksintresse och det lokalt värdefulla, öppna kärret faller utanför planeringsområdet. I det inventerade området finns det flera gamla skogsområden som skulle lämpa sig för METSO-programmet. I området påträffades inga vattennaturtyper som avses i vattenlagen.

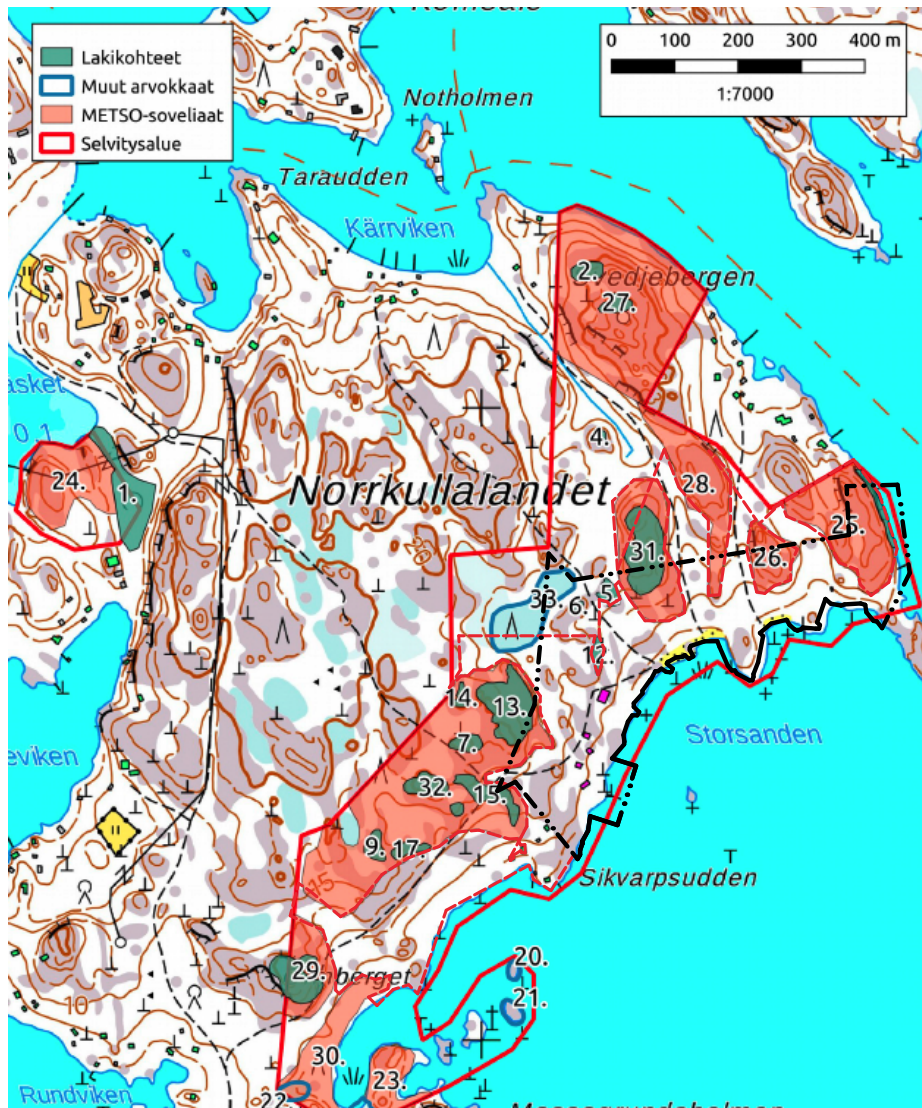
I enlighet med fågelinventeringen betecknas eventuella häckningsområden för talltita och svarthakedopping som "luo"-områden. Planeringsområdet bedömdes vara ett fladdermussområde av klass II. Det har tagits i beaktande i de allmänna planbestämmelserna om belysningen utomhus.

Grundvattenområden

Det finns inga grundvattenområden i planeringsområdet.

Topografi, jordmån och byggbarhet

Terrängen i planeringsområdet är småskalig och bergssluttningarna är ställvis branta. Den högsta punkten i planområdet reser sig knappt 20 m över havsytan. Klipporna i de mittersta delarna av ön är nästan 30 m höga. Till följd av landhöjning har flera små holmar vuxit fast i ön. Likaså är den rätt så stora ön Söderkullalandet i nordväst nästan fast



Kaava-alueen ja sen lähiympäristön luontoarvoja on tutkittu luontoselvityksessä (Timo Metsänen, 2018). Kartalla osoitetaan alueen arvokkaat luontokohteet. Tummanvihreät alueet ovat lakikohteita. Valtakunnallisesti arvokas tervaleppäkorpi (1) jää kaava-alueen ulkopuolelle. Punaruskeat alueet soveltuisivat METSO-ohjelmaan. Sininen kenttä alueen keskellä (33) on uhanalainen kangaskorpi.

Luontoselvityksen raja on esitetty punaisella, kaavamuutosalue mustalla pistekatkoviivalla.

Naturvärdena på planområdet med näromgivning har undersökts i naturutredningen. Timo Metsänen, 2018). De värdefulla naturobjekten visas på kartan. Mörkgröna områden är objekt som avses i lagen. Det värdefulla klubbalskärret av riksintresse (1) faller utanför planområdet. De rödbruna områdena skulle lämpa sig för METSO-programmet. Det blåa fältet mitt i området (33) är ett hotat mokärr.

Gränsen för naturinventeringen visas med röd linje och planändringsområdet med svart streckpunktslinje.

Kaava-alueelle esitetyillä rakentamisalueilla on kallio näkyvillä tai lähellä maanpintaa. Rakentamisen yhteydessä tulee perustamistapa selvittää rakennushankekohtaisesti.

3.1.2 Maisema ja kulttuuriympäristö

Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa kaava-alue kuuluu eteläiseen rantamaahan ja tarkemmin Suomenlahden rannikkoseutuun (Ympäristöministeriö, 1993). Suomenlahden rannikkoseutu on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Asutus on keskittynyt mantereelle jokien tuntumaan. Saaristossa asutus on ollut melko vähäistä ja aikakauden olosuhteista kuten rauhasta ja riippuvaista.

Alue kuuluu maisematyypiltään Itä-Uudenmaan

i Norrkullalandet. Dalen i mitten av ön och Träsket klyver nästan ön itu. De östra sluttningarna av dalen är ställvis mycket branta. Vattenståndet i Träsket är nära havsvattenståndet.

I de områden av planen som föreslås för byggande är berggrunden synlig eller nära markytan. I samband med byggande bör grundläggningssättet utredas specifikt för varje byggprojekt.

3.1.2 Landskap och kulturmiljö

I den rikstäckande indelningen i landskapsprovinser hör planområdet till södra strandmarksområdet och närmare bestämt till Finska vikens kustregion (Miljöministeriet 1993). Finska vikens kustregion har omväxlande terrängformer. På fastlandet är bosättningen koncentrerad nära åarna. Bebyggelsen i

Suomenlahden rannikkoseutuun ja siinä sisäsaariston ja mannerrannikon vyöhykkeeseen (Itä-Uudenmaan liitto 2007). Luonteenomaista alueelle on maiseman pienipiirteisyys ja vaihtelevuus, joka syntyy lahtien, poukamien, salmien ja rikkonaisen rantaviivan poimuista.

Vanhin saariasutus on sijoittunut suojaisille rannoille ja pienten viljelyyn sopivien painanteiden luo, suojaisten ja riittävän syvien satamien lähelle. 1800-luvun lopulla alkanut huvila-asutus sijoittui vastaavanlaisille alueille. Uudemmat kesänviettopaikat 1950-luvulta lähtien ovat sijoittuneet vaapaammin kaikkialle saarten rannoille, myös karuille kalliorannoille.

Kaava-alueella maiseman perusrungon muodostaa poimuileva kallioselänne, joka on metsän peittävä joitakin lakialueiden aukkoja lukuunottamatta. Kuivien kallioalueiden puusto on mäntyvaltaista, kosteammissa painanteissa kasvaa kuusta. Rannan reunavyöhykkeessä puusto tulee monin paikoin aivan rannan tuntumaan. Sen lehtipuustossa on runsaasti koivuja. Luonnontilassa reunavyöhyke on tiheä, rakennusten luona puustoa on harvennettu näkymien avaamiseksi. Rakennukset jäävät kuitenkin pääosin puuston suojaan. Ranta on vaihdellen kalliota, kivikkoa, hiekkarantaa ja ruovikkoa.

Maisemakuva kohdealueella muodostuu avarasta meren selästä ja siitä nousevasta saaren metsäisestä kallioselänteestä. Idässä tuo selänne nousee jyrkkänä seinänä merestä. Tuo kaava-alueen ulkopuolella itään kurottuva pitkä Finnörnin kallioinen niemi on maiseman solmukohta sisä- ja ulkosaariston rajalla.

Alueelta avautuu laajat näkymät koilliseen ja kaakkoon Kalkkitehtaan selälle. Vastarannan metsäiset saaret näkyvät nauhana, jossa etelää kohden aukot lisääntyvät ja horisontti näkyy. Vastaavasti mereltä

skärgården har varit tämligen liten och beroende av förhållandena under olika tidsperioder, som fred.

Beträffande landskapstypen hör området till Finska vikens kustregion i Östra Nyland och inom den regionen till zonen av inre skärgård och fastlandskust (Östra Nylands förbund 2007). Området karaktäriseras av ett småskaligt och omväxlande landskap som består av vikar, sund och en splittrad, veckad strandlinje.

Den äldsta bebyggelsen har funnits på de skyddade stränderna nära de små dalsänkorna som lämpat sig för odling och de skyddade och tillräckligt djupa hamnarna. Villabebyggelsen som började i slutet av 1800-talet förlades till liknande områden. De nyare sommarställena från 1950-talet och framåt är placerade mer fritt på alla slags stränder av öarna och holmarna, också på karga klippstränder.

I planområdet utgörs landskapsstommen av en slingrande klippås som är täckt av skog bortsett från ett antal gläntor högst uppe på klipporna. Trädbeståndet på de torra hållmarksområdena domineras av tall, i de fuktigare sänkorna växer gran. I kantzonen av stranden når beståndet på många ställen ända ner till stranden. Lövträdsbeståndet har rikligt med björkar. I naturligt tillstånd är kantzonen tät, men nära byggnaderna har trädbeståndet gallrats för att öppna vyerna. Byggnaderna står dock fortfarande till största delen i skydd av träden. På stranden varvas klippor med steniga fält, sandstränder och vassruggar.

Landskapsbilden utgörs av den öppna fjärden och den skogsklädda klippåsen som reser sig på ön. I öster stiger åsen som en brant vägg ur havet. Denna långa, klippiga spetsen av Finnörsudden är en landskapsmässig knutpunkt vid gränsen mellan den inre och yttre skärgården.

katsottuna Norrkullalandet kaakkoisranta hahmotuu suurena metsäisenä saarena, jonka kallio- ja hiekkarannat erottuvat vihreydestä. Pienet luodot, karit ja rannan suuret kivenlohkareet ovat pieniä kohohtia maisemassa. Alueen sisällä on avokallioita, jotka muodostavat pieniä maisematiloja yhdessä harvan ja tiheän metsän kanssa. Maiseman pienenä häiriötekijänä voidaan pitää kalkkitehtaan aluetta, joka kalkinvaaleana erottuu kauas merelle.

Arvokkaat kulttuuriympäristöt, maisema-alueet ja muinaisjäänökset

Sipoon saaristossa on ennen pysyvää asutusta ollut kalastajien, metsästäjien ja myöhemmin salakuljettajien tukikohtia. Talonpoikaispurjehdus kulki vuosisatojen ajan saariston kautta Suomenlahden yli Viroon. Saaristossa oli pitäjän yhteisiä saaria, joilla pitäjäläiset saivat kalastaa, laiduntaa lampaita ja kerätä polttopuuta. Norrkullalandetin varhaisimmista vaiheista tiedetään sen kuuluneen keskiajalla Viipurin linnalle. 1550-luvulla saari siirtyi Norrkullan kartanon omistukseen. Silloin saari sai nykyisen nimensä. Asutusta oli 1700-luvun alkupuolella vain suuremmilla saarilla. Hyvien kalavesien vuoksi Sipoon saaristoon oli kautta aikojen tullut virolaisia kalastajia. Osa näistä jäi alueelle pysyvästi. Viron jouduttua osaksi Venäjää Uudenkaupungin rauhassa 1721 muutto lisääntyi, koska Viron talonpojat joutuivat maaorjuuteen. Suomenlinnan linnoituksen sotilaat saattoivat luvatta metsästä saaristossa lintuja ja jopa laitumilla olevia lampaita ja vasikoita. Kalastus Virosta käsin oli myös luvatonta. Siksi saariin palkattiin kalastajia ja torppareita saarivahdeiksi. Norrkullalandetilla on ollut neljä saarivahdin torppaa. Saarivahdit valvoivat myös, ettei metsää kaadettu.

Sipoon kunnassa on tehty yleiskaavan tarpeisiin koko kunnan alueella kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Arkkitehtitoimisto Lehto Pel-

Från området öppnar sig vida vyer nordösterut och sydösterut mot Kalkbruksfjärden. De skogsklädda holmarna på den motliggande stranden uppträder som ett band där öppningarna ökar och horisonten syns mer ju längre söderut man tittar. Sett från havet gestaltar sig Norrkullalandets sydöstra strand som en stor skogsklädd ö, vars klipp- och sandstränder framträder mot grönskan. De små skären, kobbarna och de stora klippblocken på stranden sticker ut i landskapet. Inne på området finns berg i dagen som i kombination med gles och tät skog bildar små landskapsrum. Som en smärre störningsfaktor kan man betrakta området vid kalkbruket, vars kalkvita nyanser syns långt ut till havs.

Värdefulla kulturmiljöer, landskapsområden och fornlämningar

Före den permanenta bosättningen har fiskare, jägare och senare smugglare haft baser i Sibbo skärgård. Bondeseglationen rörde sig i flera århundraden via skärgården över Finska viken till Estland. I skärgården hade socknen öar där sockenborna fick fiska, hålla får på bete och samla ved. Om de tidigaste skedena på Norrkullalandet vet man att ön under medeltiden tillhörde Viborgs slott. På 1550-talet övertogs ön av Nollkulla gård. Då fick ön sitt nuvarande namn. I början av 1700-talet fanns det bosättning bara på de största öarna. På grund av de goda fiskevattnen hade estländska fiskare genom tiderna kommit till Sibbo skärgård. En del valde att stanna. När Ryssland övertog Estland i och med Nystadsfreden 1721 ökade inflyttningen eftersom de estländska bönderna gjordes till livegna. Det hände att soldaterna vid fästningen i Sveaborg utan tillstånd jagade fåglar i skärgården och till och med får och kalvar som betade i hagar. Att fiska från den estländska sidan var också olovligt. Därför anställdes fiskare och torpare som holmvaktare. Fyra holmvaktare har bott i torp på Norrkullalandet. Holmvaktarna såg också till att ingen skog fälldes.

tonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy 2006). Inventoinnissa on määritelty ja rajattu alueet ja kohteet, jotka edustavat inventointialueella selkeimmin sellaisia suomalaisia ja sipoolaisia kulttuuriympäristön sekä rakennusperinnön arvoja, joiden säilyminen olisi turvattava. Alueet ja kohteet on arvoluokitettu luokkiin 1-3/3. Luokkaan 1 kuuluvat ovat arvokkaimpia kohteita (maakunnallisia tai valtakunnallisia arvoja) ja luokkaan 2 kuuluvilla on paikallinen merkitys. Norrkullalandet on kokonaisuudessaan selvityksessä luokiteltu luokkaan 2 kaavahistoriallisen arvon perusteella. Kaavamuutosalueella ei ole vanhoja rakennuksia.

Saarella on Lars Sonckin palstoitus suunnitelma (noin vuodelta 1918), jossa pohjois- ja lounaisranta on jaettu 56:ksi rantatontiksi. Suojaton kaakkoisranta ja saaren sisäosat jätettiin vapaiksi. Sonckin asemakaava on suurelta osin nykyisen voimassaolevan kaavan pohjana. Asemakaava tehtiin saaren 1916 ostaneen Hitån kartanon omistajan suurisuuntaisen vision perusteella, johon kuului myös raitiotie Helsingistä Östersundomiin ja sieltä meriyhteys saareen. Saari kuitenkin myytiin pian Norkulla AB:lle ja edelleen Kulosaarelaiselle Brändö Villastad AB:lle.

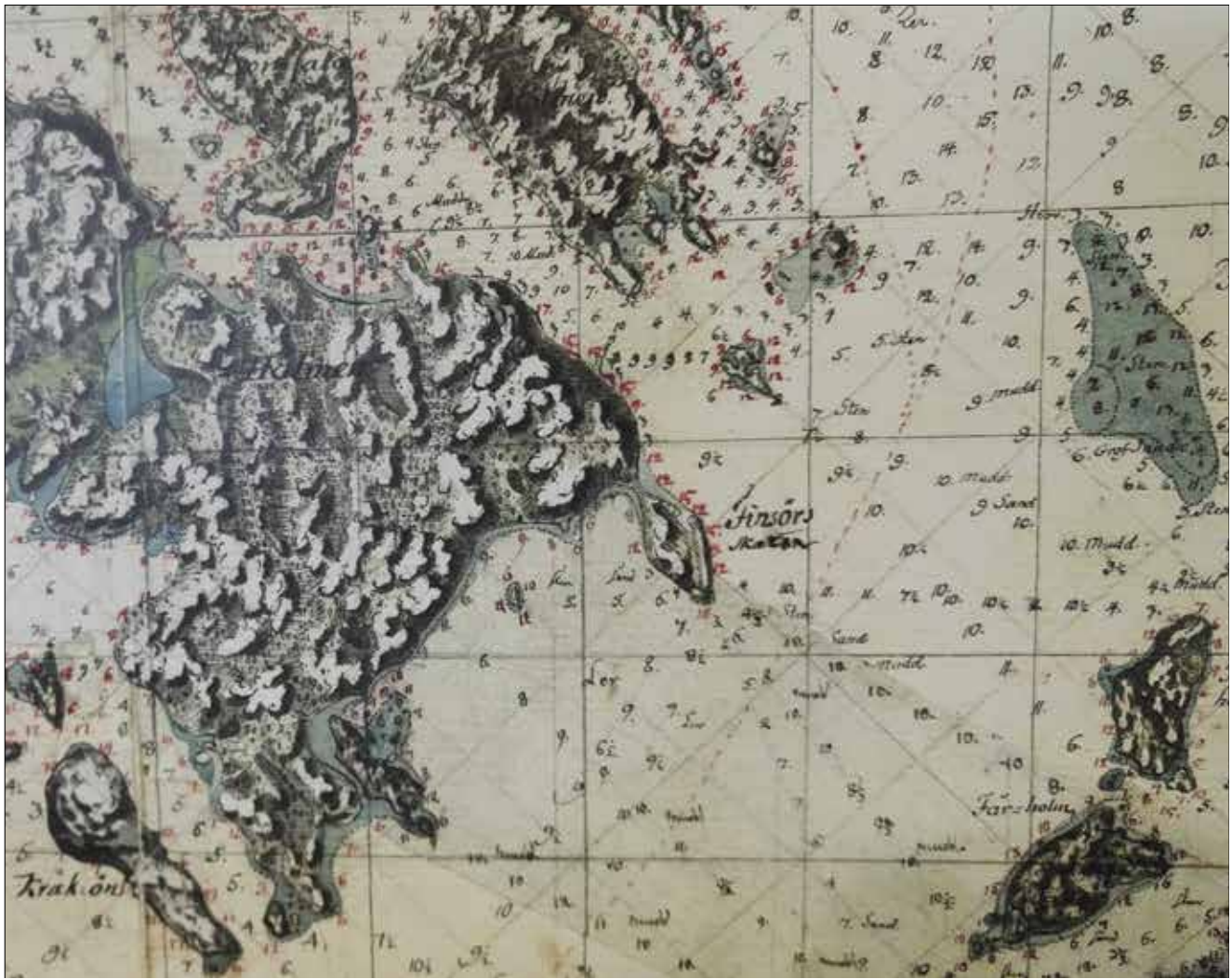
1918 valmistui Sonckin suunnittelema kansallisromanttinen täysihotelli "Turisthotell å Norrkulla". Paikka oli suosittu 1920- ja 30-luvuilla ja kesäisin sinne oli päivittäinen höyrylaivayhteys Helsingistä. Vuonna 1961 turistihotelli siirtyi Helsingin seurakuntien omistukseen leirikeskukseksi ja nimeksi tuli Honkalinna. Sen suojeltu päärakennus paloi v. 2016.

Norrkullalandetilla on seitsemän suojeltua huvilaa. Kaksi näistä sijaitsee kaava-alueen lähellä. Ne on arvoluokitettu luokkaan 1 arkkitehtonisten, historiallisten ja ympäristöllisten arvojen takia. Yhteysaluslaiturin lähellä oleva suojeltu huvila Sveden on yksi neljästä alkuperäisestä saarivahdin asuinpaikasta saarella.

För generalplanen lät kommunen göra en utredning om kulturmiljön och byggnadsarvet som täcker hela kommunen (Arkkittehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006). Vid inventeringen fastställdes och avgränsades de områden och objekt som bäst representerar sådana värden i kulturmiljön och byggnadsarvet vars bevarande bör säkerställas. Områdena och objekten indelades i klasserna 1–3/3. Områden och objekt i klassen 1 de mest värdefulla (värden av landskapseller riksintresse). Objekt och områden i klass 2 har lokal betydelse. I inventeringen har Norrkullalandet i sin helhet placerats i klass 2 på grund av det planhistoriska värdet. Det finns inga gamla byggnader i planändringsområdet.

Lars Sonck utarbetade en parcelleringsplan för ön (uppskattningsvis kring 1918), där norra och nordvästra stranden har delats upp i 56 strandtomter. Den oskyddade sydöstra stranden och de inre delarna av ön bevarades fria från byggande i planen. Stora delar av Soncks parcelleringsplan har utgjort underlag för den gällande detaljplanen. Planen utarbetades utifrån en högtflygande vision som ägaren till Hitå gård hade när han köpte ön 1916. I visionen ingick också en spårväg från Helsingfors till Östersundom och därifrån en sjöförbindelse till ön. Ön såldes emellertid snart till Norrkulla Ab, som kort därefter övertogs av Ab Brändö Villastad.

1918 färdigställdes "Turisthotell å Norrkulla", ett nationalromantiskt pensionat som hade ritats av Sonck. Det var populärt på 1920- och 30-talen och sommartid fanns det en daglig ångfartygsförbindelse från Helsingfors. År 1961 köpte församlingarna i Helsingfors hotellet för att bygga om det till ett lägercentrum som fick namnet Furugård. Den skyddade huvudbyggnaden förstördes vid en eldsvåda 2016.



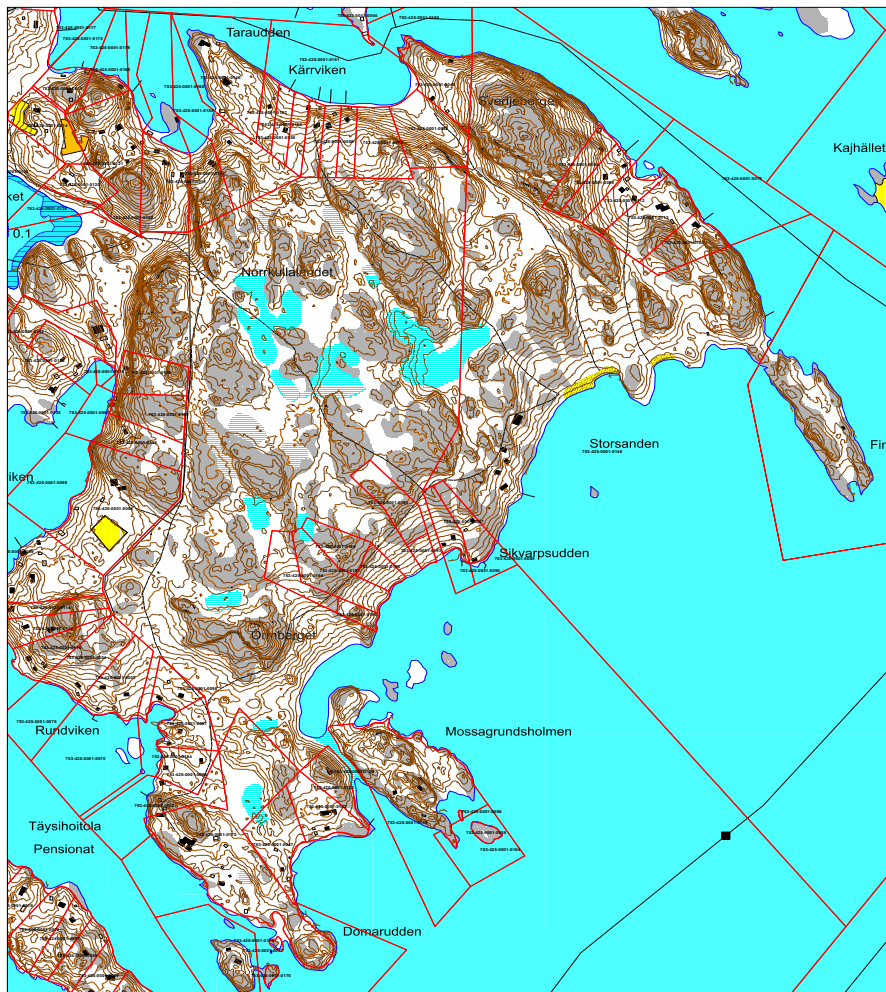
Ylhäällä: Ote C. N. Klerckerin kartta Kuninkaallisesta merikartastosta 1790-luvulta.

Alhaalla: Lars Sonckin palstoitussuunnitelma huvilatonttien jaosta Norrkullalandetilla n. vuodelta 1818.

Upe: Karta över området av C. N. Klercker, 1790-talet.

Nere: Lars Soncks parcelleringsplan utvisande Norrkullalandets indelning i villatomter ca. år 1818.





Ylhäällä: Peruskartta alueelta vuodelta 1957. Kaava-alueen kaakkoisranta on rakentamaton lukuunottamatta kahta lomamökkiä.

Alhaalla: Kartta nykytilanteesta (Maanmittauslaitos).

Uppe: Baskarta över området från år 1957. Den sydöstra stranden av planområdet är obebyggd bortsett från två stugor.

Nere: Karta över nuläget (Lantmätarverket).

A. I. Virtanen osti Norrkulla AB:n vuonna 1929. 1960-luvulla kaavailtiin ydinvoimalan rakentamista Sipoon saaristoon. Granö, Norrkullalandet ja Löparö olivat vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja. Hanke kuitenkin peruuntui. 1980-luvulla A. I. Virtasen perilliset myivät saaren itäpäästä laajan alueen Sipoon kunnalle. Vuonna 2013 Seasong Travels Oy Ab:n kiinteistöyhtiö osti A. I. Virtasen pojan perikunnalta saaren eteläosasta suuren alueen. Osa kunnan omistamasta alueesta on kaavamuutoksen alue.

Ote Saariston ja rannikon osayleiskaavan kartasta on esitetty sivulla 35. Siinä näkyvät Norrkullalandetilla kaava-alueen lähistöllä olevat rakennuslainsäädännön nojalla suojellut kohteet (SR-merkintä) sekä rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas alue ja kohteet (sr-). Muinaismuistoja ei saarelta ole löytynyt. Lähimmät löydöt, jotka ovat historiallisia kivirakennelmia, on löydetty Vainuddenista mantereella sekä Norrkullalandetin länsipuolella olevilta saarilta Röysöltä ja Opanholmenilta.

Nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualueella on alle kymmenen rakennusta, vanhimmat niistä 1990-luvulta. Kunnan retkeilyalueella on muutama pieni huolto- ja puuceerakennus, matkailuyrityksen alueella on suuri kokousrakennus, sauna-kahvila-rakennus, kolme vuokramökkiä sekä joitakin pieniä huoltorakennuksia.

3.1.3 Liikenne ja palvelut

Liikenne

Kaava-alueelle pääsee julkisilla liikennevälineillä Söderkullasta ja Gumbostrandin kautta, mutta yhteysvaihtoehtoja ei ole paljon. Bussiyhteyksiä Kalkkirantaan on päivittäin useita ja sieltä yhteysaluksella pääsee muutamia kertoja päivässä Norrkullalandetille. Matkailuyritys on lisäksi järjestänyt vierailijoidensa venekuljetuksia Kalkkirannasta ja Helsingistä yhteistyössä Portö Linen kanssa, joka hoitaa Sipoon

Det finns sju skyddade villor på Norrkullalandet. Två av dem är belägna i närheten av planområdet. De har värderats till klass 1 med anledning av sina arkitektoniska, historiska och miljömässiga värden. Den skyddade villan Sveden i närheten av kajen för förbindelsebåtar är en av de fyra ursprungliga bostäderna för holmvakter på Norrkullalandet.

A. I. Virtanen köpte Norrkulla Ab år 1929. På 1960-talet planerade man bygga ett kärnkraftverk i Sibbo skärgård. Granö, Norrkullalandet och Löparö var alternativa placeringsorter. Projektet lades dock ner. På 1980-talet sålde arvingarna efter A. I. Virtanen ett stort område av öns östra ända till Sibbo kommun. År 2013 köpte Seasong Travels Oy Ab:s fastighetsbolag ett stort område i öns södra del av dödsboet efter A. I. Virtanens son. En del av området som ägs av Sibbo kommun bildar planändringsområdet.

Ett utdrag ur kartan som hör till delgeneralplanen för skärgården och kusten visas i på sidan 35. På kartan syns de objekt i närheten av planområdet som skyddats med stöd av bygglagstiftningen (beteckningen SR) samt ett område och objekt som är arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla (beteckningen sr-). Inga fornminnen har påträffats på ön. De närmaste fynden, som är historiska stenkonstruktioner, har hittats på Vainudden på fastlandet samt på Röysö och Opanholmen väster om Norrkullalandet.

Befintligt byggnadsbestånd

Det finns under tio byggnader inom planeringsområdet. Äldsta av dem är från 1990-talet. På kommunens friluftsområde finns det några små servicebyggnader och utedass. Turistföretagets område omfattar en stor konferensbyggnad, en bastubyggnad med café, tre hyresstugor samt ett antal mindre servicebyggnader.

saariston yhdysliikennettä. Gumbostrandiin kulkee pari bussia päivässä ja sieltä on yhteysaluksella yksi vuoro saarelle. Osa yhteysaluksen matkoista on tilattava etukäteen. Polkupyörällä Söderkullasta on Kalkkirantaan 8 km ja Gumbostrandiin 7 km, mutta vain pieni osa reiteistä kulkee pyörätietä pitkin. Joukkoliikenteen ja venepalvelujen yhteensovittamista on tulevaisuudessa hyvä tehdä HSL:n kanssa.

Omalla veneellä Norrkullalandetille on helppo päästä, isotkin veneet pääsevät kiinnittymään venesataman laituriin. Pienveneille ja kanooteille on melko suojaisia reittejä saareen. Etäisyys Kalkkirannasta Norrkullalandetin itäiselle venelaiturille on 2,5 km, Eriksnäsistä 4 km, Joensuun tilalta 6,5 km, Gumbostrandista 5 km ja Storörenistä n. 10 km.

Nykyiset palvelut

Alueen lähimmät päivittäistavara-kaupat, apteekki ja kirjasto sijaitsevat Söderkullan keskustassa. Saarella kaava-alueella on kesäkahvila Café Seasong. Myös kaikista lähisatamista löytyy kahviloita, ruokapaikkoja tai kioski.

3.1.4 Vesi- ja viemäriverkosto

Kaava-alueelle on tulossa Sipoon kunnan vesihuollon kehittämisen periaatteiden mukaisesti vesihuolto-osuuskunnan vesijohto ja paineviemäri. Niiden rakentaminen aloitettiin vuoden 2019 lopussa ja suunnitelman mukaan kaava-alueelle vesijohto ja viemärointi saadaan syksyyn 2021 mennessä.

Nykyisin matkailupalveluiden vesihuolto on porakaivon, rengaskaivon ja merivedestä juomavettä puhdistavan laitteiston varassa. Matkailupalveluiden käytössä on vesikäymälöitä, jotka on liitetty pienpuhdistamoon. Vesikäymälät ovat luvattomia ja käyttökiellossa. Retkeilijät tuovat juomaveden mukanaan. Uimarantojen luona on kopostoivia käymälöitä.

3.1.3 Trafik och service

Trafik

Till planområdet kan man åka kollektivt från Söderkulla och Gumbostrand, men de alternativa förbindelserna är få. Till Kalkstrand går flera bussar dagligen och därifrån kan man ta förbindelsebåten som har flera avgångar per dag till Norrkullalandet. Turistföretaget har dessutom ordnat båttransporter för sina besökare från Kalkstrand och Helsingfors i samarbete med Portö Line, som tar hand om förbindelsetrafiken i Sibbo skärgård. Till Gumbostrand går ett par bussar per dag och därifrån har förbindelsebåten en avgång till ön. En del av resorna med förbindelsebåt måste beställas i förväg. Med cykel är avståndet från Söderkulla 8 km till Kalkstrand och 7 km till Gumbostrand, men det finns cykelbana bara på en liten del av sträckan. I framtiden är det bra att samordna kollektivtrafiken och båtjänsterna tillsammans med HRT.

Med egen båt är det lätt att ta sig till Norrkullalandet. Även stora båtar kan anlöpka kajen i båthamnen. För små båtar och kanoter finns det tämligen skyddade leder till ön. Till den östra kajen på Norrkullalandet är avståndet från Kalkstrand 2,5 km, från Eriksnäs 4 km, från Joensuu gård 6,5 km, från Gumbostrand 5 km och från Storören ca 10 km.

Befintlig service

De närmaste dagligvarubutikerna, ett apotek och ett bibliotek finns i Söderkulla centrum. Sommarcafét Café Seasong drivs på planområdet på ön. Caféeer, restauranger eller kiosker finns också i alla närliggande hamnar.

3.1.4 Vatten- och avloppsnät

Planområdet kommer att få Sibbe vattenservice andelslagets vattenledning och tryckavlopp. De började byggas i slutet av 2019. Det planeras att planområdet ska få vattenledning och avlopp se-

3.1.5 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Ympäristön saasteet ja melu

Nordkalkin Sipoon kalkkitehdas sijaitsee lähialueella, mutta sen ympäristövaikutukset eivät ulotu kaava-alueelle lukuunottamatta sen näkymistä alueen koillisrannalle. Kaava-alueelta ei tunneta pilaantuneita maita. Alueella ei ole meluhaitan aiheuttajia.

Tulviminen

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita on ilman aaltoiluvaraa Norrkullalandetin kohdalla N2000 +2,85 m. Aaltoiluvara lienee enimmillään sama kuin Kaunissaaren mantereen puolella eli 0,4-0,5 m, jolloin suositeltu rakentamiskorkeus kastumiselle alttiille rakenteille on n. N2000 + 3,3 m. Rakennusalueet ovat meritulvien alueen yläpuolella lukuunottamatta rakennuksia venerannassa ja venekatosta. Niissä on huomioitava tulvan mahdollisuus.

3.1.6 Maanomistus

Kiinteistö 753-425-1-145 on Sipoon kunnan omistuksessa. Suunnittelualue (12 ha) on osa kunnan kiinteistöstä.

3.1.7 Aluetta koskevat sopimukset

Kunnan omistamasta kiinteistöstä osa on vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella Sipoolaiselle Seasong Travels Oy Ab:lle matkailu- ja kokouskäyttöä varten.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueen suunnittelun lähtökohtina toimivat MRL:n 24 §:n mukaisessa tarkoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), joista tätä asema-kaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

nast hösten 2021.

För närvarande har vattenförsörjningen för turisttjänsterna ordnats med en borrhunn, en ringbrunn och en anordning som renar havsvatten till dricksvatten. För turisttjänsterna finns vattentoaletter som kopplats till ett litet reningsverk. Vattentoaletterna saknar tillstånd och det är förbjudet att använda dem. Folk som kommer på utflykt har dricksvatten med sig. Det finns komposterande toaletter i närheten av simstränder.

3.1.5 Särdrag och störande faktorer i miljön

Föroreningar i miljön och buller

Nordkalks kalkbruk i Sibbo ligger i närheten, men miljökonsekvenserna från det sträcker sig inte till planområdet om man bortser från att bruket syns till den sydöstra stranden av området. Man känner inte till att det skulle finnas förorenad mark i planområdet. Det finns inga källor till bullerolägenheter i området.

Översvämning

Den lägsta rekommenderade bygghöjden, under vilken konstruktioner som skadas av fukt inte bör placeras, är på Norrkullalandet N2000 +2,85 m utan reservation för vågbildning. Reservationen för vågbildning torde som mest vara densamma som på fastlandssidan av Fagerö, dvs. 0,4–0,5 m, vilket innebär att rekommenderade bygghöjden, under vilken konstruktioner som skadas av fukt inte bör placeras, är ca N2000 +3,3 m. De områden som ska byggas är ovanför området där det finns risk för havsöversvämning, med undantag för byggnader vid båthamnen och skyddstak för båt: med hänsyn till dessa byggnader ska risken för översvämning tas i beaktande.

- Alueidenkäytöllä luodaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle.
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uudet rakennukset sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2 Maakuntakaavat ja Suomen merialuesuunnitelma 2030

Suunnittelualueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava. Näiden maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 kaavamuutosalue on virkistysaluetta. Koko saarialue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Uusimaa 2050-kaavassa on samat aluevaraukset, mutta kaavan valitusten käsittely on kesken.

Maakuntakaavoissa virkistysalueen koko on n. 60 ha, mutta sen alueesta n. 13 ha on nykyisissä asemakaavoissa loma-asuinkortteleita.

Kaavamuutoksessa vajaa 4 ha virkistysalueesta muuttuu rakennettumaksi matkailua palvelevaksi alueeksi. Alue pysyy kuitenkin virkistysalueiden tapaan yleisessä virkistyskäytössä ja sen kulkuyhteydet säilyvät. Koko alueen saavutettavuus ja palvelu-

3.1.6 Markägoförhållanden

Fastigheten 753-425-1-145 ägs av Sibbo kommun. Planändringsområdet är en del (12 ha) av kommunens fastighet.

3.1.7 Avtal som berör området

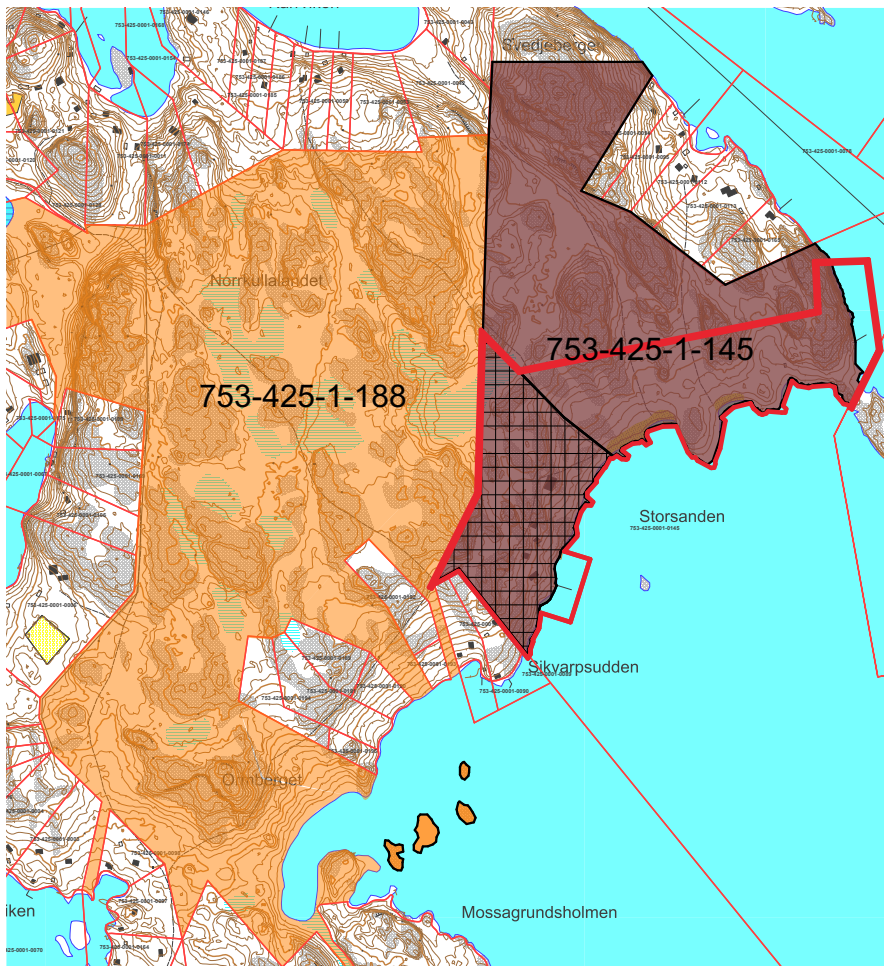
En del av den kommunägda fastigheten har arrenderats med ett långtidsavtal till Sibboföretaget Seasong Travels Oy Ab för turist- och konferensändamål.

3.2 Planeringsituationen

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

- Genom områdesanvändningens kapacitet möjliggöra tillförlitlighet av näringarna.
- En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet.
- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas.
- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningensrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningensriskerna på annat sätt.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden



Kunnan omistama kiinteistö merkitty ruskealla, Seasing Fastighets Ab:n kiinteistö oranssilla, kaava-alueen raja paksulla punaisella viivalla ja kiinteistörajat ohuella punaisella viivalla. Matkailu yritykselle vuokrattu alue on ruudutettu. Kommunägd fastighet anges med brunt, fastigheten av Seasing Fastighet Ab med orange, planområdets gräns med tjock röd linje och fastighetsgränserna med tunn röd linje. Det till turistföretaget arrenderade området har inrutats.

taso paranevat sekä luontoarvot säilyvät.

Poikkeamista maakuntakaavasta perustellaan sillä, että MRL 39§ sisältövaatimukset täyttyvät. Maakuntakaavan rakentamisrajoitusalueita virkistysalueella voidaan supistaa, koska kaavan sisältövaatimukset voidaan turvata suppeammankin rakentamisrajoituksen kautta. Maakuntakaavoilta edellytetään joustavuutta, jotta niillä tuetaan alueen kehittämisedellytyksiä.

Suomen merialuesuunnitelma 2030 vahvistettiin vuoden 2020 lopulla. Se ei ole kaavoitusta sitova. Sipoon läntisen saariston potentiaaliksi se nostaa virkistykseen lisäksi matkailun.

som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

3.2.2 Landskapsplaner och Finlands havsplan 2030

Östra Nylands landskapsplan, etapplandskapsplan 2 för Nyland och etapplandskapsplan 4 för Nyland är i kraft i planeringsområdet. I sammanställningen av landskapsplaner 2017, är planeringsområdet ett rekreativt område. Hela området av öar och holmar är en betydande kulturmiljö av landskapsintresse. I Nylandsplanen 2050 är områdesreserveringarna desamma men behandlingen av besvär mot planen pågår fortfarande. I landskapsplanerna är rekreativt område ca 60 ha, men av detta är ca 13 ha fritidsbostadskvarter i de nuvarande detaljplanerna.

3.2.3 Saariston ja rannikon osayleiskaava

Saariston ja rannikon osayleiskaavassa (lainvoimaiseksi vuonna 2014) suunnittelualueella on samat merkinnät kuin voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa eli retkeily- ja ulkoilualue (VR) ja venevalkama (LV).

Osayleiskaavan selostuksessa saaristomatkoilun puutteena pidettiin jo silloista palvelukapasiteetin riittämättömyyttä edes paikallista kysyntää varten. Maankäytön suunnittelussa painotetaan tulevaisuuden tarpeiden huomioon ottamista. Saaristossa kehittämiskohteiksi mainittiin Simalö ja Norrkullalandet. Nämä tavoitteet eivät kuitenkaan näy kaavakartassa. Asemakaavamuutos vastaa tähän tarpeeseen, mutta poikkeaa siksi osayleiskaavasta. Perustelut tarkemmin kohdassa 3.2.2.

3.2.4 Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Norrkullalandet-Söderkullalandet rantakaava (lainvoimaiseksi vuonna 1994). Siinä aluelle on merkitty retkeily- ja ulkoilualue (VR) ja venevalkama (LV).

3.2.5 Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 11.12.2017 hyväksymän ja 1.3.2019 lainvoiman saaneen rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

3.2.6 Pohjakartta

Muutoksia käsittävän ranta-asemakaava-alueen pohjakartta on uusittu kaavan laatimisen yhtey-

I planändringen ändras knappt 4 ha av rekreationsområdet till ett mer bebyggt område som tjänar turismen. Området är emellertid fortsättningsvis öppet på samma sätt som rekreationsområdet, och förbindelserna bevaras.

Avvikelsen från landskapsplanen motiveras med att kraven på innehåll enligt MBL 39§ uppfylls. De områden av ett rekreationsområdet där byggandet har begränsats i landskapsplanen kan göras mindre eftersom kraven på planens innehåll kan tryggas även via en snävare begränsning av byggandet. Flexibilitet förutsätts av landskapsplanerna för att de ska kunna stöda förutsättningarna för att utveckla områdena.

Finlands havsplan 2030 fastställdes i slutet av 2020. Den är inte bindande för planläggningen. Som potential för Sibbo västra skärgård lyfter den förutom rekreationen även fram turismen.

3.2.3 Delgeneralplan för skärgården och kusten

I delgeneralplanen för skärgården och kusten (lagakraftvunnen 2014) har planeringsområdet samma beteckningar som i gällande stranddetaljplanerna. I planen anvisas ett frilufts- och strövområde (VR) och en småbåtshamn (LV).

I beskrivningen till delgeneralplanen betraktades den otillräckliga servicekapaciteten, som inte ens tillgodoser den lokala efterfrågan, som en brist med hänsyn till skärgårdsturismen. Vid planeringen av markanvändningen läggs vikt vid beaktandet av framtida behov. Som utvecklingsobjekt i skärgården nämndes Simalö och Norrkullalandet. Dessa mål syns emellertid inte på plankartan. Ändringen av detaljplanen svarar på detta behov men avviker därför från delgeneralplanen. Närmare måtiveringar i punkt 3.2.2.

desså mittakaavassa 1:2000 ja se on hyväksytty
21.1.2019.

3.2.4 Stranddetaljplan

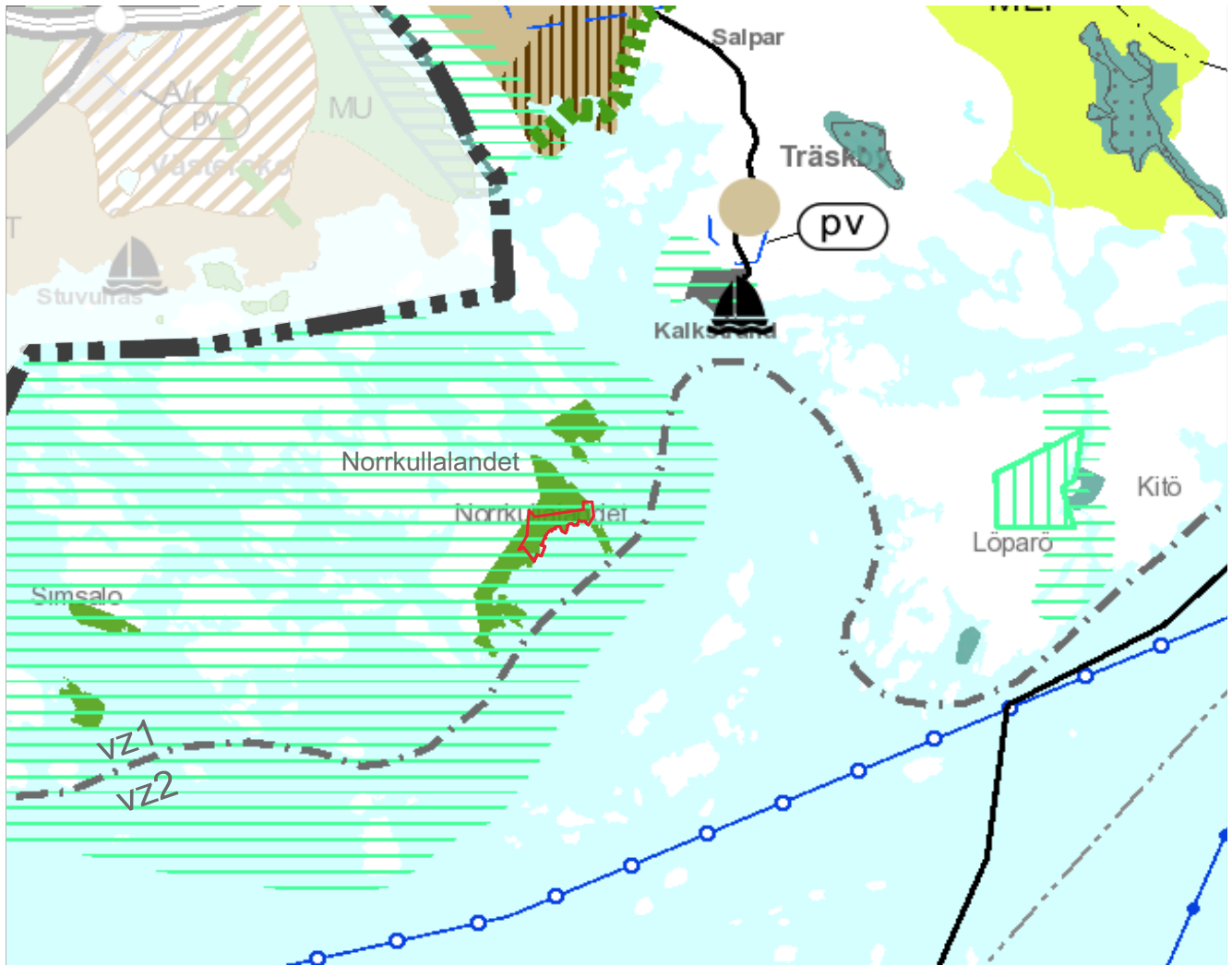
Strandplanen för Norrkullalandet-Söderkullalandet är i kraft i området (lagakraftvunnen år 1994). I planen anvisas ett friluftsb- och strövområde (VR) och en småbåtshamn (LV).

3.2.5 Byggnadsordning










Utöver bestämmelserna och föreskrifterna i markanvändnings- och bygglagen, markanvändnings- och byggförordningen samt övriga bestämmelser och föreskrifter om markanvändning och byggande ska i Sibbo kommun iakttas bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 11.12.2017 godkända byggnadsordningen, förutsatt att inga andra bestämmelser om en aktuell fråga har getts i en generalplan med rättsverkningar, i en detaljplan eller i Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna såtillvida att planbestämmelserna gäller i första hand.

3.2.6 Grundkarta

Kartan för området med förändringar uppdaterades i samband med utarbetandet av detaljplanen i skala 1:2 000 och den godkändes 21.1.2019.

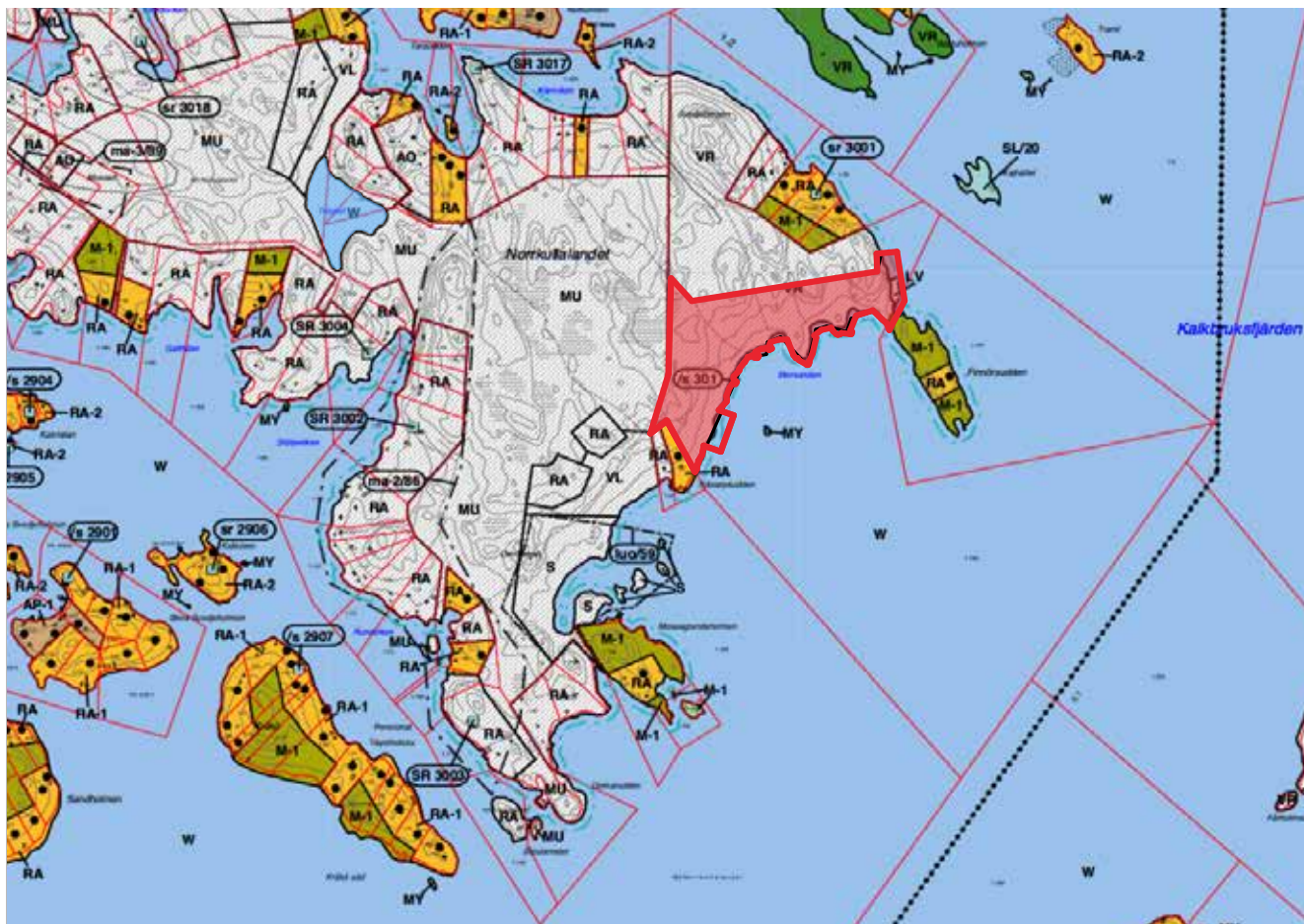


MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET / BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009)		
	Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå		
	Virkistysalue Rekreatjonsområde		
	Laivaväylä Fartygsled		Saaristovyöhykkeiden välinen raja Gräns mellan skärgårdszoner
	Veneväylä Småbåtsled	vz1	Mantereen rantavyöhyke ja sisäsaaristo Fastlandets strandzon och inre skärgården
	Venesatama Småbåtshamn	vz2	Ulkosaaristo Yttre skärgården
	Kylä By		
	Teollisuusalue Industriområde		

Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella viivalla.

Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna 2017. Planeringsområdets läge anges med en röd linje på kartan.



MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET / BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

As 131 ALUE TAI KOHDE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN OMRÅDE ELLER OBJEKT DÅR MILJÖN BEVARAS

M-1 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE RANTAVYÖHYKKEELLÄ JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE INOM STRANDZONEN

RA LOMA-ASUNTOALUE OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER

Loma-asuntoalue sijaitsee mantereella tai pinta-alaltaan yli 20 ha saarissa.

Uuden rakennuspaikan pienin koko on 5 000 m². Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 metriä. Mikäli rakennus liitetään vesihuolto laitoksen vesi- ja viemäriverkostoon voi rakennuspaikan koko olla pienempi, kuitenkin vähintään 2 000 m².

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, vierasmajan, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten tulee sijaita samassa pihapiirissä.

Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 120 k-m², sauna enintään 30 k-m², vierasmaja enintään 20 k-m² ja muut talousrakennukset yhteensä enintään 50 k-m².

Rakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta määräytyvät rakennusjärjestyksen mukaan.

Uudet rakennuspaikat on osoitettu erikseen.

Området för fritidsbostäder ligger på fastlandet eller på holmar som är större än 20 ha.

En ny byggplats för fritidsbostad skall vara minst 5 000 m². Strandlinjen vid en byggplats med egen strand skall vara minst 50 meter. Ifall byggnaden ansluts till vatten- och avloppsnät kan den vara mindre, dock minst 2 000 m².

På var och en byggplats får uppföras högst en fritidsbostad, en gäststuga, en bastu och ekonomibyggnader. Byggnaderna skall befinna sig på samma gårdsplan.

Fritidsbostaden får vara högst 120 m²vy, bastun högst 30 m²vy, gäststugan högst 20 m²vy och de övriga ekonomibyggnaderna sammanlagt högst 50 m²vy.

Byggnadernas minimiavstånd till strandlinjen vid medelvattenstånd bestäms enligt byggnadsordningen.

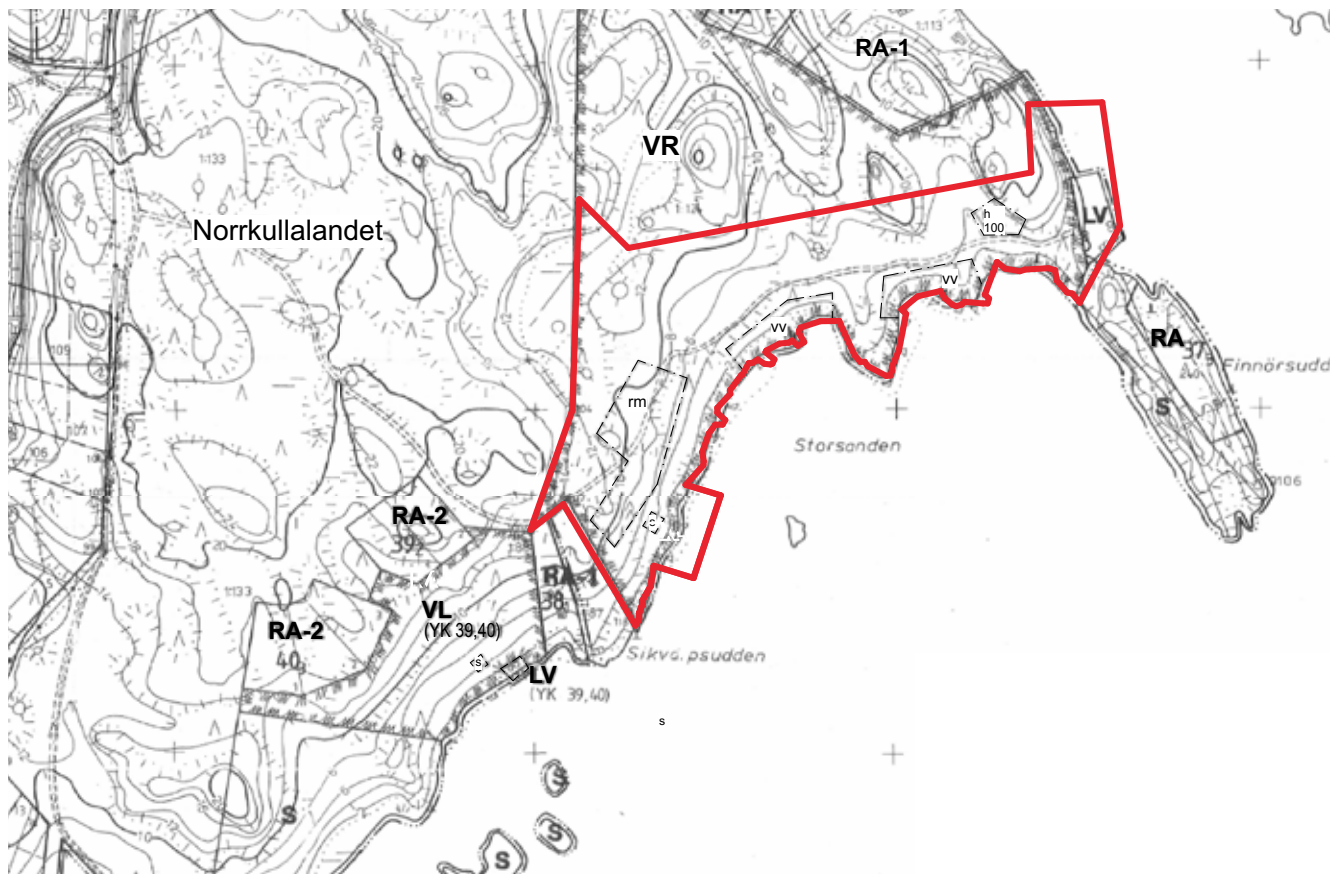
De nya byggplatserna har anvisats separat.

OSAYLEISKAAVAKARTALLA ESITETYT RANTA-ASEMAKAAVOJA KOSKEVAT MERKINNÄT / STRANDETALJPLANE BETECKNINGAR SOM HAR ANVISATS PÅ DELGENERALPLAN EKARTAN:

RA	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER
LV	VENEVALKAMA SMÅBÅTSHAMN
W	VESIALUE VATTENOMRÅDE
MU	MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILT BEHOV AV ATT STYRA FRILUFTSLIVET
VL	LÄHIVIRKISTYSALUE OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION
VR	RETKEILY- JA ULKOILUALUE FRILUFTS- OCH STRÖVOMRÅDE
S	MAISEMANSUOJELUALUE LANDSKAPSSKYDD SOMRÅDE

Ote Saariston ja rannikon osayleiskaavasta (kv 13.6.2011). Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella.

Utdrag ur Delgeneralplan för skärgården och kusten (kfge 13.6.2011). Planeringsområdets läge anges med rött.



MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET / BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder.
Loma-asuntojen korttelialue.

På varje byggnadsplats får uppföras en fritidsbostad, en separat bastu, en gäststuga samt andra ekonomibyggnader och båtskul enligt följande: Byggnadsrätten per byggnadsplats är 250 v-m². Av våningsytan bör minst 50 v-m² reserveras för ekonomibyggnader och båtskul. För separat bastu och gäststuga får sammanlagt användas högst 75 v-m² av våningsytan.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, ehden erillisen saunan, yhden vierasmajan sekä muita talusrakennuksia ja venevajan seuraavasti: Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 250 k-m². Kerrosalasta on vähintään 50 k-m² varattava talusrakennuksia ja venevajaa varten. Kerrosalasta saa erilliseen saunaan ja vierasmajaan yhteensä käyttää enintään 75 k-m².

RA-2

Kvartersområde för fritidsbostäder.
Loma-asuntojen korttelialue.

På varje byggnadsplats får uppföras en fritidsbostad, en separat bastu, en gäststuga och andra ekonomibyggnader omfattande högst 180 v-m². Av våningsytan bör minst 50 v-m² reserveras för ekonomibyggnader. För separat bastu och gäststuga får sammanlagt användas högst 40 v-m² av våningsytan.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, ehden erillisen saunan, yhden vierasmajan sekä muita talusrakennuksia enintään 180 k-m². Kerrosalasta on vähintään 50 k-m² varattava talusrakennuksia varten. Kerrosalasta saa erilliseen saunaan ja vierasmajaan yhteensä käyttää enintään 40 k-m².



Område för närrekreation.
Lähivirkistysalue.

På området får inäm reserverad byggnadsyta uppföras en bastu. Alueelle saa sijoittaa saunan sille varatulle rakennusalueelle.



Småbåtsplats.
Venevalkama.



Jord- och skogsbruksområde,
behov att styra friluftslivet eller
miljövården.
Maa- ja metsätalousalue, jolla on
ulkoilun ohjaamistarvetta tai
ympäristöarvoja.



Skyddsområde.
Suojelualue.

På området får ej vidtagas
åtgärder, vilka avsevärt förändrar
miljön eller naturförhållandena.
Alueella ei saa suorittaa
toimenpiteitä, jotka muuttavat
oleellisesti maisemaa tai
luonnonolosuhteita.



Vattenområde.
Vesialue.

Ote ranta-asemakaavasta. Suunnittelualueen rajaus on esitetty kartalla punaisella viivalla. Merkinnät jatkuvat seuraavalla sivulla.
Utdrag ur stranddetaljplanen. Planeringsområdets läge anges på kartan med röd linje.

RA

Kvartersområde för fritidsbostäder.
Loma-asuntojen korttelialue.

På varje byggnadsplats får uppföras en fritidsbostad, en separat bastu och en ekonomiebyggnad.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden erillisen saunan sekä talousrakennuksen.

VR

Friluftts- och strövområde.
Retkeily- ja ulkoilualue.

På området får inom reserverad byggnadsyta uppföras fritidsstugor, service- och ekonomiebyggnader.

Alueelle saa sijoittaa lomamökkejä, huolto- ja talousrakennuksia niille varatulle rakennusalueelle.

h

Byggnadsyta där servicebyggnad får placeras.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen.

rm

Byggnadsyta där högst 10 stycken för uthyrning avsedda fritidsstugor omfattande 40 v-m² får placeras.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 10 kappaletta 40 k-m² suuruisia vuokrattavia lomamökkejä.

s

Byggnadsyta där bastu omfattande högst 30 v-m² får placeras.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 30 k-m² suuruisen saunan.

w

Område reserverat för simstrand.
Uimarannaksi varattu alueen osa.

(YK 32rp1-4)

Samnyttjoområde. Siffrorna inom parentes anger de kvarter och byggnadsplatser för vars bruk samnyttjoområdet är reserverat.
Yhteiskäyttöalue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja rakennuspaikat, joiden käyttöön yhteiskäyttöalue on varattu.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER / YLEISET MÄÄRÄYKSET

Byggnadsplatsens obebyggda områden bör bevaras i naturtillstånd. Speciell uppmärksamhet bör fästas vid att byggnaderna passar in i strandlandskapet. Byggnadens avstånd från rån till grannen bör vara minst 4 meter. Byggnadstillsynsmyndighet kan bevilja undantag för placering av båtskjul utanför byggnadsytan. Tvätt- och hushållsvattnet bör infiltreras i marken minst 20 m från strandlinjen och tillräckligt långt från grannens brunn. På området får ej, förutom på AO-områden, anläggas vattenklosett.

Rakennuspaikan rakentamattomiksi jäävät alueet on hoidettava luonnontilaisina. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten sopeuttamiseen ranta-alueeseen. Rakennuksen etäisyys naapurin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää poikkeuksen venevajan sijoittamisesta rakennusalan ulkopuolelle. Pesu- ja talousvedet tulee imeyttää maahan vähintään 20 m etäisyydellä ranta-aiivasta ja riittävän kaukana naapurin kaivosta. Alueelle ei saa rakentaa vesikäymälää, lukuunottamatta AO-alueita.



Ylhäällä: Rantakahvila ja venelaituri näkyvät kauemmas merelle. Mökit ja kokousrakennus jäävät rantapuuston suojaan.
Keskellä: Uudet rakennukset täydennetty näkymään mereltä.

Alhaalla: Kokousrakennus

Uppe: Strandcaféet och bryggan syns längre ut mot havet. Stugorna och konferensbyggnaden ligger i skydd av trädbeståndet på stranden.

I mitten: De nya byggnaderna har kompletterats i vyn mot havet.

Nere: Konferensbyggnaden.



Ylhäällä: Yksi kunnan alueen uimarannoista
 Keskellä: Kallioilla kulkureitit tulee suunnitella
 kasvillisuus huomioon ottaen.
 Alhaalla: Uhanalainen kangaskorpi suunnit-
 telualueen reunalla.

Uppe: En simstrand
 I mitten: På hållmarker bör leder planeras med
 så att hänsyn tas till vegetationen.
 Nere: Det hotade mokärret på planområdet.



4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Norrkullalandetin ranta-asemakaavan muutos (RA7) sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2019-2023. Kaavamutoksen tarkoituksena on mahdollistaa matkailu- ja virkistyskäytön kehittäminen Norrkullalandetin saarella, jolle on ympärivuotinen yhteysliikenne mantereelta.

Saaristomatkailua harjoittava yritys on vuokrannut osan kunnan omistamasta retkeily- ja ulkoilualueesta. Alueelle se on rakennuttanut vuokramökkejä, suuren rakennuksen kokous- ja virkistyskäyttöön sekä kesäkahvila-saunarakennuksen. Kaavamutoksella yritys hakee mahdollisuutta kehittää ja laajen-

4.1 Behovet av detaljplanering

Ändringen av strandetaljplan för Norrkullalandet (RA7) ingår i kommunens planläggningsprogram 2019–2023. Syftet med planändringen är att göra det möjligt att utveckla användningen för turism och rekreation på ön Norrkullalandet, som har förbindelsetrafik från fastlandet året runt.

Ett företag som är inriktat på skärgårdsturism har arrenderat en del av friluft- och strövområdet som ägs av kommunen. Företaget har låtit uppföra hyresstugor, en stor byggnad för konferens- och rekreationsbruk samt en bastubyggnad som även innefattar ett sommarcafé. Genom planändringen strävar

taa toimintaansa kunnan alueelle kaavoitetavilla uusilla rakennuksilla. Matkailua palvelevien rakennusten kortteli rakennuksineen ja ohjelmatoimintoinen täydentää kunnan retkeily- ja ulkoilualueen toimintaa ja palveluja. Kesäkahvila on retkeilijöiden käytettävissä, saunat varattavissa ja vuokramökit mahdollistavat yöpymisen.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavamuutos on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2019–2023 perusteella. Asemakaava kuulutettiin vireille 29.5.2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat Sipoon kunta kaava-alueen pääasiallisena omistajana ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän asemakaavatyön kannalta keskeiset osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 29.5.2019. Kaavan vireille tulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland) sekä

företaget efter möjlighet att utveckla och utvidga sin verksamhet med nya byggnader som planläggs i kommunens område. Kvarteret som betjänar turism, inbegripet byggnaderna och programfunktionerna, kompletterar verksamheten och servicen i kommunens rekreations- och friluftsområde. Sommarcaféet är öppet för besökare, som också kan boka bastu och övernatta i hyresstugor.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller den

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella allteftersom kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver. Ändringen av detaljplanen har startats med utgångspunkt i kommunens planlägningsprogram 2019–2023. Detaljplanen kungjordes anhängigt 29.5.2019.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är Sibbo kommun i egenskap av huvudägare av planområdet och markägare, invånare, företagare, de som bygger och underhåller infrastrukturen samt övriga aktörer i den angränsande omgivningen. Intressenter är också myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen. De för detta detaljplanearbete centrala intressenterna räknas upp i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

4.3.2 Anhängiggörande

Planarbetet kungjordes anhängigt 29.5.2019. Information om aktualiseringen av planen gavs på kommunens webbplats, i de lokala tidningarna

Nikkilän ja Söderkullan kirjaston virallisella ilmoitustaululla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavoituksesta on käyty työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten kanssa 9.6.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 29.5.2019 (MRL 63§), jonka jälkeen se oli julkisesti nähtävillä Kuntalassa ja Söderkullan kirjastossa 30 päivän ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilletulosta tiedotettiin kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien maa-alueiden omistajille postitettujen kirjeiden ohella Nikkilän ja Söderkullan kirjastojen virallisella ilmoitustaululla, internet-kotisivuilla sekä virallisissa ilmoituslehdissä (Östnyland ja Sipoon Sanomat).

Kaavan aloitusvaiheessa oli tarkoitus pitää vuorovaikutustilaisuus Söderkullan kirjastolla. Tämä peruuntui pandemian vuoksi. Tilaisuudessa oli tarkoitus nostaa esiin pääpiirteissään seuraavaa:

- Yleiset tavoitteet: vaikutukset maisemaan huomioitava, uusi rakentaminen sovitettava rantamaisemaan
- Virkistysalueet ja reitit: Vanhojen kulkuyhteyksien säilyminen saarella
- Elinkeinotoiminnan yhteensovittaminen luontoarvojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävilläoloaikana kirjallisena 1 kommentti saaren loma-asukkailta. Viranomaisilta pyydettiin kommentteja OAS:sta.

(Sipoon sanomat, Östnyland) och på den officiella anslagstavlan i Nickby och Söderkulla bibliotek.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Om detaljplaneringen hölls samråd med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland 9.6.2020.

Programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 29.5.2019 (MBL 63 §), varefter det kunde läsas på Sockengården och på Söderkulla bibliotek i 30 dagar. Programmet för deltagande och bedömning kunde även läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen.

Information om att planen gjorts anhängig och att programmet för deltagande och bedömning hade lagts fram offentligt skickades per brev till dem som kommunen känner till att äger mark i planområdet eller de angränsande områdena. Dessutom publicerades information på kommunens webbplats, på den officiella anslagstavlan i Nickby och Söderkulla bibliotek och i de officiella annonsorganen (Östnyland, Sipoon Sanomat).

I startskedet skulle ordnas ett möte för växelverkan på Söderkulla bibliotek. Det återkallades på grund av pandemi. Avsikten var att på mötet i huvuddrag lyfta fram följande:

- Allmänna mål: konsekvenserna för landskapet ska tas i beaktande, de nya byggnaderna ska anpassas till strandlandskapet
- Rekreatiomsområden och -leder: De gamla förbindelserna på ön bevaras.
- Näringsverksamheten ska samordnas med naturvärdena.

Om programmet för deltagande och bedömning inlämnades under framläggningstiden en skriftlig kommentar från stugägarna på ön. Kommentarer om PDB begärdes av myndigheterna.

Kaavatyötä koskevilla nettisivuilla tiedotetaan kaavatyön etenemisestä ja siihen liittyvien selvitysten valmistumisesta. Osallisilla on koko kaavaprosessin ajan mahdollisuus antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta sekä tulla haluessaan tapaamaan kaavoittajaa kaavatyön tiimoilta (tapamisaika sovittava etukäteen).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on otettava huomioon maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on kehittää aluetta monipuoli-

På webbsidorna publiceras information om hur planarbetet fortskrider och när olika utredningar blivit klara. Under hela planprocessen har intressenterna möjlighet att ge respons om planprocessen och om den plan som är under beredning samt att träffa planläggaren i frågor som rör planarbetet (tid ska bokas i förväg).

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska även landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar tas i beaktande.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

4.4.2 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Kommunen har som mål att utveckla området till

liseksi ja aktiiviseksi osaksi Sipoon virkistysalueita yleinen virkistyskäyttö säilyttäen. Samalla pyritään luomaan edellytykset saaristomatkailevan harjoittavan yrityksen toiminnan kehittäminen ja laajentaminen ympäristön arvo huomioon ottaen. Alueelle kaavailtu matkailua palveleva korttelialue lisää lomanvieton mahdollisuuksia saaristossa aiempaa laajemmalle väestölle. Sen palvelut ovat myös kaikkien saaren tulevien retkeilijöiden käytettävissä mikä parantaa huomattavasti saaren palvelutasoa. Maanomistajana kunta voi myös tulevaisuudessa vaikuttaa koko kaava-alueen kehityksen suuntaan.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Norrkullalandetin saaren virkistysalue on ympärivuotisen yhteysliikenteen ansiosta hyvin kuntalaisten saavutettavissa. Virkistysalueen kehittäminen lisää kuntalaisten mahdollisuuksia saaristoon tutustumiseen. Norrkullalandetin ympäristössä laaja saaristoalue on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Tästä johtuen alueen rakentaminen on toteutettava hienovaraisesti ja ranta-alueen luonnonmukaisuus säilyttäen.

Saaren monipuolinen luonto käsittää ranta-alueiden lisäksi korkeita kallioita ja korpimaisia metsäalueita, joihin tutustumista auttaa luontopolkujen ja reittien parantaminen. Ensisijaisesti tulee hyödyntää vanhoja olemassaolevia polkureittejä. Mahdolliset uudet ja esteettömämmät reitit tulee suunnitella luonto huomioiden.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Lähialueen mökkiläiset ovat kaavan vireilletulon jälkeen tuoneet esiin seuraavia tavoitteita:

- Luonnonsuojelualue tulisi säilyttää nykyisessä koossa ja yhteys luonnonsuojelualueelle tulisi säilyttää. Loma-asuninkorttelien alapuolella olevalla lähi-

en mångsidig och aktiv del av rekreationsområdena i Sibbo så att det allmänna rekreationsbruket bevaras. På samma gång strävar man efter att skapa förutsättningar för utveckling och utvidgning av turistföretagets verksamhet med beaktande av miljöns värde. Tjänsterna står till förfogande för alla som besöker ön, vilket höjer servicenivån avsevärt. I egenskap av markägare kan kommunen även i framtiden påverka i vilken riktning planområdet ska utvecklas.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Rekreativområdet på Norrkullalandet kan nås enkelt av kommuninvånarna tack vare att förbindelsestrafiken drivs året runt. När rekreationsområdet utvecklas får kommuninvånarna bättre möjligheter att bekanta sig med skärgården. Den vidsträckt skärgården kring Norrkullalandet är en betydande kulturmiljö på landskapsnivå. Därför ska området byggas med aktsamhet och så att naturligheten på strandområdet bevaras.

Den mångsidiga naturen på ön omfattar förutom stränderna också höga klipphällar och vildmarksliknande skogar. När naturstigarna och friluftslederna förbättras blir det lättare att ta sig till dessa områden. I första hand ska de gamla, befintliga stigarna utnyttjas. Eventuella nya och tillgängliga leder ska planeras med hänsyn till naturen.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Stugägarna i närområdet har lagt fram följande mål efter att planen gjorts anhängig:

- Den nuvarande storleken på naturskyddsområdet och förbindelsen till naturskyddsområdet bör bevaras. Bryggorna i området för närrekreation får strandområdet att förefalla som ett privat område som inte berörs av allemansrätten.

virkestysalueella olevat laiturit saavat ranta-alueen vaikuttamaan yksityisalueelta, jota jokamiehenoikeus ei koske.

- Matkailuyrityksen kunnalta vuokraama alue tulisi säilyttää avoimena eikä yksityisalueena.
- Träsketin alue tulisi jättää koskemattomaksi ja yhdessä viereisen tervaleppäkorven kanssa merkitä suojelualueeksi. Alue on arvokas lintualue.
- Korpialue olisi säilytettävä ilman mönkijätietä.

Muiden viranomaisten asemakaavalle asettamia laadullisia tavoitteita:

- Varsin tehokkaan rakentamisen vaikutuksia maisemaan on selvitettävä.
- Rakennukset on istutettava maastoon metsä säästään ja luonnonmukaisena säilyttäen, puuston raivaukset on kiellettävä.
- Omarantaisia tontteja ei voi olla vastoin Saariston ja rannikon osayleiskaavaa.

Näiden kommenttien seurauksena loma-asuin-korttelit jätettiin pois kaavamuuoksesta ja matkailualueen laajentamisesta saaren sisäosiin luovuttiin. Samalla rakennusoikeutta vähennettiin huomattavasti. Träsketin alue jätetään koskemattomaksi.

RM-korttelin palvelut ja alueet ovat kaikkien retkeilijöiden käytettävissä jokamiehenoikeuden mukaisesti. Luonnonsuojelualueella ja saaren sisäosissa tehtyjen hakkuiden laajentaminen johtui puustoon levinneistä tuholaisista.

- Området som turistföretaget arrenderar av kommunen borde förvaras som ett öppet område, inte som ett privat område.

- Området vid Träsket bör lämnas orört och tillsammans med det närliggande klibbalskärret betecknas som skyddsområde. Området är ett värdefullt fågelområde.
- Vildmarksområdet bör bevaras utan väg för fyrhjulingar.

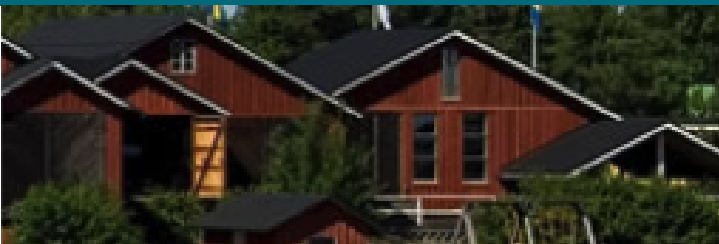
Andra myndigheter har ställt följande mål för detaljplanens kvalitet:

- Det bör utredas vilka konsekvenser det relativt effektiva byggandet har för landskapet. Byggnaderna ska placeras så att de sitter bra i terrängen och så att skogen skonas och bevaras i naturligt tillstånd. Trädbeståndet får inte röjas.
- Det får inte finnas tomter med egen strand i strid med delgeneralplanen för skärgården och kusten.

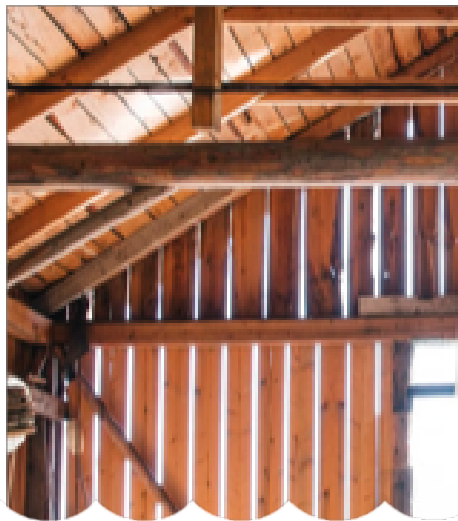
Till följd av dessa kommentarer beslöt man att lämna bort fritidskvarteret från planändringen och avstå från utvidgningen av turistområdet till öns inre delar. På samma gång minskades byggrätten avsevärt. Området vid Träsket lämnades orört.

Servicen och områdena i RM-kvarteret står till förfogande för alla besökare i enlighet med allemansrätten. Utvidgningen av avverkningsarna i naturskyddsområdet och de inre delarna av ön berodde på att skadedjut hade spridit sig i trädbeståndet.

5 Asemakaavan kuvaus Redogörelse för detaljplanen



Lappon ja Hammarön saaristomuseot. Skärgårdsmuseer i Lappo och Hammarö.



5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan muutoksessa alueelle sijoittuu virkistysalue, matkailua palvelevien rakennusten kortteli, kaksi venevalkamaa ja vesialuetta. Luontoinventoinnin arvokkaita alueita on merkitty luo-merkinnällä (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi joilla ympäristö säilytetään).

Osa kunnan virkistysalueesta muutetaan matkailua palvelevien rakennusten kortteliksi. Korttelin rakennusalan rannan puoleinen raja säilyy nykyisenä ja uudet rakennukset tulevat pääosin nykyisten rakennusten yläpuolelle. Ainoastaan uuden rantasaunan ja virkistysalueen huoltorakennuksen rakennusalarajat ovat 20 metriä rantaviivasta. Lisäksi venevalkaman kesätapahtumien pieni rakennus on rannan tuntumassa ja venekatos vesirajassa.

5.1 Planens struktur

I ändringen av stranddetaljplanen består området av ett rekreationsområde, ett kvarter för byggnader som betjänar turism, två båthamnar och vattenområde. De områden som i naturinventeringar konstaterats vara viktiga, har i planen betecknats med luo- (områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald där miljön bevaras).

En del av kommunens rekreationsområde ändras till ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism. I kvarteret bevaras byggnadsytans gräns mot stranden oförändrad och de nya byggnaderna kommer i huvudsak ovanför de befintliga. Endast gränserna till byggnadsytorna för den nya strandbastun och rekreationsområdets servicebyggnad är på ett avstånd av 20 meter från strandlinjen. Dessutom finns den lilla byggnaden för sommarevene-

Matkailua palvelevien rakennusten korttelin takana olevat alueet, joilla on arvokkaita kalliometsiä ja uhanalainen kangaskorpi, muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on 13 ha.

Kunnan VR-retkeily- ja ulkoilualueen koko on 5,9 ha.

MY-maa- ja metsätalousalueet, joilla on ympäristöarvoja, ovat yhteensä 2,1 ha.

RM-matkailua palvelevien rakennusten korttelin koko on 3,8 ha, rakennusoikeutta on 2000 m² ja tehokkuus on $e=0,053$.

LV-venevalkamien alueet ovat yhteensä 1 ha.

Alueen Itäpäästä yhteysaluksen laiturilta kulkee hiekkatie rannan myötäisesti kaavamuutosalueen läpi. Se jatkuu polkuna edelleen saaren keskiosiin ja lounaisrannalle. Alueella on vanhoja polkuja, jotka säilyvät.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueen itäosan retkeily- ja ulkoilualueen venevalkamaa laajennetaan, jolloin laituria voidaan laajentaa. Retkeilyalueen venesataman läheisyydessä on uimarantoja, nuotiopaikkoja, hiekkapelikenttä ja luontopolkuja. Matkailualueen palveluita ovat kesäkahvila, saunat, lomamökkit ja suuri kokoustila, jota varten kaava mahdollistaa majoitustilojen lisärakentamisen. Kesäkahvilan luona nykyisin olevalle laiturialueelle kaavoitetaan venevalkama.

Kesäisin käy kauppalaiva Norrkullalandetilla saaren länsipäässä. Laiva voisi vuokramökkien ja retkeilijöiden määrän kasvun vuoksi pysähtyä myös kaava-alueen isolle laiturille. Ruokapalveluita on mantereen puolella Gumbostrandissa ja Kalkkirannassa. Laajemmat palvelut löytyvät Söderkullasta, jonne Kalkkirannasta on matkaa noin 8 kilometriä.

mang vid småbåtsplassen intill stranden och skyddstaket för båt ligger vid vattenbrynet. De områden som ligger bakom kvarteren som tjänar turism, och där det finns värdefulla klippskogar och ett hotat mokärr, ändras till jord- och skogsbruksområde med miljövärden.

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet omfattar 13 ha. Friluft- och strövområdet (VR) av kommunen är 5,9 ha.

Jord- och skogsbruksområdena (MY) med särskilda miljövärden utgör 2,1 ha.

Kvarteret för byggnader som betjänar turism (RM) utgör sammanlagt är 3,8ha, byggrätten är 2000 m² och byggeffektiviteten $e = 0,053$.

Områdena för småbåtshamn (LV) utgör 1 ha.

Från kajen för förbindelsebåtar i östra ändan av planområdet går en grusväg längs stranden genom planändringsområdet. Den fortsätter som en stig vidare till öns mittersta delar och till den sydvästra stranden. Det finns gamla stigar i området och samtliga kommer att bevaras.

5.1.2 Service

Småbåtshamnen i friluft- och strövområdet i planområdets östra del utvidgas varvid även kajen kan byggas ut. I friluftsområdet nära båthamnen finns simstränder, platser för lägereldar, ett fält för sandspel och naturstigar. Området betjänas av ett sommarcafé, bastur, fritidsstugor och en stor konferensbyggnad, för vilken planen möjliggör byggande av ytterligare inkvarteringslokaler. En småbåtshamn planläggs vid sommarcaféet.

Sommartid stannar en butiksbåt i västra ändan av Norrkullalandet. Allteftersom antalet hyresstugor och besökare stiger kan man tänka sig att båten även lägger till vid den stora bryggan i planområdet. Restaurangtjänster tillhandahålls i Gumbostrand

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamuutoksella vastataan Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan tavoitteeseen virkistys- ja matkailupalvelujen kehittämiseen. Kaavamuutoksella luodaan edellytykset hyvin saavutettavissa olevan, toiminnallisesti monipuolisen ja viihtyisän retki- ja lomakohteen luomiseksi. Kaava-alueen rakennusalueet on sijoitettu rantavyöhykkeen suojaan. Poikkeuksen tekevät kesäkahvila, rantasauna ja venevaja.

Alueen luontoarvot, pesimälinnusto ja lepakoiden esiintyminen on kartoitettu. Inventointien tulokset on kaavaluonnoksessa huomioitu. Arvokkaimmat luontoalueet on kaavassa merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiksi alueiksi.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Matkailua palvelevien korttelien alue RM

- Rakennusoikeutta yhteensä 2 000 k-m².
- Tonttitehokkuus $e = 0.053$.
- Ohjeet rakentamisesta yleisissä määräyksissä.
- **rm-3**-rakennusala kokous- ja majoitusrakennukselle. Rakennusoikeus 1100 k-m², kerrosluku 1 1/2.
- **rm-4**-rakennusala rantakahvilalle, saunalle, myyntikioskille ja esityskatokselle. Rakennusoikeus 340 k-m², kerrosluku 1.
- **rm-5**-rakennusala majoitusmökkeille. Rakennusoikeus 400 k-m², kerrosluku 1 1/3. Mökkien tulee olla enintään 40 k-m².
- **sn**-rakennusala saunoille. Rakennusoikeutta niillä yhteensä 60 k-m², kerrosluku 1.
- **h** huoltorakennukselle varattu rakennusala, rakennusoikeutta 100 k-m², kerrosluku 1.

och Kalkstrand på fastlandet. Ett större serviceutbud finns i Söderkulla, som ligger på 8 km avstånd från Kalkstrand.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Planändringen svarar på målet i delgeneralplanen för skärgården och kusten om att utveckla tjänsterna för rekreation och turism. Ändringen skapar förutsättningar för ett gemytligt utflykts- och semester mål som är enkelt att åka till och som erbjuder många slags aktiviteter. Byggnadsområdena i planområdet har placerats i skydd av strandzonen. Sommarcaféet, strandbastun och båthuset utgör undantag till detta.

Naturvärdena, häckande fåglar och fladdermöss har inventerats. Resultaten har tagits i beaktande i planutkastet. De mest värdefulla naturområdena har i planen betecknats som särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism RM

- Byggrätt sammanlagt 2 000 vy-m².
- Exploateringsstal $e = 0,053$.
- Anvisningar om byggandet i de allmänna bestämmelserna.
- **rm-3**-byggnadsyta för konferens- och inkvarteringsbyggnaden. Byggrätt 1100 vy-m², våningstal 1 1/2.
- **rm-4**-byggnadsyta för strandcafé, bastu, kiosk och täckt scen. Byggrätt 340 vy-m², våningstal 1.
- **rm-5**-byggnadsyta för övernattningsstugor. Byggrätt 400 vy-m², våningstal 1 1/3. Stugorna ska vara

- **t-3** rakennusala, jolle saa rakentaa vähäisiä katoksia

5.3.2 Muut alueet

Retkeily- ja ulkoilualue VR

- Alueella oleva rakennusala huoltorakennukselle 100 k-m² on siirretty pois METSO-ohjelmalla suojelusta alueelta ja lähemmäs yhdystietä.
- Alueelle rajattu kolme uimapaikkaa ja ohjeellinen leikki- ja oleskelualue.

Venevalkama LV

- Alueella kaksi venevalkamaa.
- Rantakahvilan luona olevaan venevalkamaan on varattu rakennusala 50 m²:n venekatokselle.
- Ohjeet rakentamisesta yleisissä määräyksissä.

Suojelumerkintä luo-

Luontoselvityksessä METSO-ohjelmaan soveliaiksi merkityt alueet on merkitty luo-4-merkinnällä. Metsälain mukaisesti erittäin arvokkaiksi elinympäristöiksi arvioidut kallioalueet on merkitty luo-5-merkinnällä. Luo-6 on uhanalaista kangaskorpea, luo-7 on uhanalaiselle mustakurkku-uikulle sovelias kaislikkoinen pesimäalue. Nämä kaikki luo-alueet on säilytettävä luonnontilaisena.

Yleiset määräykset

- Rakennusten etäisyyksien tulee olla vähintään 4 m kiinteistön rajasta ja 8 m muista rakennuksista. Rakennusten etäisyydet rantaviivasta ovat rakennusalarajojen mukaisesti. Pääosa rakennuksista on vanhan ja säilyvän 30-40 m:n etäisyydellä rantaviivasta olevan rakennusalarajan yläpuolella. VR-alueen huoltorakennuksen ja RM-korttelin uuden rantasaunan etäisyys rantaviivasta on rakennusalarajojen mukaisesti, kuitenkin vähintään 20 m keski vedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennusten sijainnin tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus ja oleva puusto säilyvät. Rakennusten tulee jäädä pääosin puuston suojaan. Tämä

högst 40 vy-m².

- **sn**-byggnadsyta för bastubyggnader. Byggnadsyta sammanlagt 60 vy-m², våningstal 1.
- **h** område för servicebyggnad. Byggnadsyta 100 vy-m², våningstal 1.
- **t-3** byggnadsyta där mindre skyddstak får plaseras.

5.3.2 Övriga områden

Frilufts- och strövområde (VR)

- Byggnadsytan för en servicebyggnad, 100 vy-m², har flyttats närmare förbindelsevägen, bort från det område som skyddats i METSO-programmet.
- I området har tre badplatser avgränsats och ett riktgivande område för lek och vistelse.

Småbåtshamn (LV)

- Det finns två småbåtshamnar.
- Vid småbåtshamnen vid strandcaféet reserveras en byggnadsyta på 50 m² för en täckt båtplats.
- Anvisningar om byggandet i de allmänna bestämmelserna.

Skyddsbezeichnung luo-

De områden som enligt naturinventeringen är lämpliga för METSO-programmet har beteckningen "luo-4". De hällmarksområden som i naturinventeringen konstaterats vara särskilt viktiga livsmiljöer såsom avses i skogslagen har betecknats med "luo-5". "Luo-6" är ett hotat mokärr, "luo-7" ett vassbevuxet område som lämpar sig som häckningsplats för den hotade arten svarthakedopping. Alla dessa områden ska bevaras i naturligt tillstånd.

Allmänna bestämmelser

- Byggnaderna ska vara på minst 4 m avstånd från fastighetens gräns och på minst 8 m avstånd från andra byggnader. Avståndet från strandlinjen är i enlighet med byggnadsytornas gränser. Merparten av byggnaderna är ovanför gränsen till den gamla byggnadsytan som bevaras på 30-40 meters av-

ei koske RM-korttelin venevalkaman luona olevaa kioskia, esityskatosta eikä venekatosta, joiden rakennusala on rannassa ja jotka voivat näkyä merelle.

- Alin suositeltava rakentamiskorkeus on noin +3,3 m N2000-korkeudesta jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Tarkempi arvio aaltoiluvaran suuruudesta tulee tarvittaessa selvittää. Sijoituskorkeudesta voidaan poiketa venevajan tai muun arvoltaan vähäisen rakennelman osalta.

- LV-alueille saa rakentaa venelaitureita.

- Rakennusten päämateriaalina tulee käyttää puuta, värityksen oltava puun luonnollisia tai tummia värisävyjä. Nurkkalautojen väri joko sama kuin seinissä tai tumma. Kattomuotona tulee käyttää harjakattoa, kaltevuus 1:2,5 - 1:1,7, katot tummanharmaita.

- Venekatosten seinistä vähintään 30% on oltava avoimia ja niissä saa olla pysty rakolaudoitus. Venekatoksen julkisivuväri punamulta tai luonnonharmaa. Venekatoksen harjakorkeus enintään 4,5 m.

- Käymäläratkaisun tulee olla kuiva- tai kompostikäymälä, vesikäymälän rakentaminen on sallittua vain kiinteistöillä, joiden talousvesi otetaan alueelle toteutetusta vesijohtoverkosta ja joiden jätevedet johdetaan alueelle toteutettuun viemäriverkostoon. Harmaiden jätevesien käsittely- ja purkupaikka tulee sijoittaa tulvavesikorkeuden yläpuolelle. Vesihuoltosuunnitelma on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

- Puiden kaatoa ja muuta maisemaa muuttavaa toimenpidettä kuten kaivuu, louhintaa, maantäyttö ja rantaviivan muutos ei saa tehdä ilman maankäyttö- ja rakennuslain § 128:n mukaista maisematuulupää.

- Ruoppausten mahdollisuus on selvitettävä vesilain lupa- tai ilmoitusmenettelyn kautta.

- Lepakot on huomioitava valaisemalla kulkutiet, pihat ja julkisivut matalalilla tolzilla ja alaspäin suuntautuvalla valolla.

- Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

stånd från strandlinjen. Avståndet till strandlinjen från servicebyggnaden i VR-området och från den nya strandbastun i RM-kvarteret är förenligt med byggnadsytornas gränser, dock minst 20 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. Byggnaderna ska placeras så att naturligheten i landskapet bevaras och de befintliga träden bevaras. Byggnaderna ska i huvudsak förbli i skydd av trädbeståndet. Det gäller inte kiosken, täckta scenen i RM-kvarteret vid småbåtshamnen och inte heller staketet för båt vars byggnadsytor är på stranden och som kan synas ut mot havet.

- Den lägsta rekommenderade bygghöjden, under vilken konstruktioner som skadas av fukt inte bör placeras, är ca N2000 +3,3 m. En närmare uppskattning av storleken på reservationen för vågbildning bör vid behov utredas. I fråga om ett båthus eller en annan konstruktion av ringa värde kan man avvika från den angivna minimihöjden.

- Bryggor får byggas på LV-områdena.

- Trä ska vara huvudmaterialet i byggnaderna, färgsättningen ska vara träets naturliga nyanser eller mörka nyanser. Knutbrädorna ska ha samma färg som väggarna eller vara mörka. Taken ska vara sadeltak med lutningen 1:2,5–1:1,7 och mörkgrå till färgen.

- Minst 30 % av de täckta båtplatsernas väggar ska vara öppna och de får ha gles brädfodring. Färgen på fasaden ska vara rödmylla eller naturgrå. Höjd upp till taknocken högst 4,5 m.

- Toaletter ska vara torrtoaletter eller komposterande toaletter. Att bygga vattentoalett är tillåtet bara på de fastigheter vars hushållsvatten tas från vattenledningsnätet i området och vars avloppsvatten leds till avloppsnätet i området. Området där grått avloppsvatten behandlas och töms ska placeras ovanför höjden för översvämningsrisk. I samband med bygglov ska en plan för vattenförsörjningen lämnas fram.

- Trädfällning och andra åtgärder som att gräva,

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan vaikutukset rakennettuun ja luonnonympäristöön kohdistuvat kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön. Toiminnalliset vaikutukset liikenteeseen kohdistuvat ympäröivälle merialueelle ja Kalkkirannantielle.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen RM-korttelin lisärakentaminen täydentää olemassa olevaa rakennusryhmää siten, että rakennukset jäävät metsän sisään. Alueen sisäinen pääväylä on olemassa oleva hiekkatie yhteysaluslaiturilta matkailuyrityksen kesäkahvilarakennukselle. Polut jatkuvat edelleen saaren muihin osiin.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Myönteinen vaikutus kaavalla on yhdyskuntarakenteeseen siinä, että kunnan asukasmäärän kasvaessa saadaan lisää mahdollisuuksia lomailuun ja virkistykseen saaristossa. Muuten kaavalla on kohtalainen vaikutus saaren rakennettuun ympäristöön, koska kaava-alue on saaren vähiten rakennettu alue. Suunniteltu rakentaminen on pienimittakaavaista ja uudet rakennukset sijoittuvat nykyisten rakennusten lomaan ja muutamaa poikkeusta lukuunottamatta rannan puuston suojaan. Suurin osa kaava-alueesta jää luonnonmukaiseksi. Näkymä merelle muuttuu hyvin vähän.

Vesihuolto-osuuskunta on aloittanut vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen saareen ja sen lähialueelle. Kaavamuutosalueelle verkoston jatkaminen on mahdollista saada vuoden 2021 syksyyn mennessä. Tämän kaavan mahdollistama vesikäymälöiden salliminen verkostoon liittyessä aiheuttaa painetta koko saaristoalueen rantakaavoihin. Ratkaisu on ympäristön kannalta hyvä. Sille miten kaikki kaavat päivitetään, on löydettävä ratkaisu.

spränga, fylla mark och som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd för miljöåtgärder som avses i § 128 i markanvändnings- och bygglagen.

- Möjlighet till muddring ska utredas via tillstånds- och anmälningsförfarandet i vattenlagen.
- Fladdermöss ska tas i beaktande genom att man belyser gångvägar, gårdsplaner och fasader med låga stolpar och nedåtriktat ljus.
- I samband med ansökan om bygglov ska det säkerställas att radon inte medför hälsoolägenheter.

5.4 Planens konsekvenser

Detaljplanens konsekvenser för den byggda miljön och naturmiljön begränsas till planområdet och dess näromgivning. Konsekvenserna för trafiken sträcker sig till det omgivande havsområdet och till Kalkstrandsvägen.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Det tilläggsbyggandet i RM-kvarteret som anvisas i detaljplaneändringen kompletterar den befintliga byggnadsgruppen så att byggnaderna blir inne i skogen. Den befintliga grusvägen från förbindelsebåtskajen till turistföretagets sommarcafé utgör en intern huvudled. Stigarna fortsätter alltjämt till de andra delarna av ön.

Samhällsstruktur och tätortsbild

Planen har en positiv effekt för samhällsstrukturen i det att möjligheterna till semester och rekreation i skärgården ökar i takt med att kommunens befolkning växer. För övrigt har planen måttliga konsekvenser för den byggda miljön på ön eftersom planområdet är det minst bebyggda området av ön. Vyn mot havet förändras mycket litet.

Ett vattenandelslag har börjat bygga ett vatten- och avloppsnät på ön och dess närområden. Det är möjligt att bygga ut nätet till planändringsområdet senast hösten 2021. Att denna plan tillåter vattentalletter när man ansluter sig till nätet sätter tryck på

Liikenne

Saareen on ympärivuotinen laivayhteys Kalkkirannasta tai Gumbostrandista. Kalkkirantaan on bussiyhteyksiä. Henkilöautoyhteyden ongelmana on aiemmin ollut pysäköintipaikkojen vähäisyys ja puute satamissa etenkin keskikesällä. Nyt Kalkkirantaan on saatu suuri maksullinen pysäköintialue lähelle satamaa. Matkailuyritys on järjestänyt vierailijoilleen tarvittavia venekuljetuksia yhteysaluksen liikennöitsijän avulla Kalkkirannasta ja Helsingistä. Kaavan mukaisesta rakentamisesta aiheutuvasta auto- ja veneliikenteestä koituu vähäisiä paikallisia vaikutuksia.

Virkistys

Kun kunnan omistamasta virkistysalueesta erotetaan RM-alueeksi vajaa 4 ha, jää siitä VR- ja MY-alueeksi vielä yli 20 ha. Alueen parhaat hiekkarannat jäävät virkistysalueelle. Lisäksi saaren sisäosissa on yli 60 ha MU-metsäaluetta ulkoiluun.

Matkailuyrityksen järjestämä matkailua ja lomailua palveleva toiminta, ohjatut retket, kesäkahvila ja vuokraaunat monipuolistavat myös suosittua virkistysalueen palveluja. Koko kaava-alueella säilyy kunnan tavoitteiden mukaisesti yleinen virkistyskäyttö.

Saarella on laajat metsäalueet ja vanhoja polkureitejä, joista osa vaatii kunnostamista. Uimarantojen luota lähtee merkitty polku Svedjebergin tornille. Alueen rakentamisen yhteydessä on mahdollista suunnitella uusia luontopolkuja, jotka jättävät herkimmät luontoalueet rauhaan. Uimarantojen ja leikkialueen läheisyyteen on mahdollista toteuttaa esteetön ulkoilureitti. Kaavan toteutus parantaa huomattavasti Sipoon saariston ulkoilun ja matkailun mahdollisuuksia.

strandplanerna i hela skärgårdsområdet. Lösningen är bra med tanke på miljön. På vilket sätt alla planer ska uppdateras bör man hitta en lösning på.

Trafik

Till ön kan man åka med en förbindelsebåt året runt från Kalkstrand eller Gumbostrand. Det finns bussförbindelser till Kalkstrand. Bristen på parkeringsplatser i hamnarna har tidigare varit problem för dem som rör sig med personbil, särskilt under högsommaren. Nu har man fått en stor avgiftsbelagd parkeringsplats i Kalkstrand. Turistföretaget har ordnat båttransporter för sin gäster från Kalkstrand och Helsingfors i samarbete med företaget som sköter förbindelsefartygstrafiken. Den bils- och båttrafik som föräns av byggandet enligt planen har smärre, lokala konsekvenser.

Rekreation

När knappt 4 ha avskiljs från det kommunägda rekreatiionsområdet till ett RM-område, återstår över 20 ha som VR- och MY-områden. De bästa sandstränderna i området blir kvar inom rekreatiionsområdet. Dessutom finns det över 60 ha MU-skogsområden i de inre delarna av ön till friluftsliv.

Den verksamhet som turistföretaget ordnar för att tjäna turism och fritid, guide utflykter, sommarcaféer och hyresbasturna gör att även det populära rekreatiionsområdet får en mångsidig service. Den allmänna rekreatiionsbruket bevaras i hela planområdet i enlighet kommunens målsättningar. I de vidsträckta skogarna på ön finns några gamla stigar och leder. Från badstränderna går en markerad stig till utsiktstornet på Svedjeberget. I samband med byggandet vore det möjligt att planera nya naturstigar för att de mest känsliga områdena ska kunna lämnas ostörda. I närheten av badstränderna och lekområdet är det möjligt att anlägga en tillgänglig friluftsled. Genomförandet av planen förbättrar avsevärt möjligheterna till friluftsliv och turism i Sibbo skärgård.

Rakennettu kulttuuriympäristö

ja muinaismuistot

Kaavan vaikutukset Norrkullalandetin rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat vähäisiä. Lars Sonckin suunnitelmassa kaava-alue oli jätetty rakentamattomaksi. Ensimmäiset loma-asunnot kaakkoisrannalle rakennettiin 1950-luvulla. Saaren vanhat arvokkaat rakennukset sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänöksiä.

Ympäristöhäiriöt

Kaavaratkaisu ei itsessään lisää merkittävästi alueen ympäristöhäiriöitä. Rakentamisvaiheessa aiheutuu normaalia melua. Sen haitallisia vaikutuksia vähentää se, että rakentaminen tapahtuu lomakauden ulkopuolella.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Rakentamista on pyritty muutamaa poikkeusta lukuunottamatta ohjaamaan ranta-alueen suojaan ja niin, että arvokkaat kallioalueet säilyvät luonnontilaisina. Kaavamääräyksissä edellytetään maiseman luonnonmukaisuuden ja olevan puuston säilyttämistä. RM-alueella rannan läheisyydessä puustoa tulee säilyttämisen lisäksi hoitaa.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Suunnittelun pohjoisosa on on maakuntakaavan selvityksissä määritelty yhtenäiseksi luonnonydinalueeksi. Luontoinventoinnissa (Luontoselvitys Metsänen, 2018) alueelta rajattiin useita arvokkaita alueita, jotka merkittiin luo-merkinnällä, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi, joilla ympäristö tulee säilyttää.

Rakentaminen RM-kortteliin on osoitettu toiminnan edellyttämille alueille. Vilkas virkistyskäyttö ranta-alueilla aiheuttaa jonkin verran luonnon monimuotoisuudelle heikennystä.

Den byggda miljön och fornminnen

Planen har ringa konsekvenser för den byggda kulturmiljön på Norrkullalandet. I Lars Soncks ursprungliga plan är området obebyggt. Läget förändrades när byggande i liten omfattning planlades på den sydöstra stranden i en stranddetaljplan på 1990-talet. Öns gamla värdefulla byggnader ligger utanför planändringsområdet.

Man känner inte till några fornlämningar i området.

Störningar i miljön

Planlösningen i sig ökar inte nämnvärt störningarna i miljön. I byggnadsskedet uppkommer normala bullernivåer. De skadliga konsekvenserna av bullret minskar av att byggnader som byggs utanför semestersäsongen.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

Bortsett från några undantag har man strävat efter att styra byggandet till områden som ligger i skydd av stranden och så att de värdefulla hållmarkerna bevaras i naturligt tillstånd. I planbestämmelserna förutsätts att naturligheten i landskapet och de befintliga träden bevaras. Förutom att trädbeståndet ska bevaras ska det i RM-området nära stranden även vårdas.

Naturförhållanden och naturens mångfald

Planeringsområdets norra del har i utredningarna inför landskapsplanen fastställts som ett sammanhängande kärnområde i naturen. Vid naturinventeringen (Luontoselvitys Metsänen, 2018) avgränsades flera värdefulla områden som betecknades med beteckningen "luo", dvs. som områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald och där miljön bevaras. I RM-kvarteren har byggandet anvisats i ändamålsenliga områden. Ett livligt rekreationsbruk i strandområdena medför i viss mån en försämring i naturens mångfald.

Pienilmasto

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia pienilmastoon, koska ranta-alueen puusto säilytetään.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentamisen vaikutus hulevesivaluntaan ja merialueen ympäristökuormitukseen on vähäinen, sillä alueelle ei tule kattojen lisäksi muita läpäisemättömiä pintoja. Alueen pienet kosteikot säilyvät. Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistöille. Käymäläratkaisuksi saaristossa suositellaan kuiva- tai kompostikäymälää. Saaristoalueelle on aloitettu vesi- ja viemäriverkon rakentaminen osuuskunnan toimesta. Sen rakentaminen on kunnalle merkittävä terveydellisyyden ja ja ympäristönsuojelun kannalta. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua vain kiinteistöillä, joiden talousvesi otetaan alueelle toteutetusta vesijohtoverkostosta ja joiden viemäriverdet johdetaan toteutettavaan viemäriverkoston.

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Alueen vuokralainen vastaa kaavan toteuttamiskustannuksista. Matkailuyrityksen tulevilla uusilla työpaikoilla on pieni positiivinen vaikutus kuntatalouteen.

5.4.4 Energia- ja ilmasto-vaikutukset

Norrkullalandet on liitetty sähköverkkoon. Lisäksi aurinkopaneeleilla ja -keräimillä on mahdollista hyödyntää auringon säteilyä. Kaava-alue täydentää Sipoon ulkoilu-, retkeily- ja matkailualueita joukko- liikenteellä tavoitettavalla alueella saaristossa lähellä rannikkoa ja asutusta, joten osaltaan se edistää energiatehokkaan kuntarakenteen muodostumista.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Väestön kehitys, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Kaava lisää kunnan ulkoilun, retkeilyn ja matkailun alueiden tarjontaa saaristossa ja vastaa kasvavan

Mikroklimat

Planen har inga nämnvärda konsekvenser för mikroklimatet eftersom trädbeståndet på stranden bevaras.

Vattendrag och vattenhushållning

Byggandets konsekvenser för dagvattenavrinningen och miljöbelastningen på havsområdet är ringa, eftersom det förutom taken inte byggs några andra ytor som inte skulle släppa igenom vatten. De små våtmarkerna i området bevaras.

Behandlingen av avloppsvattnet får inte medföra risker för vattensystemet. Torrtoaletter eller komposterande toaletter rekommenderas. Ett andelslag har börjat bygga ett vatten- och avloppsnät i det aktuella skärgårdsområdet. Att bygga vattentoalett är tillåtet bara på de fastigheter vars hushållsvatten tas från vattenledningsnätet i området och vars avloppsvatten leds till avloppsnätet i området.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Arrendatorn svarar för kostnaderna för genomförandet av planen. Nya arbetstillfällen hos turistföretaget har en liten positiv effekt för kommunekonomin.

5.4.4 Konsekvenser för energi och klimat

Norrkullalandet har anslutits till elnätet. Sol kan också tas tillvara med solpaneler och -fångare. Planområdet kompletterar kommunens frilufts-, ströv- och turistområden i ett skärgårdsområde som ligger nära kusten och bebyggelsen och som kan nås med kollektivtrafik. Därmed bidrar det till uppkomsten av en energieffektiv kommunstruktur.

5.4.5 Sociala konsekvenser

Befolkningens utveckling, boende och social miljö

Planen ökar utbudet av kommunala frilufts-, ströv- och turistområden i skärgården och bidrar till att

asutuksen tarpeisiin.

Palvelut, yritystoiminta ja työpaikat

Kaavan mahdollistama rakentaminen lisää ulkoilu- ja matkailupalveluita. Matkailuyritys tulee toiminnan laajennuttua työllistämään uusia työntekijöitä.

Esteettömyys

Saaret ovat haastava ympäristö esteettömyydelle. Alueelle on mahdollista tehdä pieniä esteettömiä luontopolkuja kunnan uimarantojen läheisyyteen.

5.4.6 Vaikutukset maisemaan

Voimakkain vaikutus saaristomaisemaan on rantarakentamisella. Muutosta pyritään vähentämään rantakasvillisuuden säilyttämisellä ja rakentamisen sijoittamisella kauas rannasta. Ainoat rantaan tulevat rakennukset ja rakenteet ovat luonteeltaan julkisia kuten venevalkamat, kesäkahvila, matkailuyrityksen rantasauna ja venekatos. Venekatos rajaa kesäkahvilan ulkoterasseja loma-asutuksen suuntaan.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa on ohjattu radonturvalliseen rakentamiseen koko kaava-alueita koskevalla yleismääräyksellä. Meritulvat ja myrskyt otetaan huomioon rakentamiskorkeudella, jonka on oltava vähintään +3,3. Sijoituskorkeudesta voidaan poiketa venevajan tai muun arvoltaan vähäisen rakennelman osalta.

5.6 Asemakaavamerkinnot

ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 3. Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

tillgodose den växande befolkningens behov.

Service, företagsverksamhet och arbetsplatser

Det byggande som blir möjligt i och med planen ökar utbudet av tjänster för friluftsliv och turism. Alltefter som verksamheten utvidgas kommer turistföretaget att sysselsätta nya arbetstagare.

Tillgänglighet

På öar är det svårt att skapa tillgängliga miljöer. På Norrkullalandet kan små, tillgängliga naturstigar anläggas i närheten av kommunens badstränder.

5.4.6 Konsekvenser för landskapet

Strandbyggandet har de största konsekvenserna för skärgårdslandskapet. Man strävar efter att lindra denna förändring genom att bevara strandvegetationen och placera byggandet långt från stranden. De enda byggnaderna och konstruktionerna som planeras på stranden är offentliga till sin karaktär, som småbåtshamnarna, sommarcaféet, turistföretagets strandbastu och den täckta båtplatsen. Den täckta båtplatsen avgränsar sommarcaféets uteterrasser i riktning mot fritidsbebyggelsen.

5.5 Störande faktorer i miljön

En allmän bestämmelse om radonsäkert byggande gäller hela planområdet. Havsöversvämningar och stormar tas i beaktande genom bygghöjden som ska vara minst +3,3. I fråga om ett båthus eller en annan konstruktion av ringa värde kan man avvika från den angivna minimihöjden.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna presenteras i bilaga 3. Planbeteckningarna och -bestämmelserna är förenliga med miljöministeriets anvisningar.

6 Asemakaavan toteutus

Genomförandet av detaljplanen



6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaa varten on laadittu toiminnan kehittämisen suunnitelmiin perustuva havainnekuva alueen suunnitellusta rakentamisesta (liite 4).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutuksesta ja sen aiheuttamista kustannuksista vastaava alueen vuokraaja.

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää kaavan saatua lainvoiman. Rakentaminen toteutetaan vaiheittain toiminnan kehittyessä.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För detaljplanen har en illustration sammanställts över det planerade byggandet. Illustrationen baserar på planerna för utvecklingen av verksamheten. (Bilaga 4).

6.2 Genomförande och tidsplanering

Arrendatorn ansvarar för genomförandet av planen och för kostnaderna i anslutning till genomförandet.

Genomförandet av planen kan starta när planen vunnit laga kraft. Byggandet genomförs i etapper allteftersom verksamheten utvecklas.

6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun följer upp genomförandet i området genom tillbörligt lovförfarande.

Sipoossa / Sibbo 17.03.2021

Juhani Aalto, arkkitehti SAFA ARK571
ja Anne Malve, arkkitehti

Jarkko Lyytinen
asemakaavapäällikkö / detaljplanechef, YKS 487



SIPOO
SIBBO