

RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplan

MAAJAOS § 12

Markanvändningssektionen 12.2.2020

Beredare: planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Planändringsområdet ligger i skärgården på Norrkullalandet cirka 3 km sydväst om Kalkstrand. Området är 25,5 hektar. Till ön trafikerar förbindelsebåtar från Kalkstrand och Gumbostrand året om.

Syftet med planändringen är att utveckla öns användning för turism och rekreation. På området som omfattas av stranddetaljplanen finns ett utflykts- och friluftsområde som ägs av kommunen. Södra delen av området har arrenderats till ett företag i Sibbo som är inriktat på skärgårdsturism. Företaget har byggt hyresstugor i området, en stor konferensbyggnad och en strandbastu, vars sommarkafé är öppet för alla besökare i rekreationsområdet. Företaget ansöker om möjlighet att utveckla sin verksamhet med nya byggnader som ska planläggas i kommunens område samt med hyresstugor som ska byggas på de inre delarna av ön på marker som ägs av fastighetsbolaget. I det populära friluftsområdet som ägs av kommunen främjas utvecklingsmöjligheterna av de byggnadsytor som anges i planen för en servicebyggnad i småbåtshamnen och en lägerskolsbyggnad. I planområdet finns också fem gamla tomter för fritidsbostäder utan strand vars antal man nu önskar utöka.

Detaljplaneändringen gäller en del av fastigheten 753-426-1-145 som ägs av Sibbo kommun och fastigheten -1-188 som ägs av turistföretaget samt hela fastigheterna -1-189, -1-190, -1-191, -1-192, -1-193, -1-194 och -1-195, som är privatägda. I detaljplaneområdet finns det för närvarande ett friluft- och rekreationsområde, ett område för närrekreation, två småbåtshamnar, två kvartersområden för fritidsbostäder utan egen strand samt en liten del av ett skyddsområde och ett jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet. Genom detaljplaneändringen bildas kvartersområdet 39 som betjänar turism, och kvartersområdet för fritidsbostäder utan strand byggs ut.

Planändringen har inletts på markägarnas initiativ. Den 29 maj 2019 publicerades en kungörelse om att planarbetet har inletts och att planens program för deltagande och bedömning har lagts fram. Planarbetet är i utkastskedet.

Bilagor

Bilaga 1/12 § MARKSEKT: Planutkast 1:2000

Bilaga 2/12 § MARKSEKT: Beskrivning av planutkastet

Bilaga 3/12 § MARKSEKT: Bilagor till beskrivningen

Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram stranddetaljplanutkastet och det övriga beredningsmaterialet i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt beslutet med följande ändring:

- Att det i VR-området avlägsnas den byggnadsrätt angiven i

kvadratmeter våningsyta som gäller lägerskolans byggnaden och servicebyggnaden.

Markanvändningssektionen 14.04.2021 § 35

Beredare: planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Detaljplaneändringen gäller en del av fastigheten 753-426-1-145, som ägs av Sibbo kommun. På detaljplaneområdet finns det för närvarande ett friluftsoch rekreationsområde och en småbåtshamn. Genom detaljplaneändringen bildas i en del av ändringsområdet kvartersområdet 45 som betjänar turism samt en ny småbåtshamn vid kvartersområdets strand. Syftet med planändringen är att utveckla öns användning för turism och rekreation. Till ön trafikerar förbindelsebåtar året om. På området som omfattas av stranddetaljplanen finns ett utflykts- och friluftsområde som ägs av kommunen. Södra delen av området har arrenderats till ett företag i Sibbo som är inriktat på skärgårdsturism. Företaget har byggt hyresstugor i området, en stor konferensbyggnad och en strandbastu, vars sommarkafé är öppet för alla besökare i rekreationsområdet. Företaget ansöker om möjlighet att utveckla sin verksamhet med nya byggnader som ska planläggas på kommunens område. Samtidigt ska tjänsterna i rekreationsområdet förbättras. I det populära friluftsområdet som ägs av kommunen anvisas byggnadsyta för en servicebyggnad som behövs för servicen i friluftsområdet och småbåtshamnen.

Utkastet till stranddetaljplanen, det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning samt det övriga beredningsmaterialet var framlagt 5.3–6.4.2020. Nio utlåtanden och två åsikter lämnades in om planutkastet.

I utkastskedet var planområdet större och omfattade också kvartersområden för fritidsbostäder. Man hittade dock ingen tillfredsställande lösning på de svåra frågorna i anslutning till dem och därför avlägsnades de från planen. Projektet har också bantats ner betydligt till följd av myndigheternas respons och det omfattar nu närmast den nuvarande turistverksamheten.

Ändringen av stranddetaljplanen har nått det skedet att ändringen och det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning kan läggas fram.

Föredragande	Utvecklingsdirektör Siren Pirjo
Förslag	Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen godkänna bemötandena till förslagets utlåtanden och anmärkningar och lägga fram RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplaneförslag i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 32 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.
Behandling	
Beslut	Markanvändningssektionens godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kommunstyrelsen 27.04.2021 § 135

Föredragande Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag	Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till förslagets utlåtanden och anmärkningar och lägga fram RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplaneförslag i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 32 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.
Behandling	
Beslut	Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Markanvändningssektionen 14.10.2021 § 68

Beredare: planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Detaljplaneändringen gäller en del av fastigheten 753-426-1-145, som ägs av Sibbo kommun. På detaljplaneområdet finns det för närvarande ett friluftsb- och rekreationsområde och en småbåtshamn. Genom detaljplaneändringen bildas i en del av ändringsområdet kvartersområdet 45 som betjänar turism samt en ny småbåtshamn vid kvartersområdets strand. Syftet med planändringen är att utveckla öns användning för turism och rekreation. Till ön trafikerar förbindelsebåtar året om. På området som omfattas av stranddetaljplanen finns ett utflykts- och friluftsområde som ägs av kommunen. Södra delen av området har arrenderats till ett företag i Sibbo som är inriktat på skärgårdsturism. Företaget har byggt hyresstugor i området, en stor konferensbyggnad och en strandbastu, vars sommarkafé är öppet för alla besökare i rekreationsområdet. Företaget ansöker om möjlighet att utveckla sin verksamhet med nya byggnader som ska planläggas på kommunens område. Samtidigt ska tjänsterna i rekreationsområdet förbättras. I det populära friluftsområdet som ägs av kommunen anvisas byggnadsyta för en servicebyggnad som behövs för servicen i friluftsområdet och småbåtshamnen.

Förslaget till stranddetaljplanen, det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning samt det övriga beredningsmaterialet var framlagt 17.6–2.8.2021. Tre utlåtanden och en anmärkning lämnades in om förslaget:

Utlåtande 1, NTM-centralen, om förslagsskedet

Avvikande från delgeneralplanen

NTM-centralen konstaterar att lösningen i planändringen avviker något från lösningen om byggeffektivitet som föreslås för planområdet i delgeneralplanen för skärgården och kusten. Det nuvarande rekreationsområdets "rm"-del där det funnits byggnadsytor för fritidsstugor och en bastu blir ett mera utbyggt rekreationsområde. Områdets huvudsakliga användningsändamål ändras i avvikelse från delgeneralplanen till ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM), som får användas för allmän rekreation. I planbeskrivningen framhävs områdets betydelse för allmän rekreation och kommunens vilja att utveckla området.

NTM-centralen anser att man måste följa samma principer i planförslaget som i den gällande stranddetaljplanen. Användningsändamålet för hela planområdet borde anvisas för rekreation och betecknas som friluftsb- och strövområde (VR). Delområdena som är avsedda att bebyggas och "luo"-

områdena (områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald) betecknas såsom i det nuvarande planändringsförslaget (rm, h, sn, venek). NTM-centralen anser dessutom att planbestämmelsen för friluftsliv- och strövområde (VR) måste förtydligas så att hela området är avsett för allmän rekreation. Planförslaget skulle sålunda inte avvika från den gällande delgeneralplanens och stranddetaljplanens centrala princip för det huvudsakliga användningsändamålet för området (VR).

Landskapsplanens styrande effekt

I den gällande landskapsplanen anvisas planändringsområdet som rekreativt område och som kulturmiljö av intresse på landskapsnivå. Enligt landskapsplanens planbestämmelse som gäller rekreativt område reserveras området för allmän rekreation och friluftsliv. I den mer detaljerade planeringen ska man trygga förutsättningarna att använda området för rekreation, områdets tillgänglighet, en tillräcklig service- och utrustningsnivå samt miljövärden och visa hur de friluftsleder som märkts ut på landskapsplanekartan fortsätter på rekreativt område. I beteckningen ingår en bygginskränkning som avses i 33 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen. Målet med bygginskränkningarna som avses i 33 § 1 mom. i markanvändnings- och bygglagen är främst att trygga förutsättningarna att använda området för rekreation. Enligt NTM-centralen skulle det tilläggs- och kompletteringsbyggande som nu föreslås inte sannolikt avsevärt försämra förutsättningarna att använda området för rekreation. NTM-centralen anser dock att planförslaget skulle vara i linje med kommunens mål och planer på högre nivå om det huvudsakliga användningsändamålet för hela stranddetaljplanen skulle anvisas för rekreation och friluftsliv (VR) enligt de ändringar som föreslås i detta utlåtande.

Vattentjänster

NTM-centralen konstaterar att den föreslagna lösningen för vattentjänster motsvarar Sibbo kommuns plan för vattentjänster (Sibbo Vatten, utlåtande 1.2.2021). NTM-centralen anser att villkoret att ansluta sig till vattenledningsnätet inte kan motiveras med miljöskyddsskäl utan villkoret måste grunda sig på hälsomässiga

skäl eller på att det inte finns tillgång till tillräckligt med vatten av god kvalitet på fastigheten. Om det inte finns tillräckligt med vatten av god kvalitet på fastigheten, ska villkoret att ansluta sig till vattenledningsnätet fogas till planbestämmelserna och inte enbart anknyta till byggandet av vattenklosetter.

Förslag till bemötande:

I detaljplaneförslaget har användningsändamålet för kvartersområdet som betjänar turism (RM) ändrats till friluftsliv- och strövområde (VR) i enlighet med de styrande planerna på högre nivå. Genom planområdet går en allmän friluftsled och allemansrätten är inte begränsad. Planlösningen gör det också möjligt att utöka tjänsterna i rekreativt område och förbättra tillgängligheten. Vad gäller vattentjänsterna krävs det i planen att vattenklosetterna ansluts till avloppsnätet. Till planbestämmelserna fogas en skyldighet att ansluta sig till vattenledningsnätet om det inte finns tillräckligt med vatten av god kvalitet på fastigheten.

Utlåtande 2, Nylands distrikt vid Finlands naturskyddsförbund rf, om förslagsskedet:

Planområdets gränsdragning

Planområdet har förminskats efter utkastskedet och man har bland annat avstått från byggplatserna som strider mot landskapsplanen. Det här är en bra lösning och man har blivit av med de flesta problem som vi lyfte fram i vårt utlåtande om utkastskedet. Att naturobjekten som konstateras värdefulla i naturutredningen betecknas som "luo"-områden samt innehåller tydliga planbestämmelser som tryggar naturtillståndet förtjänar beröm.

Servicebyggnaden i VR-området

Efter utkastskedet har en byggplats (100 m²vy) fogats till den östra delen av VR-området. Den centrala platsen är problematisk med tanke på möjligheterna att använda öns natursköna miljö för rekreation. Det skulle vara en bättre lösning att placera servicebyggnaden i anslutning till stugbyn bland de övriga byggnaderna så att det allmänna rekreativområdet skulle bevara sin naturenliga atmosfär.

Om uppförandet av servicebyggnaden i VR-området tillåts, är det skäl att foga begränsningar till planbestämmelserna som säkerställer att servicebyggnaden anpassas så väl som möjligt till landskapet och att byggarbetet inte heller medför onödiga olägenheter. Sprängningsarbeten och andra åtgärder som kraftigt förändrar landskapet får enligt planförslagets allmänna bestämmelser inte vidtas utan tillstånd för miljöåtgärder, men det skulle underlätta behandlingen av tillståndet om man redan i planbestämmelserna som gäller servicebyggnadens byggnadsyta skulle begränsa onödiga förändringar av naturen och landskapet. Det är också skäl att begränsa trädfällning till det minimum som är nödvändigt för byggandet.

Förslag till nytt "luo"-område

Den ökade användningen av Norrkullalandet för rekreation, underhållet av badstränderna och byggandet av stugbyn har minskat antalet stränder i naturtillstånd i området redan under en lång tid. Vi föreslår ett nytt "luo"-område bildas mellan de två största badstränderna i VR-området på det stora bergets södra och östra strand. På detta sätt kan man fortfarande trygga den mest representativa strandängens naturtillstånd.

Förslag till bemötande:

Servicebyggnadens byggnadsyta och byggrätt (100 m²vy) ingår i den nuvarande stranddetaljplanen. Den gamla byggnadsytans gräns har ändrats eftersom en del av området är ett s.k. Metso-område. Gränsen har också flyttats närmare förbindelsevägen vilket gör det möjligt att bygga en lätt tillgänglig byggnad. Det är möjligt att bygga ett utrymme i anslutning till servicebyggnaden som betjänar friluftsmänniskor och båtförare ifall kommunen anser att det finns ett sådant behov. Byggandet regleras av en allmän bestämmelse i detaljplanen enligt vilken byggnaden ska placeras så att landskapets naturlighet och de befintliga träden bevaras. Byggnaderna ska i huvudsak förbli i skydd av trädbeståndet.

Förslaget i ert utlåtande om att skydda strandängen mellan badstränderna mot slitage är bra. Till planen har fogats ett nytt "luo-4"-område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald och där miljön ska bevaras i naturligt tillstånd.

Utlåtande 3, Sibbo skärgårds öförening rf, om förslagsskedet:

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

Förslag till bemötande:

Sibbo kommun tackar för utlåtandet och antecknar det för kännedom.

Anmärkning 1:

Största delen av ön hörde i tiderna till A. I. Virtanens dödsbo, som i samband med utarbetandet av stranddetaljplanen under 1990-talet och också efter att planen fastställdes flera gånger föreslog att det skulle planläggas strandtomter med byggrätt på öns sydöstra strand som nu behandlas. Kommunen motsatte sig systematiskt dessa förslag. Detta ledde till att det bildades skyddsområden på häckningsskären utanför stranden och på den motsatta stranden, och att byggande inte tilläts på stranden som leder från kommunens rekreationsområde till skyddsområdet och att stranden märks ut i planen som ett område för närrekreation (VL) tillsammans med de fem byggplatser som godkänts högre upp på ön och som har en gemensam småbåtshamn (LV). I samma stranddetaljplan finns också andra fastigheter med gemensam strand (VL) som lösts på ett liknande sätt. Det är välkommet att kommunen nu i motsats till tidigare förslag föreslår att turismen ska utvecklas och att tilläggsbyggandet ska ske enbart på kommunens mark. Det här avlägsnar dock inte problemet med de privata fastigheterna som ingick i det ursprungliga planutkastet. Mera om detta olovliga byggande senare.

Kommunens område på Norrkullalandet är ett mycket potentiellt utvecklingsobjekt och betjänar nu i den föreslagna formen kommunens utvecklingsmål för turistnäringen. Det är bra att olika naturvärden i planområdet nu har försetts med beteckningen "luo" i förslaget. Det är sedan byggnadstillsynens sak att se till att beteckningarna också efterföljs i praktiken. Den nuvarande företagaren har försökt bygga ett stängsel runt sitt hyresområde, och därför framför vi som en anmärkning att konstaterandet som finns i punkt 2.2 i planbeskrivningen (sidan 16) om att allemansrätten i området inte begränsas ska märkas ut tydligt i planen.

Vi vill också fästa kommunstyrelsens uppmärksamhet vid planbeskrivningen, som är ett juridiskt dokument och till vilket man i senare planlägningsprojekt kan hänvisa. Beskrivningen innehåller till dessa delar ett väsentligt fel som vi föreslår att ska korrigeras. I kombinationen av landskapsplanerna betecknas planändringsområdet nästan helt som ett rekreationsområde, och i Sibbos delgeneralplan för skärgården och kusten består planändringsområdet i huvudsak av ett rekreationsområde, ett område för närrekreation, ett jord- och skogsbruksområde med behov att styra friluftslivet eller miljövärden och en småbåtshamn. Sibbo kommuns egen Delgeneralplan för skärgården och kusten vann laga kraft 2014 och är sålunda det färskaste dokumentet som lagligt styr detta planarbete. Planens väsentliga innehåll förbises av någon anledning i planbeskrivningen RA7. Delgeneralplanen för skärgården och kusten fastställer mycket noggrant de olika zonerna i området. Den ger tydliga anvisningar för byggande på strandområden i de olika zonerna. I motsats till vad som framförs under punkterna 3.1.1 och 3.1.2 i planbeskrivningen hör Norrkullalandets sydöstra strand enligt delgeneralplanen klart till den yttre skärgårdszonen (3), och för byggande på strandområden som omfattas av planförslaget gäller i huvudsak 1,0 byggplats per löpande kilometer, på den södra delen endast 0,5 byggplats. På stranden finns sedan tidigare två privata fritidsbostäder från 1940-talet. Byggandet enligt planförslaget överskrider avsevärt normnivån i delgeneralplanen och detta

har man inte alls velat föra fram i planbeskrivningen. Det är ändå frågan om ett område som ägs av kommunen och som utvecklas för allmänt turiständamål, och överskridningen torde kunna godkännas tack vare planens bestämmelser om miljöåtgärder framför allt då den gällande strandplanen för det sydligare strandområdet förblir i kraft i och med detta förslag. Inget strandbyggande anvisas med andra ord på den delen av stranden utan endast på de fem tomterna för fritidsbostäder utan strand som ingår i det gemensamma rekreativsområdet.

Vi framför som anmärkning att planbeskrivningen i samband med planbeslutet kompletteras med ovan anförda hänvisning till dimensioneringen i den lagakraftvunna delgeneralplanen för skärgården och lusten. Även NTM-centralen i Nyland har i sitt utlåtande 2812/2020 (29.4.2020) konstaterat denna brist i planförslaget. Dimensioneringsnormen är av betydelse då kommunens byggnadstillsyn ska avgöra det olovliga byggandet söder om turistområdet som strider mot den gällande planen.

Kvartersområden för fritidsbostäder söder om planområdet

Det nuvarande planförslaget inbegrep i utkastskedet också ett kvartersområde för fritidsbostäder söder om kommunens område vars syfte var att legitimera det redan utförda byggandet som strider mot strandplanen. Området har nu avlägsnats från planförslaget men problemet måste lösas av kommunens förvaltning genom tillsynsåtgärder. Vi vill därför påminna kommunstyrelsen om situationen. Den gällande stranddetaljplanen omfattar fem tomter utan strand och varje tomt har 180 m² byggrätt. Dessutom får en gemensam bastu och en småbåtshamn byggas för dessa i området för närrekreation på stranden. Man skulle kunna anta att fastigheternas nuvarande ägare säkert visste vad de köpte; om inte, är det ännu mera oroväckande. Skären utanför stranden och området söder om den anges i den lagakraftvunna planen som skyddsområde (S) där man enligt planbestämmelsen inte får vidta åtgärder som väsentligen ändrar landskapet eller naturförhållandena. För att skydda stranden i viken anvisas också det strandområde som omfattar de ovannämnda byggplatserna som ett gemensamt område för närrekreation där endast en bryggplats (småbåtshamn) och en gemensam bastu tillåts i det norra hörnet. Ägarna till de nya tomterna har redan nu byggt alla sina fritidsbostäder i strid mot den gällande planen och ansökningarna om bygglov på området för närrekreation (VL), en fritidsbostad har till och med byggts alldeles intill skyddsområdets gräns. Ägarna har också redan styckat sina tomter ända fram till stranden, den sydligaste tomten i huvudsak fram till skyddsområdet. Tomten 753-425-1-195 har bildats i skyddsområdet, tomterna -1-194 och -1-191 delvis i skyddsområdet och området för närrekreation, fastigheten -1-190 helt i området för närrekreation och det outbrutna området -1-188 M601 delvis i området för närrekreation.

Enligt NTM-centralen i Nylands utlåtande 2812/2020 (29.4.2020) är det inte tillåtet att dela området för närrekreation som anvisas byggplatserna med gemensam strand. Vid lantmäteriförrättningarna har tomterna bildats i strid mot den gällande strandplanen och tomterna sträcker sig ända ner till stranden.

Dessutom har åtminstone fyra bastanta betongbryggor byggts i stranden i strid mot den gällande planen, enligt vår uppfattning utan tillstånd. Flera andra konstruktioner har också uppförts i skyddsområdet alldeles vid stranden. Den värsta förbrytelsen är att den sydligaste nya tomten (753-425-1-195) har bildats nästan helt i skyddsområdet, och på stranden har

det förutom den tunga bryggan dessutom uppförts halvfasta grill- och terrasskonstruktioner, presenningsbyggnader och bl.a. en bastutunna, då planen kräver att inga åtgärder får vidtas som ändrar landskapet och naturförhållandena.

Alla dessa åtgärder har i praktiken redan gett ett intryck av att det är frågan om fritidstomter med egen strand och det verkar byggarna också ha strävat efter. Ett bevis på detta är bl.a. en försäljningsannons och en reklamannons om strandtomterna som finns på stranden. I strandplanen anvisas en plats för en bastu på försäljningsområdet. Denna plats säljer ägarna redan i tidningsannonser som en separat tomt för fritidsbostäder med egen strand.

Vi vill påminna kommunstyrelsen om att problemet med att bygga i strid mot planen fortfarande kvarstår på Norrkullalandet. Den lagakraftvunna strandplanen är också ett dokument som förpliktar myndigheterna i beslutfattandet. I den ursprungliga strandplanen anvisas även andra kvartersområden (RA-2) för vilka samma princip tillämpas, dvs. mellan stranden och kvarteren finns ett område för närrecreation (VL) och en småbåtshamn (LV) som är avsedda för sam användning. Jämlikt bemötande av markägare kan inte utgöra en grund för att man ens genom undantagsbeslut kan tillåta att tomter med egen strand bildas på den sydöstra stranden.

Förslag till bemötande:

Det allmänna användningsändamålet för planområdet har ändrats till friluftsb- och strövområde (VR) i enlighet med Delgeneralplan för skärgården och kusten. I VR-områden begränsas inte allemansrätten.

Eftersom planområdet har förminskats hör det enligt delgeneralplanen helt och hållet till den yttre skärgårdszonen och detta har också korrigerats i planbeskrivningen.

På planområdet tillämpas inte delgeneralplanens dimensioneringsmodell som grundar sig på strandlinjen eftersom inga byggplatser med egen strand eller egen tomt bildas med hjälp av planen. Nybyggnationen på planområdet placeras i huvudsak i skydd av trädbeståndet. Byggnaderna kan hyras av allmänheten och kan sålunda inte jämföras med fritidsbostäder.

Den delen av anmärkningen som gäller fritidsbostäder kan inte korrigeras inom ramen för detta planprojekt. Byggnadstillsynen känner till de olägenheter som förs fram och kommunstyrelsen informeras om dem senast i samband med att anmärkningen behandlas.

RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplan, har nått det skedet att ändringen kan godkännas.

Föredragande

Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplan och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

Behandling

Beslut Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag med några tekniska korrigeringar.

Kommunstyrelsen 25.10.2021 § 319

Föredragande Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplan och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

Behandling

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Markanvändningssektionen 17.11.2021 § 86

Beredare: planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Förslaget till stranddetaljplan för Norrkullalandet (RA 7) samt övrigt planmaterial, anmärkningar och utlåtanden behandlades av styrelsen 25.10.2021. Fyra av utlåtandena hade glömts bort och blivit obesvarade. Denna olyckliga händelse berodde på ett mänskligt misstag och semestrarna. De ovannämnda utlåtandena medförde inga ändringar i det övriga planmaterialet. Utlåtandena jämte bemötandena till dem beskrivs nedan.

Utlåtande 4, Miljöhälsosektionen i Borgå, om förslagsskedet:

Miljöhälsosektionen har inget att anmärka på i ärendet.

Förslag till bemötande:

Sibbo kommun tackar för utlåtandet och antecknar det för kännedom.

Utlåtande 5, Nylands förbund, om förslagsskedet:

En delgeneralplan med rättsverkningar styr detaljplaneringen i området. Nylands förbund ger ändå ett utlåtande om detaljplaneförslaget eftersom förbundet också har gett ett utlåtande i beredningsskedet och det finns landskapliga intressen i området (rekreation, kulturmiljö).

Efter beredningsskedet har detaljplaneförslaget ändrats så att detaljplanelösningen inte längre kan anses strida mot principerna i landskapsplanen. Förutsättningarna att använda området för rekreation bevaras eftersom den maximala byggnadsvolymen i detaljplanen har minskats. Planområdets norra del anvisas som friluft- och strövområde (VR) och södra delen som kvartersområde för byggnader som betjänar turism där allmänt rekreativ bruk är tillåtet (RM-1). Därtill anvisas ett jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY), småbåtsplatser (LV) och ett vattenområde (W). Beroende på den framtida verksamhetens karaktär i det område för turisttjänster (RM-1) som nu kompletteras kan utvecklandet av området även främja förutsättningarna för allmän

rekreationsanvändning bland annat till följd av ett bättre utbud på tjänster. När det gäller att bevara och utveckla förutsättningarna att använda området för rekreation anvisas i planen utöver friluftss- och strövområdet (VR) och kvartersområdet för byggnader som betjänar turism (RM-1) även andra beteckningar (t.ex. en friluftsled, badplatser, en byggnadsyta som betjänar servicebyggnaden i VR-kvarteret).

Målet med bygginskränkningen på rekreationsområde som följer av landskapsplanen (markanvändnings- och bygglagen, 33 §) är att se till att möjligheterna att använda området för rekreation bevaras. Detta mål uppnås trots karaktären på kompletteringsbyggandet i RM-1-området eftersom det även i fortsättningen är tillåtet att använda området för allmän rekreation och förbindelserna genom området till landskapsplanens rekreationsområde i detaljplaneområdets södra del bevaras.

Förslag till bemötande:

Sibbo kommun tackar för utlåtandet och antecknar det för kännedom.

Utlåtande 6, Räddningsverket i Östra Nyland, om förslagsskedet:

Vid utarbetandet av stranddetaljplanen måste man komma ihåg områdets särdrag (en ö). Öar utgör särskilda utmaningar för räddningsverksamheten bland annat med tanke på åtkomsten till objektet. Båtbryggorna borde vara lättillgängliga och finnas på platser där det är enkelt att ta iland och där det alltid finns en plats reserverad för räddningsväsendet (även för akutvården). Dessutom borde en öppen, säker landningsplats för en räddningshelikopter planeras i områdets omedelbara närhet.

I punkt 3.1.4 i planbeskrivningen konstateras att en vattenledning ska byggas i området. Vid byggandet av vattenledningen ska tillgången till släckningsvatten som behövs för räddningsverksamheten tas i beaktande. För att säkra tillgången till släckningsvatten ska minst en (helst två) centralt placerade vattenstationer med ett rör på minst 110 mm planeras på området.

Båda bryggorna ska förses med informationstavlor som är tydliga och logiskt utformade. Dessutom ska friluftslederna namnges och märkas ut tydligt och logiskt såväl på informationstavlorna som på området.

Förslag till bemötande:

Det finns en landningsplats för helikopter på berget mellan sandstränderna. Räddningsmyndigheterna är medvetna om detta. Bland annat gränsbevakningens helikopter, Mediheli och privata helikoptrar har landat på denna plats.

Vid båda bryggorna finns en plats reserverad för förbindelsebåtar och räddningsmyndigheterna och platserna är märkta med förbudsskyltar. Det finns informationstavlor vid båda bryggorna. I samband med byggandet av området kommer man att avtala med kommunen om att förnya informationstavlorna och namnge lederna.

Avtal om brandposterna och ledningarna kommer att ingås med Vattenandelslaget Sibbe-Coop. Vi vet inte ännu i detta skede hur tjocka vattenledningar man kan få till området.

Utlåtande 7, Kervo Energi, om förslagsskedet:

Affärsverksamhet som rör nätverken:

På grund av planområdets bergiga terräng är det ganska troligt att ett eventuellt eldistributionsnät kommer att byggas i form av luftledningar.

Affärsverksamhet som rör produktion:

Inget utlåtande.

Förslag till bemötande:

Sibbo kommun tackar för utlåtandet och antecknar det för kännedom.

Föredragande	Utvecklingsdirektör Siren Pirjo
Förslag	Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen, att den beslutar godkänna de bemötanden till utlåtandena om RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplanen som förblivit obehandlade och bifogar de till detaljplanens övriga material samt föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen.
Behandling	
Beslut	Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 371

Föredragande	Kommundirektör Grannas Mikael
Förslag	Kommunstyrelsen beslutar godkänna de bemötanden till utlåtandena om RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplanen som förblivit obehandlade och bifogar de till detaljplanens övriga material samt föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen.
Behandling	
Beslut	Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Fullmäktige 13.12.2021 § 147

468/10.02.03/2021

Kommunstyrelsens förslag	
	Fullmäktige beslutar godkänna ändringen av stranddetaljplan RA7 Norrkullalandet.
Behandling	
Beslut	Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.