



Aluesuunnittelu / Mariikka Manninen

Sipoon kunta / kunnanhallitus

Viite: Lausuntopyyntö 17.6.2021

Lausunto:

RA 7 Norrkullalandetin ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavamuutoksen ehdotus

Sipoon kunta on pyytänyt lausuntoa 2.8.2021 mennessä Norrkullalandetin ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavamuutoksen ehdotuksesta. Lausunnolle on pyydetty ja saatu lisääikaa 27.8.2021 asti.

Asian taustaa

Kaavamuutosalue sijaitsee Sipoon saaristossa Norrkullalandetilla noin 3 km Kalkkirannasta lounaaseen. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 13 ha. Aluetta on supistettu sitten valmisteluvaiheen, jolloin kaava-alueen pinta-ala oli 25,5 ha.

Alueen asemakaavoitusta ohjaa Sipoon saariston ja rannikon oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joten maakuntakaava ei ole alueella voimassa. Uudenmaan liitto antoi kuitenkin lausunnon asemakaavasta sen valmisteluvaiheessa, sillä alueeseen kohdistuu maakunnallisia intressejä (erityisesti virkistys), joiden kanssa asemakaavaluonnos oli ristiriidassa, eikä luonnos liiton näkemyksen mukaan ollut myöskään oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Uudenmaan liiton lausunnon keskeinen viesti oli, että alueen virkistyskäyttödelytykset heikkenevät, koska merkittävä osa maakuntakaavan virkistysalueesta oli osoitettu loma-asuntojen tai matkailupalveluiden korttelialueiksi, ja korttelialueet olisivat käytännössä katkaisseet yhtenäisen virkistysalueen.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa mukana olleet loma-asuntojen korttelialueet rajattiin kaavaehdotusvaiheessa ulos asemakaava-alueesta.

Sipoon saariston ja rannikon oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa ehdotusvaiheen mukainen asemakaava-alue on retkeily- ja ulkoilualue (VR) ja alueelle on osoitettu myös venevalkama (LV).

Sekä voimassa olevassa että hyväksytyssä, mutta ei vielä voimassa olevassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu virkistysalueeksi ja sitä koskee myös kulttuuriympäristö- ja maisema-arvoja osoittava ominaisuusmerkintä.



Asemakaavaehdotuksen kaavaselostuksen mukaan kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää matkailu- ja virkistyskäyttöä saarella, jolle on ympärivuotinen yhteysliikenne mantereelta. Ranta-asemakaavan alueella on kunnan omistama retkeily- ja ulkoilualue. Sen eteläosa on vuokrattu sipoolaiselle saaristomatkailuyritykselle. Yritys on rakentanut alueelle vuokramökkejä, kokousrakennuksen ja rantasaunan, jonka kesäkahvila palvelee koko virkistysalueen kävijöitä. Yritys hakee mahdollisuutta kehittää toimintaansa kunnan alueelle kaavoitettavilla uusilla rakennuksilla. Samalla kerrotaan parannettavan virkistysalueen palveluita. Kaavaselostuksen mukaan alue säilyy, rakennetun alueen täydentämisestä huolimatta, yleisessä virkistyskäytössä ja virkistysyhteydet säilyvät ja alueen saavutettavuus ja palvelutaso paranevat.

Lausunto

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa alueen asemakaavoitusta. Uudenmaan liitto antaa kuitenkin asemakaavaehdotuksesta lausunnon, sillä liitto on antanut lausunnon myös valmisteluvaiheessa ja alueeseen kohdistuu maakunnallisia intressejä (virkistys, kulttuuriympäristö).

Asemakaavaehdotusta on sitten valmisteluvaiheen muutettu niin, ettei asemakaavaratkaisun enää voi katsoa olevan maakuntakaavan periaatteiden vastainen. Alueen virkistyskäyttöedellytykset säilyvät, sillä asemakaavan salliman rakentamisen määrää on vähennetty. Kaava-alueen pohjoisosassa on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja eteläosa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla yleinen virkistyskäyttö on sallittu (RM-1). Näiden lisäksi on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), venevalkamia (LV) sekä vesialuetta (W).

Täydentyvän matkailupalveluiden alueen (RM-1) tulevan toiminnan luonteesta riippuen alueen kehittäminen saattaa palvella myös yleisen virkistyskäytön edellytyksiä esimerkiksi parantuvan palvelutarjonnan myötä. Virkistyskäyttöedellytysten säilymiseen tai kehittämiseen liittyen kaavassa on retkeily- ja ulkoilualueen (VR) ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM-1) lisäksi osoitettu myös muita merkintöjä (esim. ulkoilureitti, uimapajkoja, VR-aluetta palvelevan huoltorakennuksen rakennusala).

Maakuntakaavan virkistysalueeseen liittyvän rakentamisrajoituksen (MRL 33§) tavoite on turvata virkistyskäyttömahdollisuuksien säilyminen. Tämä tavoite toteutuu RM-1 -alueen luonteeltaan täydentävästä rakentamisesta huolimatta, sillä yleinen virkistyskäyttö on alueella jatkossakin sallittu ja yhteydet alueen kautta asemakaava-alueen eteläpuoliselle osalle maakuntakaavan virkistysaluetta säilyvät.



Paula Autioniemi
johtaja, aluesuunnittelu



Ilona Mansikka
kaavoituspäällikkö

Jakelu

Sipoon kunta
Uudenmaan liitto / Kirjaamo

Tiedoksi

Mona Sundman / Uudenmaan ely-keskus