



RA 7

Norrkullalandetin ranta-asemakaavan
muutos

Ändring av stranddetaljplan för
Norrkullalandet

Asemakaavan selostus, luonnos
Detaljplanebeskrivning, utkast

Maankäyttöjaosto
Markanvändningssektion
12.2.2020

ASIA / ÄRENDE 250/2019

Asemakaavamuutos koskee osia kiinteistöistä 753-426-1-145 (Sipoon kunnan omistuksessa) ja -1-188 (matkailuyrityksen omistuksessa) sekä kokonaan kiinteistöjä -1-189, -1-190, -1-191, -1-192, -1-193, -1-194 ja -1-195 (yksityisessä omistuksessa).

Asemakaava-alueella on nykyisin retkeily- ja virkistysalue, lähivirkistysalue, kaksi venevalkamaa, kaksi sisämaan loma-asuntokorttelia sekä pieni osa saaren suojelualueesta ja maa- ja metsätalousalueesta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Asemakaavamuutoksella muodostetaan matkailua palveleva korttelialue 39 sekä laajennetaan sisäsaaren loma-asuntokorttelien aluetta.

Tämä selostus liittyy 12.2.2020 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.

Kaavan laatija

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

Ändringen av stranddetaljplanen gäller delar av fastigheterna 753-426-1-145 (ägs av Sibbo kommun) och -1-188 (ägs av ett företag i turistbranschen) samt fastigheterna -1-189, -1-190, -1-191, -1-192, -1-193, -1-194 och -1-195 i sin helhet (privatägda).

I detaljplaneområdet finns det för närvarande ett friluft- och rekreationsområde, ett område för närrekreation, två småbåtshamnar, två kvarter för fritidsboende i inlandet samt en liten del av ett skyddsområde och jord- och skogsbruksområde med särskilda behov av att styra friluftslivet.

Genom detaljplaneändringen bildas kvartersområdet som betjänar turism, 39 och utvidgas kvartersområdena för fritidsbostäder i inlandet.

Den här planbeskrivningen gäller den 12.2.2020 daterade detaljplanekartan (1:2 000).

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

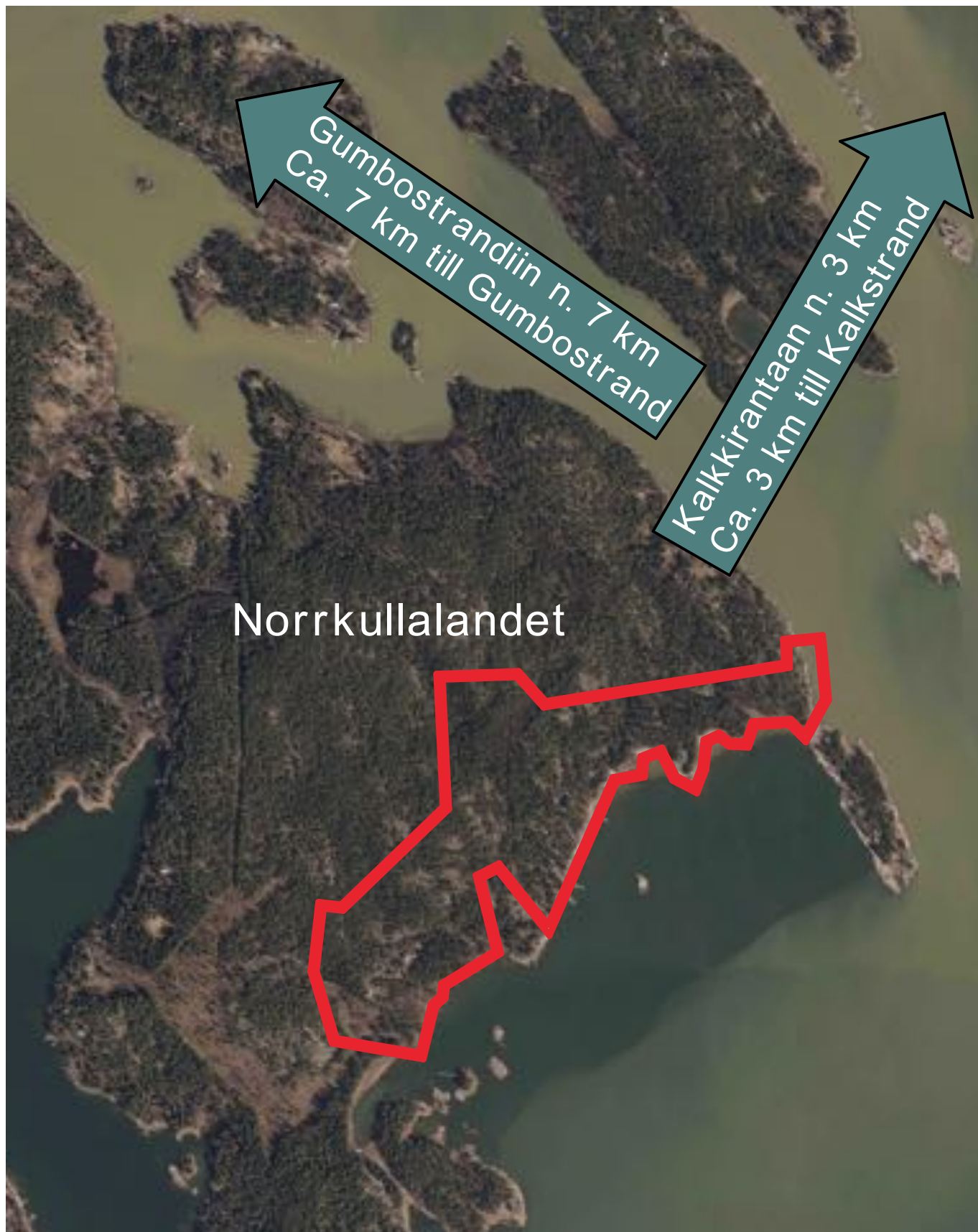
Flygfotografier i beskrivningen: © Sibbo kommuns planläggningsenhet

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.

Planens beredare

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



Suunnittelualue ilmakuvassa.
Flygbild av planeringsområdet.

Asemakaavatyyppejen 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 viireille 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 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 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 behandlingsskeden

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.

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: 753-425-1-189, -1-190, -1-191, -1-192, -1-193, -1-194, -1-195 sekä osat kiinteistöistä -1-145 ja -1-188.

Kaavan nimi: Norrkullalandetin ranta-asemakaavan muutos

Kaavanumero: RA 7

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Norrkullalandet

Fastigheter: 753-425-1-189, -1-190, -1-191, -1-192, -1-193, -1-194, -1-195 och delar av fastigheter -1-145 och -1-188

Planens namn: Ändring av stranddetaljplan för Norrkullalandet

Plan nummer: RA 7

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee saaristossa Norrkullalandetilla noin 3 km Kalkkirannasta lounaaseen.

Alue on 25,5 ha. Saareen on ympärivuotinen yhteysalusliikenne Kalkkirannasta ja Gumbostrandista.

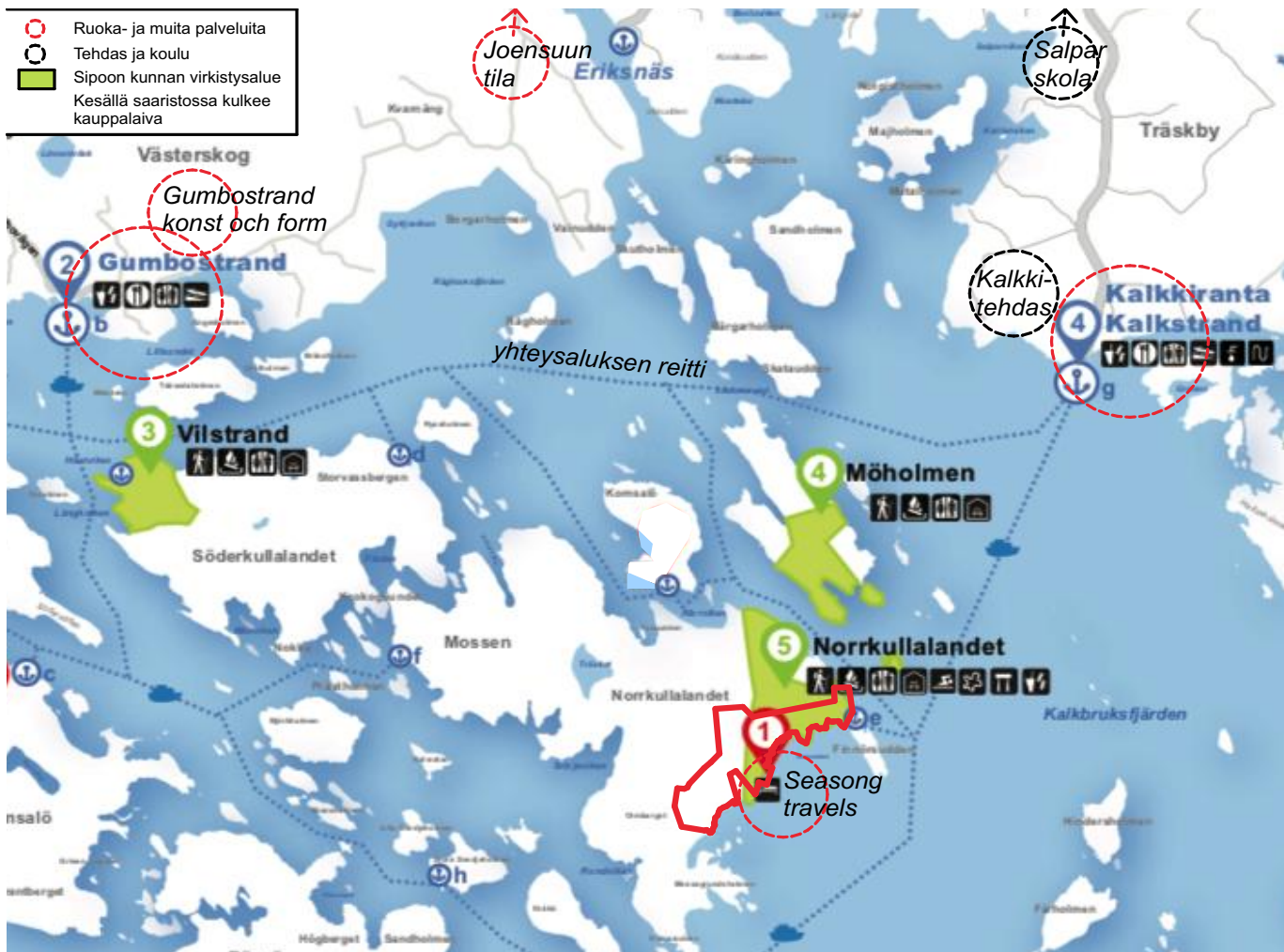
1.2 Planområdets läge

Planändringsområdet ligger på Norrkullalandet i skärgården på ca 3 km avstånd sydvästerut från Kalkstrand. Området utgör 25,5 ha. Till ön trafikerar förbindelsebåtar året om från Kalkstrand och Gumbostrand.

Suunnittelualue on saaren kaakkoisosassa. Saari on maastoltaan metsäinen ja kallioinen. Osin kalliorinteet ovat hyvin jyrkkiä, painanteet ovat kosteita. Meren rannassa kaava-alue rajautuu loma-asutukseen.

Planeringsområdet ligger i öns sydöstra del.

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)

Planområdet och funktionerna i närmiljö på Skärgårdskartan (visitsipoo.fi)

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	28
3.1.4	Vesi- ja viemäriverkosto	29
3.1.5	Erytispiirteet ja ympäristön häiriötekijät	29
3.1.6	Maanomistus	30
3.1.7	Aluetta koskevat sopimukset	30
3.2	Suunnittelutilanne	30
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	30
3.2.2	Maakuntakaavat, vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2017	32
3.2.3	Saariston ja rannikon osayleiskaava	32
3.2.4	Ranta-asemakaava	32
3.2.5	Rakennusjärjestys	32
3.2.6	Pohjakartta	34
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	40
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	40
4.2	Asemakaavasuunnittelun 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	55
	5.4.4	Energia- ja ilmastovaikutukset	55
	5.4.5	Sosiaaliset vaikutukset	55
	5.4.6	Vaikutukset maisemaan	56
5.5		Ympäristön häiriötekijät	56
5.6		Asemakaavamerkinnot ja -määräykset	56

6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	57
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	57
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	57
6.3	Toteutuksen seuranta	58

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	29
3.1.4	Vatten- och avloppsnät	29
3.1.5	Särdrag och störande faktorer i miljön	30
3.1.6	Markägförhållanden	30
3.1.7	Avtal som berör området	30
3.2	Planeringssituationen	31
3.2.1	Riksomfattande mål för områdsanvändningen	31
3.2.2	Landskapsplaner, sammanställningen av fastställda landskapsplaner 2017	32
3.2.3	Delgeneralplan för skärgården och kusten	32
3.2.4	Detaljplan	34
3.2.5	Byggnadsordning	34
3.2.6	Grundkarta	34
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	45
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	55
	5.4.4	Konsekvenser för energi och klimat	55
	5.4.5	Sociala konsekvenser	55
	5.4.6	Konsekvenser för landskapet	56
5.5		Störande faktorer i miljön	56
5.6		Planbeteckningar och planbestämmelser	56
6.		GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	57
	6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	57
	6.2	Genomförande och tidsplanering	57
	6.3	Uppföljning av genomförandet	58

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

1.4 Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Saariston ja rannikon osayleiskaavassa kaavamuutosalue on pääosin virkistysaluetta, lisäksi on lähivirkistysaluetta, maa- ja metsäaluetta, jolla on ulkoilun ohjaamisen tarvetta, maisemansuojelualuetta, venevalkamia sekä kaksi sisäsaaren loma-asuinkorttelia.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää matkailu- ja virkistyskäyttöä saarella, jolle on ympärivuotinen yhteysliikenne mantereelta. Ranta-asema-kaavan alueella on kunnan omistama retkeily- ja ulkoilualue. Sen eteläosa on vuokrattu sipoolaiselle saaristomatkailuyritykselle. Se on rakentanut alueelle vuokramökkejä, suuren kokousrakennuksen ja rantasaunan, jonka kesäkahvila palvelee koko virkis-

1.4 Detaljplaneändringens syfte

I delgeneralplanen för skärgården och kusten är planändringsområdet i huvudsak ett rekreationsområde. Därtill omfattar planen område för närrökreation, jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet, båthamnar samt två kvarter för fritidsboende längre in på ön.

Syftet med planändringen är att utveckla användningen för turism och rekreation på ön Norrkullalandet, 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



Matkailuyrityksen rantakahvila ja venesatama.

Turistföretagets strandcafé och båthamn.

tysalueen kävijöitä. Yritys hakee mahdollisuutta kehittää toimintaansa kunnan alueelle kaavoitettavilla uusilla rakennuksilla sekä saaren sisäosaan kiinteistöyhtiön maille rakennettavilla vuokramökeillä. Kunnan hallinnassa olevalle ja kuntalaisten suosimalle retkeilyalueelle ei kaavassa ole esitetty rakentamista.

Kaava-alueella on myös viisi vanhaa sisämaan lomaa-asuntotonttia. Niiden yhteyteen halutaan lisätä uusia tontteja kiinteistöyhtiön omistamalle maalle matkailutoiminnan kehittämisen rahoittamiseksi. Kaavamuutoksessa on esitetty tonteille saunojen rakennusalat ranta-alueen käytön selkeyttämiseksi. Rannan lähivirkistysalueella ollut yhteiseen käyttöön tarkoitettu saunan rakennusala on poistettu.

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 - pesimälinnustoseelvitys ja lepakkokartoitus, Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2019

konferenssbyggnad och en strandbastu, vars sommarcafé är öppet för alla besökare i rekreationssområdet. Företaget eftersträvar möjlighet att utveckla sin verksamhet med nya byggnader som planläggs i kommunens område samt hyresstugor som byggs på ett fastighetsbolags mark i den inre delen av ön. I det populära friluftsområdet, som är i kommunens besittning, finns inga byggnadsytor angivna i planen.

Planområdet omfattar också fem gamla fritidsbostadstomter i inlandet. I anslutning till dem önskar man, för att finansiera utvecklingen av turistverksamheten, lägga till nya tomter på den mark som ägs av fastighetsbolaget. I planändringen föreslås byggnadsytor för bastubyggnader på tomterna i syfte att klarlägga användningen av strandområdet. Byggnadsytan på stranden för en bastu avsedd för gemensamt bruk har tagits bort.

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

Norrkullalandetin ranta-asemakaavan muutoksen ehdotusta varten laadittavat selvitykset:

-

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

del), Luontoselvitys Metsänen 2018

- Sipoon Norrkullalandetin itäosan luontoselvityksen täydennys - pesimälinnusto- selvitys ja lepakkokartoitus (Komplettering av naturinventeringen av östra delen av Norrkullalandet i Sibbo – inventering av häckande fåglar och fladdermöss), Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 2019

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

-

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 järjestetään työneuvottelu tarvittaessa. Kaavaluonnoksen valmistuttua järjestetään vuorovaikutustilaisuus suunnittelualueen naapuruston asukkaille ja muille toimijoille.

Asemakaavamuutoksen luonnosta käsitellään maankäyttöjaostossa 12.2.2020 ja luonnosaineisto asetetaan nähtäville 5.3.- 6.4.2020.

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) hålls samråd efter behov. När planutkastet är klart ordnas ett möte för växelverkan som riktar sig till invånare och andra aktörer i grannskapet.

Detaljplaneutkastet behandlas i markanvändnings-

2.2 Asemakaava

Kaavamuutosalueesta suurin osa on maakunta-kaavojen yhdistelmän mukaisesti virkistysaluetta. Nykyisestä virkistysalueesta osaan suunnitellaan matkailua palvelevaa aluetta, joka laajenisi myös saaren sisäosiin päin. Laajenemisaalue on nyt merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamisen tarvetta.

Kaavassa olevia sisämaan loma-asuntojen kortteleja suunnitellaan laajennettavaksi lähivirkistysalueelle sekä osittain suojelualueelle. Suojelualueen reunasta lohkaistava alue on osin tuhoutunut sen toimittua metsän päätehakkuun kulkureittinä.

Kunnan virkistysalueen koko (VR) kaava-alueella on 6,3 ha. Rakennusoikeutta sillä ei ole. Kunnan koko virkistysalue saarella on kuitenkin laajempi. Se jatkuu kaavamuutosalueen pohjoispuolelle ja kokonaisuudessaan alue on lähes 21 ha. Virkistysalueesta on matkailun alueeksi (RM) erotettu 5,7 ha. Tämän alueen viereltä uutta RM-matkailualuetta on erotettu metsäalueelta (MU) yhteensä 3,6 ha. Matkailulle varatuilla alueilla rakennusoikeutta on yhteensä 3520 m². Tonttitehokkuus on $e=0,038$.

Kaavamuutosalueen vanhat sisämaan RA-loma-asuntojen tontit on muutoksessa laajennettu n. 7 000 - 10 000 m² kokoisiksi. Kokonaisrakennus-



sektionen 12.2.2020 och utkastmaterialet läggas fram offentligt 5.3.- 6.4.2020.

2.2 Detaljplanen

Största delen av planändringsområdet består av ett rekreationsområde i enlighet med sammanställningen av landskapsplanerna. I en del av det nuvarande rekreationsområdet planeras ett område som betjänar turism, som även ska utvidgas mot de inre delarna av ön. Utvidgningsområdet har nu betecknats som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet.

Vidare planeras att kvarteren för fritidsbostäder i de inre delarna av ön ska utvidgas till området för närrekreation och delvis till skyddsområdet. Det område som ska styckas bort i kanten av skyddsområdet är ställvis förstört eftersom det fungerat som transportled vid en slutavverkning.

Kommunens rekreationsområde (VR) utgör 6,3 ha av planområdet. Det finns ingen byggrätt i området. Kommunens hela rekreationsområde på ön sträcker sig dock bortom planområdet. Det fortsätter på norra sidan av det och utgör sammanlagt närmare 21 ha. Av rekreationsområdet har 5,7 ha anvisats som ett område som betjänar turism (RM). Intill detta område har som RM-turismområden avskilts sammanlagt 3,6 ha av skogsområdet (MU). Byggrätten

Kuvassa metsän päätehakkuun reittiä suojelualueen kautta rantaan. Tälle alueelle loma-asuntojen korttelia halutaan laajentaa. Nykyisen kaava-alueen eteläisin lomamökki myös kuvassa.

Planen omfattar ett område via skyddsområdet till stranden som använts som transportled vid slutavverkning. Tanken är att utvidga kvarteret för fritidsbostäder till detta område. På bilden syns också den sydligaste fritidsstugan i det gällande planområdet.

oikeus tonteilla on 220 m², joten tonttitehokkuudet ovat välillä $e=0,02-0,04$. Uudet loma-asuintontit ovat kooltaan 3 000–3 800 m², tonttitehokkuus e on 0,06–0,08. Loma-asuntojen tonttien ja rannan välillä on n. 50 m lähivirkistysalueen vyöhyke, joka on kooltaan n. 2 ha.

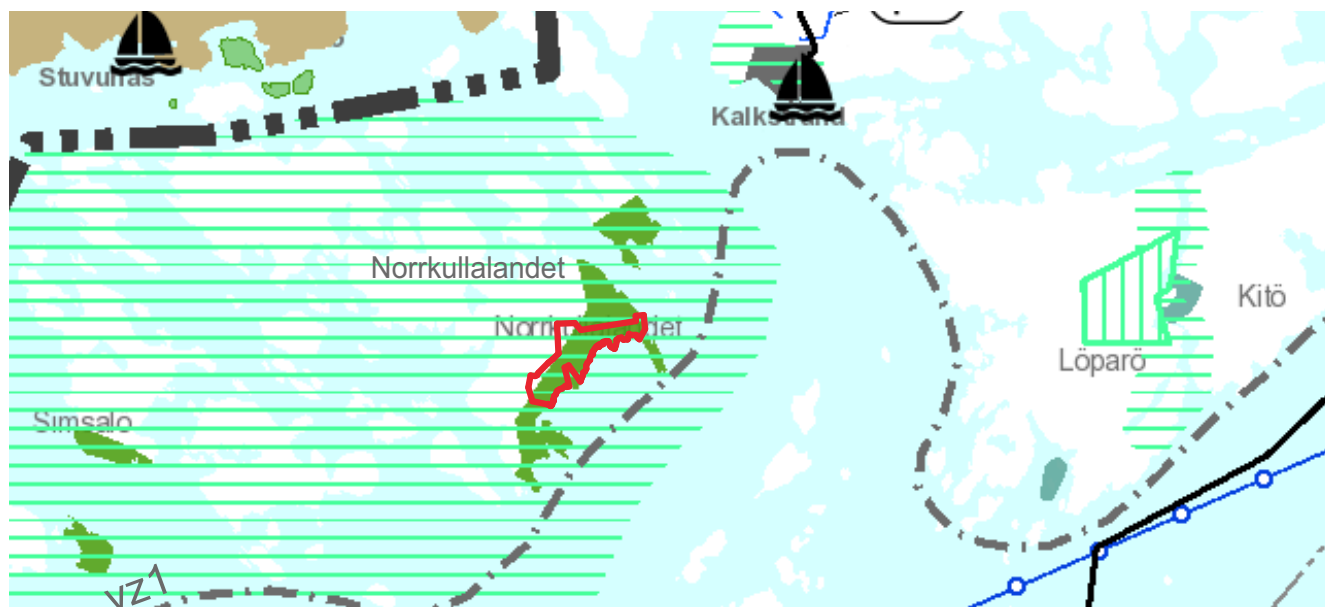
Ulkoiluun, matkailuun ja loma-asumiseen varatuilla alueilla on useita luontoinventoinnin arvokkaiksi luokittelemaa kohdetta. Suurin osa on kallioita, jotka ovat metsälain mukaan erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Ne on kaavassa merkitty luo-merkinnällä.

Kaavamuutosalueella on lisäksi kolme venevalkamaa (LV) kooltaan n. 5 500 m², 4 200 m² ja 480 m².

på de områden som reserverats för turism uppgår till sammanlagt 3520 m². Tomteeffektiviteterna är $e = 0,038$.

De gamla RA-fritidsbostadstomterna i inlandet har genom planändringen utvidgats till ca 7 000 – 10 000 m². Den totala bygggrätten på tomterna är 220 m², vilket innebär effektivitetstal mellan $e = 0,02$ och 0,04. De nya tomterna för fritidsboende utgör 3 000–3 800 m² och tomteeffektiviteten är 0,06–0,08. Mellan fritidsbostadstomterna och stranden finns en ca 50 bred zon för närrекреation, som utgör ca 2 ha.

I de områden som reserverats för friluftsliv, turism och fritidsboende finns ett flertal objekt som klassificerats som värdefulla i naturinventeringen. Största delen är klippor som betraktas som särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagen. De har betecknats med "luo". I planändringsområdet finns dessutom tre småbåtshamnar (LV) i storlekarna ca 5 500 m², 4 200 m² och 480 m².

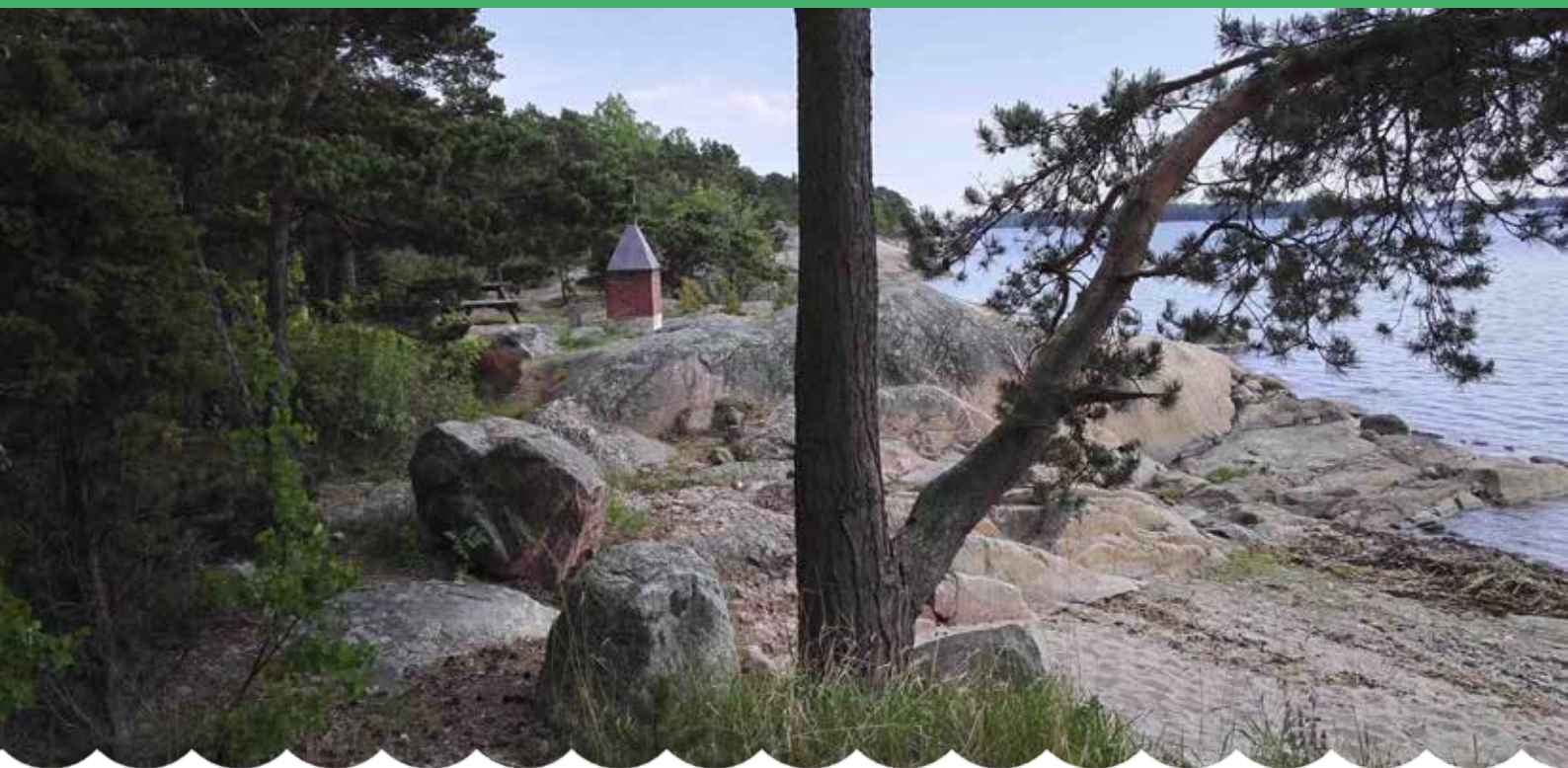


Maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue rajattu punaisella. Se on lähiympäristöineen osoitettu virkistysalueeksi (vihreä). Laajempi osaa saaristoa on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (vaakaviivitus).

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 suuren osan saaren kaakkoisrannasta. Etäisyys Kalkkirintaan on vähän yli kaksi kilometriä ja Gumbostrandin satamaan noin 7 km. Alue on pääasiassa metsäinen ja kallioinen ja kokonaispinta-alaltaan 25,5 hehtaaria. 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 rantojen tontit ovat loma-asumista varten.

Kaavamuutosalueella osa rakennuksista on voimassa olevan kaavan rakennusalarajojen ulkopuolella.

3.1 En allmän beskrivning av planeringsområdet

Planändringsområdet ligger i den östra delen av Norrkullalandet och omfattar en stor del av öns sydöstra strand. Avståndet till Kalkstrand är drygt 2 km och till Gumbostrands hamn ca 7 km. Området består i huvudsak av skogsklädda klippor och utgör sammanlagt 25,5 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.

I planändringsområdet står en del av byggnaderna

Loma-asuntojen kaikki rakennukset on rakennettu korttelialuerajojen ulkopuolelle.

3.1.1 Luonnonympäristö

Luonnon ja maiseman suojelukohteet

Norrkullalandetin saari on Sipoon saaristossa noin kahden kilometrin päässä mantereelta. Alue kuuluu sisäsaariston vyöhykkeeseen, mutta kaava-alueen pääosa 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 etäisyydellä alueelta, Träskby koillisessa (FI0100098) ja Sipoon-joki (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. Kaava-alueen eteläkärki ulottuu suojelualueen osaan, johon on tehty päätehakkuu. Hakkuu on vienyt sen osan suojeluarvon.

Maakuntakaavan selvityksissä kaava-alueen pohjoisosasta kunnan omistaman virkistysalueen itäosa on 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 mui-

utanför byggnadsytornas gränser enligt den gällande planen. Alla byggnader som hör till fritidsbostäderna har uppförts utanför kvartersområdesgränserna.

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 största delen av planområdet ligger 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 ja Wermundsen 2006). Planområdets södra spets sträcker sig till en del av ett skyddsområde, där en slutavverkning har gjorts. Avverkningen har förstört skyddsvärdet i denna del.

I utredningarna inför landskapsplanen har östra delen av kommunens rekreationsområde i norra delen av planområdet 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).

ta uhanalaisia, vaarantuneita ja silmälläpidettäviä lintulajeja. Lintuluotoja voi pitää linnustoltaan melko arvokkaina. Lepakkokartoituksessa kaava-alueelta 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-3-merkinnällä (luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla ympäristö säilytetään). Valtakunnallisesti arvokas tervaleppäkorpi ja paikallisesti arvokas avoluhta sijaitsevat kaavamuutosalueen ulkopuolella. Kaava-alueelta löytyy useita vanhoja metsäalueita, jotka soveltuisivat METSO-ohjelmaan. Vesilain mukaisia vesiluontotyyppisiä ei alueelta löydetty.

Pohjavesialueet

Kaavamuutosalueella ei ole pohjavesialueita.

Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualueen maasto on pienpiirteistä ja kallioirinteet 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.

Kaava-alueelle esitetyillä rakentamisalueilla on kallio näkyvillä tai lähellä maanpintaa. Rakentamisen

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 taltita och svarthakedopping häckar i planområdet, därtill påträffades flera andra hotade, sårbara och nära hotade fågelarter. Skären kan betraktas som värdefulla med avseende på fågelbeståndet. Vid fladdermuskartläggningen påträffades rikligt med fladdermöss.

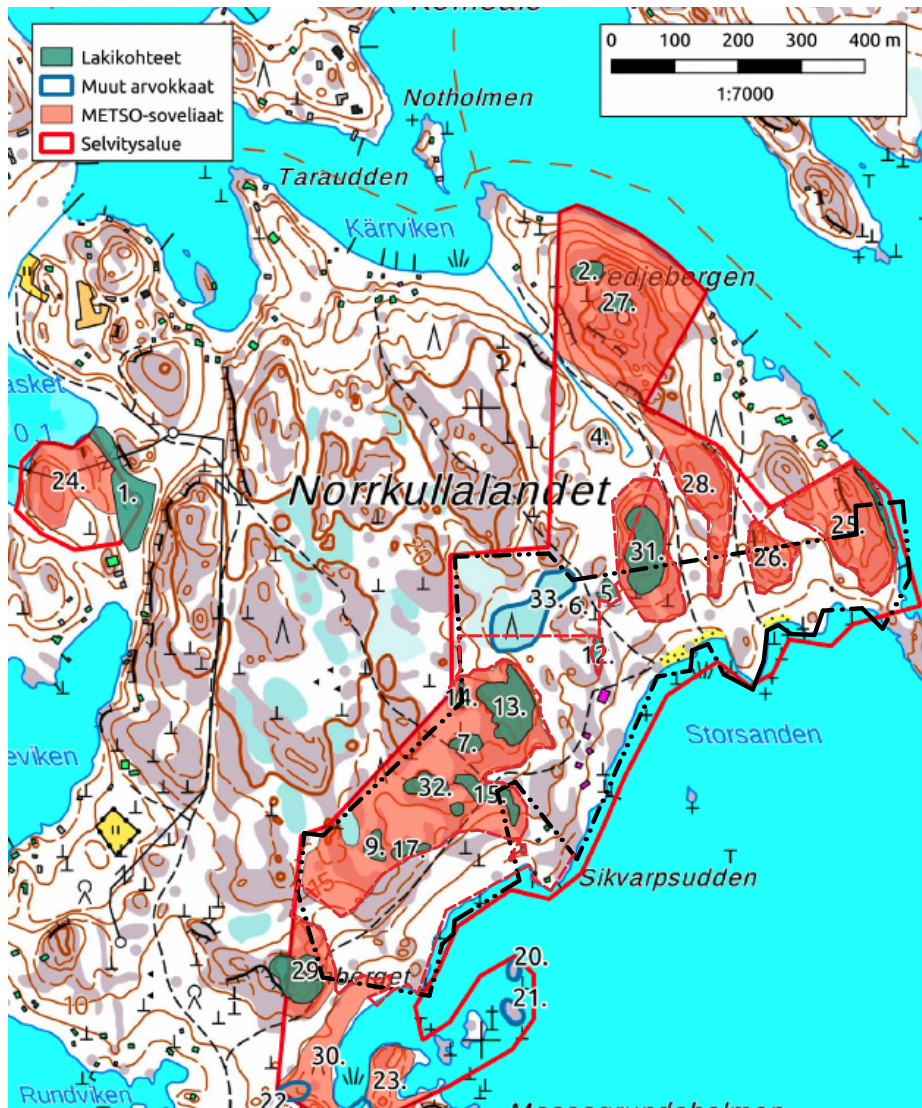
Området består av klippor och skog. Trädbeståndet domineras av tall, i svackor av gran och är i medeltal gammalt. Vegetationen i terrängskiktet håller dåligt mot slitage. Vid naturinventeringen avgränsades hållmarksområden som är särskilt viktiga livsmiljöer som avses i skogslagen. Klipporna och ett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

Grundvattenområden

Det finns inga grundvattenområden i planändringsområdet.

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



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. Puna-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 klubbalskäret 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.

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 Suomenlahden rannikkoseutuun ja siinä sisäsaariston ja mannerrannikon vyöhykkeeseen (Itä-Uu-

så stora ön Söderkullalandet i nordväst nästan fast 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 bo-

denmaan 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 peittämä 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, kivikko, hiekkarantaa ja ruovikkoa.

Maisemakuva kohdealueella muodostuu avarasta meren selästä ja siitä nousevasta saaren metsäisestä kallioselänteestä. Kaakossa tuo selänne nousee jyrkänä seinänä merestä. 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 katsottuna Norrkullalandet kaakkoisranta hahmotuu suurena metsäisenä saarena, jonka kallio- ja

sättningen koncentrerad nära åarna. Bebyggelsen i 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 hällmarksområdena domineras av tall, i de fuktigare sänkorna växer gran. I kantzonen av stranden når beståndet på många ställen ända ner till stranden. Lövträdbeståndet 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 sydöster stiger åsen som en brant vägg ur havet. Den långa, klippiga spetsen av Finnörsudden är en landskapsmässig knutpunkt vid gränsen mellan den inre och yttre skärgården.

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 muinaisjäännökset

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, myös Norrkullalandetilla ainakin ajoittain. Hyvien kalavesien vuoksi Sipoon saaristoon oli kautta aikojen tullut virolaisia kalastajia. Osa näistä jäi alueelle pysyvästi. Viron jouduttua Venäjälle Uudenkaupungin rauhassa 1721 muutto lisääntyi, koska Viron talonpojat joutuivat maaorjuuteen. Suomenlinnan linnoituksen sotilaat saattoivat luvatta metsästää 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 Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy 2006). Inventoinnissa on määritelty ja rajattu alueet ja

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, kobborna 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, också på Norrkullalandet åtminstone tidvis. 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 holmvak-

kohteet, jotka edustavat inventointialueella selkeimmin sellaisia suomalaisia ja sipoolaisia kulttuuriympäristön sekä rakennusperinnön arvoja, joiden säilyminen olisi turvattava. Alueet ja kohteet on arvotettu luokkiin 1-3/3. Näistä luokkaan 1 ja 1-2 kuuluvat ovat arvokkaimpia kohteita (mahdollisesti maakunnallisia tai valtakunnallisia arvoja) ja luokkaan 2 kuuluvilla on paikallinen merkitys. Luokan 3 kohteita ei ole arvotettu tai osoitettu kartalla.

Norrkullalandet on kokonaisuudessaan selvityksessä luokiteltu luokkaan 2 kaavahistoriallisen arvon perusteella. Saarella on Lars Sonckin asemakaava (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 Hitän kartanon omistajan suurisuuntaisen vision perusteella, johon kuului myös raitiotie Helsingistä Östersundomiin ja sieltä meriyhteys saareen. Saari kuitenkin myytiin pian Norkulla AB:lle, jonka omistus pian siirtyi Kulosaarelaisen Brändö Villastad AB:lle. Ensimmäinen kesähuvila valmistui vuonna 1917.

1918 valmistui Sonckin suunnittelema kansallisromanttinen täysihoitola "Turisthotell å Norrkulla". Se myytiin pian Finlands Svenska Kontoristförbundille. 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.

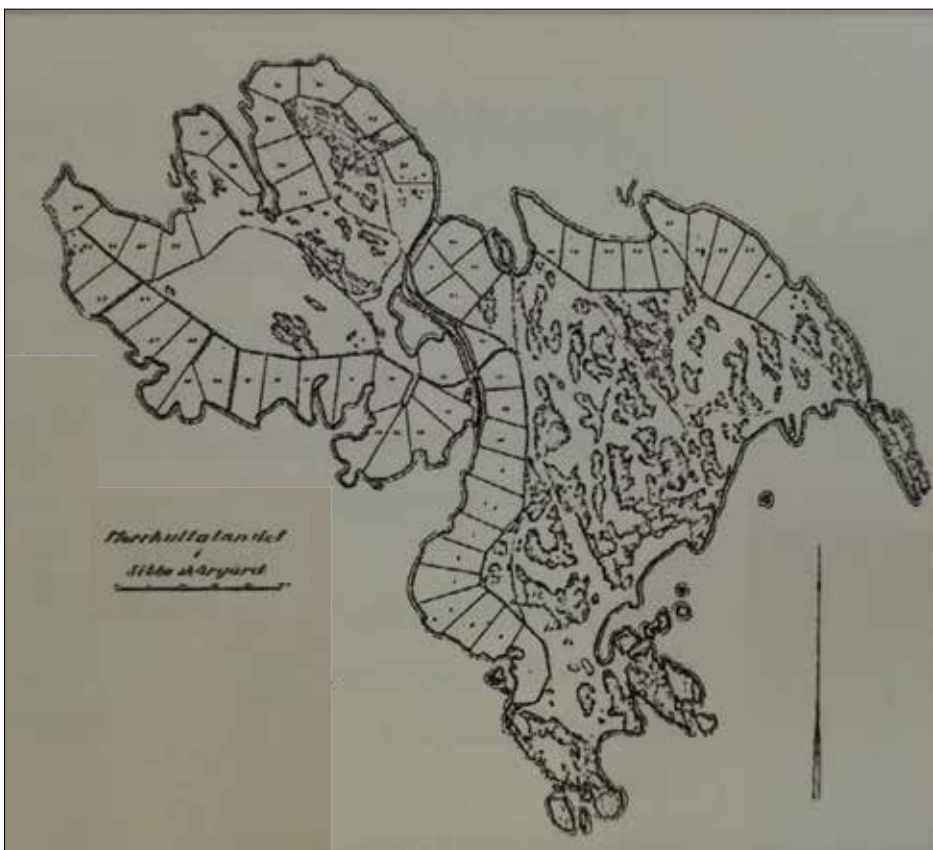
Norrkullalandetilla on seitsemän vanhaa suojeltua huvilaa. Kaksi näistä sijaitsee kaava-alueen lähellä. Ne on arvotettu luokkaan 1 arkkitehtoonisten, historiallisten ja ympäristöllisten arvojen takia. Yhteysaluesen laiturin melko lähellä oleva suojeltu huvila Sve-den on myös yksi neljästä alkuperäisestä saarivahdin

tare har bott i torp på Norrkullalandet. Holmvaktarna såg också till att ingen skog fälldes.

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. Av dessa är områden och objekt i klasserna 1 och 1–2 de mest värdefulla (eventuellt värden av landskaps- eller riksintresse). Objekt och områden i klass 2 har lokal betydelse. Objekt i klass 3 har inte värderats eller anvisats på kartan.

I inventeringen har Norrkullalandet i sin helhet placerats i klass 2 på grund av det planhistoriska värdet. 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 byggnad 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. Den första sommarvillan blev klar 1917.

1918 färdigställdes "Turisthotell å Norrkulla", ett nationalromantiskt pensionat som hade ritats av Sonck. Det såldes snart till Finlands Svenska Kontoristförbund. Ön var populär på 1920- och 30-talen och sommartid fanns det en daglig ångfartygsförbindelse från Helsingfors. År 1961 köpte försam-

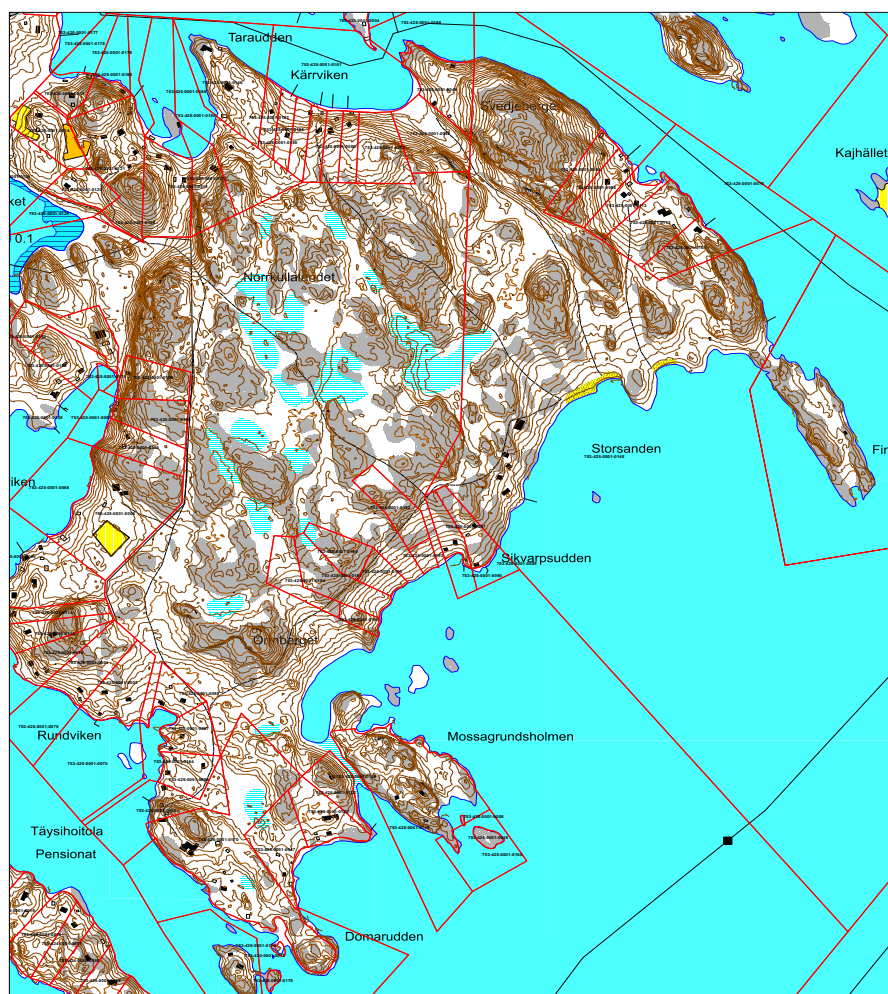
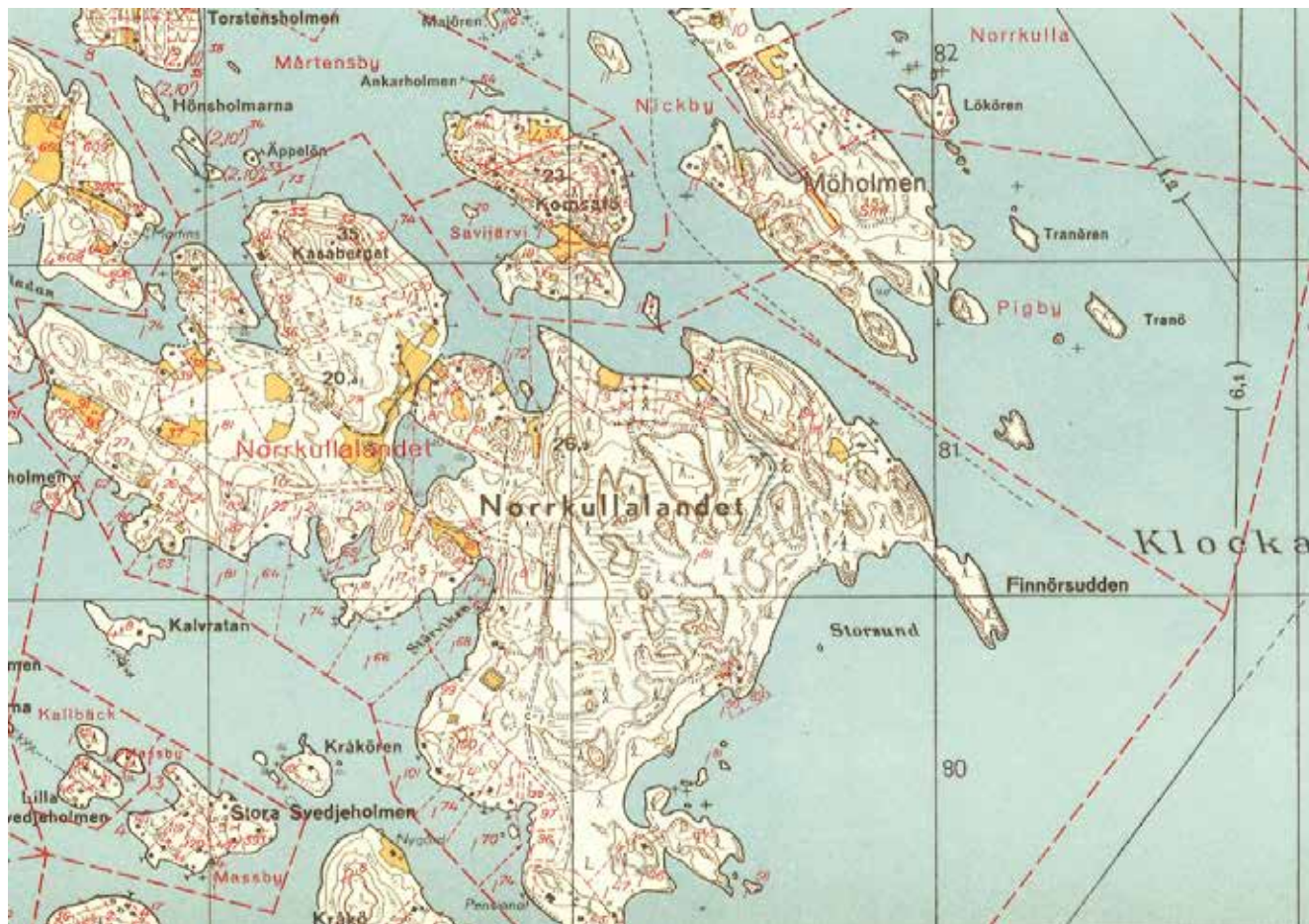


Ylhäällä: Ote C. N. Klerckerin kartta Kuninkaallisesta merikartastosta 1790-luvulta.

Alhaalla: Lars Sonckin asemakaava huvilatonttien jaosta Norrkullalandetilla n. vuodelta 1918.

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

Nere: Lars Soncks parcelleringsplan utvisande Norrkullalandets indelning i villatomter ca. år 1918.



Ylhäällä: Peruskartta alueelta vuodelta 1957. Kaava-alueen kaakkoisranta on rakentamatonta 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 (Lantmäteriverket).

asuinpaikasta saarella.

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. Näiden kahden alueen osista muodostuu käsiteltävänä olevan kaavamuutoksen alue.

Ote Saariston ja rannikon osayleiskaavan kartasta on esitetty luvussa 3.2.3. 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 Vainuddeniستان mantereella sekä Norrkullalandetin länsipuolella olevilta saarilta Röysöltä ja Opanholmenilta.

Nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualueella on vähän yli kymmenen rakennusta. Kunnan retkeilyalueella on muutamia pieniä huolto- ja puu- rakennuksia, matkailuyrityksen alueella on suuri kokousrakennus, sauna-kahvila-rakennus, kolme vuokramökkiä sekä joitakin pieniä huoltorakennuksia. Loma-asuinkorttelin luona on neljä mökkiä ja pieniä talousrakennuksia, kaikki nykyisen korttelialueen ja rannan välissä olevalla lähivirkistysalueella.

3.1.3 Liikenne ja palvelut

Liikenne

Kaava-alueelle pääsee on julkisilla liikennevälineillä Söderkullasta ja Helsingistä Västerkullan ja Gum-

lingarna i Helsingfors hotellet för att bygga om det till ett lägercentrum som fick namnet Furugård.

Den skyddade huvudbyggnaden förstördes vid en eldsvåda 2016.

Det finns sju gamla, 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 också 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. Delar av nämnda områden bildar det planändringsområde som nu är under behandling.

Ett utdrag ur kartan som hör till delgeneralplanen för skärgården och kusten visas i kapitel 3.2.3. 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 drygt tio byggnader inom planeringsom-

bostrandin kautta, mutta yhteysvaihtoehtoja ei ole paljon. Bussiyhteyksiä Kalkkirantaan on päivittäin useita ja sieltä yhteysaluksella pääsee muutamia kertoja päivässä Norrkullalandetille. 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.

Omalla veneellä Norrkullalandetille on helppo päästä, isotkin veneet pääsevät kiinnittymään venesataman laituriin. Pienveneille ja kanooteille on melko suojaisia reittejä saareen. Etäisyys Kalkkirannasta

rådet. 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. Vid kvarteret för fritidsbostäder finns det fyra stugor och fem små ekonomibyggnader, samtliga på området för närrecreation mellan det nuvarande kvartersområdet och stranden.

3.1.3 Trafik och service

Trafik

Till planområdet kan man åka kollektivt från Söderkulla och Helsingfors via Västerkulla och Gumbo-



Ote Sipoon kunnan julkaisemasta Sipoon saaristokartasta, jossa näkyy alueen satamat, virkistysalueet, yhteysaluksen reitit ja palvelut.

Ett utdrag ur den av kommunen utgivna skärgårdskartan som visar hamnarna och rekreationsområdena i området, förbindelsebåtens rutter och tjänster.

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 päivittäistavarakaupat, 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 Sibbe vesihuolto-osuuskunnan vesijohto ja paineviemäri. Niiden rakentaminen aloitettiin vuoden 2019 lopussa ja suunnitelman mukaan kaava-alueelle vesijohto ja viemärinto saadaan syksyllä 2020.

Nykyisin matkailupalveluiden vesihuolto on porakäivon, rengaskäivon ja merivedestä juomavettä puhdistavan laitteiston varassa. Muuten kaava-alueella käytettäneen noutovettä. Matkailupalveluiden käytössä on vesikäymälöitä, jotka on liitetty pienpuhdistamoon. Loma-mökeillä ja virkistysalueella on kompostikäymälöitä.

3.1.5 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Ympäristön saasteet ja melu

Nordkalkin Sipoon kalkkitechdas 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

strand, 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. 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.

Med egen båt är det lätt att ta sig till Norrkullalandet. Även stora båtar kan anlöpa 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. Cafée, 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 hösten 2020.

För närvarande har vattenförsörjningen för turisttjänsterna ordnats med en borrhunn, en ringbrunn och en anordning som renar havsvatten till dricksvatten. För övrigt torde man använda vatten som hämtats till planområdet. För turisttjänsterna finns vattentoaletter som kopplats till ett litet reningsverk. Fritidsstugorna och rekreationsområdet har

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 venevajoja. Niiden rakennuksissa tulvan mahdollisuus on huomioitava.

3.1.6 Maanomistus

Alueella kiinteistö 753-425-1-145 (11,9 ha) on Sipoon kunnan omistuksessa, kiinteistön 753-425-1-188 (7,9 ha) omistaa Seasong Fastighets Ab. Loppuosa (4,7 ha) on yksityisten kiinteistöjä loma-asumista varten.

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:

- Alueidenkäytöllä luodaan mahdollisuuksia elinkeinojen uudistumiselle.
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin 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

komposterande toaletter.

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

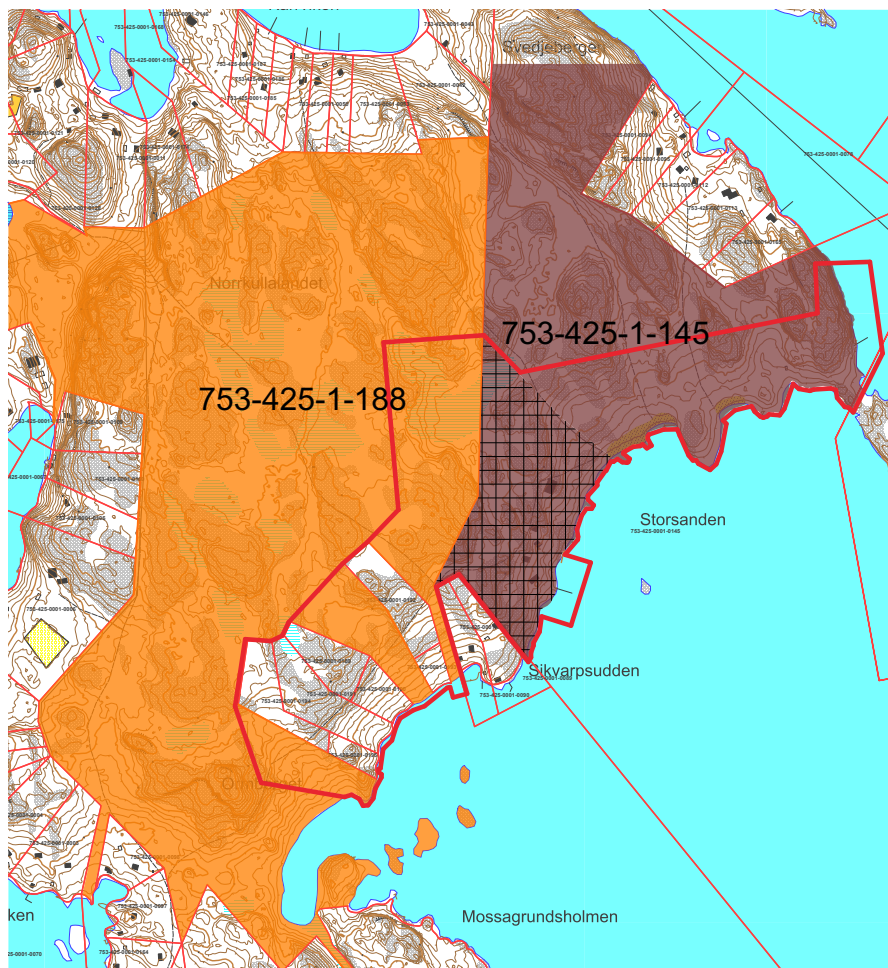
Den lägsta rekommenderade bygghöjden, under vilken konstruktioner som skadas av fukt inte bör placeras, är på Norrkullalandet N2000 +2,85 m utan reservation för vågbildning. Reservationen för vågbildning torde som mest vara densamma som på fastlandssidan av Fagerö, dvs. 0,4–0,5 m, vilket innebär att 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 båthus: med hänsyn till dessa byggnader ska risken för översvämning tas i beaktande.

3.1.6 Markägförhållanden

Fastigheten 753-425-1-145 (11,9 ha) ägs av Sibbo kommun och fastigheten 753-425-1-188 (7,9 ha) av Seasong Fastighets Ab. Återstoden av planområdet (4,7 ha) är privatägda fastigheter för fritidsboende.

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.



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

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, vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2017

Suunnittelualueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 2. vaihemaakuntak-

3.2 Planeringssituationen

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 områdesanvändningenskapas 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.

va ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava. Nämä kaavat yhdistävässä julkaisussa, maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017, kaavamuutosalue on pääosiltaan virkistysaluetta. Koko saarialue on maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä.

3.2.3 Saariston ja rannikon osayleiskaava

Saariston ja rannikon osayleiskaavassa (lainvoimaiseksi vuonna 2014) suunnittelualueella on samat merkinnät kuin voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa.

3.2.4 Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Norrkullalandet-Söderkullalandet rantakaava (lainvoimaiseksi vuonna 1994). Siinä aluelle on merkitty retkeily- ja ulkoilualue (VR), venevalkama (LV), loma-asuntojen korttelialueita (RA-1 ja RA-2), lähivirkistysalue (VL) RA-2-kortteleille, joilla ei omaa rantaa, suojelualue (S) ja maa- ja metsätalousalue (MU), jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja.

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.

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 översvämningsrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningsriskerna på annat sätt.

- Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.

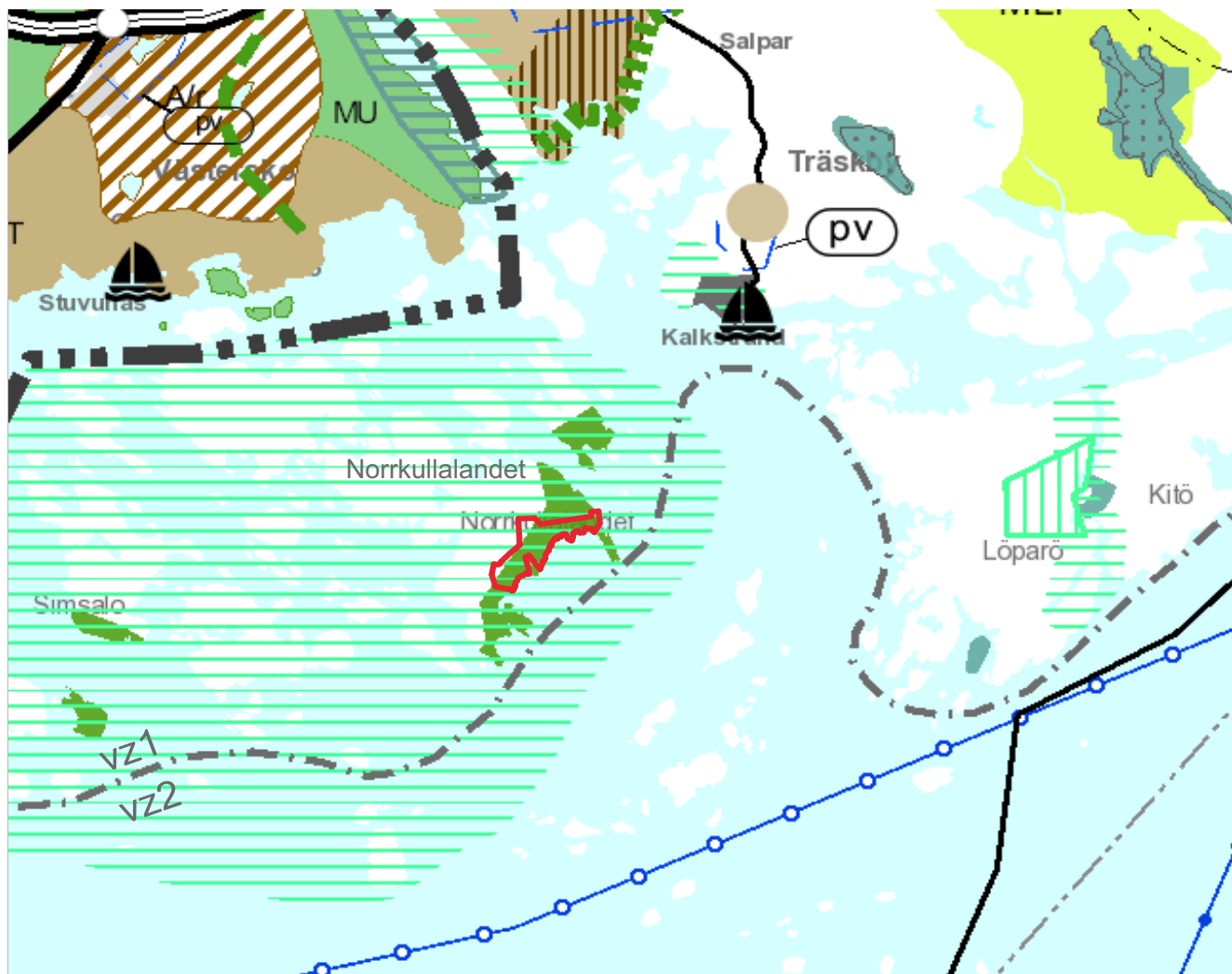
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

3.2.2 Landskapsplaner, sammanställningen av fastställda landskapsplaner 2017

Östra Nylands landskapsplan, etapplandskapsplan 2 för Nyland och etapplandskapsplan 4 för Nyland är i kraft i planeringsområdet. I publikationen som förenar dessa planer – sammanställningen av landskapsplaner 2017, är planeringsområdet i huvudsak ett rekreationsområde. Hela området av öar och holmar är en betydande kulturmiljö av landskapsintresse.

3.2.3 Delgeneralplan för skärgården och kusten

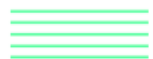
I delgeneralplanen för skärgården och kusten (lagakraftvunnen 2014) har planeringsområdet samma beteckningar som i gällande stranddetaljplanerna.



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



Veneväylä
Småbåtsled



Venesatama
Småbåtshamn



Kylä
By



Teollisuusalue
Industriområde



Saaristovyöhykkeiden välinen raja
Gräns mellan skärgårdszoner

vz1

Mantereen rantavyöhyke ja sisäsaaristo
Fastlandets strandzon och inre skärgården

vz2

Ulkosaaristo
Yttre skärgården

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.

3.2.6 Pohjakartta

Muutoksia käsittävän ranta-asemakaava-alueen pohjakartta on uusittu kaavan laatimisen yhteydessä mittakaavassa 1:2000 ja se on hyväksytty 21.1.2019.

3.2.4 Strandedetaljplan

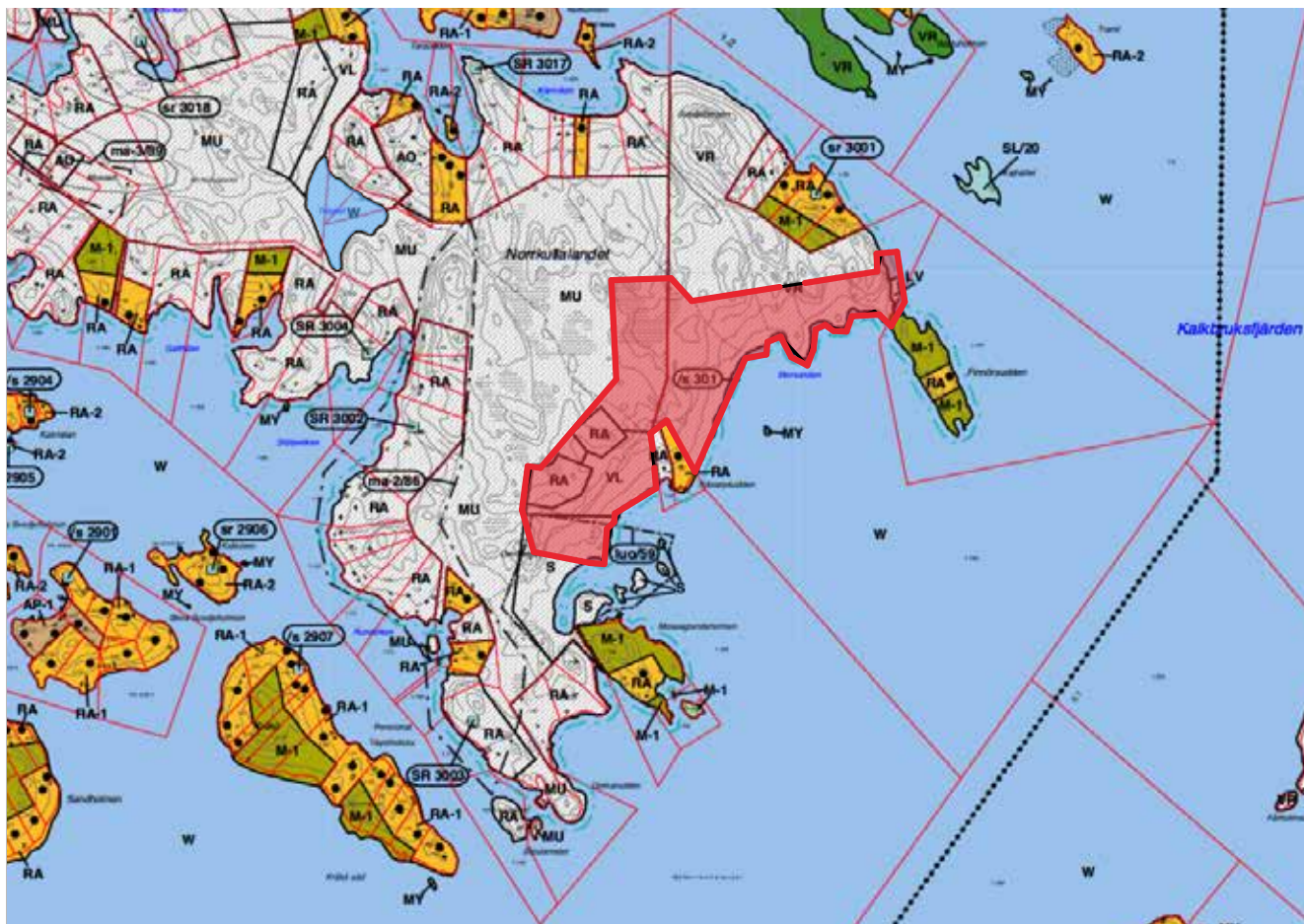
Strandplanen för Norrkullalaget-Söderkullalaget är i kraft i området (lagakraftvunnen år 1994). I planen anvisas ett friluftsför- och strövmråde (VR), en småbåtshamn (LV), kvartersområden för fritidsbostäder (RA-1 och RA-2), ett område för närrekreation (VL) för RA-2-kvarteren utan egen strand, ett skyddsområde (S) och ett jord- och skogsbruksområde (MU) med särskilt behov av att styra friluftslivet eller med särskilda miljövärden.

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 rättsverkningskraft, 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 föändringar uppdaterades i samband med utarbetandet av detaljplanen i skala 1:2 000 och den godkändes 21.1.2019.



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 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 talousrakennuksen. 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 byggsplats för fritidsbostad skall vara minst 5 000 m². Strandlinjen vid en byggsplats 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 byggsplats 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 byggsplatserna har anvisats separat.

OSAYLEISKAHAVAKARTALLA ESITETTY 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** LÄHIVIRKISTYSLUE
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.

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

Frilufts- 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.

vv

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 rantaviivasta 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: Kokousrakennus.

Alhaalla: Kaava-alueella nyt olevat lomamökit ovat 78-120 m:n päässä rannasta puuston suojassa. Voimassa olevan asemakaavan loma-asuntokorttelit alkavat vasta 124-175 m:n päässä rannasta.

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

I mitten: Konferensbyggnaden.

Nere: De befintliga stugorna i planområdet är på 78–120 m avstånd från stranden i skydd av träden. I den gällande detaljplanen börjar kvarteren för fritidsbostäder först på 124–175 m avstånd från stranden



Ylhäällä: Loma-asuntokorttelien alapuolelle rannalle on rakennettu laitureita.
Keskellä: Kallioilla kulkureitit tulee suunnitella kasvillisuus huomioon ottaen.
Alhaalla: Saaren sisäosaan kunnan maa-alueen länsipuolelle sijoittuva matkailutoimintojen uusi korttelialue on metsän keskellä.

Uppe: Bryggor har byggts på stranden nedanför kvarteren för fritidsbostäder.
I mitten: På hållmarker bör leder planeras med så att hänsyn tas till vegetationen.
Nere: Det nya kvartersområdet som betjänar turism anvisas mitt i skogen på västra sidan av kommunens mark i inlandet.



4 Asemakaavasuunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen



4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Norrkullalandetin ranta-asemakaavan muutos (RA7) sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2019-2023. Kaavamuutoksen 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. Kaavamuutoksella 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 frilufts- 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

taa toimintaansa kunnan alueelle kaavoitetavilla uusilla rakennuksilla sekä saaren sisäosassa kiinteistöyhtiönsä maille rakennettavilla vuokramökeillä.

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 Nikkilän ja Söderkullan kirjaston virallisella ilmoitustaululla.

strävar företaget efter möjlighet att utveckla och utvidga sin verksamhet med nya byggnader som planläggs i kommunens område samt hyresstugor som byggs på fastighetsbolagets marker i den inre delen av ön.

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 planläggningsprogram 2019–2023. Detaljplanen kungjordes anhängig 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 (Sipoon sanomat, Östnyland) och på den officiella anslagstavlan i Nickby och Söderkulla bibliotek.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavoituksesta käydään tarvittaessa työneuvottelu Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

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 tullaan pitämään vuorovaikutustilaisuus Söderkullan kirjastolla. Tilaisuudessa tullaan nostamaan esiin pääpiirteissään seuraavaa:

- Yleiset tavoitteet: vaikutukset maisemaan huomioitava, uusi rakentaminen sovitettava rantamaisemaan
- Virkistysalueet ja reitit: Vanhojen reittien lisäksi tarvittaneen uusia polkureittejä. Kunnan retkeilyalueelle on mahdollista suunnitella esteetön luontopolku.
- Elinkeinotoiminnan ja loma-asutuksen yhteensovittaminen luontoarvojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävilläoloaikana kirjallisena 1 kommentti lähi-alueen naapureilta. Viranomaisilta pyydettiin kommentteja OASista.

Kaavatyötä koskevilla nettisivuilla tiedotetaan kaavatyön etenemisestä ja siihen liittyvien selvitysten

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Om detaljplaneringen hålls efter behov samråd med Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

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 kommer ett växelverkansmöte att hållas på Söderkulla bibliotek. På mötet kommer följande att tas upp i huvuddrag:

- Allmänna mål: konsekvenserna för landskapet ska tas i beaktande, de nya byggnaderna ska anpassas till strandlandskapet
- Rekreatiomsområden och -leder: Utöver de befintliga lederna torde det finnas behov av nya. En tillgänglig naturstig kan planeras i kommunens friluftsområde.
- Näringsverksamheten och fritidsboendet ska samordnas med naturvärdena.

Om programmet för deltagande och bedömning inlämnades under framläggningstiden en skriftlig kommentar från grannarna i närområdet. Kommentarer om PDB begärdes av myndigheterna.

På webbsidorna som handlar om planarbetet skall

valmistumisesta. Osallisilla on koko kaavaprosessin ajan mahdollisuus antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta sekä tulla haluessaan tapaamaan kaavoittajaa kaavatyön tiimoilta (tapamis aika 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

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakunta-kaavoissa maakunnallisesti merkittävä kulttuurialue. Saariston ja rannikon osayleiskaavassa kaavamuuto-

information publicerasfortlöpande 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

I de gällande landskapsplanerna är planeringsområ-

salue on suurimmaksi osaksi virkistysaluetta. Lisäksi alueella on suojelualuetta, loma-asutusta ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistavetta tai ympäristöarvoja.

Kunnan tavoitteena on kehittää aluettaan monipuolisiksi ja aktiiviseksi osaksi Sipoon virkistysalueita. Samalla pyritään luomaan edellytykset saaristomat-kailua harjoittavan yrityksen toiminnan kehittämisen ja laajentaminen ympäristön arvo huomioon ottaen. Alueelle kaavailtu matkailua palveleva korttelialue lisää lomanvieton mahdollisuuksia saaristossa aiempaa laajemmalle väestölle.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Norrkullalandetin saaren virkistysalue on ympäri-vuotisen yhteysliikenteen ansiosta hyvin kuntalais-ten saavutettavissa. Virkistysalueen kehittäminen lisää kuntalaisten mahdollisuuksia hienoon saaris-toon tutustumiseen. Norrkullalandetin ympäristös-sä laaja saaristoalue on luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Tästä johtuen alueen rakentaminen on toteutettava hienovaraises-ti 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 vanho-ja olemassaolevia polkureittejä. Mahdolliset uudet ja esteettömämmät reitit tulee suunnitella luonto huomioiden.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Lähialueen mökkiläiset ovat jo ennen vuorovaiku-tustilaisuutta kaavan vireilletulon jälkeen tuoneet esiin seuraavia tavoitteita:

- Luonnonsuojelualue tulisi säilyttää nykyisessä

det ett betydande kulturområde på landskapsnivå. I delgeneralplanen för skärgården och kusten är planändringsområdet till största delen ett rekrea-tionsområde. Därtill omfattar planändringsområ-det skyddsområde, fritidsbosättning och jord- och skogsbruksområde med särskilda behov av att styra friluftslivet eller med särskilda naturvärden.

Kommunen har som mål att utveckla sitt område till en mångsidig och aktiv del av rekreationsområ- dena i Sibbo. På samma gång strävar man efter att skapa förutsättningar för utveckling och utvidgning av turistföretagets verksamhet med beaktande av miljöns värde. Det planerade kvartersområdet som betjänar turism ökar möjligheterna för en större grupp av befolkningen än tidigare att semestra i skärgården.

Mål som grundar sig på förhållandena och egen-skaperna i området

Rekreatiomsområdet på Norrkullalandet kan nås enkelt av kommuninvånarna tack vare att förbindel-setrafiken drivs året runt. När rekreationsområdet utvecklas får kommuninvånarna bättre möjligheter att bekanta sig med den fina skärgården. Den vid-sträckta skärgården kring Norrkullalandet har klassi-ficerats som en betydande kulturmiljö på landskaps-nivå. 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 vildmarkslik-nande skogar. När naturstigarna och friluftslederna förbättras blir det lättare att ta sig till dessa områ-den. I första hand ska de gamla, befintliga stigarna utnyttjas. Eventuella nya och tillgängliga leder ska planeras med hänsyn till naturen.

koossa ja yhteys luonnonsuojelualueelle tulisi säilyttää. Laiturit lähivirkistysalueella 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 säästären ja luonnonmukaisena säilyttäen, puuston raivaukset on kiellettävä.
- Omarantaisia tontteja ei voi olla vastoin Saariston ja rannikon osayleiskaavaa.

4.4.3 Mål som uppkommit under processen

Stugägarna i närområdet har lagt fram följande mål redan före mötet för växelverkan, efter att planen gjorts anhängig:

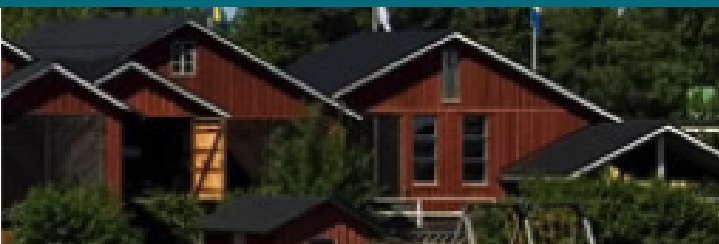
- Den nuvarande storleken på naturskyddsområdet och förbindelsen till naturskyddsområdet bör bevaras. Bryggorna i området för närrekreation får strandområdet att förefalla som ett privat område som inte berörs av allemansrätten.
- Området som turistföretaget arrenderar av kommunen borde förvaras som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

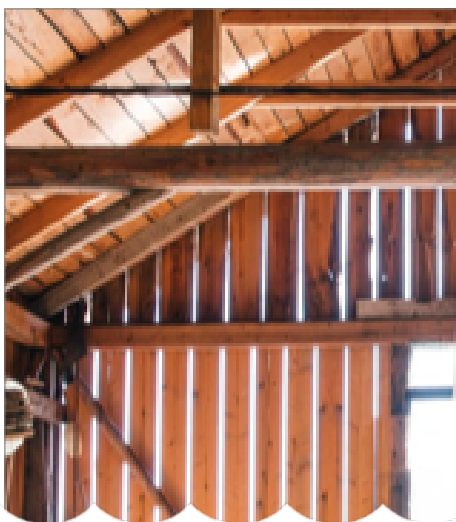
- Det bör utredas vilka konsekvenser det relativt effektiva byggandet har för landskapet. Byggnaderna ska placeras så att de sitter bra i terrängen och så att skogen skonas och bevaras i naturligt tillstånd. Trädbeståndet får inte röjas.
- Det får inte finnas tomter med egen strand i strid med delgeneralplanen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

5 Asemakaavan kuvaus

Redogörelse för detaljplanen



Lappon ja Hammarön
saaristomuseot.
Skärgårdsmuseer i
Lappo och Hammarö.



5.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavamuutoksen luonnoksessa alueelle sijoittuu virkistysalue, matkailua palvelevien rakennusten kortteli, loma-asuintontteja, lähivirkistysalue, venevalkamia ja vesialuetta. Lisäksi luontoinventoinnissa erityisen tärkeiksi elinympäristöiksi luokitellut kallioalueet on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi joilla ympäristö säilytetään.

Osa kunnan virkistysalueesta muutetaan matkailua palvelevien rakennusten kortteliksi. Sen vierellä olevalta metsäalueelta erotetaan lisäalue matkailulle matkailuyrityksen kiinteistöyhtiön omistamalta maalta.

Kiinteistöyhtiön maa-alue ympäröi kaava-alueella olevaa kahta loma-asuinkorttelia. Siitä erotetaan

5.1 Planens struktur

I utkastet till ändring av stranddetaljplanen består området av ett rekreationsområde, ett kvarter för byggnader som betjänar turism, fritidsbostadstomter, ett område för närrekreation, båthamnar och vattenområde. De klippområden som i naturinventeringen konstaterats vara särskilt viktiga livsmiljöer, stranden vid Träsket samt mokärret har i planen betecknats som 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. Från det intilliggande skogsområdet avskiljs ytterligare områden för turism av den mark som ägs av turistföretagets fastighetsbolag.

Fastighetsbolagets mark omger två kvarter för

kaksi uutta loma-asuinkorttelia ja aiemmat korttelit yhdistetään toisiinsa. Loma-asuinkortteleiden ja rannan väliin jätetään 50 m leveä lähivirkistysalue. Loma-asuinkorttelien rakennusalueet sijoitetaan olemassaolevien rakennusten vyöhykkeelle, johon muodostuu suhteellisen tiivis kylämäinen alue. Rakennukset voidaan pääsääntöisesti sijoittaa rinteiden myötäisesti maastoon.

5.1.1 Mitoitus

Koko kaava-alueen pinta-ala on 25,5 ha.

Kunnan VR-retkeily- ja ulkoilualueen koko on 6,3 ha. RM-matkailua palvelevien rakennusten korttelin koko yhteensä on 9,2 ha, rakennusoikeutta on 3520 m² ja tehokkuus on $e=0,04$.

RA-loma-asuntojen korttelialueet ovat yhteensä 6,6 ha, rakennusoikeutta 10 tontilla on 2200 m² ja tehokkuus on keskimäärin $e=0,03$.

VL-lähivirkistysalue on 2 ha. LV-venevalkamien alueet ovat yhteensä 1 ha ja vesialueiden koko on 0,5 ha.

Alueen Itäpäästä yhteysaluksen laiturilta kulkee hiekkatie rannan myötäisesti kunnan omistaman alueen läpi. Alueella on vanhoja polkuja, jotka säilyvät. Uudet polut tulee sovittaa maastoon mahdollisimman hyvin luontoa säilyttäen.

5.1.2 Palvelut

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

Kesäisin käy kauppalaiva Norrkullalandetilla saaren

fritidsboende i planområdet. Av den avskiljs två nya kvarter för fritidsboende och de tidigare kvarteren förenas med varandra. Ett 50 m brett område för närrecreation bli kvar mellan kvarteren för fritidsbostäder och stranden. Byggnadsområdena i kvarteren för fritidsbostäder placeras i zonen av befintliga byggnader, varvid ett tämligen tätt, byalikt område bildas. Byggnaderna kan i regel placeras följsamt utmed sluttningarna i terrängen.

5.1.1 Dimensionering

Hela planområdet omfattar 25,5 ha. Friluft- och strövområdet (VR) av kommunen är 6,3 ha.

Kvarteret för byggnader som betjänar turism (RM) utgör sammanlagt är 9,2 ha, byggrätten är 3 520 m² och byggeffektiviteten $e = 0,04$.

Kvarteren för fritidsbostäders (RA) är sammanlagt 6,5 ha, byggrätten på 10 tomter är 2 200 m² och effektiviteten i medeltal $e = 0,03$.

Området för närrecreation (VL) är 2 ha. Områdena för småbåtshamn (LV) utgör sammanlagt 1 ha och vattenområdena 0,5 ha.

Från kajen för förbindelsebåtar i östra ändan av planområdet går en grusväg längs stranden genom det av kommunen ägda området. Det finns gamla stigar i området och samtliga kommer att bevaras. De nya stigarna ska anpassas till terrängen så att naturen bevaras så bra som möjligt.

5.1.2 Service

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

länsipäässä. Laiva voisi vuokramökkien ja retkeilyjoiden määrän kasvun vuoksi pysähtyä myös kaava-alueen isoille laitureilla. Ruokapalveluita on mantereen puolella Gumbostrandissa ja Kalkkiranassa. Laajemmat palvelut löytyvät Söderkullasta, jonne Kalkkirannasta on matkaa noin 8 kilometriä.

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 kaksi venevajaa.

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 3520 k-m².
- Tonttitehokkuus keskimäärin $e = 0.04$.
- Ohjeet rakentamisesta yleisissä määräyksissä.
- **rm-3**-rakennusala kokous- ja majoitusrakennukselle. Rakennusoikeus 1300 k-m², kerrosluku 1 1/2.
- **rm-4**-rakennusala rantakahvilalle, saunalle, myyn-

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 de stora bryggorna i planområdet. Restaurangtjänster tillhandahålls i Gumbostrand 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 semestermål som är enkelt att åka till och som erbjuder många slags aktiviteter. Byggnadsområdena i planområdet har placerats i skydd av strandzonen. Sommarcaféet, strandbastun och två båthus 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 3 520 vy-m².
- Exploateringsstal i medeltal $e = 0,04$.
- Anvisningar om byggandet i de allmänna bestämmelserna.
- **rm-3**-byggnadsyta för konferens- och inkvarteringsbyggnaden. Byggrätt 1300 vy-m², våningstal

tikioskille ja esityskatokselle. Rakennusoikeus 360 k-m², kerrosluku 1.

- **rm-5**-rakennusala majoitusmökille. Rakennusoikeus 400k-m², kerrosluku 1 1/3. Mökkien tulee olla enintään 40 k-m².
- **rm-6**-rakennusala majoitusmökeille. Rakennusoikeus 1300 k-m², kerrosluku 1 1/3. Mökkien tulee olla enintään 100 k-m².
- **sn**-rakennusala saunoille. Rakennusoikeutta niillä yhteensä 60 k-m², kerrosluku 1.
- **h** huoltorakennukselle varattu ohjeellinen rakennusala, rakennusoikeutta 100 k-m², kerrosluku 1.
- **t-3** rakennusala, jolle saa rakentaa vähäisiä katoksia

Loma-asuntojen korttelialue RA

- Rakennusoikeutta yhteensä 2200 k-m².
- Tontteja enintään 10, vaihtelevat tonttikoot.
- Tonttitehokkuudet 0,02-0,08, keskimäärin $e = 0,03$.
- Ohjeet rakentamisesta yleisissä määräyksissä.
- Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon enintään 120 k-m² ja yhden erillisen saunan enintään 30 k-m², yhden vierasmajan enintään 20 k-m² sekä tarvittavia talousrakennuksia enintään 50 k-m².
- 1-kerroksisia rakennuksia.

5.3.2 Muut alueet

Retkeily- ja ulkoilualue VR

- Alueelle rajattu kolme uimapaikkaa ja ohjeellinen leikki- ja oleskelualue.

Lähivirkistysalue VL-2

Kaava-alueella loma-asuntokorttelien kohdalla ranta-alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi.

- Alueen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa.
- Alueelle saa rakentaa laitureita vain niille merkityille paikoille.

Venevalkama LV

- Alueella kolme venevalkamaa, joista pienin on

1 1/2.

- **rm-4**-byggnadsyta för strandcafé, bastu, kiosk och täckt scen. Byggrätt 360 vy-m², våningstal 1.
- **rm-5**-byggnadsyta för övernattningsstugor. Byggrätt 400 vy-m², våningstal 1. Stugorna ska vara högst 40 vy-m².
- **rm-6**-byggnadsyta för övernattningsstugor. Byggrätt 1300 vy-m², våningstal 1 1/3. Stugorna ska vara högst 100 vy-m².
- **sn**-byggnadsyta för bastubyggnader. Byggnadsyta sammanlagt 60 vy-m², våningstal 1.
- **h** riktgivande område för servicebyggnad. Byggnadsyta 100 vy-m², våningstal 1.
- **t-3** byggnadsyta där mindre skyddstak får plaseras.

Kvartersområde för fritidsbostäder RA

- Byggrätt sammanlagt 2 200 vy-m².
- Antalet tomter högst 10, av varierande storlek.
- Exploateringstal 0,02–0,08, i medeltal $e = 0,03$.
- Anvisningar om byggandet i de allmänna bestämmelserna.
- På varje byggplats är det tillåtet att uppföra en fritidsbostad på högst 120 vy-m², en fristående bastu på högst 30 vy-m², en gäststuga på högst 20 vy-m² samt behövliga ekonomibygnader på högst 50 vy-m².
- Byggnaderna har en våning.

5.3.2 Övriga områden

Frilufts- och strövområde (VR)

- I området har tre badplatser avgränsats och ett riktgivande område för lek och vistelse.

Område för närrekreation (VL-2)

Strandområdet vid kvarteren för fritidsbostäder har anvisats som ett område för närrekreation.

- Trädbeståndet ska bevaras och vårdas. .
- Bryggor får byggas bara på anvisade platser.

lähivirkistysalueeseen liittyvä. Sen laiturin voi toimia loma-asuntojen yhteislaiturina.

- Rantakahvilan luona olevaan venevalkamaan on varattu rakennusala 50 m²:n venekatokselle ja pie-
neen venevalkamaan 30 m²:n venekatokselle.
- Ohjeet rakentamisesta yleisissä määräyksissä.

Suojelumerkintä luo-3

Luontoselvityksessä metsälain mukaisesti erittäin arvokkaiksi elinympäristöiksi arvioidut kallioalueet on merkitty luo-3-merkinnällä. Alueet on säilytettävä luonnontilaisena.

Yleiset määräykset

- Rakennusten etäisyyksien tulee olla vähintään 4 m kiinteistön rajasta ja 8 m muista rakennuksista. Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 50 m. Etäisyys rantaviivasta voi olla vähemmän VR- ja RM-korttelissa rakennusalarajojen mukaisesti, kuitenkin vähintään 20 m keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Rakennusten sijainnin tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy, oleva puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Rakennusten tulee jäädä pääosin puuston suojaan. Tämä ei koske rakennuksia RM-korttelin venevalkaman luona eikä venevajoja.
- 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.

Småbåtshamn (LV)

- Det finns tre småbåtshamnar varav den minsta ansluter sig till området för närrekreation. Bryggan kan fungera som en gemensam brygga för fritidsbostäderna.
- Vid småbåtshamnen vid strandcaféet reserveras en byggnadsyta på 50 m² för en täckt båtplats och vid den lilla småbåtshamnen en byggnadsyta på 30 m² för en täckt båtplats.
- Anvisningar om byggandet i de allmänna bestämmelserna.

Skyddsbeteckning luo-3

De hållmarksområden som i naturinventeringen konstaterats vara särskilt viktiga livsmiljöer såsom avses i skogslagen har betecknats med "luo-3". 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. Byggnaderna ska vara på minst 50 m avstånd från strandlinjen vid medelvattenståndet. Avståndet från strandlinjen kan vara mindre i VR- och RM-kvarteren i enlighet med byggnadsytornas gränser, dock minst 20 m från strandlinjen vid medelvattenståndet. Byggnaderna ska placeras så att naturligheten i landskapet bevaras, de befintliga träden ska bevaras i den mån det är möjligt. Byggnaderna ska i huvudsak förbli i skydd av trädbeståndet. Det gäller inte byggnaderna i RM-kvarteret vid småbåtshamnen och inte heller båthus
- 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.

- 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 komposti-käymälä, 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 ei saa tehdä ilman maankäyttö- ja rakennuslain § 128:n mukaista maisematyölupaa.
- Ruoppausten mahdollisuus on selvitettävä vesilain lupa- tai ilmoitusmenettelyn kautta.
- Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä haittaa.

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 uudet rakennukset täydentävät toisaalta retkeily- ja ulkoilualueen rakennuskantaa sekä toisaalta loma-asuinaluetta. Alueen sisäinen pääväylä on olemassa oleva hiekkatie yhteysaluslaiturilta matkailuyrityksen kesäkahvila-rakennukselle.

Yhdyskuntarakenne ja taajamakuva

Kaavalla on kohtalainen vaikutus yhdyskuntara-

- 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 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.
- 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

De nya byggnaderna i detaljplaneändringen kompletterar dels byggnadsbeståndet för frilufts- och strövandamål, dels området för fritidsboende. Den befintliga grusvägen från förbindelsebåtskajen till turistföretagets sommarcafé utgör en intern huvudled.

kenteeseen, koska kaava-alue on saaren vähiten rakennettu alue. Suunniteltu rakentaminen kuitenkin mahdollistaa retkeilyalueen ja saaristomatkailun kehittämisen lähellä rannikkoa olevalla ja hyvien yhteyksien päässä olevalla suurella saarella. Vesi-huolto-osuuskunta on aloittanut vesi- ja viemäriverkoston rakentamisen saareen ja sen lähialueelle.

Rakentaminen kaava-alueella sijoittuu muutamaa poikkeusta lukuunottamatta rantapuuston suojaan ja sisemmäs saareen pieniin rakennusryhmiin ja rinteiden myötäisesti. Matkailua palvelemaan kortteliin saaren sisäosassa tulee kylämäinen rakennusryhmä. Loma-asuinkorttelissa rakennukset muodostavat pienehköjä pihapiirejä vyöhykkeenä rannan lähivirkistysalueen yläpuolella. Suurin osa kaava-alueesta jää luonnonmukaiseksi.

Liikenne ja virkistys

Kaava-alueelle on ympärivuotinen laivayhteys Kalkkirannasta tai Gumbostrandista. Molempiin satamiin on bussiyhteyksiä, mutta yhteyksien sovittaminen vaatisi kehittämistä. Henkilöautoyhteyden ongelma on pysäköintipaikkojen vähäisyys ja puute satamissa etenkin keskikesällä. Kaavan mukaisesta rakentamisesta aiheutuvasta auto- ja veneliikenteestä koituu vähäisiä paikallisia vaikutuksia.

Kaava-alue Norrkullalandetilla on retkeily-, ulkoilu-, matkailu- sekä loma-alueita. Saarella on laajat metsäalueet ja siellä joitakin vanhoja polkujareittejä. Uimarantojen luota lähtee merkitty polku Svedjebergin tornille. Alueen rakentamisen yhteydessä olisi hyvä suunnitella uusia luontopolkuja, jotka jättävät herkimät luontoalueet rauhaan. Uimarantojen ja leikkialueen läheisyyteen on mahdollista toteuttaa myös esteetön ulkoilureitti. Suunnitelman toteutus parantaa huomattavasti Sipoon saariston ulkoilun ja matkailun mahdollisuuksia.

Samhällsstruktur och tätortsbild

Planen har måttliga konsekvenser för samhällsstrukturen eftersom planområdet är det minst bebyggda området av ön. Det planerade byggandet gör det emellertid möjligt att utveckla rekreationsområdet och skärgårdsturismen på Norrkullalandet, som ju är en stor ö nära fastlandet och har goda förbindelser. Ett vattenandelslag har börjat bygga ett vatten- och avloppsnät på ön och dess närområden.

Byggandet planeras bortsett från några undantag till områden som ligger i skydd av trädbeståndet på stranden och längre in på ön i små byggnadsgrupper som följer sluttningarna i terrängen. Kvarteret för byggnader som betjänar turism i den inre delen av ön får en byliknande byggnadsgrupp. I kvarteret för fritidsbostäder bildar byggnaderna små gårdsområden längs en zon ovanför området för närrekreation på stranden. Största delen av planområdet är fortsättningsvis i naturligt tillstånd.

Trafik och rekreation

Till planområdet kan man åka med en förbindelsebåt året runt från Kalkstrand eller Gumbostrand. Det finns bussförbindelser till båda hamnarna, men båt- och bussförbindelserna borde samordnas bättre. Bristen på parkeringsplatser i hamnarna är problem för dem som rör sig med personbil, särskilt under högsommaren. Den bils- och båttrafik som föranleds av byggandet enligt planen har smärre, lokala konsekvenser.

Planområdet på Norrkullalandet är ett frilufts-, ströv-, turist- och fritidsområde. 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 bra 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

Rakennettu kulttuuriympäristö

ja muinaismuistot

Kaavan vaikutukset Norrkullalandetin rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat vähäisiä. Lars Sonckin alkuperäisessä suunnitelmassa kaava-alue oli jätetty rakentamattomaksi. Tilanne muuttui, kun koillisrannalle kaavoitettiin vähän rakentamista 1990-luvun ranta-asemakaavassa. Saaren vanhat arvokkaat rakennukset sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Ympäristöhäiriöt

Kaavaratkaisu ei itsessään lisää merkittävästi alueen ympäristöhäiriöitä. Rakentamisvaiheessa aiheutuu normaalia melua. Sen haitallisia vaikutuksia vähentää se, että rakentaminen matkailurakennusten kortteleissa tapahtunee pääasiassa 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 koko alueen kasvillisuuden säilyttämistä mahdollisimman luonnontilaisena ja olevan puuston säilyttämistä mahdollisuuksien mukaan. Lähivirkistysalueella puustoa tulee säilyttämisen lisäksi hoitaa.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueen pohjoisosa on on maakuntakaavan selvityksissä määritelty yhtenäiseksi luonnon-ydinalueeksi. Luontoinventoinnissa kaava-alueella rajattiin kallioalueita, jotka luokiteltiin metsälain erityisen tärkeiksi elinympäristöiksi. (Luontoselvitys Metsänen, 2018). Selvityksen ehdotuksen mukaisesti nuo alueet on kaavassa merkitty luo-3-merkinnällä, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi, joilla ympäristö tulee säilyttää.

planen förbättrar avsevärt möjligheterna till friluftsliv och turism i Sibbo skärgård.

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 kvarteren för byggnader som betjänar turismen i huvudsak torde byggas 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 vegetationen i hela området bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och att man låter bli att fälla träd i den mån det är möjligt. Förutom att trädbeståndet ska bevaras ska det i området för närrekreation även vårdas.

Naturförhållanden och naturens mångfald

Planeringsområdets norra del har i utredningarna inför landskapsplanen fastställts som ett sammanhängande kärnområde i naturen. Vid naturinventeringen avgränsades hållmarksområden som är särskilt viktiga livsmiljöer som avses i skogslagen. (Luontoselvitys Metsänen, 2018). I enlighet med rekommendationerna i inventeringen har dessa

Inventoinnissa löytyi myös uhanalainen korpialue, mutta se on varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella. Luontoinventoinnissa alueelta rajattiin useita vanhan metsän kuvioita, jotka soveltuvat METSO-ohjelmaan. Niille inventointi ehdotti MY- (Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja) tai luo-merkintää. Asemakaavaluonnoksessa ne on merkitty luo-3-merkinnällä lukuunottamatta korttelin 39 loma-asuinkorttelia, joka olisi METSO-ohjelmaan soveltuva.

Rakentaminen on ulkoilu- ja matkailurakennusten kortteleihin osoitettu toiminnan edellyttämille alueille. Matkailurakennusten korttelialue korpialueen luona on nykyisin tiheikköä. Siihen kohdistuu rakentamisen myötä monimuotoisuuden heikennystä. Toisaalta alueen rakentaminen avartaa ympäristöä ja se voi luoda uudenlaisia edellytyksiä kasvi- ja eläinlajistolle.

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 vesistölle. Käymäläratkaisuksi suositellaan kuiva- tai kompostikäymälää. Saaristoalueelle on aloitettu vesi- ja viemäriverkon rakentaminen osuuskunnan toimesta. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua vain kiinteistöillä, joiden talousvesi otetaan alueelle toteutetusta vesihohtoverkostosta ja joiden viemärivedet johdetaan toteutettavaan viemäriverkostoon.

områden betecknats med beteckningen "luo-3", dvs. som områden som är särskilt viktiga med tanke på naturens mångfald och där miljön bevaras. I närheten av området återfanns också ett kärr som klassificerades som en hotad livsmiljö. Vid naturinventeringen avgränsades flera figurer av gammal skog som lämpar sig för METSO-programmet. För dem föreslog inventeringen beteckningen MY (jord- och skogsbruksområde med särskilda naturvärden) eller "luo". I utkastet till detaljplan har de lämnats utanför byggnadsområdena och betecknats med beteckningen "luo-3". Endast i kvartersområdet för fritidsbostäder i kvarteret 39 har området som lämpar sig för METSO-programmet lämnats utan beteckningen "luo-3".

I kvarteren för frilufts- och turistbyggnader har byggandet anvisats i ändamålsenliga områden. Kvartersområdet för byggnader som betjänar turismen invid kärrområdet är i dag mycket tätbevuxet. Byggandet kommer att minska mångfalden i det. Å andra sidan öppnar byggandet miljön, vilket kan ge nya förutsättningar för både växt- och djurarter.

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 vat-

5.4.3 Vaikutukset kuntatalouteen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Maanomistajat tai alueen vuokralainen vastaavat kaavan toteuttamiskustannuksista. Matkailuyrityksen tulevilla uusilla työpaikoilla on pieni positiivinen vaikutus kuntatalouteen. Vastavasti mahdollinen satama-alueiden pysäköimispaikkojen lisääminen aiheuttaa kustannuksia.

5.4.4 Energia- ja ilmastovaikutukset

Norrkullalandet on liitetty sähköverkkoon. Lisäksi aurinkopaneeleilla ja -keräimillä on mahdollista hyödyntää auringon säteilyä. Katoille asennettavien keräimien suuntauksille suuri osa rakennuksista ei sijoitu optimaalisesti, koska rinteen suuntainen rakennuksen pitkä sivu suuntautuu kaakkoon. Kaava-alue täydentää Sipoon ulkoilu-, retkeily- ja matkailualueita joukkoliikenteellä 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 ulkoilu-, retkeily- ja matkailualueiden tarjontaa asutuksen läheisyydessä ja vastaa osaltaan kasvavan asutuksen tarpeisiin.

Palvelut, yritystoiminta ja työpaikat

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

Esteettömyys

Retkeilyssä ja matkailussa saaret ovat haastava ympäristö esteettömyydelle. Alueelle on mahdollista tehdä pieniä esteettömiä luontopolkua kunnan uimarantojen läheisyyteen.

tenledningsnätet i området och vars avloppsvatten leds till avloppsnätet i området.

5.4.3 Konsekvenser för kommunekonomin

Planen har inga nämnvärda konsekvenser för samhällsstrukturen. Markägarna eller arrendatorn svarar för kostnaderna för genomförandet av planen. Nya arbetstillfällen hos turistföretaget har en liten positiv effekt för kommunekonomin. På motsvarande sätt uppkommer kostnader vid en eventuell ökning av parkeringsplatserna i hamnområdena.

5.4.4 Konsekvenser för energi och klimat

Norrkullalandet har anslutits till elnätet. Sol kan också tas tillvara med solpaneler och -fångare. En stor del av byggnaderna kommer inte att vara optimalt placerade med tanke på hur man riktar solfångare som monterats på tak, eftersom långsidorna går i riktning med sluttningen och vetter mot sydväst.

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 närheten av bebyggelsen och bidrar till att 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.

5.4.6 Vaikutukset maisemaan

Voimakkain vaikutus saaristomaisemaan on rantarakentamisella. Sitä 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 venekatokset. Venekatoksista toinen rajaa kesäkahvilan ulkoterasseja loma-asutuksen suuntaan ja toinen on lähivirkistysalueen luona venevalkamassa rajaamassa yhteis- laituri- aluetta olemassa olevasta mökkitontista.

Uuden matkailurakennusten korttelin rakentuessa metsä avautuu puuston harvenemisen kautta jonkin verran.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa on ohjattu radonturvalliseen rakentamiseen koko kaava- aluetta 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.

Tillgänglighet

På öar är det svårt att skapa tillgängliga miljöer för friluftsliv och turism. 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, sommarcaféer, turistföretagets strandbastu och de täckta båtplatserna. Av de täckta båtplatserna avgränsar den ena sommarcaféens uteterrasser i riktning mot fritidsbebyggelsen och den andra vid området för närrekreation i småbåtshamnen fungerar som en gräns mellan det gemensamma kajområdet och den befintliga stugtomten.

I de inre delarna av ön kommer den täta skogen att glesna i någon mån när kvarteret för byggnader som betjänar turism genomförs.

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 vastaavat alueen maanomistajat tai vuokraajat.

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

Markägarna eller arrendatorerna 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 12.2.2020

Juhani Aalto, arkkitehti SAFA ARK571
ja Anne Malve, arkkitehti

Jarkko Lyytinen
asemakaavapäällikkö / detaljplanechef, YKS 487

