

RA 7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos

RA 7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplan

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Program för deltagande och bedömning (PDB)

17.03.2021

Sisällys / Innehållet

- 3 Mikä on OAS?
Vad är ett PDB?
- 4 Suunnittelualue
Planeringsområde
- 6 Asemakaavatyypien listaus ja selitykset
Planalternativernas
Kaavaprosessin kulku
Olika sked av planprocessen
- 8 Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet
Detaljplanens syfte och mål
- 9 Suunnittelun lähtökohdat
Utgångspunkter för planeringen
- 16 Kaavan vaikutusten arviointi
Planens konsekvensbedömning
- 18 Selvitykset
Utredningar
- 19 Osalliset
Intressenter
Vuorovaikutus
Växelverkan
Alustava aikataulu
Preliminär tidtabell
- 24 Tiedottaminen
Information
Kuulutukset
Kungörelser
- 25 Yhteyshenkilöt
Förfrågningar

Kannessa kaavamuutosalueen sijainti kunnan opaskartalla. Kaava-alueen alustava rajausta on esitetty kartalla punaisella viivalla © Sipoon kunnan mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Planändringsområdets läge på kommunens guidekarta. Preliminära avgränsning anges på kartan med röd linje © Sibbo kommun, Mätning och fastigheter.

Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan, sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Nikkilän ja Söderkullan kirjastoon 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa www.sipoo.fi/asekaavat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Raportin ilmakehä: ©Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Kaavan laatija

Konsultti:
Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy
Juhani Aalto, arkkitehti SAFA ARK571
Anne Malve, arkkitehti

Sipoon kunta:
Jarkko Lyytinen, asemakaavapäällikkö, YKS487

Vad är ett PDB?

Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

I 63 § i markanvändnings- och bygglagen stadgas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning.

Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt i 30 dagar i Nickby och Söderkulla bibliotek. Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats, på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Flygbild: ©Sibbo kommuns planläggningsenhet

Planens beredare

Konsult:
Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy
Juhani Aalto, arkitekt SAFA ARK 571
Anne Malve, arkitekt

Sibbo kommun:
Jarkko Lyytinen, detaljplanechef, YKS487

Kaavamuutosalue

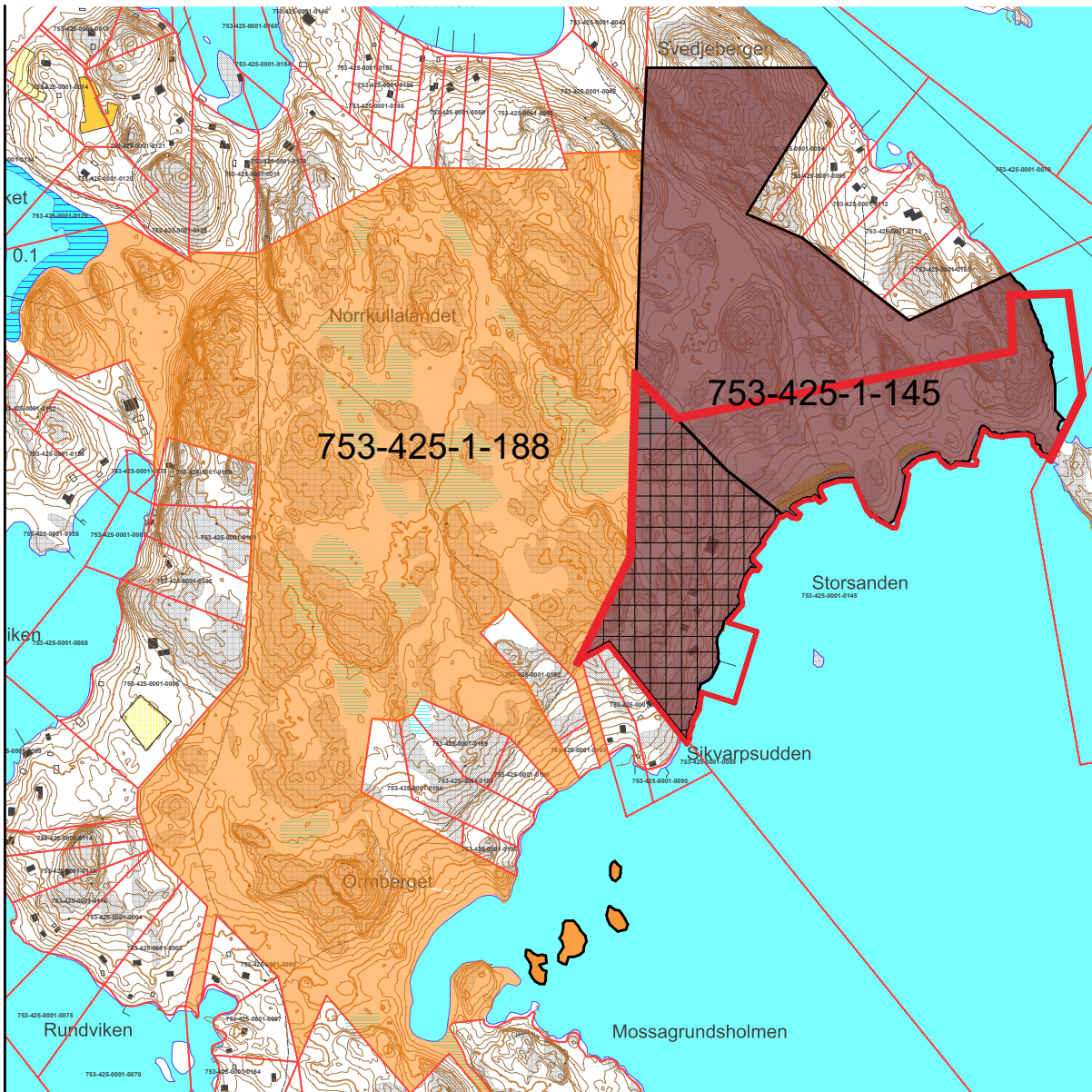
Kaavamuutosalue sijaitsee Sipoon saaristossa Norrkullalandetin saarella noin 3 km Kalkkirannasta lounaaseen. Kaava-alue on kooltaan n.13 ha, siitä vesialuetta on n. 1 ha.

Kaavamuutos koskee Norrkullalandetin kylässä osaa kiinteistöstä 1-145, joka on kunnan omistuksessa.

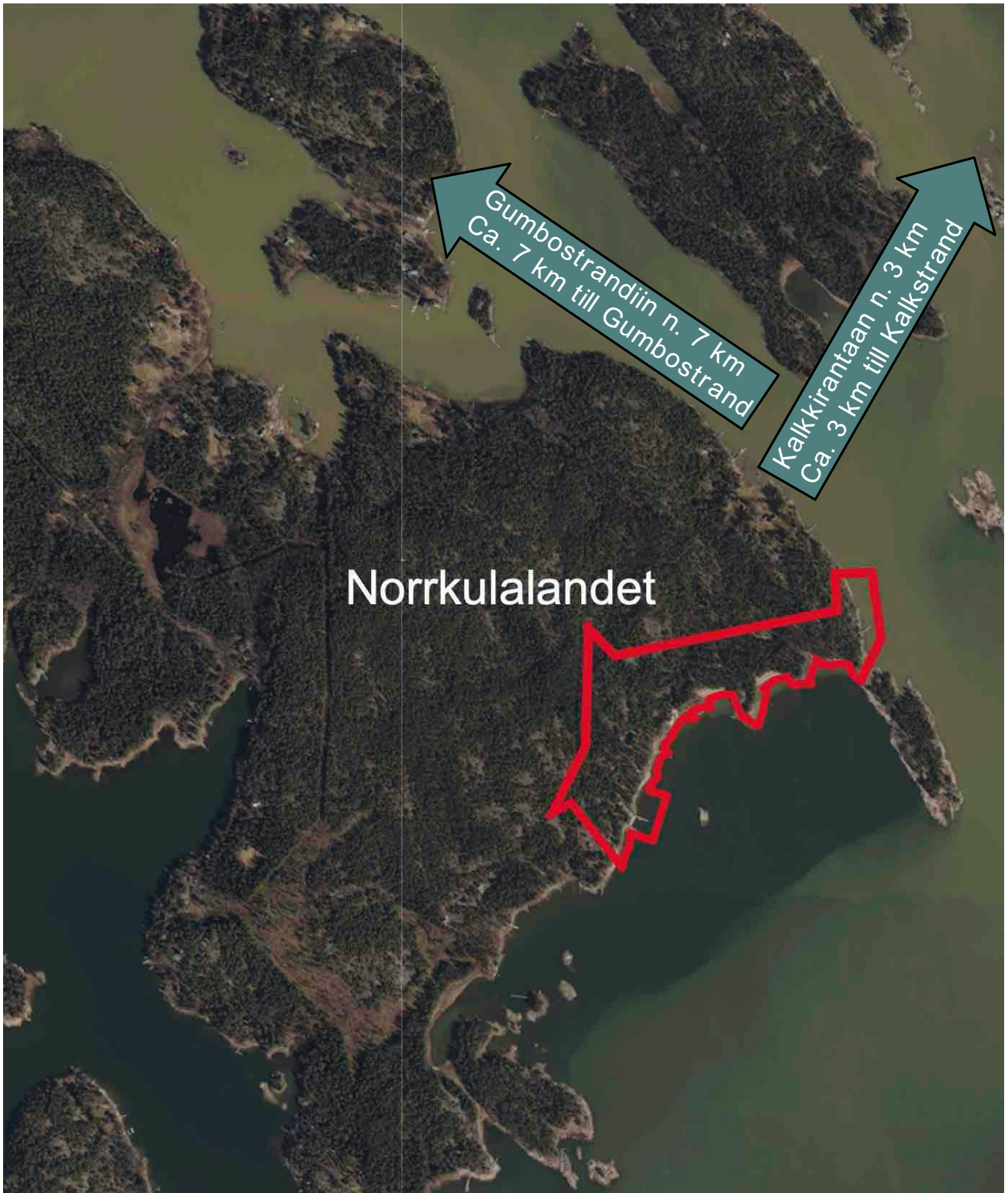
Planändringsområde

Planändringsområdet ligger i Sibbo skärgård på Norrkullalandet ca 3 km sydväst om Kalkstrand. Stranddetaljplanets område är ca 13 ha inklusive vattenområde av ca 1 ha.

Detaljplaneändringen berör på Norrkullalandet en del av fastigheten 1-145, som ägs av kommunen.



Kunnan omistama kiinteistö merkitty ruskealla, Seasong Fastighets Ab:n kiinteistö oranssilla. Seasong Travels Oy Ab matkailuyritykselle vuokrattu alue on ruudutettu. Kommunägd fastighet anges med brunt, fastigheten av Seasong Fastighet Ab med orange. Det till turistföretaget Seasong Travels Oy Ab arrenderade området har inrutats.



Suunnittelualue ilmakuvassa.

Flygbild av planeringsområdet.

Asemakaavatyypin 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 ringa verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvärsmätt (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 tarkoitetut vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutteisen osayleiskaavan 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 behandlingskedan

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 HYVÄKSYMINEN - 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 till kommunstyrelsen.

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.

Vallitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Detaljplanens syfte och mål

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

MRL 54 §

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

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 sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

MarkByggL 54 §

Krav på detaljplanens innehåll

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam 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 ska 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.

Suunnittelun tavoitteet

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa matkailu- ja virkistyskäytön kehittäminen saarella, jolle on ympärivuotinen yhteysliikenne mantereelta. Saaristomatkailua kohtaan on paljon kysyntää.

Vanhassa ranta-asemakaavassa olevan kunnan omistaman retkeily- ja ulkoilualueen eteläosa on vuokrattu sipoolaiselle saaristomatkailua harjoittavalle yritykselle. Vuokratulle alueelle oli vuoden 1994 asemakaavassa kaavoitettu lomamökkejä kunnan työntekijöitä varten. Matkailuyritys on rakentanut alueelle vuokramökkejä, jotka ovat kaikkien kuntalaisten ja muiden matkailijoiden käytettävissä. Lisäksi yritys on rakentanut suuren rakennuksen kokous- ja virkistystoimintaan sekä rantasaunan, jonka kesäkahvila palvelee koko virkistysalueen kävijöitä. Osassa rakennuksia on käyttökielto rakennuslupien puutteellisuuksien vuoksi.

Kaavamuutoksella yritys hakee mahdollisuutta kehittää toimintaansa kunnan alueelle kaavoitettavilla uusilla rakennuksilla. Samalla parannetaan virkistysalueen palveluita. Kaava-alueen itäosassa on kuntalaisten suosima retkeilyalue, jolla on säilytetty huoltorakennuksen rakennusala.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueen ympäristön nykytila

Kaavamuutosalue on Norrkullalandetin itäosassa ja on pääasiassa metsäinen ja kalliainen. Maasto on pienpiirteistä ja osin kalliorinteet ovat jyrkkiä. Kallioiden laet ovat paljaita ja korkeimmat niistä ovat yli 25 m meren pinnan yläpuolella.

Nykyiset rakennukset alueella sijoittuvat pääosin rannan puiden suojaan, kesäkahvila on näkyvällä paikalla venesatamassa.

- Kuvia alueesta on sivulla 16.

Kalkkirantaan etäisyys on noin 3 km. Saarelle on ympärivuotinen yhteysliikenne Kalkkirannasta ja Gumbostrandista.

Målen för planeringen

Syftet med planändringen är att göra det möjligt att utveckla turismen och rekreativsmöjligheterna på en ö som har förbindelsetrafik från fastlandet året runt. Det råder stor efterfrågan på tjänster inom skärgårdsturism.

Den södra delen av det kommunägda utflykts- och friluftsområdet i den gamla stranddetaljplanen har arrenderats till ett sibboföretag som är inriktat på skärgårdsturism. I detaljplan från 1994 hade fritidsstugor för kommunanställda planlagts i det arrenderade området. Turistföretaget har byggt uthyrningsstugor i området. De kan användas av alla kommuninvånare och andra besökare. Också en stor byggnad för konferens- och rekreativ verksamhet samt en strandbastu med sommarcafé har byggts. Cafét är öppet för alla besökare i rekreativområdet. En del byggnader är belagda med användningsförbud på grund av brister i byggnadslov.

Genom planändringen strävar företaget efter att utveckla sin verksamhet med nya byggnader som planläggs i kommunens område. Samtidigt förbättras service för rekreation. I östra delen av planeringsområdet finns ett populärt utflyktsmål för kommuninvånarna. Där har byggnadsytan för servicebyggnad bevarats.

Utgångspunkter för planeringen

Nuläget i miljön kring planeringsområdet

Planeringsområdet är beläget i den östra delen av Norrkullalandet och består främst av skog och berghällar. Terrängen är småskalig med ställvis branta klippsluttningar. Klipporna är blotta och de högsta punkterna reser sig över 25 meter över havet.

De nuvarande byggnaderna finns huvudsakligen i skydd av träden på stranden. Sommarcaféet är på en synlig plats vid båthamnen.
- Bilder av området är på sidan 16.

Avståndet till Kalkstrand är ca 3 km. Till ön trafikerar förbindelsebåtar året om från Kalkstrand och Gumbostrand.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- 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 yritys-toiminnan kehittämiseksi.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen 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.

Kunnan päätöksiä

29.1.2018 hyväksytty Sipoon strategia 2018-21:
- Strategiakaudella vahvistamme matkailun ja vapaa-ajan kehittymistä kaavoituksen, henkilöpanostuksen ja alueellisen yhteistyön kautta.

Voimassa oleva maakuntakaava

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa (2017) kaavamuutosalue on virkistysaluetta. Koko saarialue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

- Genom områdesanvändningen skapas möjligheter till förnyelse 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 företagverksamhet.
- 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.
- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt att nätverket av grönområden består.

Kommunens beslut










Den 29.1.2018 godkända Sibbo strategin:
- Under strategiperioden stärker vi utvecklingen av turismen och fritiden genom planläggning, personsatsningar och regionalt samarbete.

Gällande landskapsplan

I etapplandskapsplanet 4 för Nyland (2017) är planeringsområdet ett rekreativt område. Hela området är en betydande kulturmiljö av landskapsintresse.



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 epävirallisesta maakuntakaavojen yhdistelmästä 2017. Suunnittelualue on osoitettu punaisella.

Useissa aiemmissa maakuntakaavoissa alueelle on nähty tarve tehokkaasta retkeilytoiminnasta. Näin esim. vuoden 1981 1. vaihekaavassa. ”Yhteys mereen ja saaristoon tulee turvata myös veneettömille ihmisille” ja ”väestönkasvua vastaavasti on tarve osoittaa monipuolisia ja riittävästi virkistysalueita mantereelta ja merialueelta.” (Itä-Uudenmaan maakuntakaava, 2010).

Yleiskaava

Saariston ja rannikon osayleiskaavassa (lainvoimaiseksi vuonna 2014) suunnittelualueella on samat merkinnät kuin voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa. Suunnittelualue on retkeily- ja ulkoilualueita, johon liittyy venevalkama itärannalla.

Osayleiskaavan selostuksessa saaristomatkojen kehittämistä pidettiin tärkeänä. Simsälö ja Norrkullalandetia oli tarkoitus kehittää matkailualueina. Tavoitetta ei kuitenkaan työstetty kaavakarttaan.

Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Norrkullalandet-Söderkullalandet rantakaava (lainvoimaiseksi 1994). Siinä aluelle on merkitty retkeily- ja ulkoilualue (VR) ja venevalkama (LV). Kaavamuutosalueen länsipuolella sisäsaarella on maa- ja metsätalousalue (MU), jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on kunnan omistuksessa.

I flera tidigare landskapsplaner har ett behov av effektiv friluftsvksamhet konstaterats i området. Så fastslogs t.ex. i etapplandskapsplan 1 från år 1981. ”Förbindelserna till havet och till skärgården bör dock tryggas även för dem som inte har båt” och ”I förhållande till befolkningsökningen som landskapsplanen möjliggör finns det behov att anvisa tillräckligt med mångsidiga rekreatiomsområden på fastlandet och havsområdet.” (Landskapsplan för Östra Nyland, 2010).

Generalplan

I Delgeneralplanen för skärgården och kusten (lagakraftvunnen år 2014) har planeringsområdet samma planbestämmelser som i de gällande stranddetaljplaner. Planeringsområdet är friluftsoch strövområde med småbåtshamn i öster.

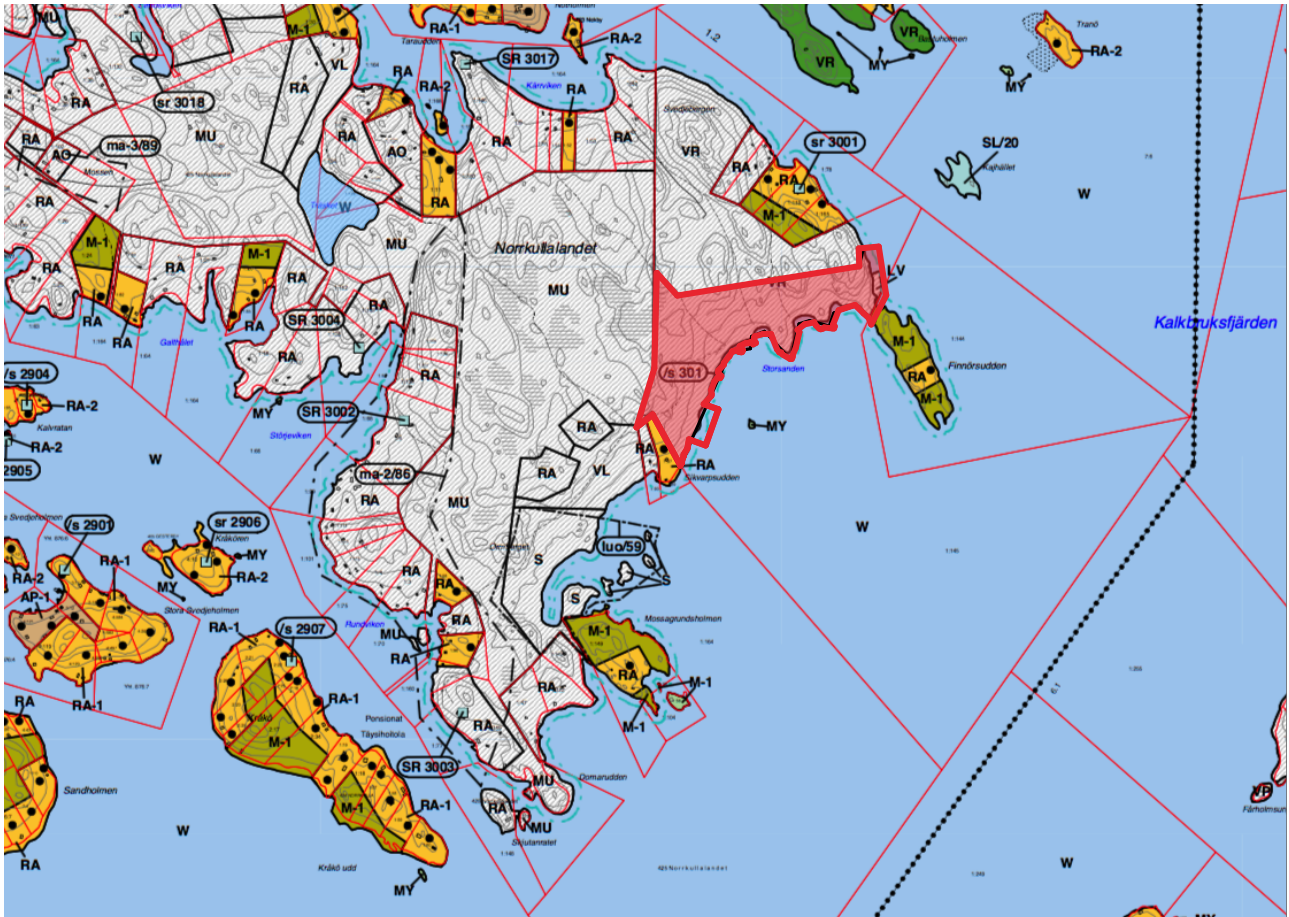
I beskrivningen till delgeneralplanen ansågs det viktigt att utveckla skärgårdsturismen. Avsikten var att utveckla Simsälö och Norrkullalandet som turistområden. Målet omsattes dock inte på plankartan.

Stranddetaljplan

För området gäller Norrkullalandet-Söderkullalandet strandplan (lagakraftvunnen 1994), i vilken området har betecknats som ett friluftsoch strövområde (VR) och en småbåtshamn (LV). Väster om planeringsområdet finns ett jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet eller miljövården (MU).

Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av kommunen.



MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET / BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

/s 131 ALUE TAI KOHDE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN
OMRÅDE ELLER OBJEKT DÄR 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 vesihuoltolaitoksen 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 ekonomibygnader. Byggnaderna skall befinna sig på samma gårdsplan.

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

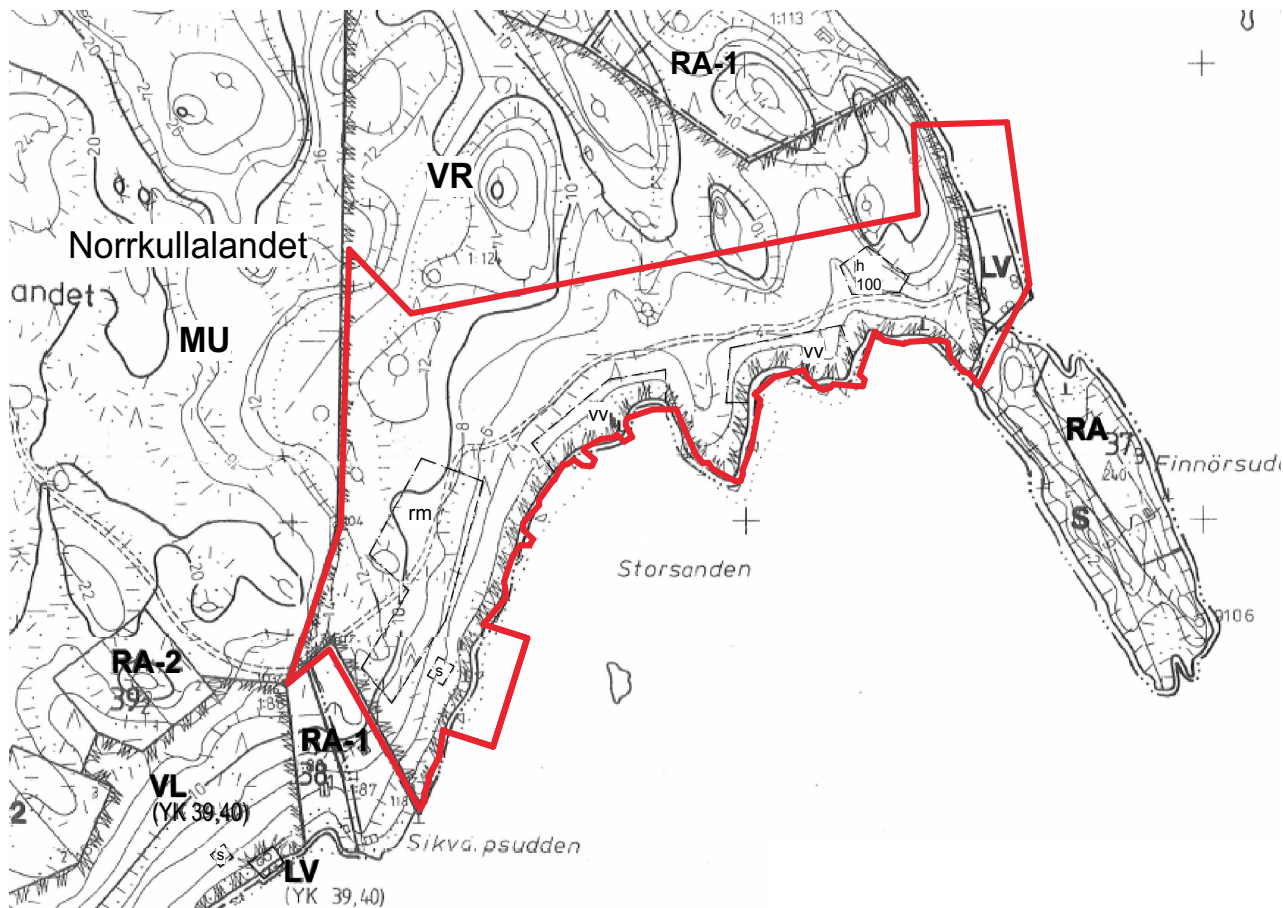
Byggnadernas minimiavstånd till strandlinjen vid medelvattenstånd bestäms enligt byggnadsordningen.

De nya byggplatserna har anvisats separat.

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

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	LÄHVIRKISTYSALUE OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION
VR	RETKEILY- JA ULKOILUALUE FRILUFTS- OCH STRÖVOMRÅDE
S	MAISEMANSUOJELUALUE LANDSKAPSSKYDDSONRÅDE

Ote Saariston ja rannikon osayleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu kartalla punaisella
Utdrag ur Delgeneralplan för skärgården och kusten. 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 ekonomiebyggnader och båtskjul enligt följande: Byggnadsrätten per byggnadsplats är 250 v-m². Av våningsytan bör minst 50 v-m² reserveras för ekonomiebyggnader och båtskjul. För separat bastu och gäststuga får sammanlagt användas högst 75 v-m² av våningsytan.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, yhden erillisen saunan, yhden vierasmajan sekä muita talousrakennuksia ja venevajan seuraavasti: Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 250 k-m². Kerrosalasta on vähintään 50 k-m² varattava talousrakennuksia 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 bastu, en gäststuga och ekonomiebyggnader omfattande högst 180 v-m². Av våningsytan bör minst 50 v-m² reserveras för ekonomiebyggnader. För separat bastu och gäststuga får sammanlagt användas högst 40 v-m² av våningsytan.

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

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 talousra-

VL Område för närrecreation.
Lähivirkistysalue.

På området får inom reserverad byggnadsyta uppföras en bastu.

Alueelle saa sijoittaa saunan sille varatulle rakennusalalle.

VR Friluftslivs- 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 rakennusalalle.

LV Småbåtsplats.
Venevalkama.

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

S 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.

W Vattenområde.
Vesialue.

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. Sulussa 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- maisemaan. 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- viivasta ja riittävän kaukana naapurin kaivosta. Alueelle ei saa rakentaa vesikäymälää, lukuunottamatta AO-alueita.



Laivalaituri ja rantakahvila



Kajen och strancafé



Näkymä mereltä kaakosta.

Vy från havet sydösterifrån.



Kunnan alueella on kallio- ja hiekkarantoja sekä monimuotoisia metsäalueita. Uimarannoilla on nuotiopaikkoja, retkipöytiä ja puuceet.

På kommunens område finns klipp- och sandstränder samt mångformiga skogsområden. På badstränderna finns platser för lägereldar, utflyktsbord och utedass.



Seasongin kokous- ja majoitusrakennukset ovat puuston suojassa eivätkä paljoa näy merelle.

Seasongs konferens- och inkvarterings-byggnader ligger skyddade bland träden och syns knappt från havet.



Syksyllä kokousrakennus näkyy hieman paremmin.

På hösten syns mötesbyggnaden litet bättre.

Kaavan vaikutusten arviointi

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaava- ratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- meriveden laatuun
- kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen
- liikenteeseen
- maisemaan

Vaikutusalue

Kaavamuutoksen vaikutukset voimassa olevan asemakaavan tilanteeseen nähden arvioidaan kohdistuvan suunnittelualueelle ja kaava-alueen lähialueelle. Virkistysalueen jo rakennettua aluetta tiivistetään uusilla rakennuksilla, mutta alue pysyy edelleen kulkijoille avoimena. Rakentamaton rantaviiva pienenee vain vähän. Alueelle on suunniteltu vesi- ja viemäriverkko.

Rakentamisen lisääminen rannalla rajoittuu matkailualueen venerannan rakennuksiin ja

Planens konsekvensbedömning

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggL, 9 § och MarkByggF, 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan.

Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs. Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och val av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehålls-krav förverkligas. Planens konsekvens-bedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas. I konsekvens-bedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och de uppställda målen.

Konsekvenserna bedöms under planeringsarbetets gång under hela planläggningsprocessen och baseras på tillräckliga utredningar av utgångssituationen. De bedömda konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen. De centralaste konsekvenserna som bedöms i det här arbetet är konsekvenserna för:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- kvaliteten av havsvattnet
- växt- och djurarterna samt den biologiska mångfalden
- trafiken
- landskapet

Konsekvensområde

Jämfört med situationen enligt den gällande detaljplanen bedöms planändringen ha konsekvenser för planeringsområdet och för näromgivningarna kring planområdet. Det redan bebyggda området i rekreatiomsområdet förtätas med nya byggnader men området bevaras i allmänt rekreatiomsbruk. Den obebyggda strandlinjen minskar bara något. Det har planerats ett vatten- och avloppsnät i området.

uuteen rantasaunaan sekä itärannalla venevalkaman laajentamiseen ja sen huoltorakennukseen. Muu rakentaminen on kaavailtu vanhan rakennusalarajan yläpuolelle ja rantapuuston taakse vähintään 30 m rannasta. Rakentaminen vaikuttaa paikallisesti alueen maisemakuvaan vähän.

Kunnan kasvavalle väestölle alueen kehittäminen lisää virkistys- ja lomapalveluita.

Det nya byggandet på strandet begränsas till byggnaderna vid båthamnen och den nya strandbastun samt en utbyggnad av småbåts- hamnen på östra stranden och service- byggnaden för den. Det övriga byggandet planeras ovanför gränsen till en gammal byggnadsyta och bakom trädbeståndet på stranden, på ett avstånd av minst 30 m från stranden. Byggandet har marginella lokala konsekvenser för landskapsbilden i området.

Allteftersom området utvecklas ökar utbudet av rekreations- och fritidstjänster för den växande befolkningen i kommunen.

Selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Tehdyt selvitykset

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Sipoon Norrkullalandetin itäosan luontoselvityksen täydennys - pesimälinnustoselvitys ja lepakkokartoitus, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2019
- Norrkullalandetin itäosan luontoselvitys, 2018, Luontoselvitys Metsänen
- Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011, Luontotieto Keiron Oy, 2012
- Saariston- ja rannikon osayleiskaavan aineisto, 2010
- Natura-arvio Sipoon yleiskaavasta, 2008
- Sipoon lepakkokartoitus, 2008
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2007
- Itä-uudenmaan rannikkoalueiden tulvakartat, 2007
- Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit, 2007
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella, YS-Konsultit Oy, 2002

Utredningar

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar.

Gjorda utredningar

Som underlag för sammanställandes av planen och bedömningen av konsekvenserna används bland annat följande utredningar och planer:

- Sipoon Norrkullalandetin itäosan luontoselvityksen täydennys - pesimälinnustoselvitys ja lepakkokartoitus, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2019
- Norrkullalandet-naturinventering, 2018, Luontoselvitys Metsänen
- Kunta-METSO: METSO-kohteiden inventointi 2011, Luontotieto Keiron Oy, 2012
- Delgeneralplan för skärgården och kusten, plan och inventeringar, 2010
- Naturabedömning för Generalplan för Sibbo, 2008
- Sibbo fladdermusutredningar, 2008
- Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2007
- Manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoinnit, 2007
- Översvämningsskator för Östra Nylands strandområden, 2007
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella, YS-Konsultit Oy, 2002

Muut julkaisut:

- Missä maat on mainioimmat, Uudenmaanliitto, 2012
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitsto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006
-

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erillisselvitykset:

- Liikenneselvitys

Övriga publikationer:

- Utredning om kulturmiljöer i Nyland, Nylands förbund, 2012 (Missä maat on mainioimmat, Uudenmaanliitto, 2012)
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun), Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 2006
-

Utredningar som ska göras

Ätminstone följande separata utredningar kommer att göras i samband med planarbetet:

- Trafikutredning

Osalliset

Osallisia ovat maanomistaja ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Sipoon kunta alueen omistajana
- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä ja Uudenmaan liitto
- Alueella toimivat yhdistykset ja yhteisöt
- Kunnan luottamuselimet

Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- Sibbo kommun i egenskap av markägare
- Fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som avdelningen för teknik och miljö
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Kervo Energi, samkommunen för Tusbyregionens vattenverk och Nylands förbund
- Föreningar och samfund som har verksamhet i området
- Kommunens förtoendeorgan

Vuorovaikutus

Osallisilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä kaavasta (MRL 62 §). Tämän mahdollistamiseksi kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista tulee tiedottaa.

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapausajasta kuitenkin etukäteen.

Tarvittaessa kaavatyön aikana käydään työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) kanssa.

Vuorovaikutus aloitusvaiheessa

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Nikkilän ja Söderkullan kirjastolle 30 päivän ajaksi.

Aloitusvaiheessa oli työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 9.6.2020. Valmisteluvaiheen työneuvottelut olivat 15.12.2020 ja 2.3.2021.

Aloitusvaiheessa oli tarkoitus pitää vuorovaikutustilaisuus suunnittelualueen naapuruston asukkaille ja muille toimijoille, mutta se peruttiin pandemian vuoksi.

Växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MarkByggl, 62 §).

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanarbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen. Man kan också komma till Sockengården och träffa planens beredare, bara man kommer överens om en besökstid på förhand.

Under planarbetets gång förhandlar kommunen vid behov med Närings-, trafik- och miljöcentralen (NTM-centralen).

Växelverkan i startskedet

Detaljplanarbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt, arbetet planeras samt programmet för deltagande och bedömning utarbetas (63 § MarkByggl).

Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning hålls offentligt framlagt i 30 dagar i Nickby och Söderkulla bibliotek.

I startskedet hölls ett samråd med NMT-centralen 9.6.2020. I beredningsskedet var samråden 15.12.2020 och 2.3.2021.

I startskedet var avsikten att hålla ett växelverkansmöte med invånare på planeringsområdets grannfastigheter och andra aktörer, men mötet ställdes på grund av pandemi.

Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastolle 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

Växselverkan i beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas ett planutkast som hålls offentligt framlagt i 30 dagarna i Kuntalaan och Söderkullan bibliotek. Medlemmarna i kommunens och kommunens medlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och om eventuellt annat beredningsmaterial under den tid planberedningsmaterialet är framlagt (MBL 62 § och MBF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och eventuella andra som berörs av planen (t.ex. föreningar).

Under den tid som beredningsmaterialet är framlagt ordnas s.k. hörande i beredningsskedet. I detta möte som är öppet för allmänheten presenteras planutkastet och annat beredningsmaterial, och intressenterna har möjlighet att framföra sina ställningstaganden och uppfattningar om planens konsekvenser.

Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

Asemakaava on Sipoon yleiskaava 2025:n mukainen ja laaditaan suoraan kaavaehdotukseksi. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Vuorovaikutus tullaan järjestämään koronaviruksen aiheuttaman poikkeustilanteen mahdollistamalla tavoilla. Tarvittavilta viranomais- tahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään hyväksymiskäsittelyyn.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli siitä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Växelverkan i förslagskedet

Detaljplanen utarbetas direkt som planförslag eftersom den följer generalplan för Sibbo 2025. Förslaget hålls offentligt framlagt under 30 dagar (MarkByggL, 65 § och MarkByggF, 27 §) och under den tiden har intressenterna rätt att göra en skriftlig anmärkning mot planförslaget. Växelverkan kommer att ordnas på ett sätt som är möjligt under de rådande undantagsförhållandena. Utlåtande om förslaget till detaljplan ska begäras av behövliga myndigheter (MarkByggF, 28 §). Kommunen ger sitt motiverade bemötande till anmärkningarna och utlåtandena.

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget före den slutliga behandlingen. Om planförslaget ändras väsentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget av mark användningssektionen som föreslår att det ska godkännas av kommunstyrelsen.

Godkännande

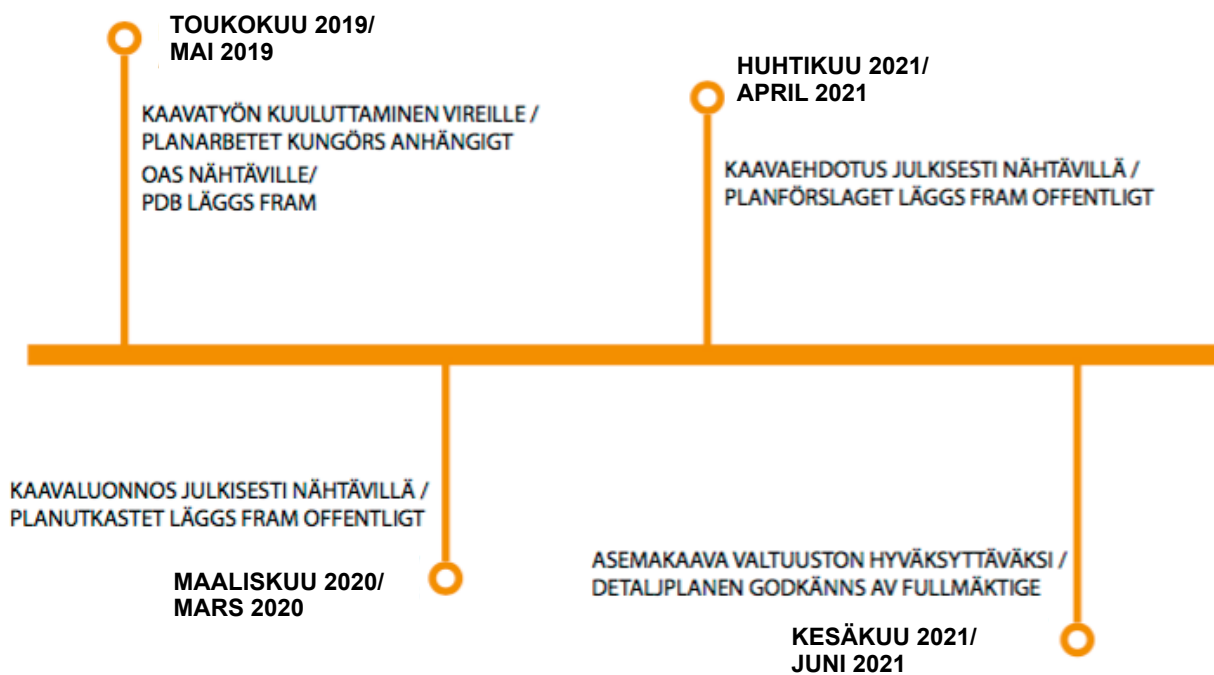
Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens och kommunstyrelsen förslag. Man kan besvära sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till högsta förvaltningsdomstolen. Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex veckor efter beslutet, ifall inget besvär över beslutet lämnats. Planen träder i kraft då den har kungjorts så som kommunala tillkännagivanden i kommunen publiceras.

Alustava aikataulu

Kaavatyön tavoitteellisen aikataulun mukaisesti osallisten kannalta tärkeimmät osallistumis- ja vuorovaikutusajankohdat ovat seuraavat:

Preliminär tidtabell

De viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan är enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:



Tiedottaminen

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta www.sipoo.fi/asemakaavat

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnitellua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Info Nikkilässä.

Asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), Sipoon kunnan internet-sivuilla (www.sipoo.fi) ja virallisella ilmoitustaululla (Info Nikkilä).

Information

Information om planläggningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Om skeden som är viktiga med tanke på planens framskridande och deltagande annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat och Östnyland), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Info Nickby.

De som gjort en anmärkning mot detaljplanförslaget och som skriftligen har begärt det och samtidigt uppgett sin adress ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (bemötande) till den framförda anmärkningen. Information om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

Kungörelser

Kungörelser om planen publiceras i Sibbo kommuns annonstidningar (Sipoon Sanomat och Östnyland), på Sibbo kommuns webbplats (www.sibbo.fi) och på den officiella anslagstavlan (Info Nickby).

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa /
Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

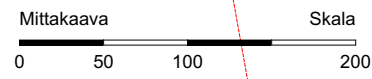
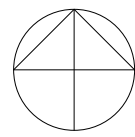
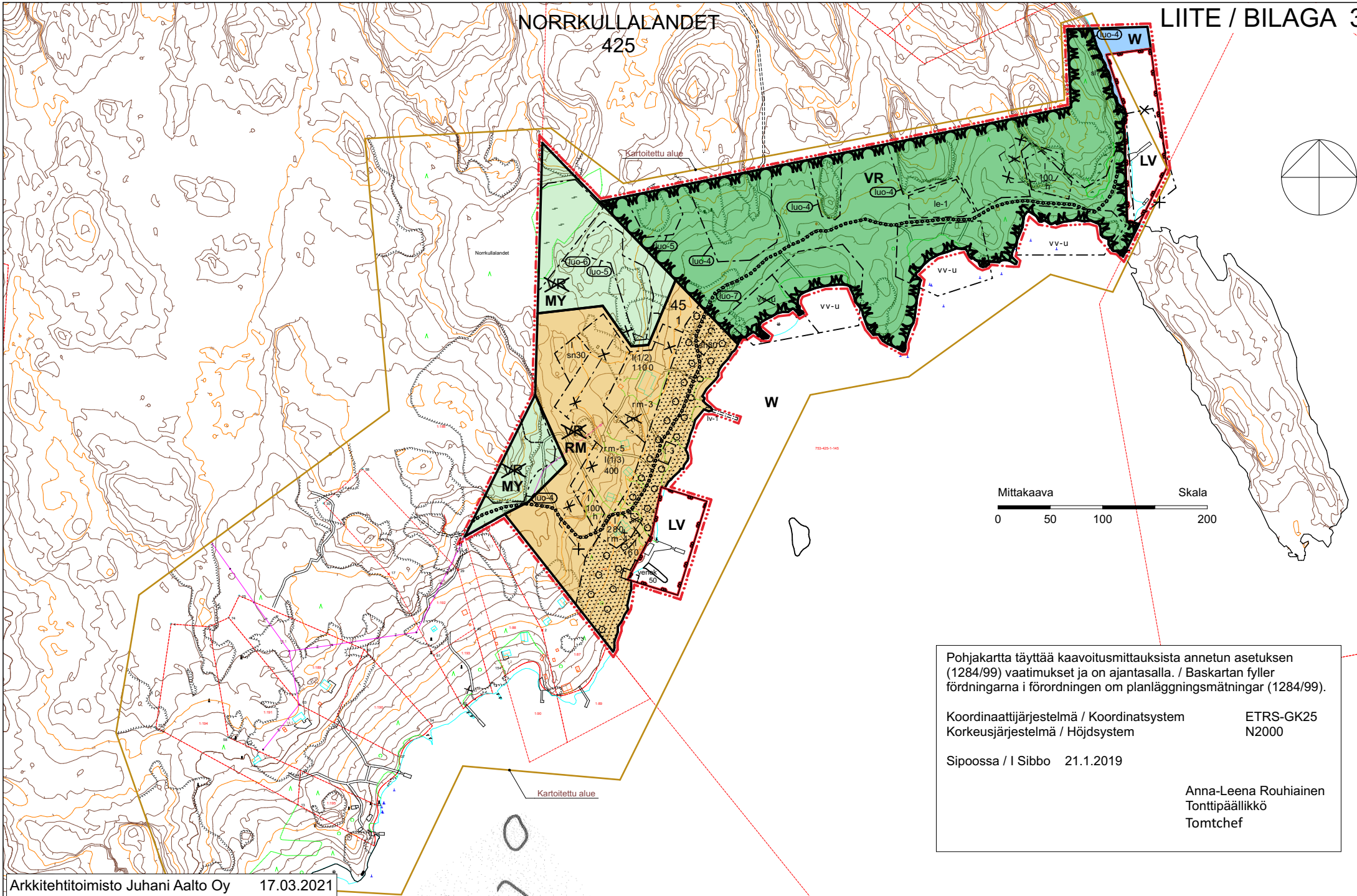
Sipoon kunta
Jarkko Lyytinen
asemakaavapäällikkö / detaljplanechef
050 409 3957, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy
Juhani Aalto, arkkitehti SAFA / arkitekt SAFA
0400 997 597, juhani.aalto(at)arkja.fi
ja Anne Malve, arkkitehti / arkitekt
045 806 3988
anne.malve(at)arkja.fi

Postiosoite / Postadress:
Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,
PL 7, 04131 Sipoo
Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen
PB 7, 04131 Sibbo



 SIPOO
SIBBO



Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen (1284/99) vaatimukset ja on ajantasalla. / Baskartan fyller förordningarna i förordningen om planläggningsmätningar (1284/99).

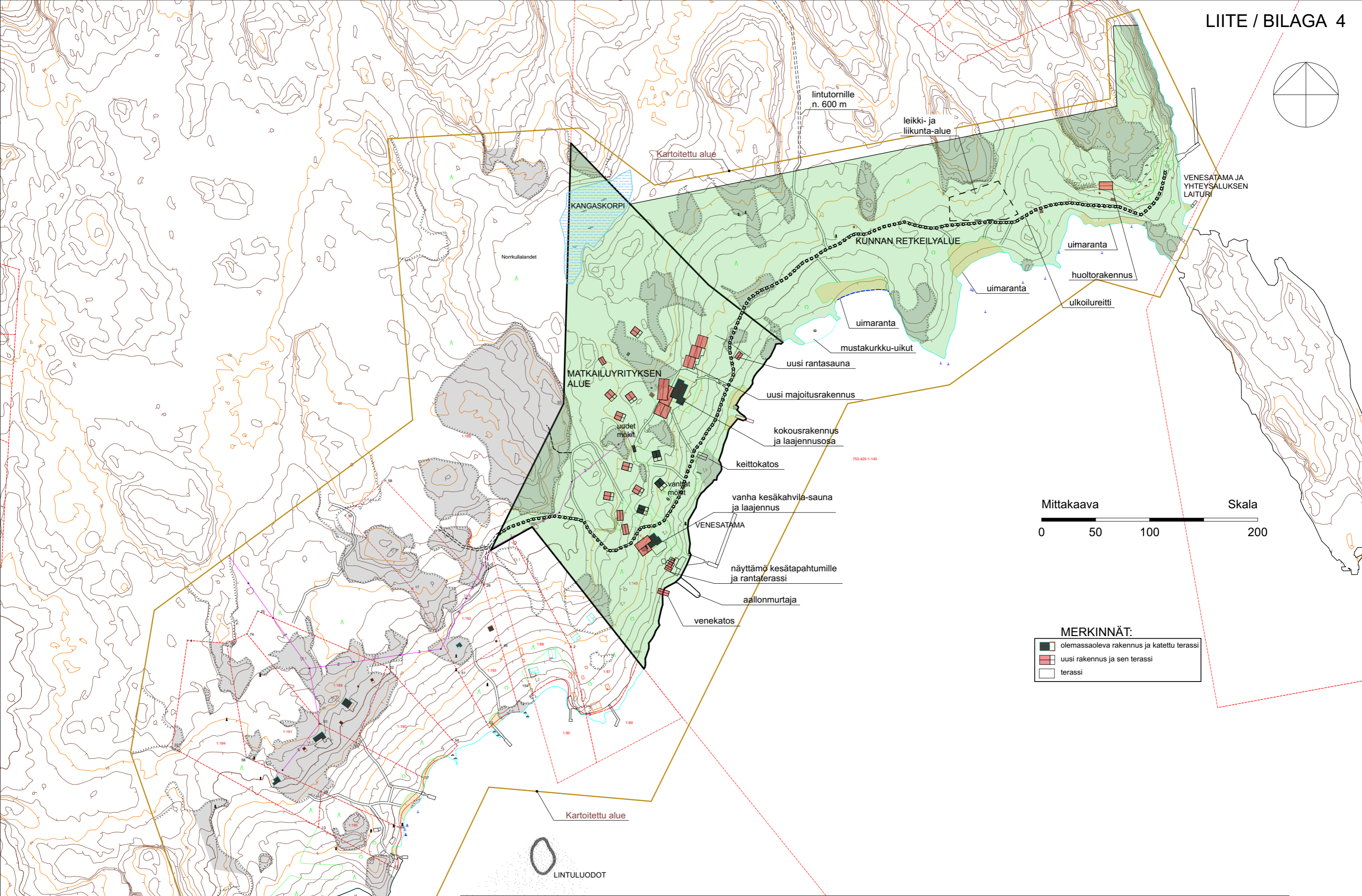
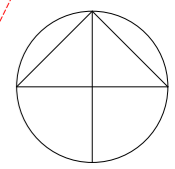
Koordinaattijärjestelmä / Koordinatsystem ETRS-GK25
 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem N2000

Sipoossa / I Sibbo 21.1.2019

Anna-Leena Rouhiainen
 Tonttipäällikkö
 Tomtchef

Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy 17.03.2021

Asemakaavakartan pienennös / Förminskning av detaljplanekartan
 RA7 Norrkullalandetin ranta-asmakaavan muutos / RA7 Ändring av stranddetaljplan för Norrkullalandet



lintutornille
n. 600 m

leikki- ja
liikunta-alue

Kartoitettu alue

VENESATAMA JA
YHTEYSALUKSEN
LAITURI

KANGASKORPI

KUNNAN RETKEILYALUE

uimaranta

huoltorakennus

uimaranta

ulkoilureitti

uimaranta

mustakurkku-uikut

uusi rantasauna

uusi majoitusrakennus

kokousrakennus
ja laajennusosa

keittokatos

vanha kesäkahvila-sauna
ja laajennus

VENESATAMA

näyttämö kesätapahtumille
ja rantaterassi

aallonmurtaja

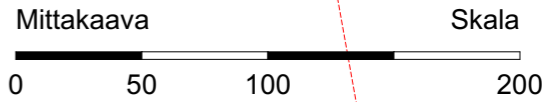
venekatos

MATKAILUYRITYKSEN
ALUE

uudet
mökkit

vanhat
mökkit

Norrkullalandet



MERKINNÄT:

	olemassaoleva rakennus ja katettu terassi
	uusi rakennus ja sen terassi
	terassi

Kartoitettu alue



LINTULUODOT

Havainnekuva / Illustration

RA7 Norrkullalandetin ranta-asetmakaavan muutos / RA7 Ändring av stranddetaljplan för Norrkullalandet

ARKKITEHTITOIMISTO JUHANI AALTO OY

Liikennesuunnittelijan lausunto koskien hanketta:

Norrkullalandetin ranta-asemakaavan muutos

DI Olli Haveri
WSP Finland Oy, liikennesuunnitteluyksikkö

1. Hankkeen kuvaus



Kuva. Hankkeen sijainti ja yhteysalusliikenteen satamat Kalkkiranta ja Gumbostrand (Norrkullalandetin ranta-asemakaavan muutos, ehdotuksen selostusluonnos 2020, Sipoon kunta)

Kaava-alueella on suosittu kunnan retkeilyalue ja Seasongilla vuokramökkejä sekä kousrakennus ja kesäkahvila. Kunnan retkeilyalueen venelaituria on tarkoitus suurentaa.

- Mökkejä tulee olemaan 10, niihin tulee pääsääntöisesti vuokralaiset viikoksi tai viikonlopuksi.
- Kokoustiloissa on suurempia ryhmiä, joiden kuljetukset Seasong yleensä huolehtii yhteysliikennettä hoitavan firman Portölinen veneellä suoraan Helsingistä. Tai ryhmä tulee bussilla Kalkkirantaan, josta yhteysalus hakee porukan.
- Seasong järjestää jotain tapahtumia kuten venekisoja. Venekisoihin tulla omilla veneillä. Laituripaikkoja lisätään silloin ylimääräisellä ponttoonilaiturilla Seasongin venevalkamassa

Työntekijöitä Seasongilla on 2-3, määrä tulee lisääntymään siten, että heitä on yhteensä 4-6. Seasongilla on työntekijöille vene- ja parkkipaikat Gumbostrandissa ja Salparissa. Osa työntekijöistä on saarelaisia. Lisäksi siivouksessa ja ruokapalveluissa tulee tapahtumien aikaan maksimissaan olemaan n. 20 henkeä. (sähköposti Anne Malve/Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy 8.1.2021)

2. Liikenteen nykytila

Joukkoliikenneyhteydet (aikataulut 20.6.2021 asti):

- 995 Söderkulla-**Kalkkiranta** (kulkee ma-pe 6.30-17.45 välillä), ruuhka-aikoina vuoroväli noin tunti)
- 843 Itäkeskus-Söderkulla-**Kalkkiranta** (kulkee Kalkkirantaan lähinnä lauantaisin harvalla vuorovälillä muutaman tunnin välein)
- sunnuntaisin ei liikennettä
- 994 (K) Söderkulla(-Immersby)-**Gumbostrand** (ma-pe 6.40-16.15)

Kalkkirantaan valmistui vuonna 2020 **parkkialue** (P1 kuvassa) tunti-, vuorokausi- tai kausimaksun maksaneille 300 m satamasta n. 80 autolle. Satama-alue ja Kalkkirannantien pää oli sitä ennen välillä täynnä autoja ja huoltoliikenteellä oli vaikeuksia päästä siellä kääntymään. Nyt satamassa (kuvassa P2) sallittu vain lyhytaikainen pysähtyminen. Pysäköintikiekon käyttövelvollisuus on joka päivä klo 9–21. Pysäköidä voi enintään 3 tunnin ajaksi merkityillä paikoilla. (sähköposti Anne Malve/Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy 8.1.2021 sekä Sipoon kunnan tiedote 10.6.2020). Gumbostrandin alueella on vain niukasti yleistä pysäköintitilaa.

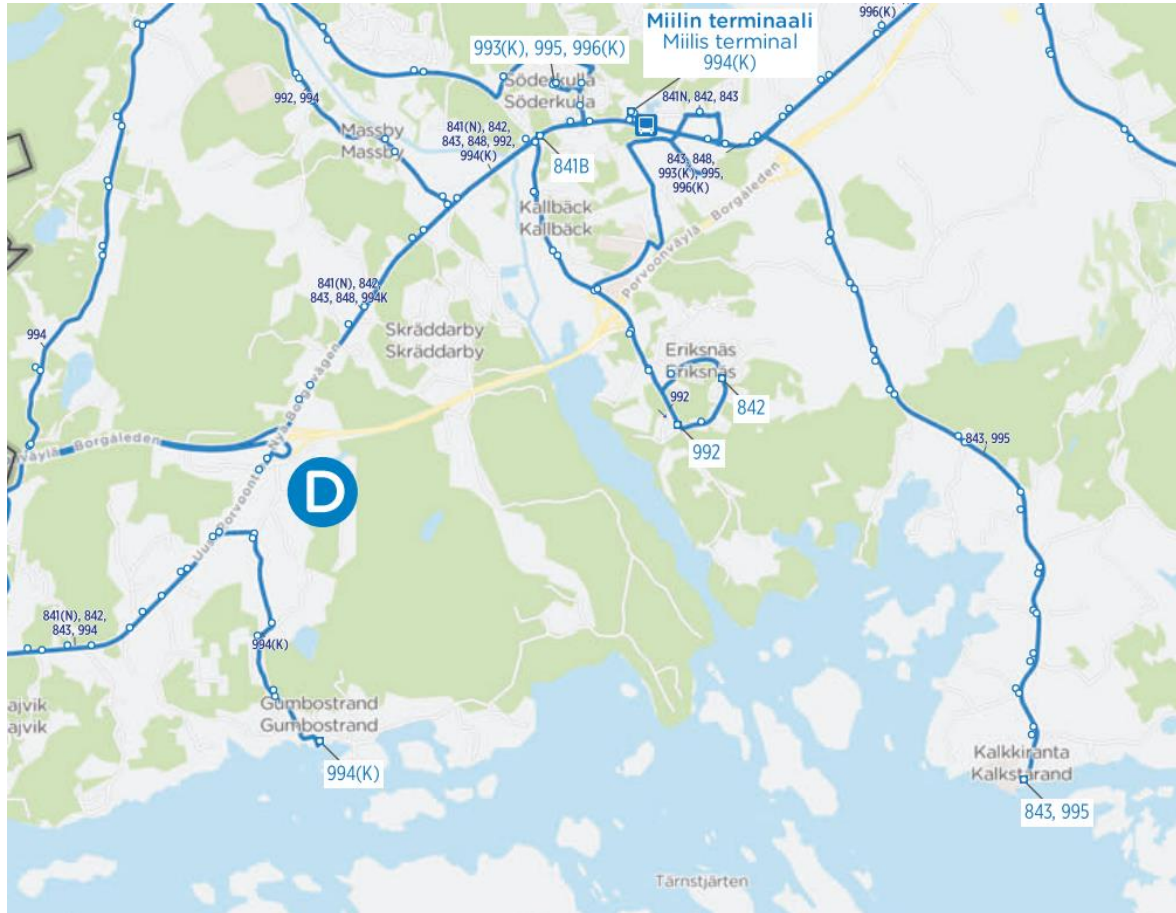


Kuva: Pysäköintialueet Kalkkirannan alueella (Sipoon kunnan tiedote 10.6.2020).

Polkupyörällä Söderkullasta on Kalkkirantaan 8 km ja Gumbostrandiin 7 km, mutta vain pieni osa reiteistä kulkee pyörätietä pitkin. (asemakaavan selostusluonnos)

Yhteysalus kulkee Kalkkirannasta muutamia kertoja päivässä ja Gumbostrandista kerran päivässä Norrkullalandetille. Yhteysaluksen liikennöitsijä tekee yhteistyötä Seasongin kanssa. Osa yhteysaluksen matkoista on tilattava etukäteen. Liikennöitsijä hoitaa pääsääntöisesti huoltokuljetukset. Seasongilla on myös omia veneitä, joilla Kalkkirantaan ja takaisin pääsevät asiakkaat hetkessä. (sähköposti Anne Malve/Arkkitehtitoimisto Juhani Aalto Oy 8.1.2021 sekä asemakaavan selostusluonnos)

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 m. (asemakaavan selostusluonnos)



Kuva: HSL:n linjakartta Sipoon alueelta 10.8.2020-15.8.2021 (<https://www.hsl.fi/matkustaminen/tulostettavat-aikataulut-ja-kartat#reittikartat>)

3. Liikenteellisesti huomioon otettavia asioita

Asemakaavan mukainen toiminnan kehittäminen ei vaikuta olennaisesti nykyiseen Kalkkirannan liikenneinfrastruktuuriin, jota on kehitetty vastikään erittelemällä pitkäaikaisen pysäköinnin alueet varsinaisesta laiturialueesta. Alueelle johtava maantie pystyy välittämään mahdollisesti kasvavat liikennemäärät, mutta negatiiviset vaikutukset paikalliseen maantien varren asutukseen voivat hieman kasvaa.

Pitemmällä tähtäimellä satamien bussien paikallisliikenteen yhteyksien yhteensovittaminen laivaliikenteeseen vaatisi kehittämistä. Yhteensovitettu joukkoliikenne- ja venepalvelu on tehokkain tapa vähentää henkilöautoliikenteen tilantarpeita alueella. Reittien tai vuoromäärien lisääminen tai asiakasmäärien ennakointi voi olla kuitenkin haastavaa, mutta aikataulusuunnitteluun yhteistyössä HSL:n kanssa kannattaa silti panostaa tai muutoin kehittää yhteistyötä mahdollisuuksien mukaan. Yksi vaihtoehto on kehittää ja mainostaa liityntäpysäköintiä bussiyhteyden päässä, kunhan joukkoliikenne ja veneliikenne on riittävän hyvin yhteensovitettu keskenään aikataulullisesti ja mahdollisesti sataman vaihtopaikalla

sääsuojatuilla odotustiloilla. Muita vaihtoehtoja voi olla esimerkiksi eri kulkumuotojen lip-puyhdistelmän kehittäminen.

Henkilöautoliikenteen pysäköinti on saatu toistaiseksi hallintaan vuonna 2020 toteutetuilla Kalkkirannan pysäköintijärjestelyillä. Mikäli kaava-alueen ja sitä ympäröivien alueiden asiakasmäärät kasvavat tai tapahtumat suurenevat merkittävästi, tulee pysäköintialueiden kokoa ja käyttöperiaatteita tarkastella tarvittaessa uudelleen. Liikenneturvallisuuden kan-nalta tulee tällöin ottaa huomioon kasvavat autoliikenteen määrät sekä mm. läheiset Nord-kalk Oy Ab:n kaivos, jauhuslaitos sekä satama, jotka aiheuttavat nykyisin raskasta lii-kennettä maantielle 1533. Laadukas ajantasainen tieto palveluista ja liikennöinnistä sekä kattava fyysinen opastus vähentää turhaa liikennettä alueella.

Rakentamistyöt vaikuttavat hetkellisesti satama-alueella sekä satama-alueelle johtavilla väylillä, mutta ovat hallittavissa huolellisella suunnittelulla.