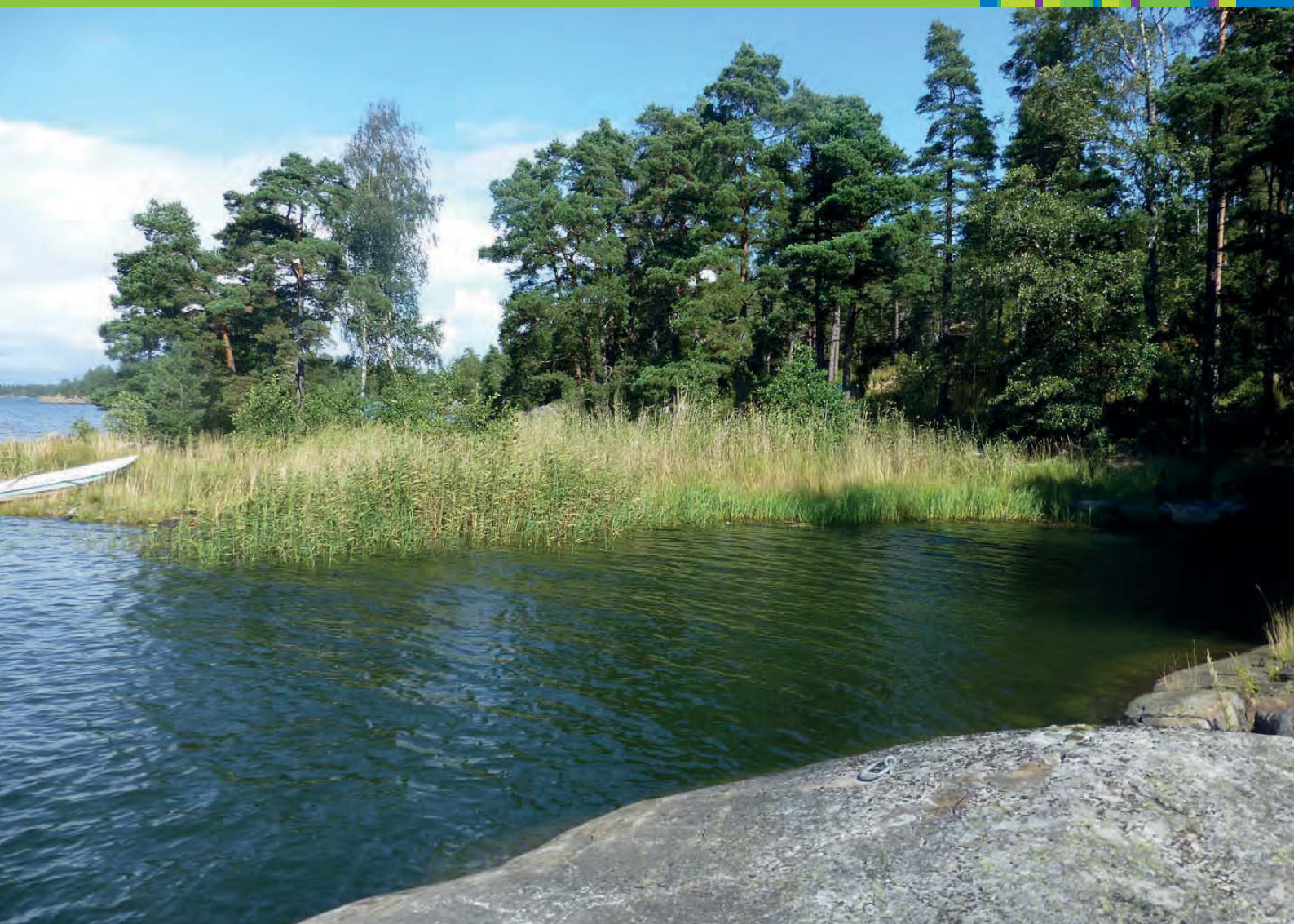


# Krokholmen ranta-asemakaavan muutos Stranddetaljplaneändring för Krokholmen

*Ranta-asemakaavan selostus, kaavaehdotus  
Stranddetaljplanens beskrivning, detaljplanens förslag*

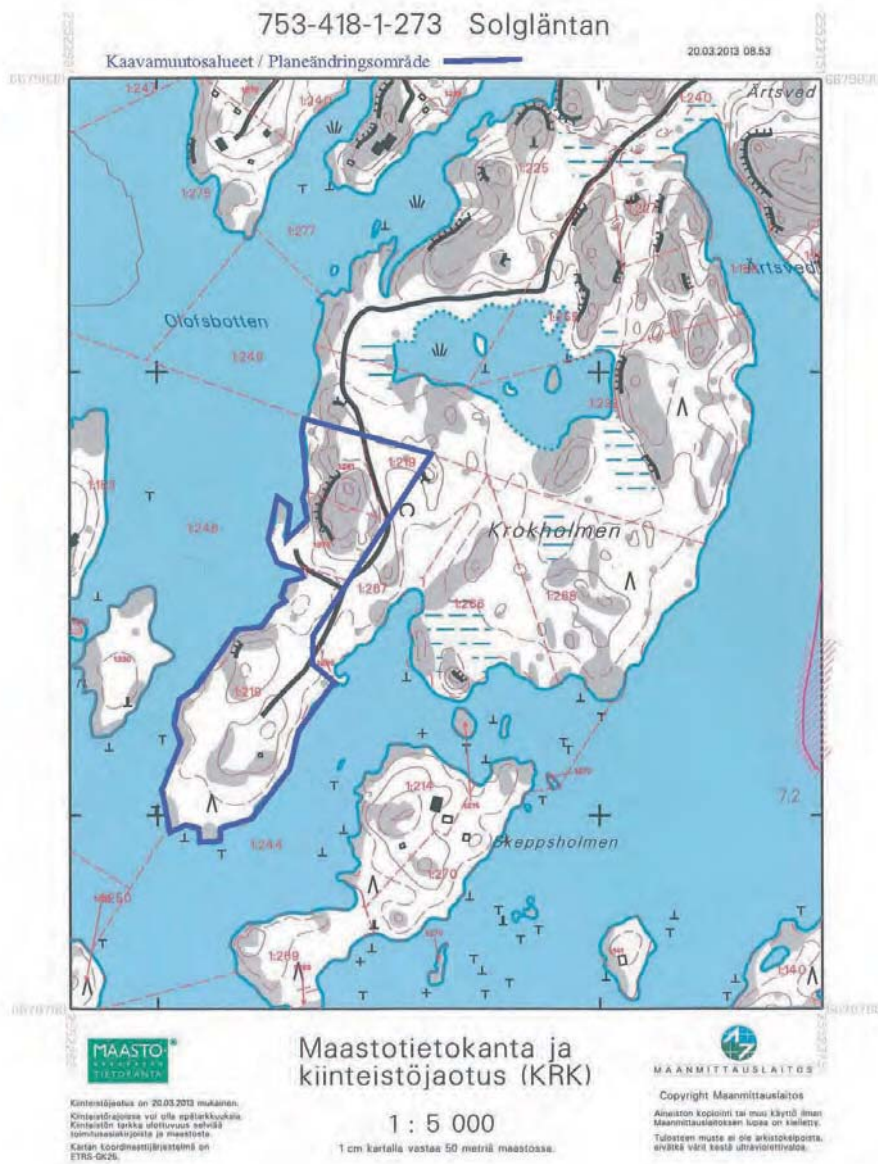


*Länsirantaa LV-alueelta pohjoisen suuntaan*

**Maankäyttöjaosto / Planläggningssektionen**

**1.10.2019 , 9.11.2020**





Kaava-alueen (kaava-alueen alustava rajaus on esitetty kartalla sinisellä) sijainti peruskartalla. © MML

Planområdets (planområdets preliminära gränser anges med blå färg) läge på baskartan. © LMV

# Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Krokholmenin niemessä Löparö saaren eteläkulmassa

Alustavan rajauksen mukaan ranta-asemakaava koskee osia tiloista 753-418-1-219, 753-418-1-273 ja 753-418-1-281 ja alueen pinta-ala on noin 5 ha.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus laatia ranta-asemakaava alueelleen.

Tämän ranta-asemakaavatyön tarkoituksena on selvittää tilojen rantarakennusoikeudet ja sijoittaa kaavalla mitoituksen osoittamat rakennuspaikat kaavan suunnittelussa tarkoituksenmukaisille paikoille.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Krokholmenin ranta-asemakaavan muutos. Hanke pohjautuu muutosalueen maanomistajien keväällä 2013 jättämään kaavamutoksen vireilletulohakemukseen.

Kaavamutoksen tavoitteena on selvittää kaavatilojen rantarakennusoikeudet ja sijoittaa kaavalla mitoituksen osoittamat rakennuspaikat kaavan suunnittelussa tarkoituksenmukaisille paikoille

## 1.1 Planområdets läge

Planområde ligger i Krokholm näs vid Löparö ö södra del.

Planändringen bildas av lägenheter, 753-418-1-219, 753-418-1-273 och 753-418-1-281 och areal är cirka 5 hektar.

Enligt 74 § i markanvändnings- och bygglagen har markägaren har rätt att låta utarbeta en stranddetaljplan över ett område som han eller hon äger.

Syftet med denna stranddetaljplan är att utreda strandbyggrätterna och placera de byggplatser som kan anvisas enligt dimensioneringen till ändamålsenliga platser.

## 1.2 Planens namn och syfte

Planen heter Stranddetaljplaneändring för Krokholmen. Projektet grundar sig på en anhållan om att inleda detaljplanering som markägarna riktade till kommunen våren 2013.

Syftet med planändringen är att utreda strandbyggrätterna och placera de byggplatser som kan anvisas enligt dimensioneringen till ändamålsenliga platser.

## Selostuksen liiteasiakirjat

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Ranta-asemakaavakartta ja kaavamääräykset
- Asemakaavoituksen seurantalomake

## Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Luontoselvitys 2014, Suomen Luontotieto Oy
- Sipoon yleiskaava 2025, selvitykset
- Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava 2011 selvitykset
- Emättilaselvitys 2019

## Bilagehandlingar till beskrivningen

- Program för deltagande och bedömning
- Strandedetaljplanekarta och planbestämmelser
- Uppföljningsblankett för detaljplanering

## Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Naturutredning, 2014, Suomen Luontotieto Oy
- Sibbo generalplan 2025, utredningar
- Delgeneralplan för skärgården och kusten 2011 utredningar
- Stamfastighetutredning, 2019

## 2

# Tiivistelmä Sammandrag

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö kuulutettiin vireille 14.11.2013

Valmisteluvaiheessa tehdään työn edellyttämät selvitykset ja laaditaan alueelle ranta-asemakaavan muutosluonnos. Luonnos asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaislahjoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Kaavamuutosluonnos on ollut nähtävillä 13.8–14.9.2015 aikana ja siitä on pyydetty lausunnot ja saatu mielipiteitä. Kaavanlaatija on antanut lausunnoista ja mielipiteistä vastineet. Liite.

Kaavamuutosehdotus on ollut nähtävillä 8.8–9.9.2019 aikana ja siitä on pyydetty lausunnot ja saatu muistutuksia. Kaavan laatija on antanut lausunnoista ja muistutuksesta vastineet. Liite.

### 2.2 Asemakaava

Kaavan nimi on Krokholmenin ranta-asemakaavan muutos. Hanke pohjautuu muutosalueen maanomistajien keväällä 2013 jättämään kaavamuutoksen vireilletulohakemukseen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on selvittää kaavatilojen rantarakennusoikeudet ja sijoittaa kaava-alueelle mitoituksen osoittamat rakennuspaikat.

### 2.1 Planlättningsprocessens skeden

Anhängiggörandet av planen kungjordes 14.11.2013

I beredningskedet görs de utredningar som arbetet förutsätter och utarbetas ett detaljplaneutkast. Utkastet läggs fram till offentligt påseende på Kommungården för 30 dagar. Intressenterna och kommunmedlemmarna har möjlighet att föra fram sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial under tiden för påseende (MBL 62 § och MBF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och andra erforderliga instanser.

Utkastet till planändring var framlagt under tiden 13.8–14.9.2015. Utlåtanden begärdes och åsikter inkom. Plankonsulten har gett bemötanden till utlåtandena och åsikterna. Bilaga.

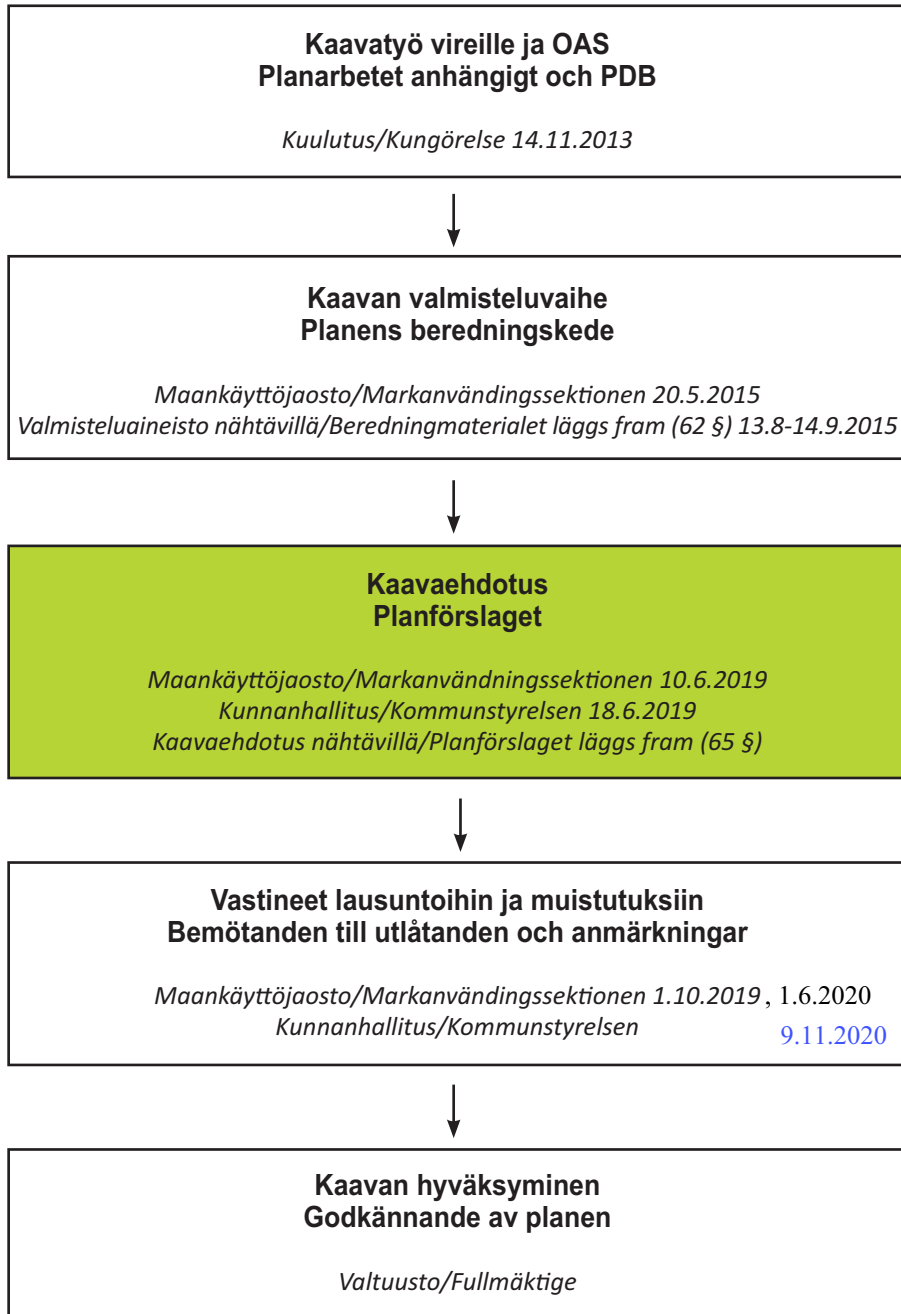
Planförslaget var framlagt under tiden 8.8–9.9.2019. Utlåtanden begärdes och anmärkningar inkom. Plankonsulten har gett bemötanden till utlåtandena och anmärkningarna. Bilaga.

### 2.2 Detaljplan

Planens namn är ändring av strandedetaljplanen i Krokholm. Projektet grundas på ansökan för upptagning av planändringar, som lämnades av ändringsområdets markägare år 2013.

Syftet med planändringen är att utreda strandbyggrätterna och placera de byggplatser som kan anvisas enligt dimensioneringen till ändamålsenliga platser i planområdet.

## Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingskeden



### Työn ohjaus - Arbetet leds av

Sipoo kunta – Sibbo Kommun

Kehitys- ja kaavoituskeskus – Utvecklings- och planläggningscentralen

Jarkko Lyytinen, kaavoituspäällikkö, planläggningschef, puh/tfn 050 4093 957, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

### Kaavan laatija - Planens beredare

Insinööri-toimisto Poutanen Oy, DI Juha Poutanen, YKS 361, juha.poutanen(at)poutanenoy.fi, puh. 0400-480 338

## Lähtökohdat Utgångspunkter

### 3.1 Suunnittelualue

#### 3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Muutoskohde sijaitsee Sipoon saaristossa Löparön saaren eteläkulmassa Krokholmenin niemessä

Alueella ei ole pysyviä rakennuksia. Aluetta on käytetty tilapäiseen oleskeluun mm. pitämällä matkailuvaunuja alueella.

Alue on kauttaaltaan mänty- ja kuusivaltaista metsämaata, rannat ovat kovapohjaisia ja osin kallioisia.

### 3.1 Planeringsområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Ändringsobjektet ligger på Krokholmens näs i södra änden av Löparö.

Det finns inga fasta byggnader på området. Området har använts för tillfälliga vistelser, bl.a. genom att hålla husvagnar på området.

Området är i sin helhet tall- och grandominerad skogsmark. Stränderna har hård botten och är ställvis klippiga.



Ilmakuva alueelta

Flygfoto på området

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### Luonnonolot ja maisema

Alue on tyypillistä metsäistä saaristomaisemaa kallioineen. Alueelta ei ole löydetty v. 2014 luontoselvityksen yhteydessä huomioon otettavia luontoarvoja kuin metsälain mukainen kallioalue.

##### Arvokkaat luontokohteet

Suunnittelualueen pohjoisosassa on metsälain mukainen kallioalue, joka on osoitettu luo-alueena.

#### 3.1.2 Naturmiljö

##### Naturförhållanden och landskap

Planeringsområdet är ett typiskt skärgårdslandskap med skog och klippor. I naturinventeringen som genomfördes 2014 påträffades inga andra naturvärden som ska tas i beaktande förutom ett område med berg i dagen som är förenligt med skogslagen.

##### Värdefulla naturobjekt

I den norra delen av planeringsområdet finns ett område med berg i dagen som är förenligt med skogslagen och som anvisats med beteckningen "luo".

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Nykytilanne

Alueella ei ole rakennuksia.

Aluetta on käytetty tilapäiseen oleskeluun mm. pitämällä matkailuvaunuja alueella.

#### Ympäristön rakennuskanta

Suunnittelualueen ympärillä olevilla saarilla ja Löparön pääsaarella on eri-ikäistä loma-asutusta ja pysyvää asutusta. Krokholmenin niemi on rakentamaton.

#### Kunnallistekniikka

Alueella ei tule toistaiseksi vesihuoltoa. Löparön saarella on rakennettu vesihuoltoverkosto noin 0,9 km päähän Krokholmista. Verkoston jatkamisesta ei ole virallisia päätöksiä. Jätevesihuolto tapahtuu ainakin alkuun kiinteistökohtaisesti.

#### Liikenne ja liikkuminen

Kaava-alueelle tulee valmis yksityistie Löparön ja Kitön saarten kautta mantereelta. Kaavamuutosta varten ei tarvitse rakentaa uusia teitä

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

### 3.1.5 Kulttuurihistorialliset arvot

Kaavamuutosalueen ollessa rakentamaton, alueella ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä ovat:

- Uudenmaan maakuntakaava, ympäristöministeriön vahvistama 30.10.2014
- Uudenmaan maakuntakaava 2050, kaavaehdotus 2019
- Sipoon yleiskaava 2025, kunnanvaltuusto 15.12.2008, KHO:n päätös 23.12.2011
- Sipoon saariston ja rannikon yleiskaava, kunnanvaltuusto 13.6.2011 ja KHO:n päätöksellä lainvoimainen 20.2.2014. Yleiskaava ei ole voimassa kaavamuutosalueella.
- Krokholmen ranta-asemakaava, vahvistettu Uudenmaan lääninhallitus, 21.9.1981

### 3.1.3 Byggd miljö

#### Nuläget

Det finns inga byggnader på området.

Området har använts för tillfälliga vistelser bl.a. genom att hålla husvagnar på området.

#### Omgivande miljöns byggbestånd

På öarna runt planeringsområdet och på huvudön Löparö finns det semesterbostäder och fasta bostäder i varierande åldrar. Krokholmens udde saknar bebyggelse.

#### Kommunal teknik

Tills vidare finns ingen vattenförsörjning i området. På Löparö har ett vattenförsörjningsnät byggts på ca 0,9 km avstånd från Krokholmen. Det finns inga officiella beslut om att förlänga nätet ända till Krokholmen. Avloppsvattnet behandlas enskilt för varje fastighet, åtminstone till en början.

#### Trafik och fortskaffning

För planområdet byggs en privat väg via Löparö och Kitö från fastlandet. Inga nya vägar behöver byggas för planändringen.

### 3.1.4 Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i privat ägo.

### 3.1.5 Kulturhistoriska värden

Eftersom planeringsområdet är obebyggt finns det inga särskilda kulturhistoriska värden på området.

## 3.2 Planeringssituation

### 3.2.1 Beslut, planer och utredningar som gäller planområdet

De beslut, planer och utredningar som gäller planområdet är följande:

- Landskapsplanen för Nyland, fastställd av miljöministeriet 30.10.2014
- Nylandsplanen 2050, planförslag 2019
- Generalplan för Sibbo 2025, kommunfullmäktige 15.12.2008, HFD:s beslut 23.12.2011
- Generalplan för Sibbo skärgården och kusten kommunfullmäktige 13.6.2014, HFD:s beslut 20.2.2014. Generalplanen är inte i kraft i planeringsområdet.
- Krokholmens stranddetalplan, fastställd av Nylands län 21.9.1981

Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään soveltuvin osin kaavamutoksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia

- Luontoselvitys, Suomen Luontotieto Oy, 2014
- Emättilaselvitys, 2019

### 3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin.

Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### 3.2.3 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu aluevarauksia. Viereiset saaret on osoitettu MU-merkinnällä eli maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Uudenmaan maakuntakaava 2050 kaavaehdotuksessa (nähtävillä 21.3-24.5.2019) kaava-alueelle eikä sen lähiympäristöön ole osoitettu aluevarauksia. Kaava-alueen viereisten saarten aiemmat MU-aluevaraukset on poistettu uuden maakuntakaavan aluevarauksista.

### 3.2.4 Yleiskaava ja osayleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 13.6.2011 hyväksymässä saariston ja rannikon yleiskaavassa ranta-asemakaavoitetut alueet eivät ole yleiskaavassa mukana. Ranta-asemakaava-alueet on osoitettu rasterimerkinnöin eivätkä ne kuulu yleiskaava-alueeseen.

Som grund för utarbetandet av planen och konsekvensbedömningen används i tillämpliga delar utredningar och planer

- Naturutredning, Suomen Luontotieto Oy, 2014
- Stamfastighetsutredning, 2019

### 3.2.2 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:

Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen.

Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningensrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningensriskerna på annat sätt.

Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas.

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.

### 3.2.3 Landskapsplan

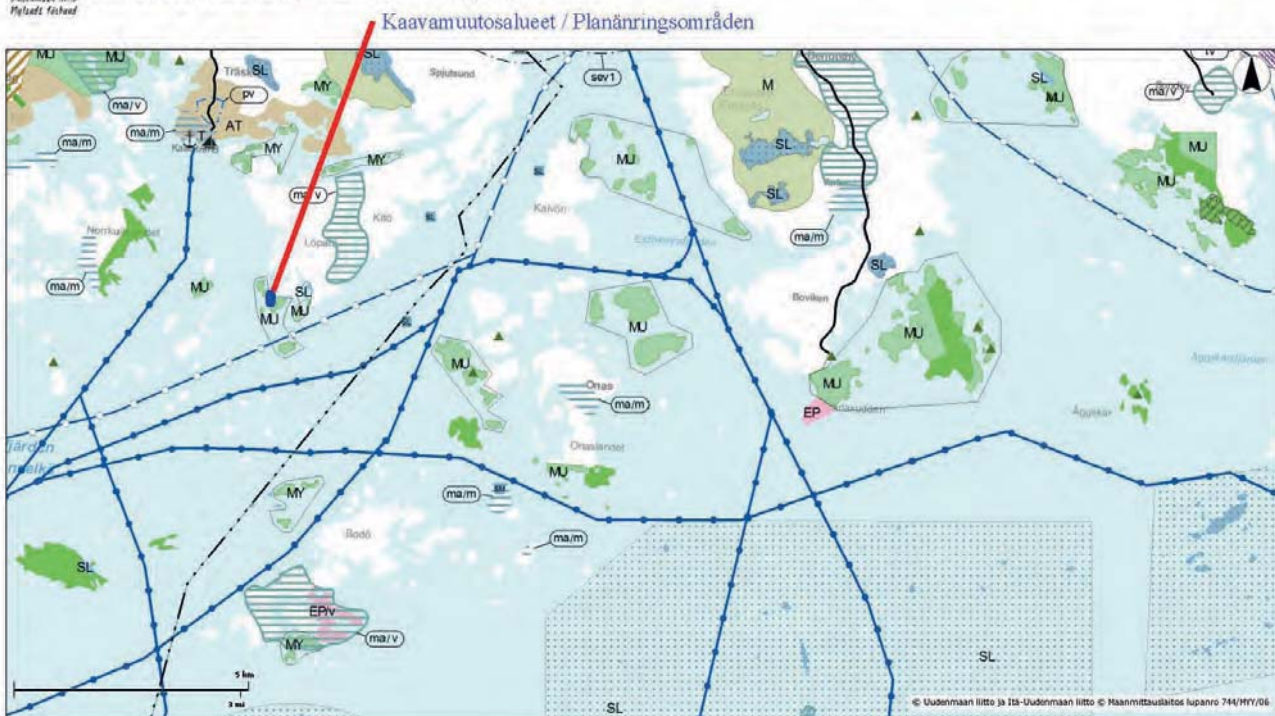
I landskapsplanen för Nyland, som fastställdes av miljöministeriet 30.10.2014, har inga områdesreserveringar anvisats i planområdet. De närliggande öarna har anvisats med beteckningen "MU", vilket avser jord och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet.

I förslaget till Nylandsplanen 2050 (framlagd 21.3-24.5.2019) har inga områdesreserveringar anvisats i planområdet eller dess näromgivningar. De tidigare MU-områdesreserveringarna på grannholmarna har tagits bort från den nya landskapsplanen.

### 3.2.4 Generalplan och delgeneralplan

Kommunfullmäktige i Sibbo godkände 13.6.2011 delgeneralplanen för skärgården och kusten. Stranddetaljplanerade områden är inte med i delgeneralplanen. Stranddetaljplaneområden visas med rastreering och ingår inte i generalplaneområdet.





Kartta on tuotettu Uudenmaan liiton karttapalvelusta 7.4.2013.

Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 30.10.2014).  
Kaava-alue osoitettu sinisellä rajauksella

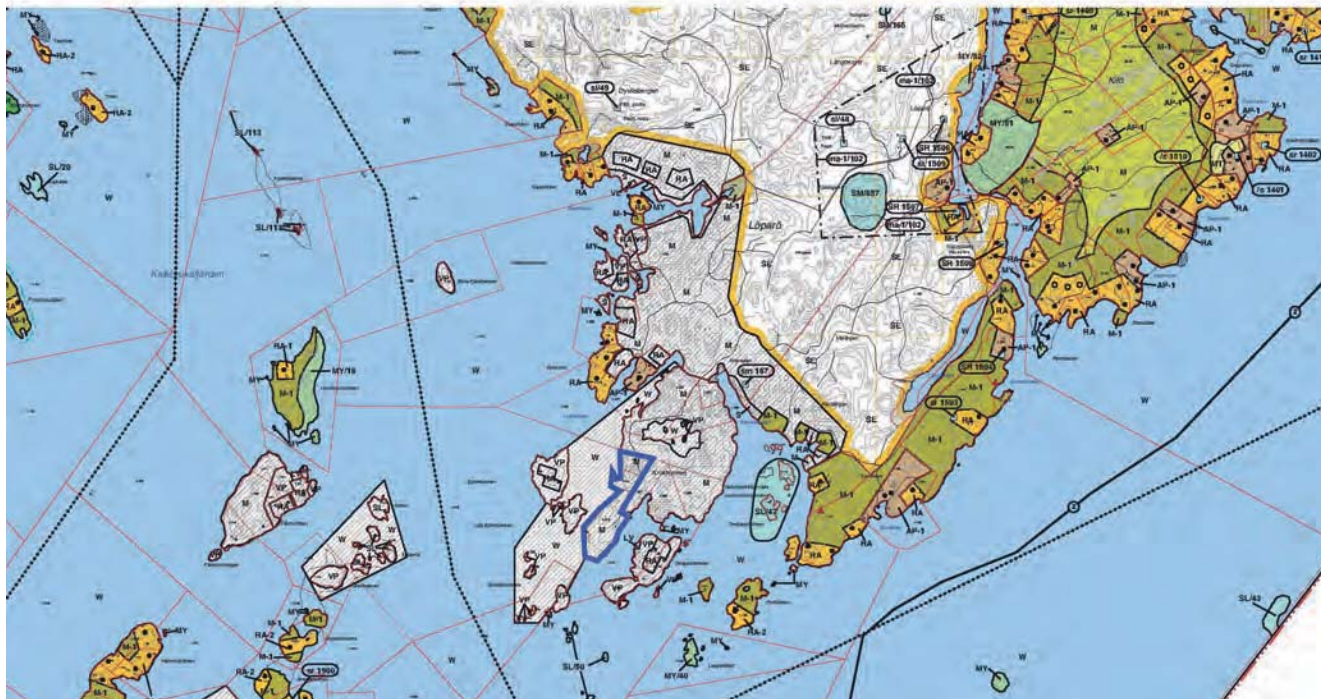
Utdrag ur landskapsplan för Nyland (miljöministeriet 30.10.2014). Planområdet har avgränsats med blå streckad linje.



Ote Uudenmaan maakuntakaavaehdotuksesta 2050.  
Kaava-alue osoitettu sinisellä rajauksella.

Utdrag ur förslaget till Nylandsplanen 2050.  
Planområdet har avgränsats med blått.

SIPOO, SIBBO  
 SAARISTON JA RANNIKON OSAYLEISKAAVA  
 DELGENERALPLAN FÖR SKÄRGÅRDEN OCH KUSTEN  
 KAAVAMUUTOSALUE / PLANÄNDRINGSOMRÅDEN



Ote saariston ja rannikon osayleiskaavasta, kaavamuutos-  
 alue on rajattu kaavaan sinisellä viivalla.

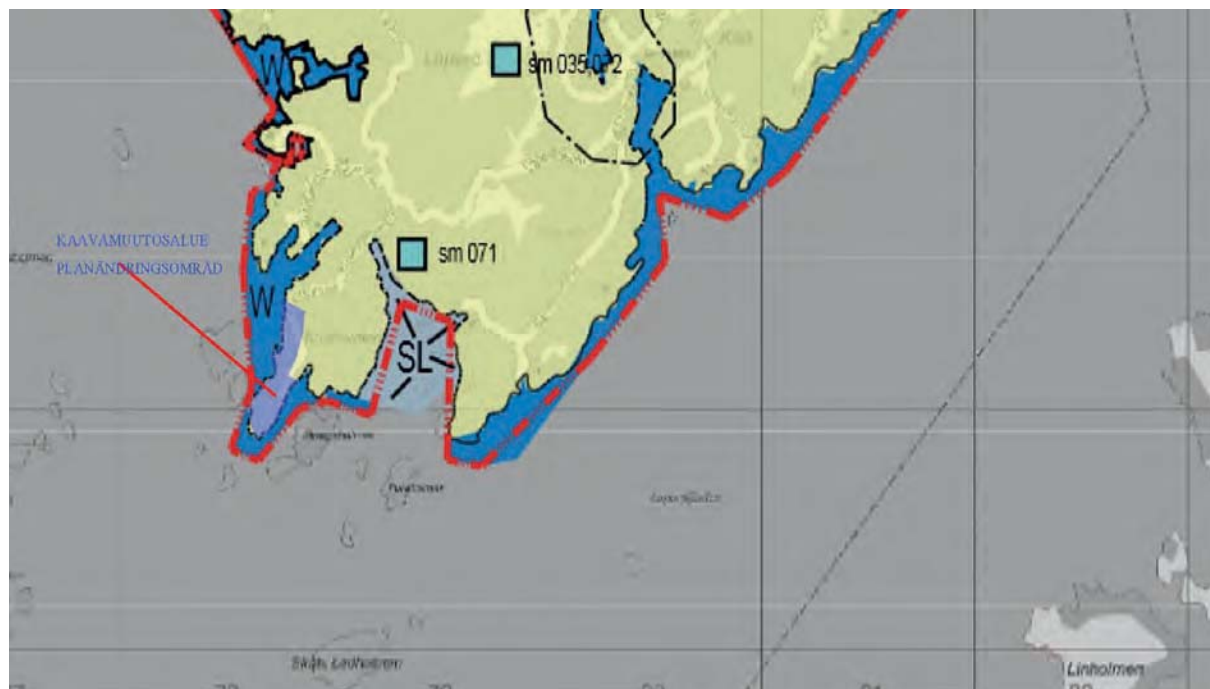
Del av skärgårdens och kustens delgeneralplan, planänd-  
 ringsområdet har avgränsats med blå streckad linje.

Sipoon yleiskaava 2015 ohjaa kaavamuutosta.

Generalplan för Sibbo 2025 styr denna planändring.

Sipoon yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu ha-  
 ja-asutusalueeksi, MTH. Maa- ja metsätalouteen liitt-  
 vä raakentaminen on sallittu. Metsien hoitaminen ja  
 käyttäminen perustuu metsälain säädöksiin.

Byggnad i anslutning till jord- och skogsbruk är till-  
 lätet. Skötseln och användningen av skogarna på om-  
 rådet grundar sig på bestämmelserna i skogslagen.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025, kaavamuutosalue rajattu  
 kartalle.

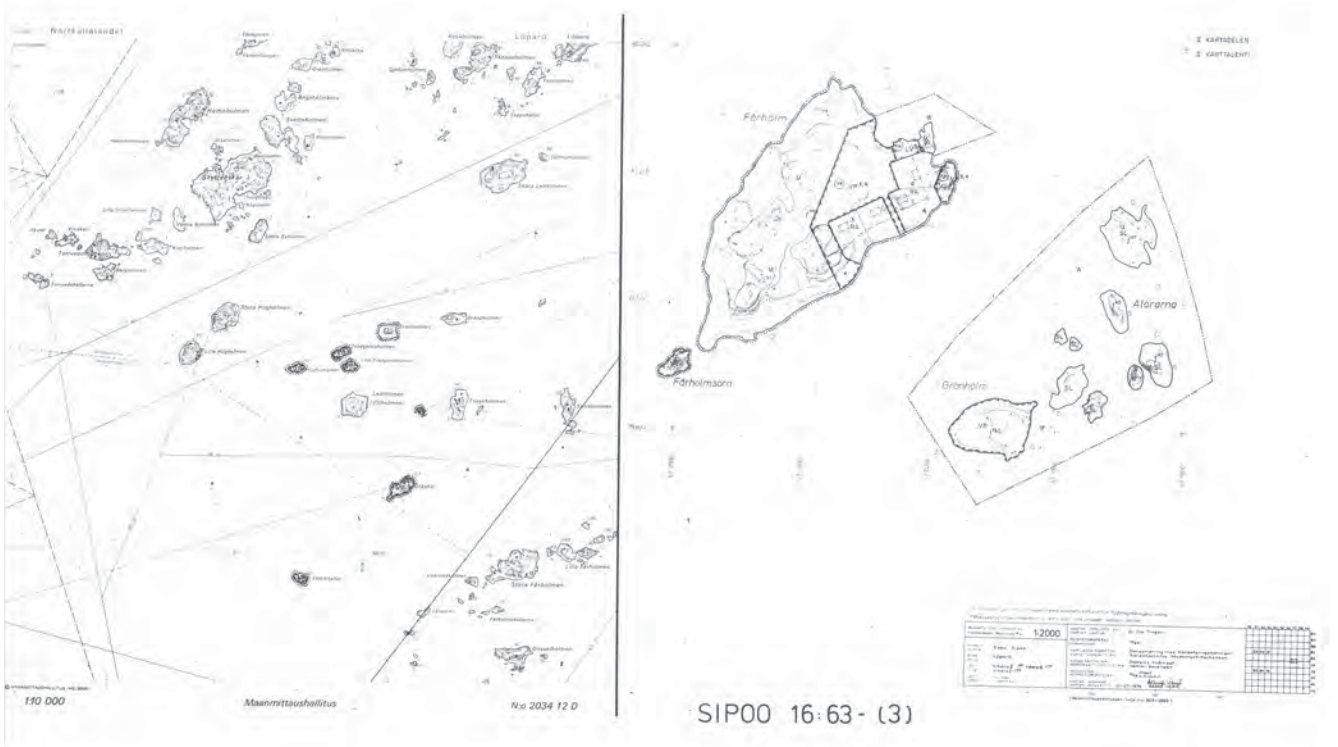
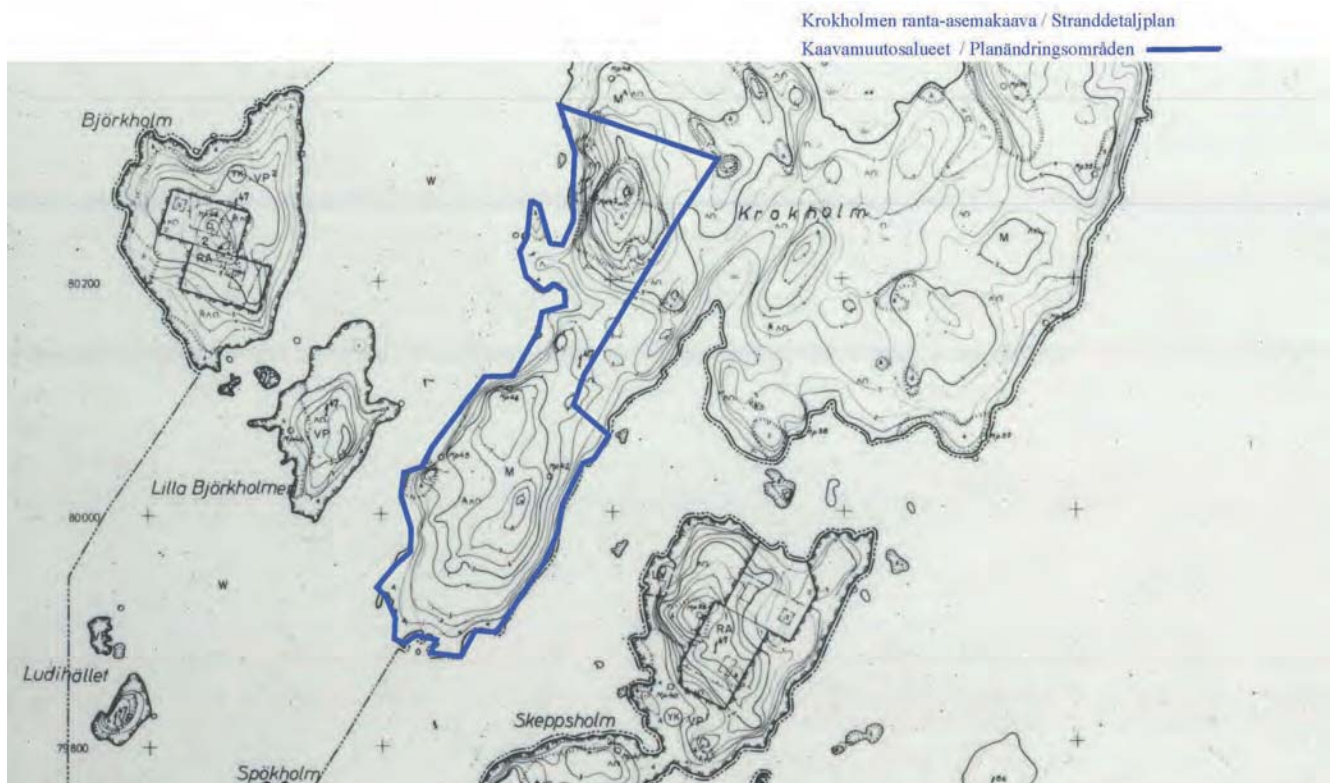
Del av Sibbo generalplan 2015. Planändringsområdet har  
 avgränsats på kartan.

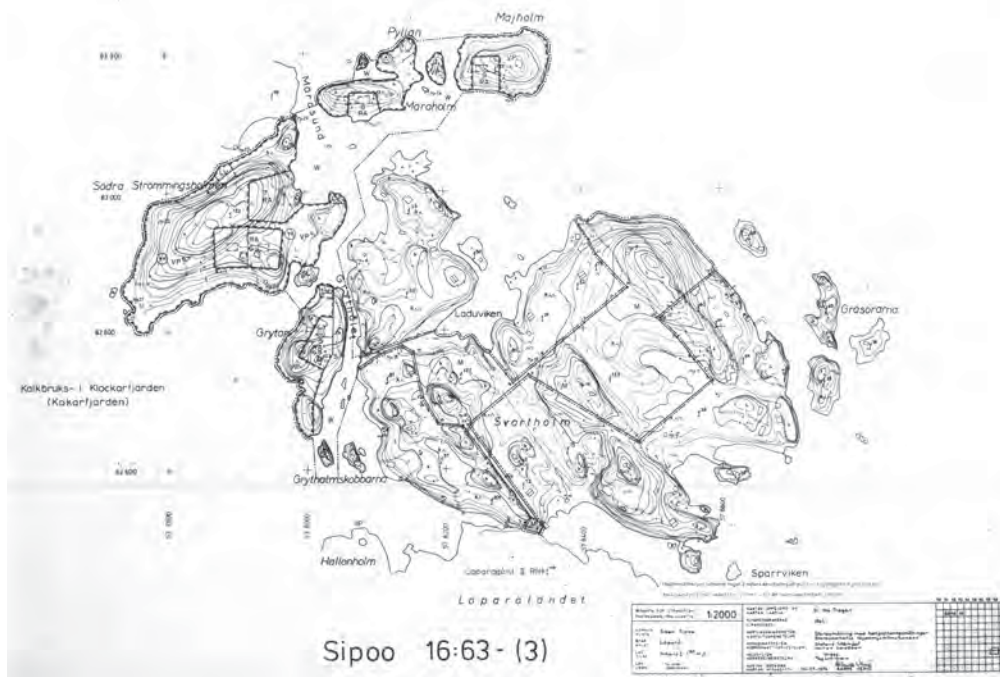
### 3.2.5 Ranta-asemakaava

Krokholmenin ranta-asemakaavassa v. 1980 kaavamuu-  
tosalueet on osoitettu metsätalousalueina  
M-merkinnällä.

### 3.2.5 Stranddetaljplan

I Krokholms stranddetaljplan från år 1980 har plan-  
ändringsområdena anvisats som skogsbruks-områden  
med beteckningen M.





Otteet Krokholmen ranta-*asemakaavasta kaavamuutos-  
alue on rajattu kaavakartalle likimääräisesti sinisellä vii-  
valla.*

*Del av Krokholm stranddetaljplan, planändringsområdet  
har avgränsats med blå streckad linje.*

### 3.2.6 Rakennusjärjestys

Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 12.2.2019 kunnanhallituksen päätöksellä.

Kaavan rakennuspaikkojen rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti.

### 3.2.6 Byggnadsordning

Den nuvarande byggnadsordningen i Sibbo kommun har trätt i kraft 12.2.2019 genom ett beslut av kommunstyrelsen.

Byggrätten för byggplatserna i planen bestäms utifrån byggnadsordningen.

### 3.2.7 Maanomistus

Kaava-*alue on yksityisessä omistuksessa.*

### 3.2.7 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

### 3.2.8 Aloite ja aluetta koskevat sopimukset

Asemakaavan käynnistämisestä on tullut aloite maanomistajalta. Kehitys- ja kaavoituskeskus on kuuluttanut kaavamuutoksen vireille 14.11.2013.

### 3.2.8 Initiativ och avtal som gäller området

Markägaren har tagit initiativ till att inleda detaljplanering. Utvecklings- och planläggningscentralen har kungjort ändringen av stranddetaljplanen 14.11.2013.

## Suunnittelun vaiheet

## Planeringskeden

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuuotos on laitettu vireille maanomistajien toi- mesta selvittämään nykyisin käytössä olevan ns. emä- tilalaskelman ja käytettävän mitoitusnormin avulla kaavamuuotosalueen tiloilla jäljellä olevat rantarakennusoikeudet.

Voimassaolevan kaavan laadinnassa ei ole aikanaan käytetty emätilamenetelmää ja kaava-alue on käsit- tä- nyt useita emätiloiksi luettavia tiloja. Kaavamuuoto- salue käsittää vain yhden emätilan alueita.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuuotos on kuulutettu vireille 14.11.2013.

Ranta-asemakaavan muutos on sisällynyt Sipoon kun- nanhallituksen hyväksymiin kaavoitusohjelmiin 2014- 2017 ja 2015-2018.

Kaavamuuotosluonnos on ollut nähtävillä 13.8- 14.9.2015 ja siitä on pyydetty lausunnot ja saatu mie- lipiteitä. Kaavanlaatija on antanut lausunnoista ja mie- lipiteistä vastineet.

Kaavamuuotosehdotus on ollut nähtävillä 8.8–9.9.2019 aikana ja siitä on pyydetty lausunnot ja saatu muistu- tuksia. Kaavan laatija on antanut lausunnoista ja muis- tutuksta vastineet. Liite.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteeseen tai muihin oloihin kaavaa saattaa huo- mattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viran- omaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelun alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto, ja kiinteistö- ja mit- tausyksikkö
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uuden- maan ELY-keskus, Keravan Energia Oy, Itä-Uuden-

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Planändringen har anhängiggjorts på initiativ av markä- garna för att med hjälp av den s.k. moderfastighetsbe- räkningen och dimensionerings-normerna

utreda eventuella strandbyggnadsrättigheter som finns kvar på planändringsområdet.

Moderfastighetsmetoden tillämpades inte när den gällande planen utarbetades och planområdet har omfattat flera lägenheter som kan räknas som moder- fastigheter Planändringsområdet omfattar bara områ- den som hör till en moderfastighet.

### 4.2 Planeringsstarten och beslut i anslut- ning till den

Meddelande om anhängiggörandet av detaljplaneänd- ringen har getts 14.11.2013.

Ändringen av stranddetaljplan har ingått i de av kom- munen godkända planläggningsprogrammen 2014- 2017 och 2015-2018.

Utkastet till planändring var framlagt under tiden 13.8–14.9.2015. Utlåtanden begärdes och åsikter in- kom. Plankonsulten har gett bemötanden till utlåtän- dena och åsikterna.

Planförslaget var framlagt under tiden 8.8–9.9.2019. Utlåtanden begärdes och anmärkningar inkom. Plan- konsulten har gett bemötanden till utlåtandena och anmärkningarna. Bilaga.

### 4.3 Deltagande och samverkan

#### 4.3.1 Intressenter

Intressenter i planeringsprocessen är områdets mark- ägare och de vars boende, arbete eller övriga förhål- landen i betydande grad kan påverkas av planen. Även de myndigheter och samfund vilkas verksamhet be- rörs vid planeringen är intressenter.

För detta detaljplanearbete är följande intressenter centrala:

- Fastighetsägare och invånare i planområdet och an- gränsande områden
- Föreningar och organisationer som är verksamma på området
- Kommunala förvaltningsorgan och sakkunnigin- stanser som tekniska och miljövårdssektionen samt mättnings- och fastighetsenheten
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan som Hel- singsfors stad, NTM-centralen i Nyland, Kervo Energi

maan pelastuslaitos ja Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Museovirasto, Uudenmaan liitto

- Kunnan päätöksentekijät: kaavoitusjaosto, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto.

### 4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu 14.11.2013 kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland). Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kunnanviraston ilmoitustaululla, Söderkullan kirjastossa sekä kunnan internetsivuilla [www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi)

Kaavamuutosluonnos on ollut nähtävillä 13.8-14.9.2015 ja siitä on pyydetty lausunnot ja saatu mielipiteitä. Kaavanlaatija on antanut lausunnoista ja mielipiteistä vastineet.

Kaavamuutosehdotus on ollut nähtävillä 8.8-9.9.2019 aikana ja siitä on pyydetty lausunnot ja saatu muistutuksia. Kaavan laatija on antanut lausunnoista ja muistutuksesta vastineet. Liite.

### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että kaikilla, joita kaavatyö koskee, on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), kunnan internetskotisivuilla, virallisella ilmoitustaululla Sipoon kunnantalolla Kuntalassa sekä Söderkullan kirjastolla. Yleisten kuulutusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista.

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

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta [www.sipoo.fi/fi/asuminen\\_ja\\_rakentaminen/kaavoitus/asekaavat](http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asekaavat).

Ab, Östra Nylands räddningsverk och Kommunförbundet för Tusbynejdens vattenverk, Museiverket, Nylands förbund

- Kommunala beslutsfattare: markanvändningssektionen, kommunstyrelsen, kommunfullmäktige.

### 4.3.2 Anhängiggörande

Meddelanden om anhängiggörandet av projektet och programmet för deltagande och bedömning har 14.11.2013 publicerats i kommunens officiella annonsorgan och i lokaltidningarna (Östnyland, Sipoon Sanomat). Programmet för deltagande och bedömning har också varit framlagt på kommunens anslagstavla i Söderkulla bibliotek samt på kommunens webbplats [www.sibbo.fi](http://www.sibbo.fi)

Utkastet till planändring var framlagt under tiden 13.8-14.9.2015. Utlåtanden begärdes och åsikter inkom. Plankonsulten har gett bemötanden till utlåtandena och åsikterna.

Planförslaget var framlagt under tiden 8.8-9.9.2019. Utlåtanden begärdes och anmärkningar inkom. Plankonsulten har gett bemötanden till utlåtandena och anmärkningarna. Bilaga.

### 4.3.3 Förfaranden för delaktighet och växelverkan

Utöver detta har intressenterna under hela planlägg- Utöver detta har intressenterna under hela planläggningsprocessen möjlighet att ge den ansvariga kommunala representanten för planläggningen respons på detaljplanarbetet per e-post, brev eller telefon.

Utgångspunkten för informationen är att alla de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att föl- ja med planeringen och delta i den. Information om hur planarbetet framskrider samt om viktiga skeden med tanke på deltagandet ingår i lokaltidningarna (Östnyland och Sipoon Sanomat), på kommunens Internetsidor ([www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi)) och officiella anslagstavla i Sockengården i Sibbo samt på Söderkulla bibliotek. Utöver den allmänna informationen informeras de av kommunen kända fastighetsägarna på planområdet och angränsande områden per brev om centrala skeden i planläggningsarbetet.

Till dem som har sänt in en skriftlig anmärkning till förslagen till ändringar i detaljplanen och som har bifogat sina kontaktuppgifter sänds ett ställningstagande (s.k.bemötande) som har motiverats av kommunen. Information om beslutet om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar och dem som lämnat in anmärkningar, vilka under påseendetiden skriftligen har anhängit om detta samt gett sina kontaktuppgifter.

Mera omfattande information om hur planen framskrider kan läsas på kommunens Internetsidor där planläggningsmaterialet publiceras. Uppgifter över planläggningen finns på adressen: [http://www.sibbo.fi/se/boende\\_och\\_miljo/planlaggning/detaljplaner](http://www.sibbo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/detaljplaner).

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), internet-kotisivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntalan pääsisäänkäynnin vieressä, Iso Kylätie 18, Nikkilä).

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen 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.

Asemakaavalla 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.

Ranta-asemakaavan osalta on lisäksi säädetty, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesien- suojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoin-kin huomioon sekä ranta-alueille jää riittävästi yhte- näistä rakentamatonta aluetta.

### 4.4.2 Asemakaavalle asetetut tavoitteet

#### Kunnan tavoitteet asemakaavan laatimiselle

Kunnalla ei ole ollut erityisiä tavoitteita kaavamuutok- sen suhteen. Kunnan pyynnöstä on ehdotusvaiheessa Krokholmin niemen eteläosaan ja pohjoiskulman luo- alueelle lisätty maisematyölupavaatimus ( MRL 128 §).

#### Maanomistajan tavoitteet kaavan laatimiselle

Kaavamuutoksen tavoitteena on selvittää muutosalu- een tilojen rantarakennusoikeudet ja sijoittaa kaavalla mitoituksen osoittamat rakennuspaikat. Uudet raken- nuspaikat on tavoitteena osoittaa omarantaisina

Kungörelser angående planen ingår i kommunens officiella annonseringsorgan (Östnyland och Sipoon Sanomat), på kommunens webbplats (www.sibbo.fi) och officiella anslagstavla (Sockengården invid huvud- ingången, Stora Byvägen 18, Nickby).

## 4.4 Detaljplanens syften

### 4.4.1 Innehållskraven enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan uppgörs ska landskapsplanen och generalplanen med rättsverkningar beaktas på det sätt som ovan bestämts.

En detaljplan ska utarbetas så att man skapar förut- sättningar för en sund, trygg och trivsam livsmiljö, för tillgång till service i området samt för trafikmässiga ar- rangemang. Man ska värna om den byggda miljön och naturmiljön och får inte förstöra särskilda värden som ansluter sig till dem.

I det område som planeras eller i dess näromgivning ska finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för närrekreation.

Detaljplanen får inte medföra sådan betydande för- sämring av kvaliteten i livsmiljön för någon, om detta inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syf- te. Detaljplanen får inte heller orsaka markägaren eller annan rättsinnehavare sådan orimlig begränsning eller orimlig olägenhet som kan undvikas utan att de mål eller krav som ställs på planen åsidosätts.

I fråga om stranddetaljplanen ska det utöver ses till att, det planerade byggandet och annan markanvänd- ning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt naturvård, landskapsvärden, rekreatjonsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, ter- rängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

### 4.4.2 Mål som ansätts till detaljplanen

#### Kommunens mål för upprättande av detaljplanen

Kommunen har inte haft några särskilda mål för detalj- planeändringen. På kommunens begäran har i för- slagsskedet ett krav på tillstånd för miljöåtgärder (MBL 128 §) lagts till i södra delen av Krokholmsudden och i luo- området i norra hörnet.

#### Markägarens mål för upprättande av detaljplanen

Syftet med planändringen är att utreda strand-bygg- rätterna i området och placera ut de byggplatser som dimensioneringen i planen tillåter. Målet är att anvisa de nya byggplatserna med egen strand.

## Asemakaavan kuvaus Detaljplanebeskrivning

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostetaan kaksi omarantaisia lomarakennuskorttelia, joissa on yhteensä 2 kpl RA-omarantaisia lomarakennuspaikkoja. Krokholmin niemen kärkialue osoitetaan MU-1 alueena, jossa korostetaan rantamaisemallisia arvoja, muu osa aluetta osoitetaan MU-alueena. Kaava-alueella on osoitettu myös kiinteistörekisterin mukaisesti kaksi venevalkama-alueita (LV) saarissa olevia rantatiloja varten.

#### 5.1.1 Ranta-asemakaavaehdotuksen mitoitus

Kaavaluonnoksen mitoitus perustuu emätilaselvityksen ja käytettyjen mitoituskäytösten perusteella lasketuihin tilakohtaisiin mitoituksiin. Kaavamuutosalueen tilojen emätila on Vikars II 753-418-1-47 (muodostettu 19.2.1948). Emätilaselvityksen poikkileikkausvuotena on käytetty 1.7.1959. Mitoitusarvoina on käytetty mannerrannan osalta 4 loma-as.yks./ muunnettu rantakilometri ja emätilaan kuuluvien saarten osalta arvoa 3 loma-asyks./ muunnettu rantakilometri. Rantaviivan muunnosperusteena on käytetty ns. Etelä-Savon mallin mukaista laskentamenetelmää (sama kuin Sipoon Saariston ja rannikon osayleiskaavassa 2011). Emätilaselvitykset ja mitoituskäytöskartataulukko erillisenä liitteenä.

Mitoituksen perustelut:

Saariston ja rannikon osayleiskaava ei ole voimassa kaavamuutosalueella, joten mainitussa yleiskaavassa käytettyjä mitoituksia ei voida soveltaa tässä tapauksessa yleiskaavan ulkopuoliseen muutosalueeseen. Kaavamuutoksen ylemmänasteisena ohjaavana kaavana on Sipoon yleiskaava 2025, joka on ainoana yleiskaavana voimassa muutosalueella. Emätilaselvityksen poikkileikkausvuotena on käytetty Sipoon yleiskaavan 2025 mukaista ajankohtaa 1.7.1959.

Käytettyä mitoituskäytöstä 4 loma-as/ muunnettu rantakilometri voidaan pitää jopa varovaisena mitoituskäytöksenä tässä tapauksessa laajalla mannermerenranta-alueella, joka on myös jo valmiin autotien päässä. Kaavamuutosalue on myös mahdollista liittää myös Kitön vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Mainittu vesihuoltoverkosto on jo rakennettuna Löparön pääsaaren alueelle noin 1 km vesimatkan päähän Krokholmin niemen alueesta

### 5.1 Planens struktur

Genom planändringen bildas två kvarter av fritidsbyggnader med egen strand. De har sammanlagt två RA-byggplatser för fritidsbyggnader med egen strand. Spetsen av Krokholmsnäset anvisas som ett MU-1-område där strandlandskapets värden framhävs, det övriga området anvisas som ett MU-område. I planområdet anvisas även ett båthamnsområde (LV) enligt fastighetsregistret för strandlägenheterna på öarna.

#### 5.1.1 Dimensioneringen i förslaget till stranddetaljplan

Dimensioneringen i planutkastet grundar sig på fastighets-specifika värden som beräknats utifrån moderfastighetsutredningen och dimensioneringsnormerna. Moderfastigheten är Vikars II 753-418-1-47 (grundat 19.2.1948). 1.7.1959 har använts som tvärsnittstidpunkt för moderfastighetsutredningen. Som dimensioneringsvärden har för fastlands- strandens del tillämpats 4 fritidsbostäder/kilometer omräknad strandlinje, för öarna som hör till moderfastigheten 3 fritidsbostäder/kilometer omräknad strandlinje. Som grund för konverteringen av strandlinjen har man tillämpat en beräkningsmodell enligt s.k. Södra Savolax modell (samma som i delgeneralplanen för skärgården och kusten i Sibbo 2011). Moderfastighetsutredningen och dimensioneringstabellen finns som separata bilagor.

Dimensioneringens grunder:

Skärgårdens och kustens delgeneralplan gäller inte i planändringsområdet, vilket gör att de dimensioneringsnormer som tillämpats i delgeneralplanen inte kan tillämpas i det här fallet eftersom ändringsområdet är beläget utanför generalplaneområdet. Den högsta styrande planen för planändringen är Generalplan för Sibbo 2025, som är den enda gällande generalplanen i planändringsområdet. Tidpunkten för lägenhetsskiftet enligt Generalplan för Sibbo 2025, 1.7.1959, har använts som tvärsnittstidpunkt för moderfastighetsutredningen.

Den tillämpade dimensioneringsnormen 4 fritidsbostäder/omräknad kilometer strandlinje kan betraktas som en rentav försiktig dimensioneringsnorm för ett så vidsträckt strandområde på fastlandet som i det här fallet. Därtill ligger området i ändan av en befintlig bilväg. Planändringsområdet kan också anslutas till Kitö vattenandelslags vatten- och avloppsnät. Nämda vattenförsörjningsnät har redan byggts till huvudön Löparö på ett avstånd av ungefär 1 km till sjöss från näset på Krokholmen.



Kaava-alue on peitteistä metsämaata ja kaavatonttien edustoilla on lisäksi kaukorantamaisemaa peittäviä saaria, joten uudet rakennuspaikat eivät tule edes näkymään mereltä päin. Rakennusaloilla ja kaavamääräyksillä on ohjattu tonttien rakentamista myös lähirantamaisema huomioiden. Kaavamuutosalueella on yksi metsälain mukainen kallioalue, joka on huomioitu kaavassa luo-merkinnällä.

Kaava-alueen tilastotiedot:

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 5.04 ha.

Alue	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	RO (k-m <sup>2</sup> )	Tontteja
RA	10013	530	2
LV	1757		
MU	38636	0	0

Tarkemmat mitoitus- ja pinta-aliatiedot käyvät ilmi tämän selostuksen liitteenä olevasta asemakaavan seurantalomakkeesta.

### 5.1.2 Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Söderkullassa noin 20 km maanteitse kaava-alueelta.

Asemakaava-alueen julkiset palvelut tukeutuvat samoin Söderkullassa oleviin palveluihin. Kunnassa toimii Pelastuslaitoksen palveluyksikkö, Poliisin (lupapalvelut), Kansaneläkelaitoksen ja Itä-Uudenmaan työ- ja elinkeinotoimiston palvelupisteet.

### 5.1.3 Tekninen huolto

Sähköverkko (nyt noin 0.4 km päässä) tuodaan alueelle pohjoisen kautta. Löparön saarella on rakennettu vesiosuuskunnan vesihuoltoverkosta. Sen ulottamisesta Krokholmenin alueelle ei ole tehty toistaiseksi sitovia päätöksiä.

### 5.1.4 Liikenne

Alueelle on valmis yksityistieyhteys Löparön ja Kitön saaren kautta. Kaava-alueella tiestö on valmiina uusien tonttien osalta.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § ja Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §). Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa. Arviointi raportoidaan kaavaselostuksessa. Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen (voimassa olevan asemakaavan mukainen vaihtoehto) ja asetettuihin tavoitteisiin.

Planområde är täckt skogsmark och framför planområdena finns det holmar som täcker vyerna i fjärrlandskapet. De nya byggplatserna kommer således inte ens att synas från havet. Placeringen av byggnadsytorna och planbestämmelserna styr byggandet av tomterna även med beaktande av det närliggande strandlandskapet. I planområdet finns ett sådant område med berg i dagen som avses i skogslagen och det har tagits i beaktande med beteckningen "luo".

Tabelluppgifter för planområdet:

Planeringsområdets total yta är cirka 5.04 ha.

Område	Yta (m <sup>2</sup> )	BR (m <sup>2</sup> -vy)	Tomter
RA	10013	530	2
LV	1757		
MU	38636	0	0

Noggrannare uppgifter om dimensioneringen och arealerna framgår av uppföljningsblanketten för detaljplanen som finns som bilaga till denna beskrivning.

### 5.1.2 Service

De närmsta affärstjänsterna finns i Söderkulla cirka 20 km via bilvägen, från planområdet.

Detaljplansområdets offentliga tjänster finns på samma sätt i Söderkulla. I kommunen finns räddningsverkets serviceenhet samt polisens (tillståndstjänster), Folkpensionsanstaltens och Östra Nylands arbets- och näringsbyrås kontor.

### 5.1.3 Tekniskt underhåll

Elnätet (nu på ca 0,4 km avstånd) fås till området norrifrån. På Löparö har vattenandelslaget byggt ett vattenförsörjningsnät. Tillsvidare har det inte gjorts några bindande beslut om att sträcka ut det till Krokholmens område.

### 5.1.4 Trafik

På området finns en färdig privatvägsförbindelse via Löparö och Kitö. På planområdet är vägarbetet färdigt för de nya tomterna.

## 5.2 Planens konsekvenser

De direkta och indirekta konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen ska bedömas i samband med planeringen (9 § i Markanvändnings- och bygglagen och 1§ i Markanvändnings- och byggförordningen). Konsekvenserna bedömas kontinuerligt under de olika skedena i planläggningen. Bedömningen rapporteras i planbeskrivningen. Vid konsekvensbedömningen jämförs situationen i den föreslagna planlösningen med nuläget (alternativet enligt den ikraft varande detaljplanen) och de uppsatta målen.

### 5.2.1 Vaikutukset maisemakuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Uudet rakennuspaikat eivät tule näkymään merelle päin edessä olevien lähisaarten takaa. Muuten koko kaava-alueen rannat jäävät entiseen käyttöön metsä- talousmaana. Niemen kärkialue säilyy entisellään, kaavassa oleva maisematyölupavaatimus varmistaa alueen maisematekijöiden säilymisen. Uusien tonttien rakentaminen poistaa alueella nyt olevan osin luvattoman ja väliaikaisen järjestäytymättömän retkeily- ja oleskelukäytön.

### 5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen toteuttamisella ei ole haitallisia vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella on yksi metsälain mukainen kalliokohde, joka on huomioitu kaavassa luo-merkinnällä. Luo-kohteelle on osoitettu maisematyölupavaatimus alueen rantapuuston säilymisen turvaamiseksi.

### 5.2.3 Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arviointi

#### 5.2.3.1 Vaikutukset asumiseen ja liikkumiseen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia asumiseen tai liikkumiseen. Kaavamuutos säilyttää jokamiehenoikeuden virkistyskäytön Krokholmenin niemen kärkialueella ja turvaa rantamaiseman säilymisen ehyenä

#### 5.2.3.3 Vaikutukset talouteen

Kaava-alueen maanomistajat vastaavat alueen toteuttamiskustannuksia. Kaavamuutoksella ei ole osoitettu kunnan toteutettavaksi tulevia katu- tai yleisiä alueita.

## 5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksesta ei aiheudu ympäristölle häiriötekijöitä. Päinvastoin Krokholmenin niemen alueella tähän saakka vallinnut järjestäytymätön ja väliaikainen oleskelu ja luvattomat väliaikaiset rakenteet poistuvat uusien rakennuspaikkojen rakentamisen yhteydessä.

### 5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen, liikenneturvallisuuteen ja meluun

Hankkeella ei ole yksityisteiden liikennemääriin käytännön vaikutuksia.

### 5.2.1 Konsekvenser för landskapsbild och byggt miljön

De nya byggplatserna kommer inte att synas från mot havet eftersom de ligger bakom närliggande öar. I övrigt kommer hela planområdets stränder att fortsättningsvis användas för skogsbruk. Spetsen av udden är oförändrad. Kravet på tillstånd för miljöåtgärder säkerställer att landskapsfaktorerna bevaras. När de nya tomterna byggs upphör den nuvarande, delvis olagliga och tillfälliga, oreglerade användningen för utflykter och utevistelse.

### 5.2.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Genomförandet av detaljplaneändringen har inga konsekvenser för naturen och naturmiljön i området. Enligt naturinventeringen finns det ett område med berg i dagen som avses i skogslagen och som i planen har beteckningen "luo". För luo-objektet anvisas ett krav på tillstånd för miljöåtgärder i syfte att bevara trädbeståndet på stranden.

### 5.2.3 Bedömning av konsekvenser för människorna

#### 5.2.3.1 Konsekvenser för boende och trafik

Planändringen får inga konsekvenser för boendet eller trafiken. I planområdet är det fortfarande möjligt att använda området för rekreationsbruk med stöd av allemansrätten, och det sammanhängande strandlandskapet bevaras.

#### 5.2.3.3 Konsekvenser för ekonomi

Planområdets markägare ansvarar för områdets genomförandekostnader. I detaljplaneutkastet har inte anvisats gatuområden eller allmänna områden som kommunen ska bygga.

## 5.3 Miljöolägenheter

Projektet medför inga miljöolägenheter. Tvärtom upphör de oreglerade och tillfälliga vistelserna och de olovliga, tillfälliga konstruktionerna avlägsnas när de nya byggplatserna bebyggs.

### 5.3.1 Konsekvenser för trafiken, trafiksäkerheten och bullret

I praktiken har projektet inga konsekvenser för trafikolyckorna på de enskilda vägarna.

## 6

# Asemakaavan toteutus Förverkligande av detaljplanen

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

### Alustava aikataulu

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

#### **marraskuu, joulukuu 2013**

kaavamuutoksen kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.

#### **elo- , syyskuu 2015**

Asemakaavan valmisteluaineisto nähtävillä. Lausuntopyyntöt.

#### **elo-, syyskuu 2019**

Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä. Lausuntopyyntöt.

#### **lokakuu 2019**

Asemakaava kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Detaljplanens genomförande inleds när planen vunnit laga kraft.

### Preliminär tidtabell

De ur intressenternas synvinkel viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan i planlägningsarbetet är följande:

#### **november, december 2013**

Detaljplaneändringen anhängiggörs och programmet för deltagande och bedömning framläggs till offentligt påseende.

#### **august, september 2015**

Beredningsmaterialet för detaljplaneändringen framlagt till offentligt påseende.

#### **august, september 2019**

Förslaget till detaljplanen framlagt till offentligt påseende. Begäran om utlåtanden.

#### **oktober 2019**

Detaljplaneändringen läggs fram för godkännande i kommunfullmäktige.

## 7

# Yhteyshenkilöt Kontaktpersoner

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat:

Jarkko Lyytinen kaavoituspäällikkö  
050 4093957  
jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Postiosoite: Sipoon kunta  
Kehitys- ja kaavoituskeskus  
PL 7, 04131 Sipoo

Konsultin yhteystiedot:

Juha Poutanen, DI, YKS 361  
INSINÖÖRITOIMISTO POUTANEN OY  
puh. 0400 480338  
juha.poutanen(at)poutanenoy.fi

Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet fås av:

Jarkko Lyytinen, planlägningschef  
050 4093957  
jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Postadress: Sibbo kommun  
Utvecklings- och planlägningscentralen  
PB 7, 04131 Sibbo

Konsultens kontaktuppgifter:

Juha Poutanen, DI, YKS 361  
INGENGÖRSBYRÅ POUTANEN AB  
tfn 0400 480338  
juha.poutanen(at)poutanenoy.fi

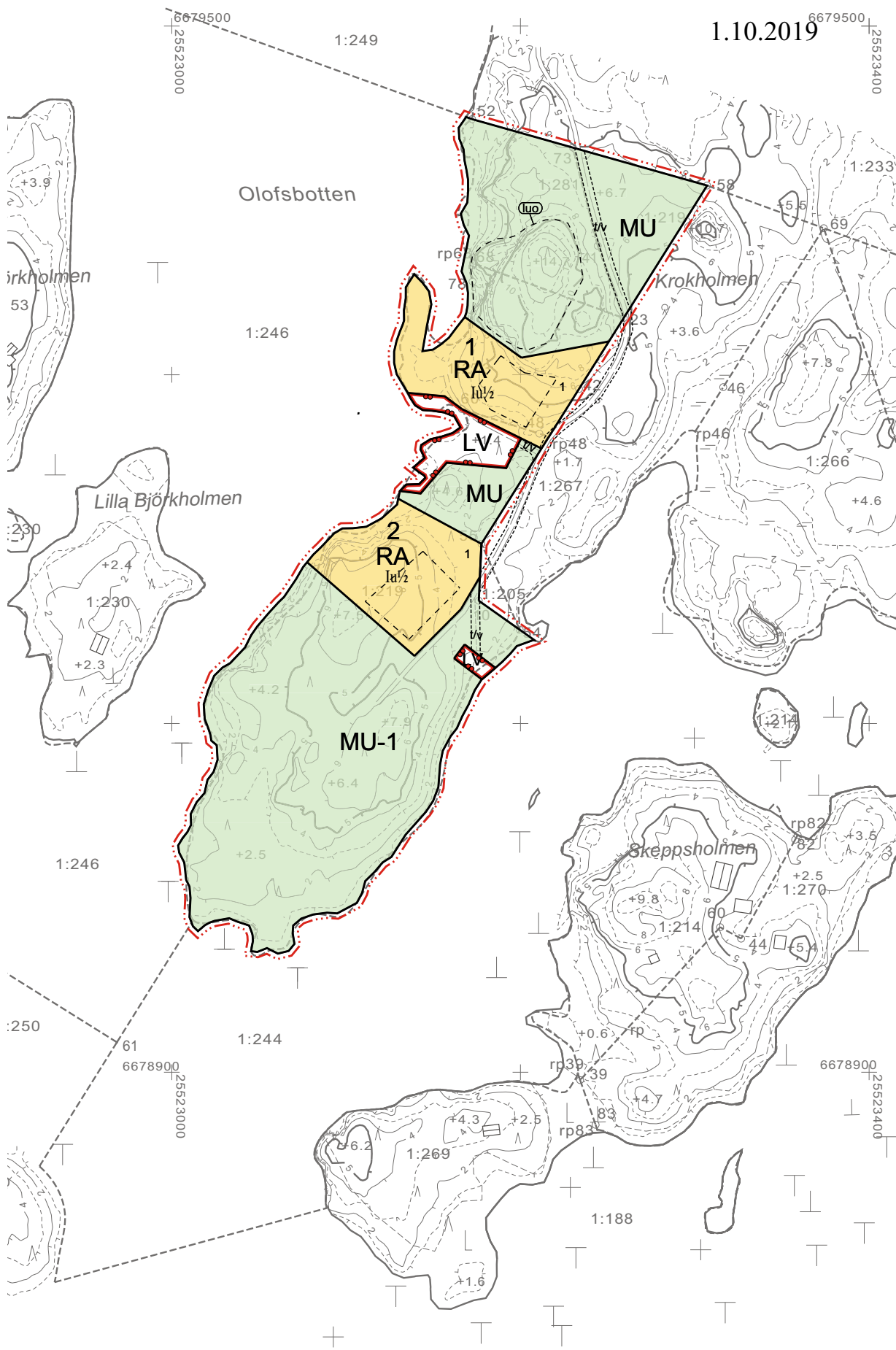
## LIITTEET

1. Kaavakartta ja määräykset 1.10.2019
2. Rantaviiva-, kiinteistöraja- ja vesijättöselvitys
3. Mitoituselvitys, emätilaselvitys
4. Rakentamisen määrän selvitys
5. Kaavaehdotuksen i vastineraportti
6. Seurantalomake

## BILAGOR

- Plankarta och bestämmelser 1.10.2019
- Utredning om strandlinje, fastighetsgränser och tillandning
- Dimensioneringsutredning, stamfastighetsutredning
- Utredning om byggandets omfattning
- Rapport över bemötanden i [planförslaget](#) .
- Uppföljningsblankett

LIITE 1.  
KAAVAKARTTA  
1.10.2019



täyttää kaavoitusmittauksista annetun asetuksen  
aatomukset ja on ajan tasalla./ Baskartan fyller  
i i förordningen om planläggningsmätningar (1284/99)  
r.

järjestelmä/Koordinatsystem ETRS-GK25  
stelmä/Höjdsystem N2000

Sibbo 14.12.2016

Pekka Söyrilä  
mittaus- ja kiinteistöpaällikkö  
mättnings- och fastighetschef

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA KAAVAMÄÄRÄYKSET:  
STRANDETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:



LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon enintään 150 k-m<sup>2</sup> ja yhden erillisen saunan enintään 30 k-m<sup>2</sup>, yhden erillisen savusaunan enintään 15 k-m<sup>2</sup>, yhden vierasmajan enintään 20 k-m<sup>2</sup> sekä talousrakennuksia yhteensä enintään 50 k-m<sup>2</sup>.

KVARTER FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

På byggplatsen får byggas ett fritidshus på högst 150 m<sup>2</sup>-vy och en fristående bastubyggnad på högst 30 m<sup>2</sup>-vy, en fristående rökbastu på högst 15 m<sup>2</sup>-vy, en gäststuga på högst 20 m<sup>2</sup>-vy samt ekonomibygnader på högst 50 m<sup>2</sup>-vy.

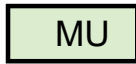


VENEVALKAMA.

Alue on varattu virallisen rasiteoikeuden omaaville lähisaarissa sijaitseville tiloille. Alueella on sallittu sen käyttöä varten tarpeellinen pysäköinti.

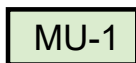
BÄTHAMN.

Området är reserverad för de fastigheter liggande i näröar, som har officiell servitut. Parkering, som behövs för användningen av området är tillåten.



MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA. Metsänkäsittelyssä tulee huomioida erityisesti rantamaisemalliset seikat.

JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE MED SÄRSKILT BEHOV AV STYRA FRILUFTSLIVET. Vid skogsbehandling ska särskild uppmärksamhet fästas vid strandlandskapet.



MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA.

Metsänkäsittelyssä tulee huomioida erityisesti rantamaisemalliset seikat. Maisemaa muuttavien puiden kaatamista ei saa suorittaa ilman maisematyö lupaa.

JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE MED SÄRSKILT BEHOV AV STYRA FRILUFTSLIVET. Vid skogsbehandling ska särskild uppmärksamhet fästas vid strandlandskapet. Trädfällning som förändrar landskapet får inte utföras utan tillstånd för miljöåtgärder.



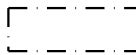
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan tai alueen raja. KvarTERS-, kvartersdels- och områdsgräns.



Ohjeellinen rakennuspaikan raja. Riktigivande byggnadsplatsgräns.



Rakennusala. Byggnadsyta.

2

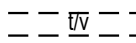
Korttelin numero. KvarTERSnummer.

1/2

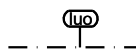
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

1

Rakennuspaikan numero. Nummer på byggnadsplats.



Ohjeellinen ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu alueen osa. Riktigivande del av området är reserverad för fordonstrafiken.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä metsäalue. Maisemaa muuttavien puiden kaatamista ei saa suorittaa ilman maisematyö lupaa luo-rajausalueella.

Skogsområdet som är särskilt viktigt för naturens mångfald. I luo-området får trädfällning som förändrar landskapet inte utföras utan tillstånd för miljöåtgärder.

Yleisiä määräyksiä:

Rantavyöhykkeen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa sekä tarvittaessa täydentää siten, että rakennukset jäävät pääosin puuston suojaan ja näymät merelle avautuvat rajattuina sektoreina. Kattojen pintamateriaali tulee olla harmaa tai tummanharmaa huopakate. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Väriyksessä tulee suosia puun luonnollisia värejä tai tummia värejä. Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on vesihuoltolain mukaisen kunnan kehittämissuunnittelun mukainen. Muut jätevedet voidaan käsitellä ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla. Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonhaitta.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta:

- erilliset saunarakennukset 20 m
- muut rakennukset 30 m
- rakennuslupaviranomainen voi myöntää etäisyyttä koskevan poikkeuksen, jos se maasto-olosuhteiden vuoksi on perusteltua

Muiden rakennusten kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään +3,25 metriä N2000 korkeusjärjestelmässä.

Allmänna bestämmelser:

Strandzonens trädbestånd ska bevaras och kompletteras så att byggnader skyddas huvuddels av träd och de inte syns öppet från havet. Takmaterialet bör vara grå eller mörkgrå fil. Fasaderna ska vara av trä. Träets naturliga färger samt mörka färger bör föredras. Det är förbjudet att bygga vattentoalett i området för fritidsbostäder. Vattentoalett tillåts endast om fastigheten kan anslutas till ett sådant fungerande vattenledningsnät som är förenligt med kommunens plan för vattentjänster, vilken avses i lagen om vattentjänster. Övrigt avloppsvatten kan behandlas på ett av miljövårdsmyndigheterna godkänt sätt. Vid byggandet skall en eventuell radonolägenhet beaktas.

Minimivstånd av byggnader från strandlinjen vid medelvattenstånd :

- separata bastubyggnaderna 20 m
- övriga byggnader 30 m
- byggnadslovsmyndigheten kan bevilja undantag gällande avståndet, om det på grund av terrängförhållandena är motiverat.

Lågsta bygghöjd för andra byggnader än bätthus skall vara åtminstone +3,25 meter i höjdsystemet N2000.

## KIINTEISTÖTIETOPALVELU

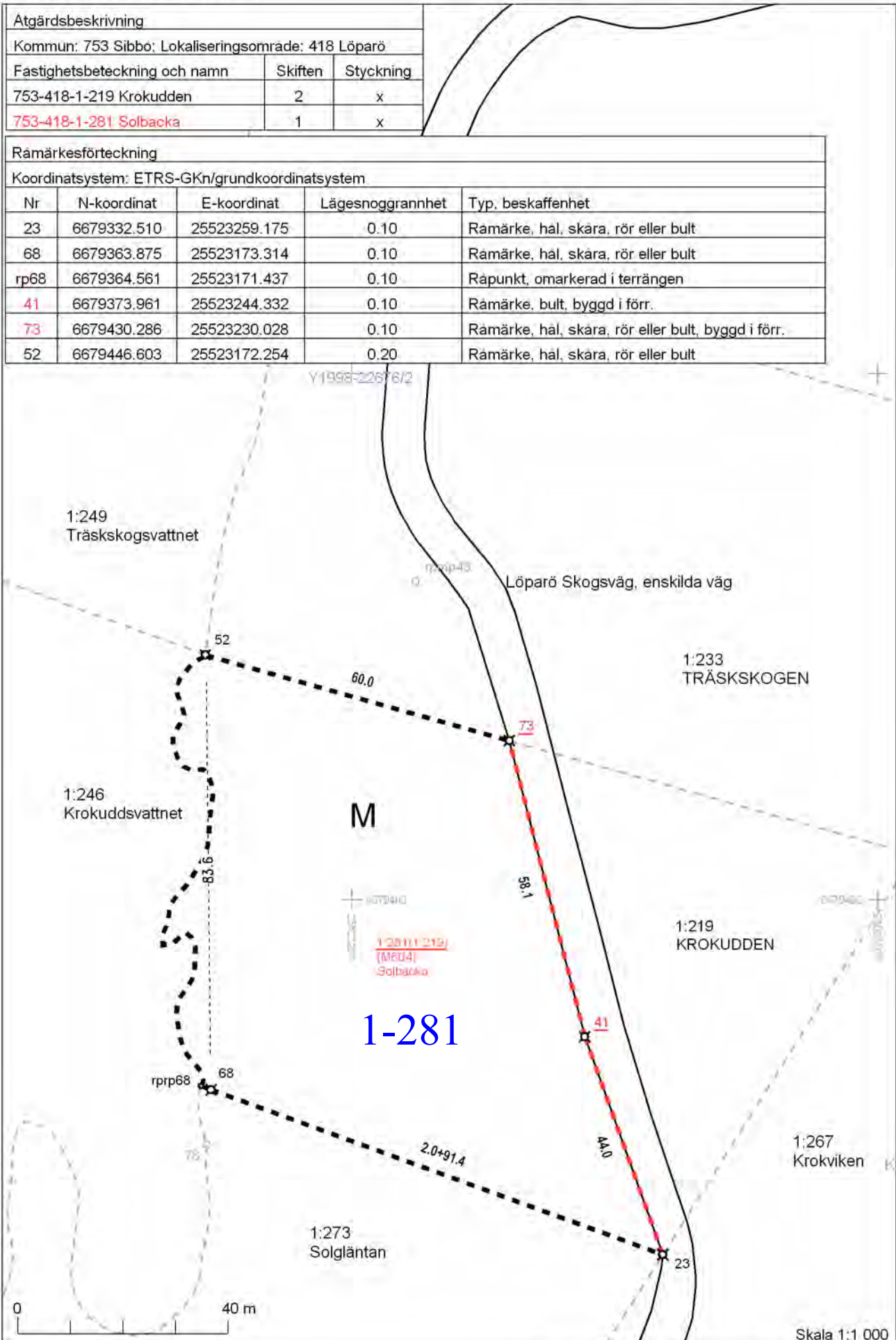
KROKHOLM KAAVA-ALUE RAJAT —  
RANTAVIIVAT , luonnollinen / muunnettu m

Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6677484.25, E: 412414

Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.

Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.

Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 29.04.2019.







LANTMÄTERIVERKET

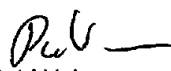
15

Ärendebeteckning: MMLm/24893/33/2006

Förrättningsnummer: 2006-210572

Registrerad: 19.12.2006

Förrättningsingenjör:

  
Petri Volanen

Förrättningslag: Styckning

Förrättningsens objekt:

753-418-1-219 KROKUDDEN, 753-418-1-219-M603, 753-418-1-271 Solgläntan

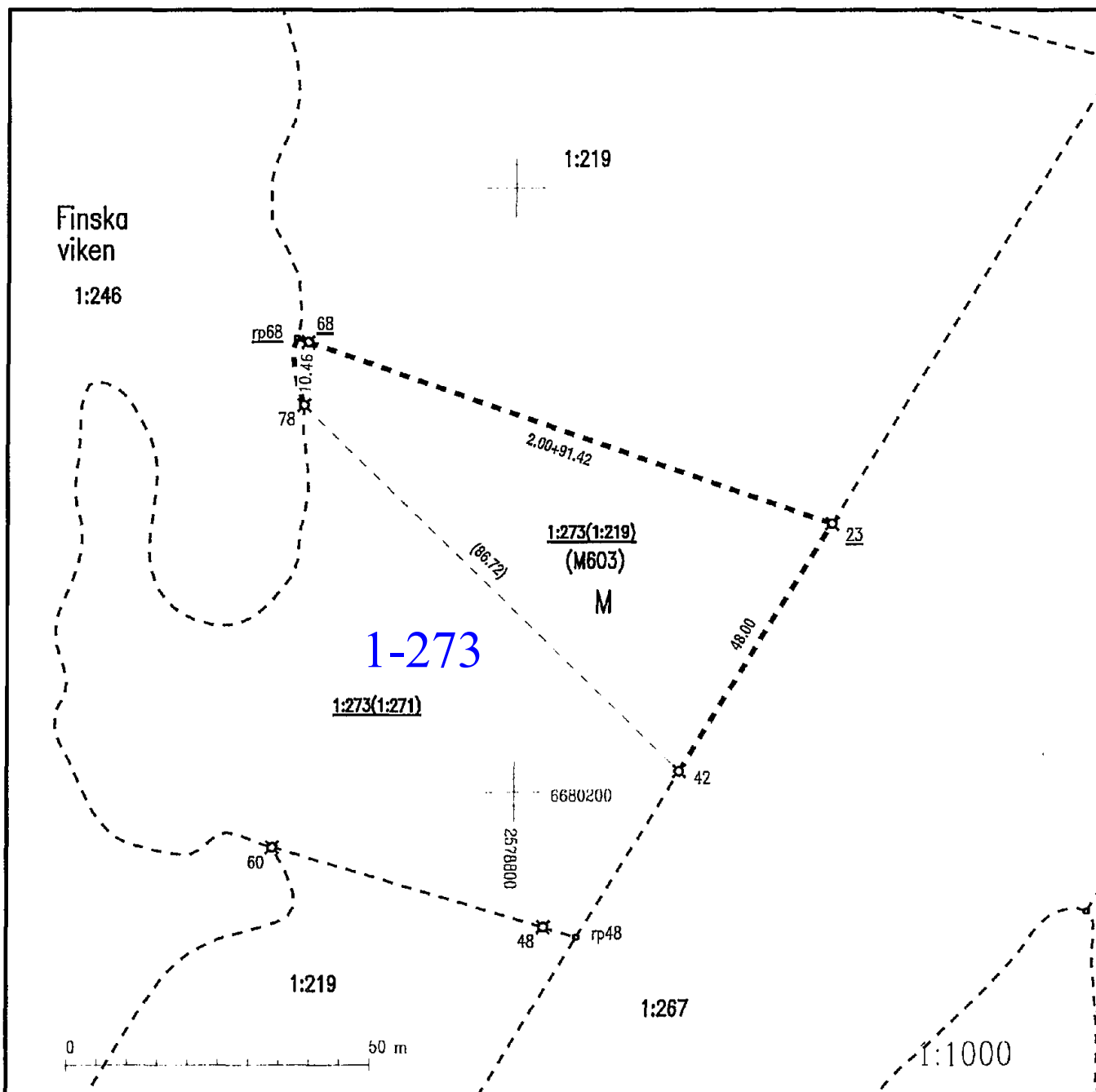
Bildade registerenheter:

753-418-1-273 Solgläntan

Kommun-By / Lokaliseringsområde:

753-418 Sibbo-LÖPARÖ

## Lohkomiskartta Solgläntan 1-273



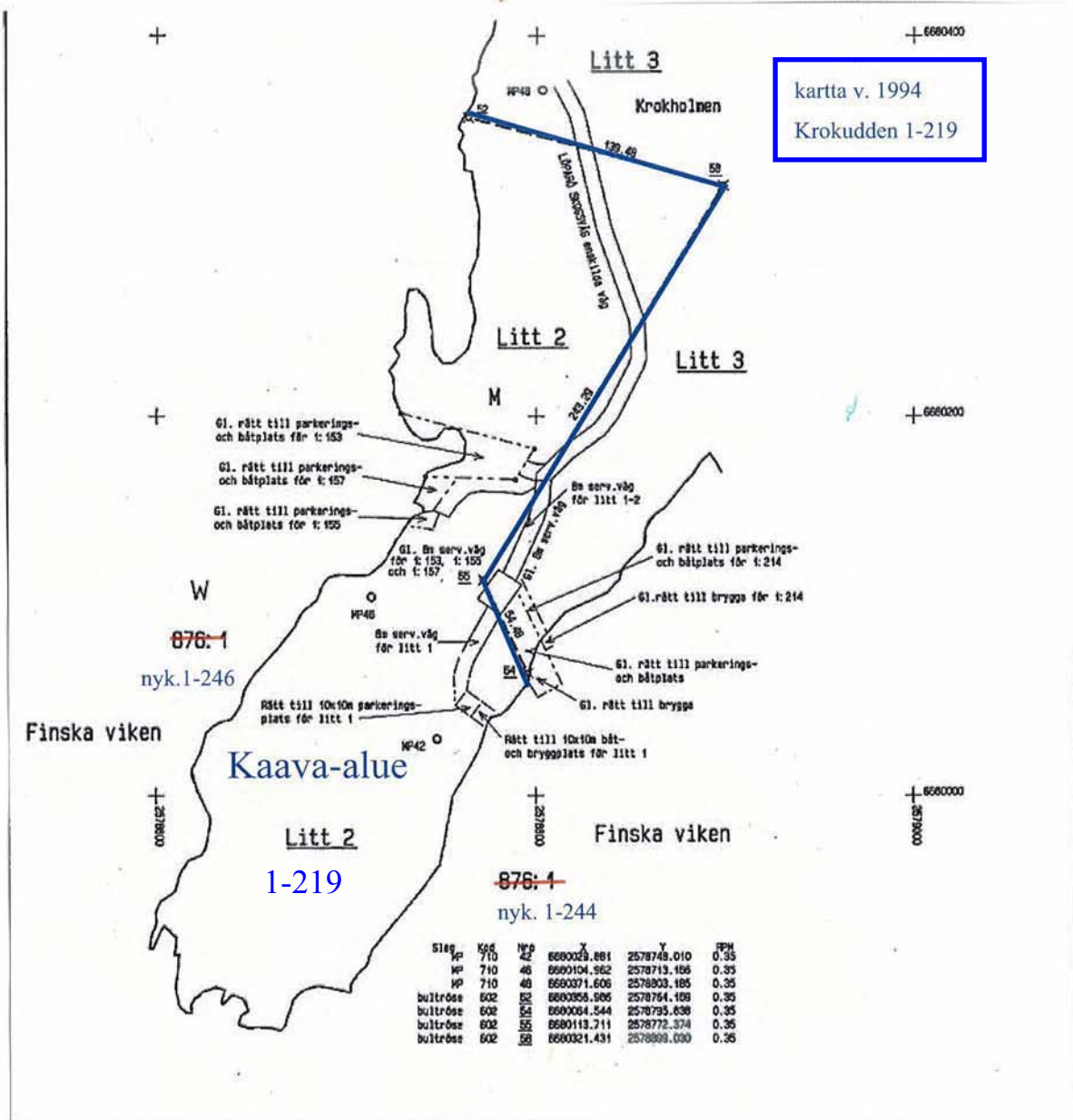
Kartans framställningsmetod:

Ny mätning med GPS

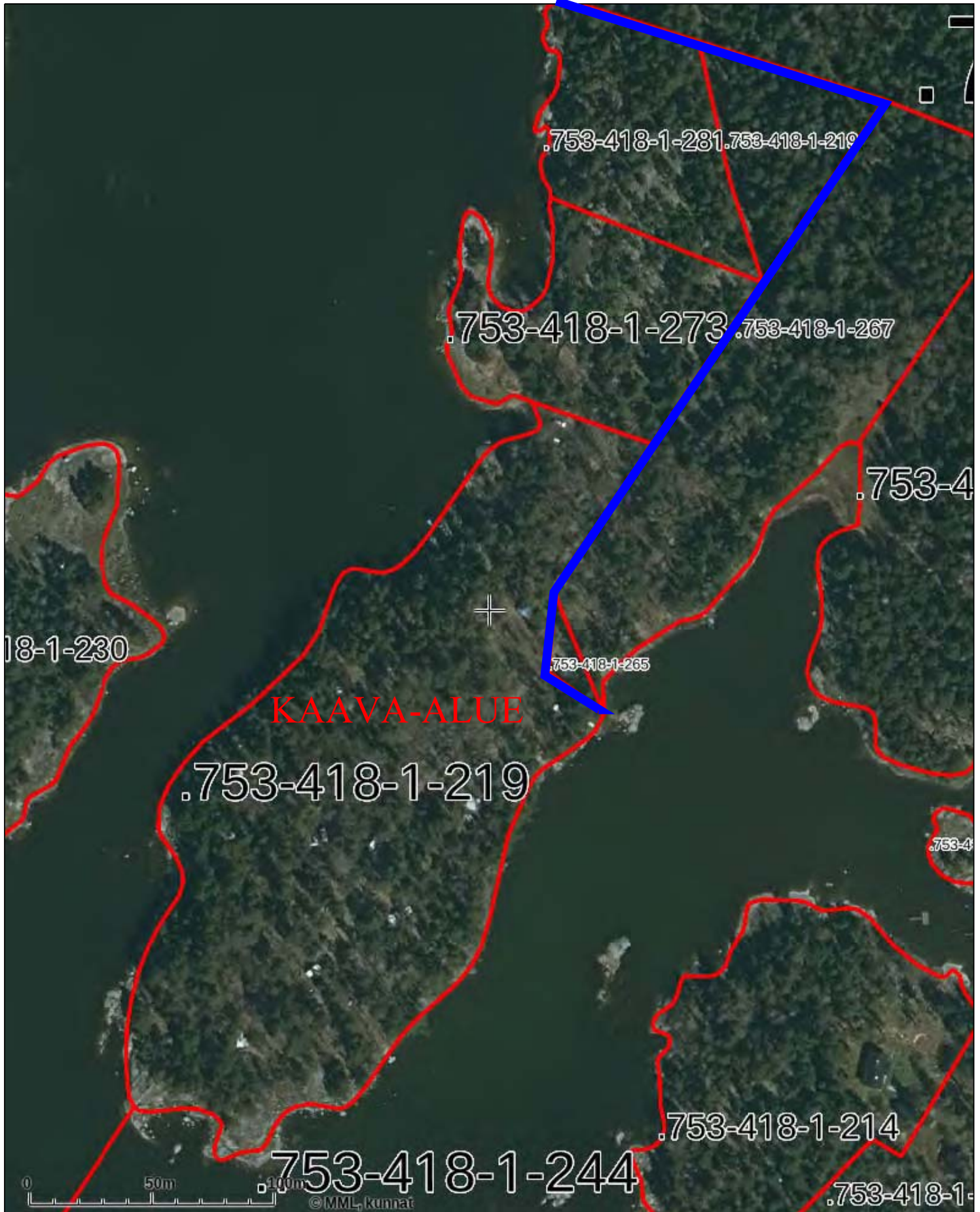
Koordinatsystem: KKJ

Mätningssklass: 3

Kartdel: 1(1)



Kaava-alueen tilalla 1-219 ja kaava-alueen länsipuolen vesialueella 1-246 on sama omistaja.  
 Kaava-alueen tiloilla 1-273 ja 1-281 ei ole lohkomiskarttojen mukaan vesijättöaluetta.  
 Kaava-alueen itärannalla ei ole kartalla tai ilmakuvassa havaittavia vesijättöjä.  
 Kaava-alueerajaus noudattaa kaavatilojen rajoja vesialueita vastaan.



Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6677500.75, E: 412350  
Karttatuloste ei ole mittatarkka. Kiinteistörajat ja -tunnukset päivitetään toistaiseksi vain kerran viikossa.  
Rekisteripalvelujen kautta kartalle haetut palstat ja määräalat ovat ajantasaiset.  
Tulostettu Kiinteistötietopalvelusta 12.05.2019.

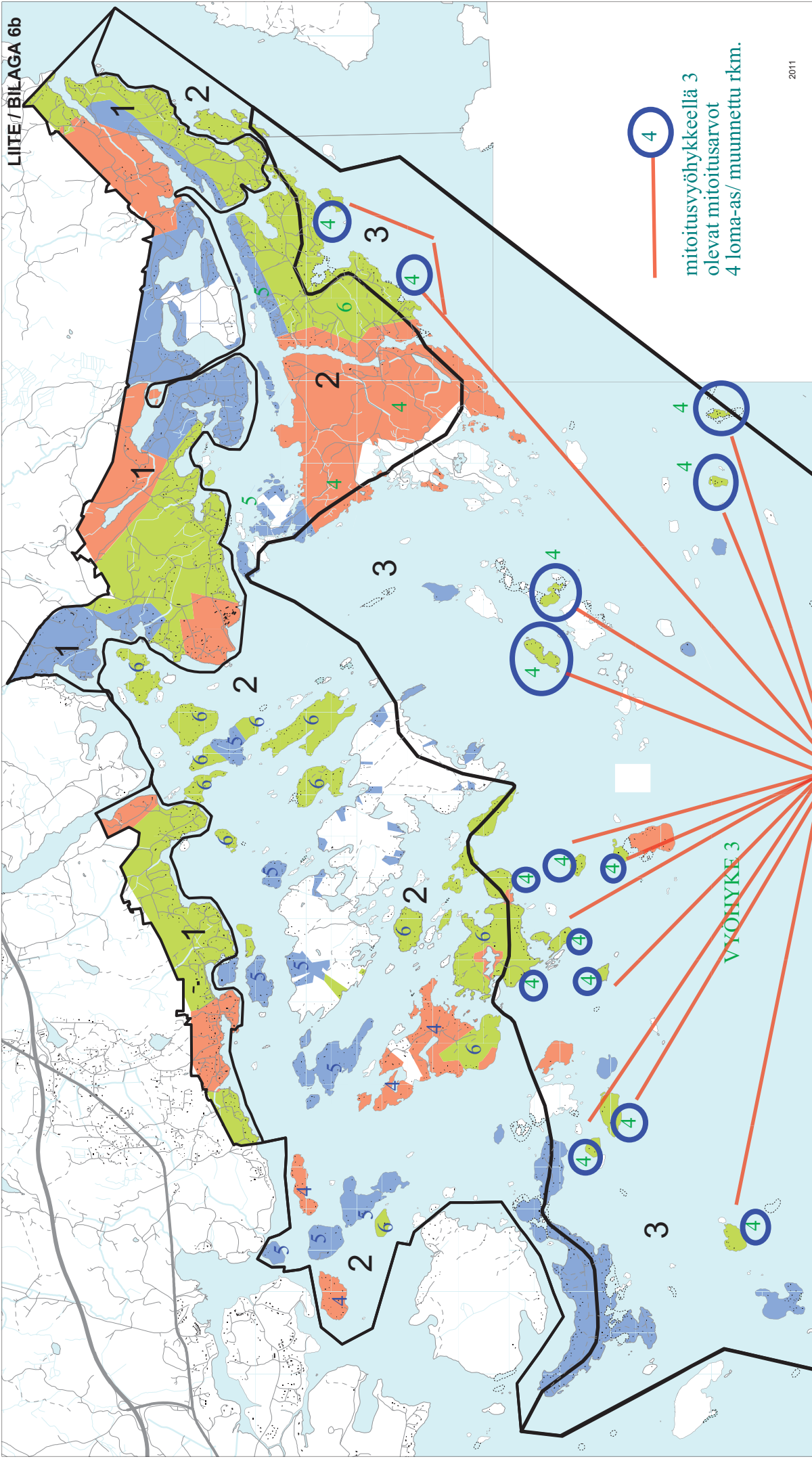
## KROKHOLM , KAAVAN MITOITUSPERUSTEET

- SAARISTON JA RANNIKON OSAYLEISKAAVA EI OLE VOIMASSA RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEELLA

-KAAVAMUUTOSTA OHJAA SIPOON YLEISKAAVA 2025 JA MAAKUNTA-KAAVA , ei aluevarausmerkintöjä kummassakaan

- KÄYTETTY MITOITUS 4 LOMA-AS/ MUUNNETTU RKM ON JOPA ALAKANTTIIN OLEVA MITOITUSNORMI MEREN MANNERRAN-NALLA, JOSSA,

- Alueelle tulee valmis autotie, sähköverkko on jo noin n. 400 m päässä.
- Alueelle on mahdollista saada myös vesi- ja viemäriverkosto ( verkosto on jo rakennettu Löparössä noin 0.9 km päässä )
- Kaava-alue on peitteistä metsämaata ja kaavatonttien edustoilla on lisäksi kaukorantamaisemaa peittäviä saaria, joten uudet rakennuspaikat eivät tule näkymään merenrantamaisemassa.
- Rakennusaloilla ja kaavamääräyksillä on ohjattu tonttien rakentamista myös lähirantamaisema huomioiden.
- Virallisilla luonnonsuojelualueilla käytetään rantayleiskaavoissa rantaviivamitoitusta 3 loma-as/ muunnettu rkm laskettaessa ns. korvattavaa rakennusoikeutta tai rakennusoikeuden siirtoja, tässä kaavamuutosalue ei ole luonnonsuojelualueutta vaan normaalia metsätalousaluetta, jossa ei ole myöskään erityisiä ympäristöarvoja, jolloin mitoitus 4 loma-as/ muunnettu rkm on perusteltu
- Saariston ja rannikon osayleiskaavassa on mitoitusvyöhykkeellä 3 Krokholmia huomattavasti pienemmillä ulkosaarilla kauempana meren selällä käytetty mitoituksena 4 loma-as/ muunnettu rkm, liitekartta , jolloin mantee-reella on johdonmukaista käyttää jopa suurempaa mitoitusta parempien rakentamisolosuhteiden ja lähellä jo olevien kunnallisteknisten verkostojen perusteella.
- Ranta-asemakaavan osalta kunta voi päättää käytettävästä mitoituksesta kunnan oman harkinnan mukaan.



2011

**MANNERVÖYHKE / FASTLANDSZONEN (1):**  
 8 rp/km: rakentamisen kannalta edullinen ranta-alue  
 8 bp/km: strandområde som lämpar sig för byggnad

**SISÅSAARISTOVÖYHKE / INRE SKÅRGÅRDSZONEN (2):**  
 6 rp/km: rakentamisen kannalta edullinen ranta-alue  
 6 bp/km: strandområde som lämpar sig för byggnad

**ULKOSAARISTOVÖYHKE / YTTRE SKÅRGÅRDSZONEN(3):**  
 4 rp/km: rakentamisen kannalta edullinen ranta-alue  
 4 bp/km: strandområde som lämpar sig för byggnad

7 rp/km: rakentamista melko huonosti kestävä ranta-alue jätai alue, joka on luokiteltu arvokkaaksi  
 7 bp/km: strandområde som tolererar byggande ganska dåligt och/eller område som klassiferats som värdefullt

5 rp/km: rakentamista melko huonosti kestävä ranta-alue jätai alue, joka on luokiteltu arvokkaaksi  
 5 bp/km: strandområde som tolererar byggande ganska dåligt och/eller område som klassiferats som värdefullt

3 rp/km: rakentamista melko huonosti kestävä ranta-alue jätai alue, joka on luokiteltu arvokkaaksi  
 3 bp/km: strandområde som tolererar byggande ganska dåligt och/eller område som klassiferats som värdefullt

6 rp/km: rakentamista heikosti kestävä ranta-alue jätai alue, joka on luokiteltu erittäin arvokkaaksi  
 6 bp/km: strandområde som tolererar byggande dåligt och/eller område som klassiferats som mycket värdefullt

4 rp/km: rakentamista heikosti kestävä ranta-alue jätai alue, joka on luokiteltu erittäin arvokkaaksi  
 4 bp/km: strandområde som tolererar byggande dåligt och/eller område som klassiferats som mycket värdefullt

2 rp/km: rakentamista heikosti kestävä ranta-alue jätai alue, joka on luokiteltu erittäin arvokkaaksi  
 2 bp/km: strandområde som tolererar byggande dåligt och/eller område som klassiferats som mycket värdefullt

MERIVÖYHKE / HAVSZONEN (4):  
 Ei uusia rakennuspaikkoja / Inga nya byggläplatser

4  
 mitoitusvyöhykkeellä 3  
 olevat mitoitusarvot  
 4 loma-as/ muunnettu rkm.

SIPOO - SAARISTON JA RANNIKON OSAYLEISKAAVA  
 SIBBO - DELGENERALPLAN FÖR SKÅRGÅRDEN OCH KUSTEN  
 Mitoitusvyöhykkeet / Dimensioneringszoner  
 Kartta / Karta 1/2



Finnish Consulting Group



# EMÄTILASELVITYS

2.2020 / Ins.tsto Poutanen Oy

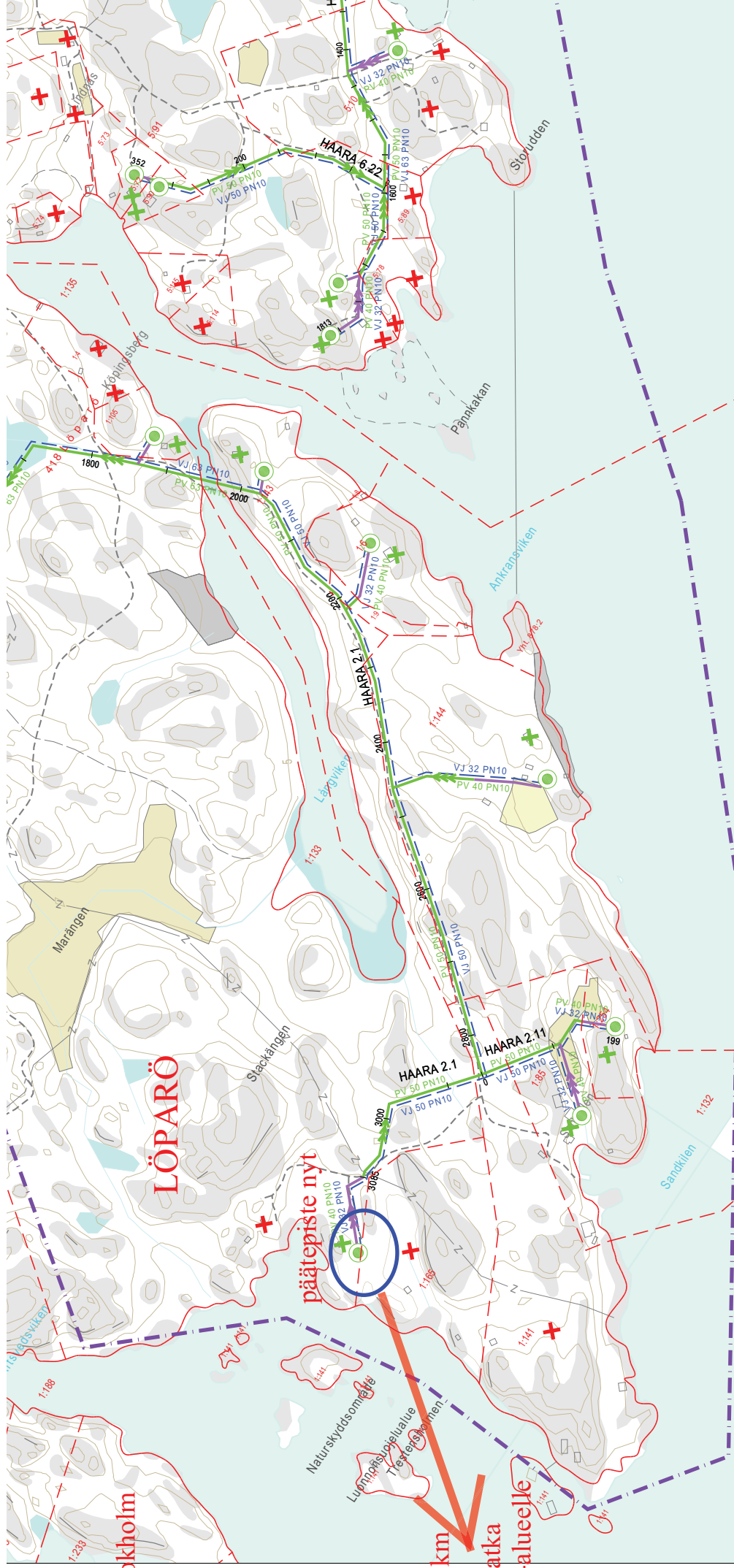


SIPOO , KROKHOJLIMEN RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS, TILA VIKARS II 753-418-1-47  
RANTAAN RAJOITTUVAT TILAT ( ei mukana alle 2 ha saaria eikä vesialueita )

TILA/ ALUE 753-418- 1-47	REK.PVM emätia 19.2.1948	RANTAVIIVA metriä luonnoll. muunnettu m m	MITOITUS 4la/ manner 3la/ saaret / mrkm	RAKENUSOIKEUS käytetty kpl jäljellä kpl osoitettu kaavassa kpl laskennall. rak.oikeus kpl muut emätilan alueet > = pyörästys **)	sijaintipaikka
Skeppholmen ( tilat 1-214, 1-270, 1-269 )	1150	560	1,68	2,00 0,00	0 voimassaoleva kaava-alue , 2 RA tonttia rakennettu
Björkholmen ( tila 1-153)	700	430	1,29	2,00 0,00	0 voimassaoleva kaava-alue, 2 RA tonttia rakennettu
1-225	500	190	0,76	0,00 0,76	1 voimassa oleva kaava-alue
1-227	100	25	0,10	0,00 0,10	0 voimassa oleva kaava-alue
1-233	370	290	1,16	0,00 1,16	1 voimassaoleva kaava-alue
1-255	100	25	0,10	0,00 0,10	0 voimassaoleva kaava-alue
1-265	0	0	0,00	0,00 0,00	0 voimassaoleva kaava-alue, ei rantaviivaa
1-266	300	80	0,32	0,00 0,32	0 voimassaoleva kaava-alue
1-267	120	30	0,12	0,00 0,12	0 voimassa oleva kaava-alue
1-268	290	260	1,04	0,00 1,04	1 voimassaoleva kaava-alue
1-219	680	290	1,16	0,00 1,16	1 sijaitsee kaavamuutosalueella
1-273	100	80	0,32	0,00 0,32	sijaitsee kaavamuutosalueella , osoitettu yhdessä tilan 1-281 kanssa 1 kpl rakennuspaikka , tiloilla sama omistus. **)
1-281	80	70	0,28	yht. 0,60 > 1 0,00 0,28	
<b>Yhteensä</b>	<b>4490</b>	<b>2330</b>	<b>8,33</b>	<b>4,00 5,36 &gt; 5,0</b>	<b>2</b> 3 uudet rakennuspaikat kaava-alue, 2 kpl + laskennalliset jäljelläolevat rakennuspaikat ( 3 kpl ) emätilan muulla alueella

\*\* ) Kaavoituskäytännön mukaan mitoituskokoon pyörästys desimaalilukuna 0.50 yli tai ali joko ylempään tai alempaan kokonaislukuun ja saman maanomistajan omistamia eri rekisteritiloja voidaan käsitellä yhtenä kokonaisluuna.

# KITÖ VESIOSUUSKUNTA VERKOSTO, OTE



n. 0.9 km  
vesimatka  
kaava-alueelle



# Sähköverkko nyt

Ryssnäs

Olofsbotten

Krokholmen

Skeppsholmen

Krokholmantie Krokholmsvägen

uusi kaapeli-  
yhteys



## **RAKENNUSOIKEUDEN MÄÄRITYS PERUSTUU RAKENNUSJÄRJESTYKSEEN , SIPOO UUSI RAKJ.**

### 4.2.2

#### Taloussrakennukset

Rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen tai loma-asunnon lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä taloussrakennuksia.

Asuinrakennukseen liittyvän yksittäisen taloussrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>.

Maatalouden tai tilaa vaativan yritystoiminnan tarkoituksiin taloussrakennuksen kerrosala voi olla suurempi.

Loma-asuntoon liittyvän yksittäisen taloussrakennuksen kerrosala saa olla enintään 50 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalla saa olla yksi yksikerroksinen saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 30 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen kerrosalasta enintään 15 k-m<sup>2</sup> voi olla muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.

Saunarakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa savusaunan, jonka kerros-ala on enintään 15 k-m<sup>2</sup>.

Loma-asunnon ja asuinrakennuksen yhteyteen saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 k-m<sup>2</sup> suuruisen vierasmajan. Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin eikä sillä saa olla itsenäisen loma-asunnon tai asunnon tunnusmerkkejä.

Ranta-alueella venevajan saa rakentaa vesirajaan tai maalle, jollei siitä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai rantamaisemalle.

Rakennusvalvontaviranomainen voi harkitessaan kieltää venevajan rakentamisen mm. luonnonarvojen vaarantumisen takia tai maisemallisista syistä.

Ranta-alueella taloussrakennuksen katettu terassi tulee sopeuttaa rakennukseen ja maisemaan; katettua terassia ja rakennusta arvioidaan maisemallisena kokonaisuutena.

### 4.2.3

#### Loma-asunnot

Loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 150 k-m<sup>2</sup>.

Loma-asunto tulee olla yksiasuntoinen ja se saa olla enintään I½ -kerroksinen. Loma-asuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta. Kiellosta rakentaa kellari voidaan poiketa, mikäli sen rakentaminen rinteeseen sijoittuvaan loma-asuntoon on maastollisesti perusteltua. Kulku kellariin tulee tällöin tapahtua vain ulkokautta ja kellariin saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja.

Ranta-alueella loma-asunnon katettu terassi tulee laajuudeltaan ja ulkonäöltään sopeuttaa rakennukseen ja maisemaan; katettua terassia ja rakennusta arvioidaan maisemallisena kokonaisuutena.

#### Rakennuslupaselvitys :

Kunnan rakennusvalvonta on keväällä 2019 selvittänyt maankäyttöjoaksen pyynnöstä kaava-alueen viereisten pienissä lähisaarissa olevien karttarakennusten lupatilannetta. Selvityksen perusteella ei havaittu sellaisia rakennuslupia, joilla olisi vaikutusta kaava-alueen emätilalaskennassa jo huomioonotettuihin käytettyihin rakennusoikeuksiin.

Liite 2. Ranta-asemakaavaehdotuksen vastineraportti  
Bilaga 2. Rapport gällande planförslaget bemötande

# Krokholmen ranta-asemakaavan muutos Stranddetaljplaneändring för Krokholmen

*Kaavaehdotuksen vastineraportti*  
*Rapport gällande planförslaget bemötande*

**Maankäyttöjaosto / Planläggningssektionen 1.10.2019**  
**Kunnanhallitus / Kommunalstyrelsen**

9.11.2020



sipoo  
sibbo

# Vastineet lausuntoihin ja annettuihin muistutuksiin MRA:n 27 §:n mukaisen ranta-asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

## Nähtävillä olo

Ranta-asemakaavaehdotus oli MRA:n 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävillä 8.8-9.9.2019 Kuntalan 1. kerroksen asiakaspalvelupisteessä viraston aukioloaikana, Iso Kylätie 18, Nikkilä sekä Söderkullan kirjastolla, Amiraalintie 2. Kaava-aineistoon oli mahdollista tutustua myös kunnan nettisivuilla osoitteessa: [www.sipoo.fi/asemakaavat](http://www.sipoo.fi/asemakaavat).

## Lausunnot

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Porvoon kaupunki ympäristöterveysjaosto, Museovirasto, Porvoon museo, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Uudenmaan ELY-keskus.

Lausunnon kaavaehdotuksesta antoivat: Porvoon Museo, Porvoon kaupunki ympäristöterveysjaosto, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Uudenmaan ELY-keskus.

Seuraavassa esitetty lausunnot ja annettu vastineet niihin. Jäljennökset lausunnoista on saatavilla Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksesta (Iso Kylätie 18, Nikkilä)

Yksityisten muistutuksia annettiin 3 kpl. Niihin on myös annettu vastineet.



# 1. LAUSUNNOT

## Lausuntojen antaja ja sisältö

### **PORVOON MUSEO 6.9.2019**

Sipoon kunta pyytää lausuntoa Krokholmenin ranta-  
asemakaavan muutoksen ehdotuksesta. Ranta-ase-  
makaavan muutosalue sijaitsee Sipoon saaristossa Lö-  
parön saaren eteläkulmassa Krokholmenin niemessä.  
Porvoon museo / Itä-Uudenmaan maakuntamuseo on  
tutustunut muutoksen ehdotukseen ja sen aineistoon,  
ja toteaa lausuntonaan seuraavan.

Kaavamuutoksen tavoitteena on selvittää kaavati-  
lojen rantarakennusoikeudet ja sijoittaa kaavalla mitoituk-  
sen osoittamat rakennuspaikat kaavan suunnittelussa  
tarkoituksenmukaisille paikoille.

Muutoskohde sijaitsee Sipoon saaristossa Löparön  
saaren eteläkulmassa Krokholmenin niemessä. Alueel-  
la ei ole pysyviä rakennuksia.

Kaavaselostuksessa todetaan, että uudet rakennuspai-  
kat eivät tule näkyään merelle päin edessä olevien  
lähisaarten takaa. Valitettavasti alueelle ei ole tehty  
maisemaselvitystä, joka todentaisi tämän väitteen.

Mutta ottaen huomioon kaavamuutoksen vaikutukset,  
ja suhteuttaen sitä aluetta sääteleviin kulttuuriympä-  
ristön ja maiseman reunaehtoihin, ei kaavamuutoksel-  
la ole sellaisia vaikutuksia kulttuuriympäristöön, että  
Porvoon museolla olisi hankkeesta huomautettavaa.

Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museo-  
virasto Itä-Uudenmaan maakuntamuseon ja Museovi-  
raston välisen sopimuksen perusteella.

### **ITÄ-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS 3.9**

Ei huomautettavaa.

### **PORVOON KAUPUNKI, YMPÄRISTÖTERVEYSJAOSTO 29.8.2019**

Ympäristöterveysjaosto päättää antaa asiasta seuraa-  
van lausunnon.

Rakentamistapaa valittaessa tulee ottaa huomioon ra-  
donhaittojen ennaltaehkäisy. Asuintilojen sisäilman ra-  
donpitoisuus ei saa ylittää valtakunnallisia ohjearvoja.

Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta muuta huo-  
mutettavaa.

## Kaavanlaatijan vastineet

Vastineet alla kussakin kohdassa

Todetaan Museoviranomaisen lausunto, ei huo-  
mutettavaa.

Todetaan lausunto, ei huomautettavaa

Kaavamääräyksiin lisätään maininta mahdollisen ra-  
donhaitan huomioimisesta rakentamisessa.

## ELY-KESKUS, UUSIMAA 13.9.2018

ELY-keskus on antanut lausuntonsa ranta-asemakaavavaluonnoksesta 9.10.2015. ELY-keskus toteaa, että nyt lausunnolla olevassa ranta-asemakaavamuutosehdotuksessa on hyvin huomioitu ELY:n lausunnossa mainitut asiat, mutta täydentää kannanottonsa vielä seuraavasti:

### Tulvariski

ELY-keskus toteaa, että alin suositeltava rakentamiskorkeus perustuu vuonna 2100 tapahtuvaan keskimäärin kerran 250 vuodessa toistuvaan meritulvaan. Kyseisen laskennallisen tulvatapahtuman korkeustaso on Krokholmenin kaava-alueella N2000 +2,85 metriä. Lukemaan tulee lisätä paikallisista olosuhteista johtuva aaltoiluvara, jonka suuruudeksi voidaan mm. avoimen ulapan ja rannan kaltevuuden perusteella arvioida 40 cm.

Korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja, on N2000 +3,25 metriä. Suosituskorkeus on tarkoitettu otettavaksi huomioon myös yhdyskuntatekniikan (mm. energianjakelu, vesihuolto) rakenteiden kohdalla.

On huomioitavaa, että suosituskorkeustasoa ei tule sitoa lattiakorkeuteen, vaan rakennukset on suunniteltava siten, että tulvavesi voi nousta suosituskorkeutta vastaavalle tasolle aiheuttamatta vahinkoa. Kiinteiden rakenteiden kohdalla korkeustasoa ei tule sitoa keski vedenkorkeuteen, vaan valtakunnalliseen korkeusjärjestelmään (esim. N2000).

### Vesihuolto

ELY-keskus toteaa, että Uudellamaalla on yleisesti sovellettu ranta-asema- ja rantayleiskaavoissa vapaa-ajanasunnoilla vesikäymäläkieltoa, ellei kiinteistö ole liitettävissä sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkkoon, joka on vesihuoltolain mukaisen kunnan kehittämissuunnitelman mukainen. Vesikäymäläkielto vapaa-ajanasunnoilla on ollut keskeisenä periaatteena ranta- ja rantayleiskaavoissa, ja tällä on pyritty turvaamaan riittävän käyttöveden saanti ja varmistamaan vesiensuojelu Uudenmaan maakunnassa, jossa on erityinen väestömäärästä johtuva tarve turvata vesistöjen laadun varmistaminen.

ELY-keskus toteaa, että loma-asuntokäytössä ja satunnaisessa käytössä olevien kiinteistöjen vesikäymälöiden jäteveden käsittelyyn ja umpisäiliöiden tyhjentämiseen liittyy sellaisia epävarmuustekijöitä, että näiden laajamittainen varustaminen vesi-käymälöillä vaarantaa vesiensuojelun tavoitteet. Laajamittaisena edellä mainittu toiminta muodostuu vaikutuksiltaan

Todetaan ELY:n puoltava lausunto kaavaehdotuksesta allaolevin kaavaehdotukseen tehtävin tarkistuksin.

Kaavamääräyksiä tarkistetaan lausunnon mukaiseksi alimman rakentamiskorkeuden osalta (+ 3.25 m) ja käytettävän korkeusjärjestelmän osalta (N2000 järjestelmä).

merkittäväksi. Vesikäymälän salliminen edellyttää sellaisia kiinteistökohtaisia jätevesiratkaisuja, joiden toiminta pitäisi varmistaa kaikissa olosuhteissa ja jatkuvasti. Vedenkäytön kausittaiset vaihtelut saattavat olla suuria. Käymäläjätevesiä sisältävien jätevesien käsittely edellyttää biologiskemiallista jätevedenpuhdistamoa.

Tällaiset puhdistamot tarvitsevat tarkoituksenmukaisesti ja hyvin toimiakseen jatkuvaa kuormitusta. Pitkät käyttötauat vaikuttavat laitteistojen biologista puhdistustoimintaa heikentävästi.

Tiiviistä, säännöllisesti tyhjennetystä ja oikein huolehdusta umpisäiliöstä ei pitäisi päästä vesistöön jätevesiä.

Umpisäiliötä ei kuitenkaan voida pitää tarkoituksenmukaisena ja kestävä kehityksen mukaisena ratkaisuna, ja vesikäymälän salliminen lisää syntyvien jäteveden ja jätevesilietteen määrää. Kaava-alueelta umpisäiliölietteet kuljetettaisiin pääosin kunnan jätevedenpuhdistamolle useiden kymmenien kilometrien päähän. Muualla Uudellamaalla kuljetusetäisyydet voivat olla jopa pidempiä. Vesikäymälän ja umpisäiliö-ratkaisun salliminen ranta-alueiden vapaa-ajan käytössä oleville kiinteistöille lisäisi Uudellamaalla erittäin merkittävästi jätevesien kuljetusta ja säiliöautoliikennettä. Tällainen ratkaisu vastaavissa tilanteissa johtaisi Uudellamaalla tuhansien vapaa-ajan käytössä olevien kiinteistöjen jätevesien kuljetuksiin, eikä sitä voida pitää kestävä kehityksen mukaisena.

Uudenmaan ELY-keskus ei pidä kaavaehdotuksen vesihuoltomääräyksiä riittävinä. Kaavamääräyksessä viitataan nykyiseen lainsäädännön ja kunnan voimassa oleviin määräysten noudattamiseen. ELY-keskus katsoo, että kaavamääräyksissä tulee huomioida kaava-alueen erityispiirteet ja vesihuollon tarve, sekä joka tilanteessa toimivan vesihuollon järjestäminen.

ELY-keskus toteaa, että vapaa-ajanasuntojen, joissa asuminen on kausiluonteista, liittäminen Kitön vesiosuuskunnan verkostoon ei välttämättä tarjoa joka tilanteessa teknisesti toimivaa ratkaisua viemäroinnin osalta. Toimiakseen teknisesti, ratkaisu vaatii tietyn minimivirtaaman, jotta viemäriinjo toimisi moitteettomasti.

ELY-keskus katsoo, että vesikäymälää voidaan sallia vapaa-ajanasunnoissa vain, mikäli kiinteistöä on mahdollista liittää alueella toimivaan vesihuoltolaitoksen verkostoon, jonka teknisestä toimivuudesta on varmistettava, huomioiden jäteveden määrä ja virtaamavaihtelut.

Käytettävien asiakirjojen perusteella ELY-keskus katsoo, että kaavamääräykseen tulee lisätä vesikäymäläkielto. ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksessa ei ole riittävästi otettu huomioon vesiensuojelua ja vesihuollon järjestämistä MRL 39 ja 73 §:ssä tarkoitamalla tavalla. Kaavaehdotus ei vesihuollon osalta perustu riittäviin selvityksiin MRL 9 §:ssä tarkoitamalla tavalla.

Umpisäiliömenetelmää käytetään nykyisin yleisesti koko maassa ja nykyiset muovisäiliöt varustettuna ylitäytön estimillä toimivat moitteettomasti vuosikymmeniä. Lokakuljetukset tuovat myös palvelujen tarjoajille työmahdollisuuksia ja kuljetuksia voidaan yhdistää saman tieosuuden varrella liikennemäärien vähentämiseksi.

Vesiosuuskuntien verkostojen toiminnassa ei ole ollut yleensä teknisiä ongelmia, paineviemärit ja vesijohdot toimivat kokemuksen mukaan hyvin myös talven jälkeen vaikka talvella ei ole ollut kuormitusta jätevesien tai puhtaan veden verkoston osalta.

Kitön vesiosuuskunnalla on ollut v. 2018 lopussa 165 liittyjää vesi- ja viemäriverkostoon, verkosto laajenee koko ajan uusilla liittyjillä.

Kitön vesiosuuskunta toimittaa samalla myös kuitukaapelin datayhteyksiä varten, joka on myös tärkeä palvelu osuuskunnan jäsenille.

Kaavamääräyksiä tarkistetaan siten, että vesiw:c:n rakentaminen on mahdollista kaava-alueella vain, jos rakennukset liitetään Kitön vesiosuuskunnan viemäriverkostoon. Muilta osin jätevesien käsittely tapahtuu ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymällä tavalla.



## 2. MIELIPITEET

### 9.9.2019 muistutus 1.

Suhtaudun myönteisesti lisärakennusoikeuteen Krokholmenin alueella. Alueen maanomistajia on kuitenkin kohdeltava tasapuolisesti eikä kaavan muutosalueen ulkopuolelle jäävien maanomistajien rakentamismahdollisuuksia saa vaarantaa. Omien laskelmieni mukaan Krokholmenin alueen kiinteistöjen luonnollinen ja muunnettu rantaviiva sekä siitä laskettu rakennusoikeus ovat suunnilleen liitteessä 3-4 esitetyn mukaisia lukuun ottamatta tilaa 1-268, jonka laskennalliseksi rakennusoikeudeksi saan 0.9 (luonnollinen rantaviiva 250 m, muunnettu rantaviiva 225 m). Edellytän, että laskennallinen rakennusoikeus siskoni omistaman tilan 1-268 osalta korjataan liiteaineistoon ennen kaavan hyväksymistä.

### 9.9.2019 muistutus 2.

Suhtaudun myönteisesti lisärakennusoikeuteen Krokholmenin alueella. Alueen maanomistajia on kuitenkin kohdeltava tasapuolisesti eikä kaavan muutosalueen ulkopuolelle jäävien maanomistajien rakentamismahdollisuuksia saa vaarantaa. Omien laskelmieni mukaan Krokholmenin alueen kiinteistöjen luonnollinen ja muunnettu rantaviiva sekä siitä laskettu rakennusoikeus ovat suunnilleen liitteessä 3-4 esitetyn mukaisia lukuun ottamatta tilaa 1-268, jonka laskennalliseksi rakennusoikeudeksi saan 0.9 (luonnollinen rantaviiva 250 m, muunnettu rantaviiva 225 m). Edellytän, että laskennallinen rakennusoikeus siskoni omistaman tilan 1-268 osalta korjataan liiteaineistoon ennen kaavan hyväksymistä.

### 9.9.2019 muistutus 3.

Trots reservationer om 1 byggnadsrätt för 1:273,281 (med 0.6) godkänner jag förslaget till de anhållna ytterligare byggnadsrättigheterna i Krokholmen området.

Men övriga markägare i området utanför ändringszonen måste behandlas lika och deras byggnadsmöjligheter får inte äventyras.

vastine:

Tilan 1-268 osalta mitoitustaulukossa on ollut näppäilyvirhe, oikea muunnettu rantaviiva on 260 m, jolloin mitoitusarvoksi tulee 1.04 eli pyöristettynä tilan laskennallinen rakennusoikeus on 1.0 kpl. Taulukkoa korjataan em. mukaan. Muistuttaja suhtautuu myönteisesti lisärakennusoikeuteen Krokholmenin alueella.

Tilan 1-268 osalta mitoitustaulukossa on ollut näppäilyvirhe, oikea muunnettu rantaviiva on 260 m, jolloin mitoitusarvoksi tulee 1.04 eli pyöristettynä tilan laskennallinen rakennusoikeus on 1.0 kpl. Taulukkoa korjataan em. mukaan. Muistuttaja suhtautuu myönteisesti lisärakennusoikeuteen Krokholmenin alueella.

Muistuttaja hyväksyy esitetyt rakennusoikeudet tiloille 1:273 ja 1:281 toteamuksella, että muita alueen maanomistajia muutosalueen ulkopuolella tulee kohdella yhtäläisesti eikä heidän rakentamismahdollisuuksiaan saa vaarantaa. Kaavamuutos ei vaaranna muiden maanomistajien rakentamismahdollisuuksia.

Hämeenlinna 16.9.2019  
Juha Poutanen, dipl.ins kaavan laatija

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	Sipoo / Sibbo	<b>Täyttämispvm</b>	1.10.2019
<b>Kaavan nimi</b>	Krokholmen / ranta-asemakaavan muutos / stranddetaljplan ändring		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	1.10.2019
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	15.11.2013
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	5,0406	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	5,0406

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	0,860
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	2 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	5,0406	100	530	0,01	0,0	+530
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>	1,0013	20	530	0,05	+1,0013	+530
<b>L yhteensä</b>	0,1757	3			+0,1577	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>	3,8636	77			-1,1370	
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	5,0406	100	530	0,01	0,0	+530
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>	1,0013	20	530	0,05	+1,0013	+530
RA	1,0013		530	0,05	+1,0013	+530
<b>L yhteensä</b>	0,1757	3			+0,1757	
LV	0,1757				+0,1557	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>	3,8636	77			-1,1570	
M					-5,0406	
MU	3,8636				+3,8636	
<b>W yhteensä</b>						