



RA 8

Krokholmen II ranta-asetakaavan muutos Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II

Ranta-asetakaavan selostus, kaavaluonnos
Beskrivning av stranddetaljplanen, planutkast

30.11.2022

ASIA / ÄRENDE

1260/2022

 **SIPOO
SIBBO**

Alustavan rajauksen mukaan ranta-asemakaava koskee tilaa 753-418-1-233 ja kaava-alueen pinta-ala on noin 7,0 ha.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 1 RA-4, metsätalousaluetta M-3 ja MY-3, vesialuetta W-3 ja venevalkama LV-4.

Tämä kaavaselostus liittyy 30.11.2022 päivättyyn ranta-asemakaavakarttaan (1:2000).

Kaavakartta ja kaavaselostus julkaistaan määräykseen kunnan internetsivulla (www.sipoo.fi/ra8).

Selostuksen valokuvat kaavanlaatijan ottamia ellei toisin mainita asiakirjoissa.

Enligt den preliminära avgränsningen omfattar stranddetaljplanen fastigheten 753-418-1-233 och planområdet är ca 7,0 ha stort.

Genom detaljplanen bildas kvarter 1 RA-4, skogsbruksområde M-3 och MY-3, vattenområde W-3 och småbåtspats LV-4.

Denna planbeskrivning gäller den 30.11.2022 daterade stranddetaljplanekartan (1:2000).

Plankartan och planbeskrivningen med planbestämmelser publiceras på kommunens webbplats (www.sipoo.fi/sv/ra8).

Fotografierna i planbeskrivningen har tagits av plankonsulten, om inte annat anges.

Työn ohjaus

Sipoon kunta

Kehitys- ja kaavoituskeskus

Niina Tiittanen kaavoittaja/planläggare, puh/tfn 040 541 7596, [niina.tiittanen\(at\)sipoo.fi](mailto:niina.tiittanen(at)sipoo.fi)

Arbetet leds av

Sibbo Kommun

Utvecklings- och planläggningscentralen

Kaavan laatija

Insinööritoimisto Poutanen Oy,

DI Juha Poutanen, YKS 361,

[juha.poutanen\(at\)poutanenoy.fi](mailto:juha.poutanen(at)poutanenoy.fi)

puh. 0400-480 338

Planens beredare

Insinööritoimisto Poutanen Oy,

DI Juha Poutanen, YKS 361,

[juha.poutanen\(at\)poutanenoy.fi](mailto:juha.poutanen(at)poutanenoy.fi)

tfn 0400-480 338

Asemakaavatyypien listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUSILTAAN 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 ringa verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvärsmätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

VAIKUTUSILTAAN 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 oikeusvaikutteisen 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 generalplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

TÄMÄN KAAVAN ETENEMISTAPA
DEN HÄR PLANENS FRAMSKRIDANDE

VAIKUTUSILTAAN 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 behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer
1260/2022

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella xx.xx.20xx
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs xx.xx.20xx

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely xx.xx.20xx
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä xx.xx.–xx.xx.20xx
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen xx.xx.20xx
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt xx.xx.–xx.xx.20xx

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

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

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



Kaava-alueen sijainti peruskartalla (kaava-alueen alustava rajaus esitetty sinisellä värillä)
© MML

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

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Löparö

Kiinteistöt: 753-458-1-233

Kaavan nimi: Krokholmen II ranta-
asemakaavan muutos

Kaavanumero: 1260 /2022

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Löparö

Fastigheter: 753-458-1-233

Planens namn: Ändring av stranddetaljplan
Krokholmen II

Plannummer: 1260 /2022

1.1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Krokholmenin niemessä Löparö saaren eteläkulmassa.

Alustavan rajauksen mukaan ranta-asemakaava koskee tilaa 753-418-1-233 ja alueen pinta-ala on noin 7,0 ha.

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

Tämän ranta-asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa kaavatilaa alueelle yksi lomarakennuspaikka emätilamitoituksen perusteella ja osoittaa tilan alueen muu maankäyttö kaavallisesti.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Krokholmen II ranta-asemakaavan muutos. Hanke pohjautuu muutosalueen maanomistajan syksyllä 2022 jättämään kaavamuutoksen vireilletulohakemukseen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on sijoittaa aiemmin laaditun Krokholmenin niemen mitoituskartan osoittama rantarakennuspaikka kaava-alueelle.

1.1.1 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget på Krokholmen i södra hörnet av Löparö.

Enligt den preliminära avgränsningen gäller stranddetaljplanen fastigheten 753-418-1-233 och arealen uppgår till cirka 7,0 ha.

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

Syftet med denna stranddetaljplaneändring är att anvisa en byggplats för fritidsboende utifrån stamfastighetsdimensioneringen och fastställa den övriga markanvändningen på fastigheten.

1.2 Planens namn och syfte

Planens namn är ändringen av stranddetaljplan Krokholmen II. Projektet grundar sig på en anhållan om att inleda detaljplanering som markägaren riktade till kommunen hösten 2022.

Syftet med planändringen är att i planområdet placera ut den strandbyggplats som anvisats på Krokholmen i en tidigare dimensioneringskalkyl.

1.3 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.1.1	Kaava-alueen sijainti	6
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	6
1.4	Sisällysluettelo	7
1.5	Liitteet	8
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	11
1.6.1	Selostuksen liiteasiakirjat	11
1.6.2	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	11
2.	TIIVISTELMÄ	12
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	12
2.2	Ranta-asemakaava	12
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	13
3.1	Suunnittelualue	13
3.1.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus	13
3.1.2	Luonnonympäristö	14
3.1.3	Rakennettu ympäristö	14
3.1.4	Maanomistus	15
3.1.5	Kulttuurihistorialliset arvot	15
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
3.2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
3.2.3	Maakuntakaava	16
3.2.4	Yleiskaava ja osayleiskaava	16
3.2.5	Ranta-asemakaava	19
3.2.6	Rakennusjärjestys	20
3.2.7	Maanomistus	20
3.2.8	Aloite ja aluetta koskevat sopimukset	20

4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1	Osalliset	21
4.3.2	Vireilletulo	22
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	22
4.4.2	Asemakaavalle asetetut tavoitteet	23
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.1.1	Ranta-asemakaavan mitoitus	25
5.1.2	Palvelut	26
5.1.3	Tekninen huolto	27
5.1.4	Liikenne	27
5.2	Kaavan vaikutukset	27
5.2.1	Vaikutukset maisemakuvaan ja rakennettuun ympäristöön	28
5.2.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
5.2.3	Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arviointi	28
5.3	Ympäristön häiriötekijät	29
5.3.1	Vaikutukset liikenteeseen, liikenneturvallisuuteen ja meluun	29
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
	Yhteyshenkilöt	31
	Kontaktpersoner	31

Kannen kuvan tiedot
©Kuvan omistaja

1.5 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Ranta-asemakaavakartta ja kaavamääräykset

Liite 3. Seurantalomake

1.4 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	5
1.1	Identifikationsuppgifter	5
1.1.1	Planområdets läge	6
1.2	Planens namn och syfte	6
1.4	Innehållsförteckning	9
1.5	Bilagor	10
1.6	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	11
1.6.1	Bilagor till beskrivningen	11
1.6.2	Förteckning över andra dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planerna	11
2.	SAMMANDRAG	12
2.1	Olika skeden i planprocessen	12
2.2	Stranddetaljplan	12
3.	UTGÅNGSPUNKTER	13
3.1	Planeringsområdet	13
3.1.1	En allmän beskrivning av området	13
3.1.2	Naturmiljö	14
3.1.3	Den byggda miljön	14
3.1.4	Markägoförhållanden	15
3.1.5	Kulturhistoriska värden	15
3.2	Planeringssituation	15
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	15
3.2.2	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	16
3.2.3	Landskapsplan	16
3.2.4	Generalplan och delgeneralplan	17
3.2.5	Stranddetaljplan	19
3.2.6	Byggnadsordning	20
3.2.7	Markägoförhållanden	20
3.2.8	Initiativet och avtal som gäller området	20
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	21
4.1	Behovet av detaljplanering	21
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	21
4.3	Deltagande och samarbete	21
4.3.1	Intressenter	21
4.3.2	Anhängiggörande	22
4.3.3	Deltagande och växelverkan	22
4.4	Stranddetaljplanens syften	22
4.4.1	Innehållskraven enligt markanvändnings- och bygglagen	22
4.4.2	Mål som ansätts till detaljplanen	23

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	25
5.1	Planens struktur	25
5.1.1	Dimensioneringen av stranddetaljplanen	25
5.1.2	Service	26
5.1.3	Teknisk försörjning	27
5.1.4	Trafik	27
5.2	Planens konsekvenser	27
5.2.1	Konsekvenser för landskapsbilden och den byggda miljön	28
5.2.2	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	28
5.2.3	Bedömning av konsekvenser för människorna	28
5.3	Störningsfaktorer i miljön	29
5.3.1	Konsekvenser för trafik, trafiksäkerhet och buller	29
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	30
	Alustava aikataulu	30
	Preliminär tidtabell	30

Uppgifter om omslagsbilden
©Bildens ägare

1.5 Bilagor

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Stranddetaljplanekarta och planbestämmelser

Bilaga 3. Uppföljningsblankett för detaljplanering

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

1.6.1 Selostuksen liiteasiakirjat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ranta-asemakaavakartta ja kaavamääräykset

Asemakaavoituksen seurantalomake

1.6.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Luontoselvitys 2022, Suomen Luontotieto Oy

Sipoon yleiskaava 2025, selvitykset

Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava 2011 selvitykset

Emätilaselvitys 2020.

1.6 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

1.6.1 Bilagor till beskrivningen

Program för deltagande och bedömning

Stranddetaljplanekarta och planbestämmelser

Uppföljningsblankett för detaljplanering

1.6.2 Förteckning över andra dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

Naturinventering 2022, Suomen Luontotieto Oy

Generalplan för Sibbo 2025, utredningar

Delgeneralplan för Sibbo skärgård och kust 2011, utredningar

Stamfastighetsutredning 2020.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö kuulutetaan vireille joulukuussa 2022.

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

Kaavamuuosluonnos pidetään nähtävillä xx.2022-xx.2023 aikana ja siitä on pyydetään lausunnot. Kaavanlaatija antaa lausunnoista ja mahdollisista mielipiteistä vastineet.

Kohta täydentyy kaavan etenemisen mukaan.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavan nimi on Krokholmen II ranta-asemakaavan muutos. Hanke pohjautuu muutosalueen maanomistajan syksyllä 2022 jättämään kaavamuuoksen vireilletulohakemukseen.

Kaavamuuoksen tavoitteena on sijoittaa aiemmin laaditun Krokholmenin niemen mitoituslaskelman osoittama rantarakennuspaikka kaava-alueelle.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet kungjordes i december 2022.

I beredningsskedet görs de utredningar som arbetet förutsätter och utarbetas ett detaljplaneutkast. Utkastet läggs fram offentligt i Nickby Sibbo Info i 30 dagar. Intressenter och kommunmedlemmar har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och om eventuellt annat beredningsmaterial under den tid planberedningsmaterialet är framlagt (MBL 62 § och MBF 30 §). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och eventuella andra som berörs av planen.

Utkastet till planändring är framlagt xx.2022-xx.2023 och utlåtanden begärs om det. Plankonsulten ger bemötanden till utlåtandena och till eventuella åsikter.

Denna punkt kompletteras allteftersom planen fortskrider.

2.2 Stranddetaljplan

Planens namn är Krokholmen II stranddetaljplaneändring. Projektet grundar sig på en anhållan om att inleda detaljplanering som markägaren riktade till kommunen hösten 2022.

Syftet med planändringen är att i planområdet placera ut den strandbyggplats som anvisats på Krokholmen i en tidigare dimensioneringskalkyl.

3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



Kaava-alueen ilmakekuva, kaava-alue osoitettu sinisellä rajauksella

Flygfoto över området. Planområdet visas med en blå gräns.

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Muutoskohde sijaitsee Sipoon saaristossa Löparön saaren eteläkulmassa Krokholmenin niemessä. Kaava-alue rajoittuu mereen länsi- ja itäpuolelta sekä fladajärveen alueen keskiosissa.

Alueella ei ole rakennuksia tai muitakaan rakennelmia.

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

3.1 Planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Ändringsområdet är beläget på Krokholmen i södra hörnet av Löpare i Sibbo skärgård. Planområdet gränsar till havet i väster och öster samt i de mittersta delarna till ett fladaträsk.

Det finns inga byggnader eller andra konstruktioner i området.

Området är genomgående tall- och grandomineerad skogsmark. Stränderna har hård botten och är ställvis klippiga.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot ja maisema

Alue on tyypillistä metsäistä saaristomaisemaa kalliolineen ja korkeuseroineen. Alueen maisemakuva ei erotu muusta Krokholmenin niemen puustoisesta maisemakuvasta.

Arvokkaat luontokohteet

Alueelta on v. 2022 luontoselvityksen yhteydessä havaittu metsälain 10§ mukaisia arvokkaita elinympäristöjä eli tervaleppälehtoja ja -luhtia, alueella osittain oleva flada sisäjärvi on vesilain mukaan suojeltava kohde.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Nykytilanne

Alueella ei ole rakennuksia tai muitakaan rakennelmia.

Ympäristön rakennuskanta

Suunnittelalueen ympärillä olevilla saarilla ja Löparön pääsaarella on eri-ikäistä loma-asutusta ja Löparössä myös pysyvää asutusta.

Krokholmenin niemi on toistaiseksi rakentamaton, muulla alueella niemeä on toisessa ranta-asema-kaavassa kaksi vielä toteutumaton lomarakennuspaikka.

Kunnallistekniikka

Alueella ei ole toistaiseksi keskitettyä vesihuoltoa. Löparön saarella on Kitön vesiosuuskunnan vesihuoltoverkosta. Sen jatkamisesta Krokholmeniin saakka ei ole toistaiseksi virallisia päätöksiä. Jätevesihuolto tapahtuu ainakin alkuun kiinteistökohtaisesti.

3.1.2 Naturmiljö

Naturförhållanden och landskap

Området är ett typiskt skogsklätt skärgårdslandskap med klippor och höjdskillnader. Landskapsbilden i området skiljer sig inte från det övriga skogslandskapet på Krokholmen.

Värdefulla naturobjekt

I samband med naturinventeringen år 2022 observerades värdefulla livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen, dvs. klibbalslundar och -kärr, fladaträsket, som delvis finns inom planområdet, är skyddat med stöd av vattenlagen.

3.1.3 Den byggda miljön

Nuläget

Det finns inga byggnader eller andra konstruktioner i området.

Byggnadsbeståndet i omgivningen

På holmarna runt planeringsområdet och på huvudön Löpare finns det fritidsbebyggelse som uppförts vid olika tidpunkter. Löpare har också fast bosättning.

Krokholmen är tills vidare obebyggd, på andra håll av udden finns i en annan stranddetaljplan ytterligare två obebyggda byggplatser för fritidshus.

Kommunalteknik

Tills vidare finns ingen centraliserad vattenförsörjning i området. Delar av Kitö vattenandelslags nät sträcker sig till Löparö. Inga officiella beslut har fattats om att förlänga nätet ända till Krokholmen. Avloppsvattnet behandlas specifikt på varje fastighet åtminstone till en början.

Liikenne ja liikkuminen

Kaava-alueelle tulee valmis yksityistie Löparön ja Kitön saarten kautta mantereelta. Kaavamuutosta varten ei tarvitse rakentaa uusia teitä, mutta harjinnassa on nykyisen tielinjan siirto kaava-alueen kohdalla tulevan rakennuspaikan läheisyyden vuoksi.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Kulttuurihistorialliset arvot

Kaavamuutosalueen ollessa rakentamaton, alueella ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Porvoon Museolta on tullut tieto, että kaava-alueella ei tarvita arkeologista inventointia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä ovat:

- Uudenmaan vaihemaakuntakaava tullut voimaan 24.9.2021, maakuntavaltuusto hyväksynyt 25.8.2020.
- 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.
- Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään soveltuvin osin kaavamuutoksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia.
- Luontoselvitys, Suomen Luontotieto Oy, 2022.
- Emätilaselvitys, 2020.

Trafik och färdsel

Från fastlandet går en befintlig enskild väg via Löparö och Kitö till planområdet. För planändringen behöver inga nya vägar byggas, men man överväger att flytta den nuvarande vägsträckningen vid planområdet på grund av närheten till den kommande byggplatsen.

3.1.4 Markägoförhållanden

Planändringsområdet är privatägt.

3.1.5 Kulturhistoriska värden

Eftersom planändringsområdet är obebyggt har området inga särskilda kulturhistoriska värden. Borgå museum har meddelat att ingen arkeologisk inventering behöver göras i planområdet.

3.2 Planeringsituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Följande planer, beslut och utredningar berör området:

- Etapplandskapsplan för Nyland, i kraft 24.9.2021, godkänd av landskapsfullmäktige 25.8.2020.
- Generalplan för Sibbo 2025, kommunfullmäktige 15.12.2008. HFD:s beslut 23.12.2011
- Delgeneralplan för skärgården och kusten, kommunfullmäktige 13.6.2011 och lagakraftvunnen genom HFD:s beslut 20.2.2014. Generalplanen är inte i kraft i planändringsområdet.
- Krokholmens stranddetaljplan, fastställd av Nylands länsstyrelse 21.9.1981.
- Som underlag för sammanställandet av planen och för konsekvensbedömningen används tillämpliga delar av de utredningar och planer som gjorts inför planändringen.
- Naturinventering, Suomen Luontotieto Oy 2022.
- Stamfastighetsutredning, 2020.

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- 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
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.3 Maakuntakaava

Helsingin seudun vaihemaakuntakaava on tullut pääosin voimaan 24.9.2021, jolloin Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi suurimman osan kaavaa koskevista valituksista, sekä kumosi kaavan voimaantuloa koskevan täytäntöönpanokiellon. Kaava tuli voimaan lukuun ottamatta niitä osioita, joiden osalta hallinto-oikeus ei hylännyt valituksia, ja kumosi voimaan tullessaan suurimman osan aiemmista maakuntakaavoista.

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:

- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.
- Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mer sammanhängande.
- Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.
- 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. Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas
- Det sörjs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

3.2.3 Landskapsplan

Helsingforsregionens etapplandskapsplan trädde i huvudsak i kraft 24.9.2021, efter att Helsingfors förvaltningsdomstol avslagit merparten av besvären som anförts planen samt upphävt förbudet mot planens verkställighetsförbud. Planen trädde i kraft, förutom till de delar som besvären inte hade avslagits och upphävde när den trädde i kraft, den största delen av de tidigare landskapsplanerna.

Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.

3.2.4 Yleiskaava ja osayleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 13.6.2011 hyväksymässä saariston ja rannikon yleiskaavassa aiemmin ranta-asemakaavoitetut alueet eivät ole yleiskaavassa mukana. Ranta-asemakaava-alueet on osoitettu yleiskaavakartalla rasterimerkinnöin.

Sipoon yleiskaava 2025 ohjaa kaavamuutosta. Sipoon yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu haja-asutusalueeksi, MTH. Metsien hoitaminen ja käyttäminen perustuu metsälain säädöksiin.

Nylandsplanen omfattar i stort sett hela Nylands landskap och tar tidsmässigt sikte på år 2050. Landskapsplanen samlar alla centrala teman inom markanvändning och utarbetades åren 2016–2020. Landskapsfullmäktige godkände Nylandsplanen 2050 25.8.2020 och landskapsstyrelsen fattade beslut om planernas ikraftträdande 7.12.2020.

3.2.4 Generalplan och delgeneralplan

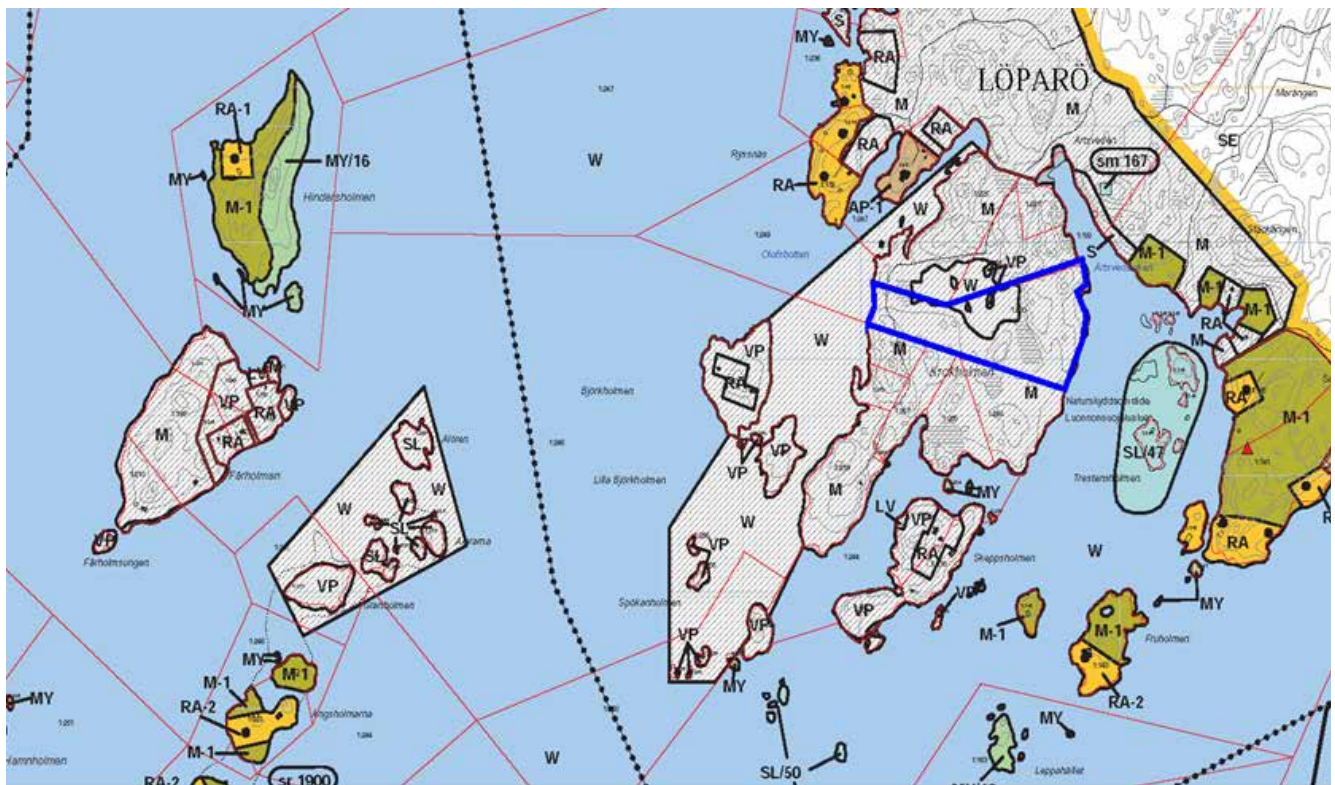
Den av Sibbo kommunfullmäktige 13.6.2011 godkända delgeneralplanen för skärgården och kusten omfattar inte områden som stranddetaljplanerats tidigare. Stranddetaljplaneområdena har anvisats med rasterbeteckningar på generalplanekartan.

Sibbo generalplan 2025 styr planändringen. I Sibbo generalplan har planeringsområdet anvisats som ett glesbygdsområde, MTH. Vården och nyttjandet av skogarna grundar sig på bestämmelserna i skogslagen.



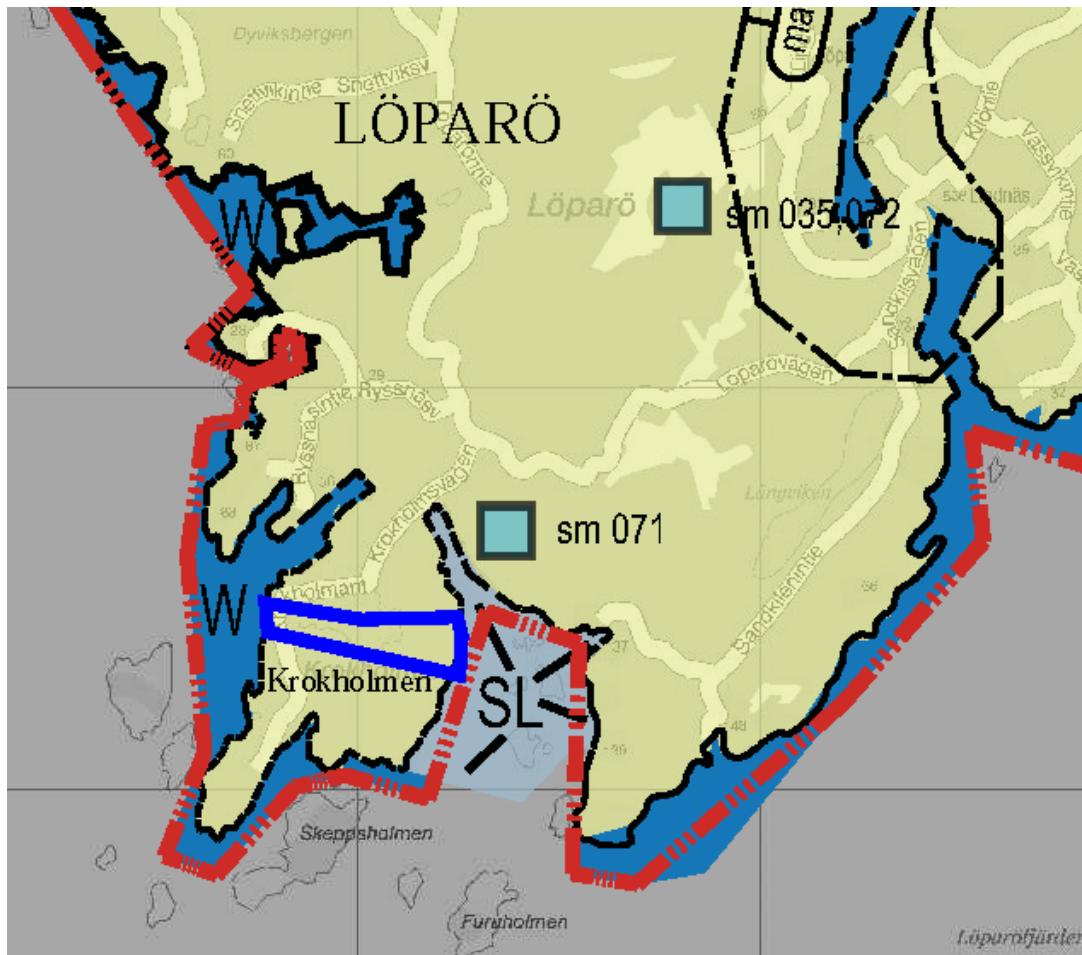
Ote Uudenmaan maakuntakaavasta, kaava-alueen likim. sijainti sinisellä rajauksella.

Utdrag ur Nylands landskapsplan, planområdets ungefärliga läge visas med en blå linje.



Ote Saariston ja rannikon osayleiskaavasta, kaava-alue osoitettu sinisellä rajauksella,

Utdrag ur delgeneralplanen för skärgården och kusten. Planområdet visas med blå linje.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025, kaava-alueen sijainti osoitettu sinisellä rajauksella

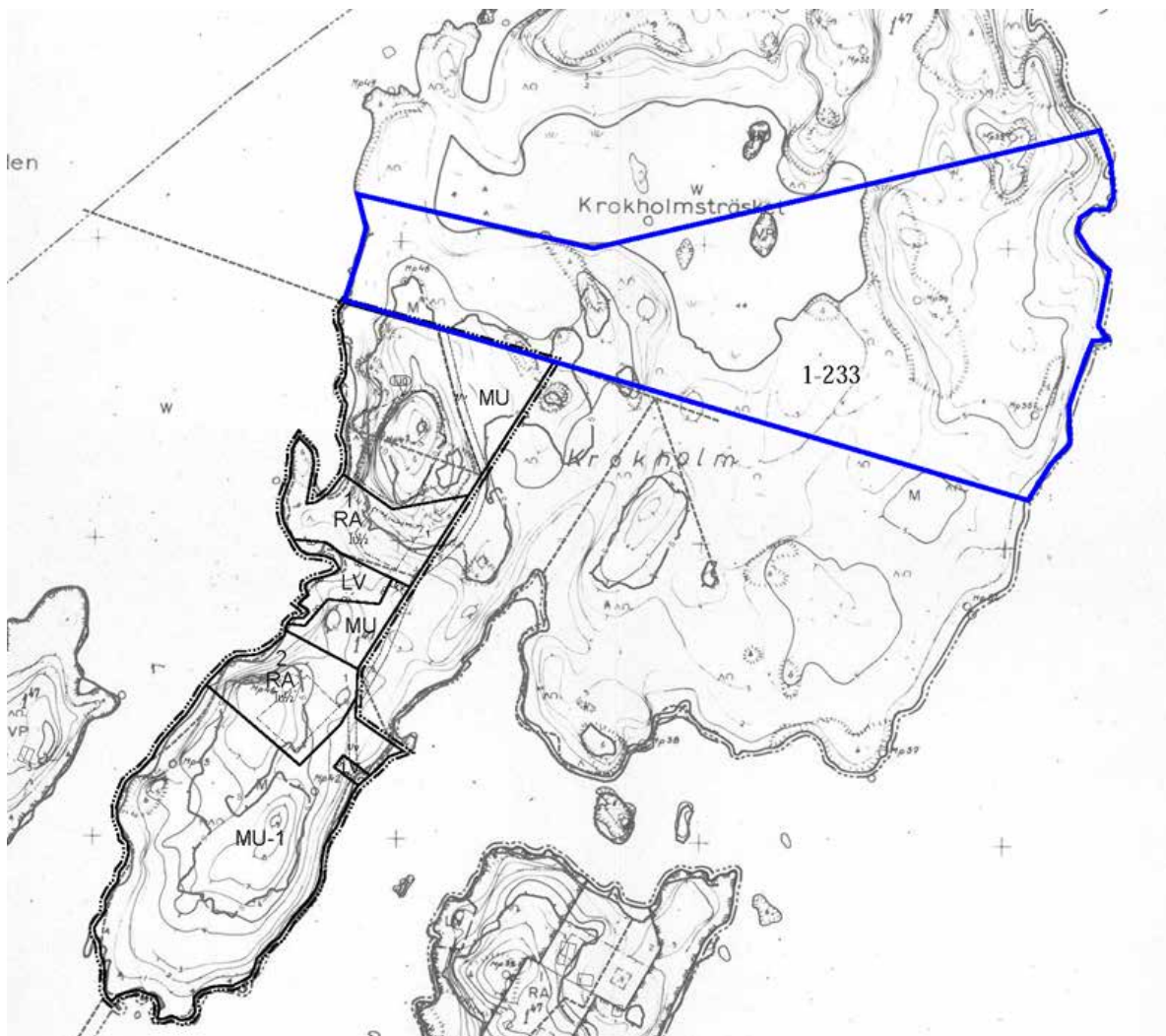
Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025, planområdets läge visas med blå linje.

3.2.5 Ranta-asmakaava

Suunnittelualueella on voimassa v.1980 laadittu ranta-asmakaava, Suunnittelualueen eteläpuolella on voimassa osan Krokholmenin niemestä käsittävä v. 2021 hyväksytty ranta-asmakaavan muutos.

3.2.5 Strandedetaljplan

En strandedetaljplan från år 1980 är i kraft i planeringsområdet. Söder om planeringsområdet gäller en ändring av strandedetaljplanen som godkändes år 2021 och som omfattar en del av Krokholmen.



Krokholmenin niemen ranta-asemakaavatilanne, kaava-alue merkitty sinisellä viivalla.

Situationen beträffande stranddetaljplaner på Krokholmen. Planområdet anges med blå linje.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 12.2.2019 kunnanhallituksen päätöksellä. Kaavan rakennuspaikkojen rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti.

3.2.7 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2.8 Aloite ja aluetta koskevat sopimukset

Ranta-asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on tullut aloite maanomistajalta. Kehitys- ja kaavoituskeskus on kuuluttanut kaavamuutoksen vireille xx.xx.2022.

3.2.6 Byggnadsordning

Sibbo kommuns gällande byggnadsordning trädde i kraft 12.2.2019 genom kommunstyrelsens beslut. Byggrätten för byggplatserna i planen bestäms utifrån byggnadsordningen.

3.2.7 Markägoförhållanden

Planområdet är privatägt.

3.2.8 Initiativet och avtal som gäller området

Markägaren har tagit initiativ till ändringen av stranddetaljplanen. Utvecklings- och planläggningscentralen kungjorde planändringen anhängig xx.xx.2022.

4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuuotos on laitettu vireille maanomistajan toimesta osoittamaan kaava-alueelle mitoituksen mukaisen yhden lomarakennuspaikan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuuotos on kuulutettu vireille xx.xx.2022. Kaavamuuotosluonnos pidetään nähtävillä xx.2022–xx.2023 ja siitä pyydetään lausunnot.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto, ja kiinteistö- ja mitausyksikkö
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Keravan Energia Oy, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos kuntayhtymä, Porvoon alueellinen vastuumuseo.

4.1 Behovet av detaljplanering

Planändringen har anhängiggjorts på markägarens initiativ i syfte att anvisa en med dimensioneringen förenlig byggplats för fritidsboende.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planändringen kungjordes anhängig xx.xx.2022. Utkastet till planändring är framlagt xx.2022–xx.2023 och utlåtanden begärs om det.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- Fastighetsägare och invånare i planområdet och angränsande områden
- Kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga, såsom avdelningen för teknik och mättnings- och fastighetsenheten
- Övriga myndigheter och samarbetsorgan, såsom NTM-centralen i Nyland, Kervo Energi Ab, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå regionala ansvarsmuseum.

- Kunnan päätöksentekijät: maankäyttöjaosto, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto.

4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland). Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Nikkilän Sipoo Infossa sekä kunnan internetsivuilla www.sipoo.fi

Kaavamuutosluonnos pidetään nähtävillä xx.2022-xx.2023 ja siitä pyydetään lausunnot.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Sipooinfo Söderkullaan (Amiraalintie 2) noin 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

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

- Kommunens beslutsfattare: markanvändningssektionen, kommunstyrelsen, kommunfullmäktige.

4.3.2 Anhängiggörande

Att projektet gjorts anhängigt och om programmet för deltagande och bedömning informeras i kommunens officiella annonsorgan samt lokaltidningarna (Östnyland, Sipoon Sanomat). Dessutom ska programmet för deltagande och bedömning vara framlagt på Nickby Sibbo Info samt på kommunens webbplats www.sibbo.fi

Utkastet till planändring är framlagt xx.2022–xx.2023 och utlåtanden begärs om det.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Intressenterna har under hela planläggningsarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanarbetet per e-post, brev eller telefon till kommunens representant som svarar för planläggningen.

Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt vid kundserviceplatsen Sibboinfo i Nickby (Norra Skolvägen 2) och vid Sibboinfo i Söderkulla (Amiralsvägen 2) i ungefär 30 dagar. Programmet för deltagande och bedömning kan läsas även på kommunens webbplats under hela planprocessen.

4.4 Stranddetaljplanens syften

4.4.1 Innehållskraven enligt markanvändnings- och bygglagen

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

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 huomioonottaen. 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, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon sekä ranta-alueille jää riittävästi yhte näistä rakentamatonta aluetta.

4.4.2 Asemakaavalle asetetut tavoitteet

Kunnan tavoitteet asemakaavan laatimiseksi

Kunnalla ei ole ollut erityisiä tavoitteita kaavamuutoksen suhteen.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

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

4.4.2 Mål som ställts för detaljplanen

Kommunens mål för upprättande av detaljplanen

Kommun har inte haft några särskilda mål för detaljplaneändringen.

Maanomistajan tavoitteet kaavan laatimiselle

Kaavamuutoksen tavoitteena on sijoittaa aiemmin laaditun Krokoholmenin niemen mitoituslaskelman osoittama rantarakennuspaikka kaava-alueelle.

Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Sipooinfo Nikkilään ja Sipooinfo Söderkullaan 30 päivän ajaksi.

Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), internet-kotisivuilla (www.sipoo.fi) ja Nikkilän Sipoo Infossa.

Markägarens mål för upprättande av detaljplanen

Syftet med planändringen är att i planområdet placera ut den strandbyggplats som anvisats på Krokoholmen i en tidigare dimensioneringskalkyl.

Växelverkan i startskedet

I beredningsskedet utarbetas ett planutkast, som hålls offentligt framlagt i 30 dagar i Sibboinfo Nickby och Sibboinfo Söderkulla.

Intressenterna och kommunmedlemmarna har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial för planen under framläggningstiden (62 § MBL och 30 § MBF). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och andra berörda (t.ex. föreningar).

Kungörelser om planen publiceras i kommunens annonsorgan (Östnyland och Sipoon Sanomat), på kommunens webbplats (www.sibbo.fi) och i Nickby Sibbo Info.

5 Asemakaavan kuvaus

Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostetaan yksi omarantainen lomarakennuspaikka Krokholmin niemen länsirannalle, muut osat kaava-alueesta osoitetaan metsätalousalueina nykyisen käytön mukaisesti. Länsirannalle osoitetaan myös venevalkama-alue, joka on muodostettu jo aiemmin kiinteistöasitteena kahdelle saarissa oleville tiloille.

5.1.1 Ranta-asemakaavan mitoitus

Kaavaluonnoksen mitoitus perustuu emätilaselvityksen ja käytettyjen mitoitusnormien perusteella laskettuihin 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 mitoituslaskentataulukko erillisenä liitteenä.

Mitoituksen perustelut:

Saariston ja rannikon osayleiskaava ei ole voimassa kaavamuutosalueella, joten mainitussa yleiskaavassa käytettyjä mitoituksia ei sovelleta tässä tapauksessa yleiskaavan ulkopuoliseen muutosalueeseen. Kaavamuutoksen ylemmänasteisena

5.1 Planens struktur

Genom planändringen bildas en byggplats för fritidsbostad med egen strand på västra sidan av Krokholmen. De övriga delarna av planområdet anvisas som skogsbruksområden i enlighet med den nuvarande användningen. På västra stranden anvisas också ett område för en båthamn. Det har bildat redan tidigare i form av ett fastighets servitut för två fastigheter på holmarna.

5.1.1 Dimensioneringen av stranddetaljplanen

Dimensioneringen i planutkastet grundar sig på fastighets specifika värden som beräknats utifrån moderfastighetsutredningen och dimensioneringsnormerna. Moderfastigheten är Vikars II 753-418-1-47 (grundad 19.2.1948). 1.7.1959 har använts som tvärsnittstidpunkt för moderfastighetsutredningen. Som dimensioneringsvärden har för fastlandsstrandens 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.

Grunden för dimensioneringen:

Delgeneralplan för skärgården och kusten är inte i kraft i planändringsområdet. Därför tillämpas dimensioneringarna i nämnda generalplan inte i detta fall på ett ändringsområde som faller utanför generalplanen. Den styrande planen på högre nivå att

ohjaavana kaavana on Sipoon yleiskaava 2025, joka on ainoana yleiskaavana voimassa muutosalueella. Emätilaselvityksen poikkileikkausvuote-na on käytetty Sipoon yleiskaavan 2025 mukaista ajankohtaa 1.7.1959.

Käytettyä mitoitusnormia 4 loma-as/ muunnettu rantakilometri voidaan pitää varovaisena mitoitustasona tässä tapauksessa laajalla mannermerenrannan alueella, joka on myös jo valmiin autotien päässä. Kaavamuutosalue on myös jatkossa mahdollista liittää Kitön vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Mainittu vesihuoltoverkosto on jo rakennettuna Löparön pääsaaren alueelle noin 0.4 km vesimatkan päähän kaava-alueen itäran-nalta.

Kaava-alue on pääosin peitteistä metsämaata joten uusi rakennuspaikka ei tule näkymään mereltä päin. Rakennusaloilla ja kaavamääräyksillä on ohjattu tontin rakentamista myös lähirantamaisema huomioiden. Kaavamuutosalueella olevat arvokkaat metsäluonnon kohteet on huomioitu asianmukaisin kaavamerkinnöin.

Kaava-alueen tilastotiedot:

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 7.0 ha.

Alue	Pinta-ala (m ²)	RO (k-m ²)	Tontteja
RA	5133	265	1
LV	171		
MU	55000	0	0
W	9288	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.

styra planändringen är Generalplan för Sibbo 2025, som är den enda gällande generalplanen i ändringsområdet. Tvärsnittstidpunkten i Generalplan för Sibbo 2025, 1.7.1959, har använts som tvärsnittstidpunkt i moderfastighetsutredningen.

Den tillämpade dimensioneringsnormen 4 fb/ omräknad kilometer strandlinje kan betraktas som en försiktig dimensioneringsnivå i detta fall då det handlar om ett vidsträckt fastlandsområde till vilket det finns en bilväg färdigt. Planändringsområdet kan även i fortsättningen anslutas till Kitö vattenandelslags vatten- och avloppsnät. Nämn-da vattenförsörjningsnät har redan byggts till huvudön Löpare på ett av stånd av ca 0,4 km till sjöss från planområdets västra strand.

Planområdet är i huvudsak täckt skogsmark och den nya byggplatsen kommer inte att synas från havet. Byggandet av tomten har styrts med byggnadsytor och planbestämmelser så att även närlandskapet på stranden tagits i beaktande. De värdefulla objekten i skogsnaturen inom planändringsområdet har beaktats med tillbörliga planbe-teckningar.

Tabelluppgifter för planområdet:

Planeringsområdets total yta är cirka 7.0 ha.

Område	Yta (m ²)	BR (m ² -vy)	Tomter
RA	5133	265	1
LV	171		
MU	55000	0	0
W	9288	0	0

Närmare uppgifter om dimensioneringen och arealerna framgår av uppföljningsblanketten som finns som bilaga till denna beskrivning.

5.1.2 Service

Den närmaste kommersiella servicen finns i Söderkulla ca 20 km längs landsvägen från planområdet.

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

Sähkömuuntaja, josta kaava-alueella voidaan tuoda lähimmillään sähköverkko, on nyt noin 0,2 km päässä etelässä. Löparön pääsaarella on jo rakennettua vesiosuuskunnan vesihuoltoverkosta. Sen ulottamisesta Krokholmenin alueelle ei ole tehty toistaiseksi sitovia päätöksiä, mutta hanketta on suunniteltu jo.

5.1.4 Liikenne

Alueelle on yleiseltä tieltä, valmis yksityistieyhteys Löparön ja Kitön saaren kautta. Kaava-alueella tie kulkee suunnitellun uuden tontin läpi, tietä on suunniteltu siirrettäväksi kaava-alueen kohdalla rakennuspaikan sijoittelun johdosta, siirto toteutetaan kaava-alueen maanomistajan kustannuksella kaavan hyväksymisen jälkeen ennen uuden rakennuspaikan toteuttamista joko yksityistietoitoksella tai sopimusperusteisesti alueen tieoikeuksien haltijoiden kanssa.

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.

Den offentliga servicen stöder sig likaså på servicen i Söderkulla. I kommunen finns räddningsverkets serviceenhet samt polisens (tillståndstjänster), Folkpensionsanstaltens och Östra Nylands arbets- och näringsbyrås kontor.

5.1.3 Teknisk försörjning

Den närmaste transformatorn från vilken elnätet kan tas till planområdet finns på ca 0,2 km avstånd. I södra delen av huvudön Löparö finns vattenandelslagets vattenförsörjningsnät. Att utvidga detta till Krokholmen har planerats men inga beslut har fattats.

5.1.4 Trafik

Från allmänna vägen går en enskild väg via Löparö och Kitö till området. I planområdet går vägen genom den planerade nya tomten. Det har planerats att vägen ska flyttas med anledning av byggplatsens läge. Markägaren bekostar flyttningen efter att planen har godkänts, innan den nya byggplatsen genomförs, antingen genom en förrättning av enskild väg eller genom avtal med innehavarna av vägrätt i området.

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 fortlöpande under de olika skedena i planläggningen. Bedömningen rapporteras i planbeskrivningen. Vid konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget (alternativet enligt den gällande detaljplanen) och med de uppsatta målen.

5.2.1 Vaikutukset maisemakuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Uusi rakennuspaikka ei tule näkymään merelle päin edessä peitteisen rantapuuston takaa, muut kaava-alueen rannat jäävät entiseen käyttöön metsätalousmaana. Kaava-alueen itäranta säilyy entisellään metsätalousmaana ja säilyttää muuten koko Krokholmenin niemen rakentamattomana itäpuolen osalta.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen toteuttamisella ei ole haitallisia vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella on muutamia metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä, lähinnä fladajärven rannoilla, jotka on merkitty kaavaan asianmukaisesti kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Kaavamuutos parantaa fladajärven ja sen rantojen arvokkaiden elinympäristöjen säilymistä.

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 muulla kuin tonttialueella ja turvaa rantamaiseman säilymistä ehyenä.

5.2.3.3 Vaikutukset talouteen

Kaava-alueen maanomistaja vastaa alueen toteuttamiskustannuksista. Kaavamuutos ei aiheuta kunnalle mitään kustannuksia.

5.2.1 Konsekvenser för landskapsbildningen och den byggda miljön

Den nya byggplatsen kommer inte att synas mot havet bakom det täta trädbeståndet på stranden. De övriga stränderna i planområdet förblir skogsbruksmarker som hittills. Östra stranden av planområdet är fortsättningsvis ett skogsbruksområde och hela östra sidan av Krokholmen förblir obebyggd.

5.2.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Genomförandet av planändringen har inga skadliga konsekvenser för naturen eller naturmiljön. Enligt naturinventeringen som gjorts över området finns det några värdefulla livsmiljöer som nämns i skogslagen, främst på stränderna kring fladaträsket. Dessa har anvisats med tillbörliga planbeteckningar och -bestämmelser. Planändringen främjar bevarandet av fladaträsket och de värdefulla livsmiljöerna på stränderna av träsket.

5.2.3 Bedömning av konsekvenser för människorna

5.2.3.1 Konsekvenser för boende och färd-sel

Planändringen har inga konsekvenser för boende eller färd-sel. I planändringen bevaras rekreativ bruket med allemansrätten på Krokholmen förutom i tomtområdet, vilket säkerställer att strandlandskapet bevaras sammanhängande.

5.2.3.3 Konsekvenser för ekonomin

Markägaren i planområdet ansvarar för kostnaderna för genomförandet av området. Planändringen medför inga kostnader för kommunen.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksesta ei aiheudu ympäristölle häiriötekijöitä.

5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen, liikenneturvallisuuteen ja meluun

Hankkeella ei ole alueen yksityistien liikennemääriin käytännön vaikutuksia. Yksitystien pieni siirto parantaa muodostettavan uuden rakennuspaikan toteuttamista ja rauhallisuutta.

5.3 Störande faktorer i miljön

Planändringen medför inga störningsfaktorer för miljön.

5.3.1 Konsekvenser för trafik, trafiksäkerhet och buller

I praktiken har projektet inga konsekvenser för trafikmängderna på den enskilda vägen. Att den enskilda vägen flyttas något förbättrar genomförandet och lugnet på den nya byggplatsen.

6 Asemakaavan toteutus

Genomförande av detaljplanen

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

Alustava aikataulu

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

Joulukuu 2022

Kaavamutoksen kuuluttaminen vireille, osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

Joulukuu 2022

Kaavaluonnos nähtäville. Lausuntopyyntöt.

Helmi-, maaliskuu 2023

Kaavamutosehdotus julkisesti nähtävillä. Lausuntopyyntöt.

Toukokuu 2023

Kaavamuuotos kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi

Detaljplanens genomförande inleds när planen vunnit laga kraft.

Preliminär tidtabell

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

December 2022

Programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt.

December 2022

Planutkastet läggs fram offentligt. Utlåtanden begärs.

Februari-mars 2023

Planförslaget läggs fram offentligt. Utlåtanden begärs.

Maj 2023

Planändringen läggs fram för godkännande i kommunfullmäktige.

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat:

Niina Tiittanen, kaavoittaja
040 5417596
niina.tiittanen(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

Kontaktpersoner

Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet fås av:

Niina Tiittanen, planläggare
niina.tiittanen(at)sibbo.fi
tfn 040 5417596

Adress: Sibbo kommun
Utveckling och planlägningscentralen
PL 7, 04131 Sibbo

Konsultens kontaktuppgifter:

Juha Poutanen, DI, YKS 361
INSINÖÖRITOIMISTO POUTANEN OY
Tfn 0400 480 338
juha.poutanen(at)poutanenoy.fi



SIPOO
SIBBO



Kaava-alueen likimääräinen sijainti Löparö saarella, sininen rajaus
Planområdets ungefärliga läge på Löpare, blå gräns

Sipoo Krokholmen II ranta-asetakaavan muutos, tila: 753-418-1-233

Sibbo Krokholmen II, ändring av stranddetaljplan, fastighet: 753-418-1-233

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Program för deltagande och bedömning (PDB)

30.11.2022

Sisällys / Innehållet

3	Mikä on OAS? Vad är ett PDB?
4	Suunnittelualue Planeringsområde
5	Asemakaavatyypien listaus ja selitykset Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem
6	Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet Planprocess och behandlingskedjen
7	Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet Detaljplanens syfte och mål
8	Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter för planeringen
13	Kaavan vaikutusten arviointi Planens konsekvensbedömning
15	Selvitykset Utredningar
15	Osalliset Intressenter
16	Vuorovaikutus Växelverkan
18	Hyväksymisvaihe Godkännande
18	Alustava aikataulu Preliminär tidtabell
19	Tiedottaminen Information
19	Kuulutukset Kungörelser

Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asema-kaavan laadintaan, sekä miten asema-kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida.

Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Sipoo info Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Sipoo info Söderkullaan (Amiraalintie 2) noin 30 päivän ajaksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voit tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa www.sipoo.fi/ra8. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

Kaavan laatija

Juha Poutanen, DI, YKS361

Ins.tsto Poutanen Oy

Koulukatu 19 B 13100 Hämeenlinna

toimisto(at)poutanenoy.fi

Vad är ett PDB?

Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas.

Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

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

Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt vid kundbetjäningen Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2) samt i Sibboinfo Söderkulla (Amiralsvägen 2) för cirka 30 dagar.

Under hela planprocessen är det även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbplats på adressen www.sipoo.fi/sv/ra8. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Planens beredare

Juha Poutanen, DI, YKS 361

Ingenjörbyrå Poutanen Ab

Skolgatan 19 B, 13100 Tavastehus

toimisto(at)poutanenoy.fi

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Löparö saaren eteläosassa Krokholmin niemen keskivaiheilla ja käsittää tilan 743-418-1-233 alueen, Söderkullan keskustaan on matkaa noin 20 km Suunnittelualue rajautuu länsi- ja itäpuoleltaan meren rantaan ja keskellä aluetta Krokholmsträsket nimiseen flada järveen, etelässä ja pohjoisen suunnalla kaava-alue rajautuu metsäalueisiin.

Kaava-alueen lopullinen laajuus määritellään kaavatyön edetessä.

Planeringsområde

Planeringsområdet är beläget i södra delen av Löparö, i de mittersta delarna av Krokholmen, och omfattar fastigheten 743-418-1-233. Avståndet till Söderkulla centrum är ca 20 km. I väster och öster gränsar planområdet till havsstranden. Mitten av området gränsar till ett fladaträsk, Krokholmsträsket, och i söder och norr gränsar planområdet till skogsområden.

Planområdets slutliga omfattning preciseras under planarbetets gång.



kaava-alueen rajaus maastokartalla.

Asemakaavatyyppien listaus ja selitykset

Olika slags detaljplaner med förklaringar

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 vireille 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 oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en delgeneralplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJ- PLANER 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

Asianumero/ Ärendenummer
1260/2022

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 12/2022
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 12/2022

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 30.11.2022
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 30.11.2022
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt

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 tillkommunstyrelsen.

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.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus laadituttaa ranta-asemakaava omistamalleen ranta-alueelle. Kaavoituksella on tavoitteena osoittaa kaava-alueelle aiemmin tehdyn mitoituslaskelman mukaisesti tilalle 1-233 yksi (1) loma-asunnon rakennuspaikka, muu tilan alue jää metsätalousalueeksi.

Detaljplanens syfte och mål

Enligt 74 § i markanvändnings- och bygglagen har markägaren rätt att låta utarbета en stranddetaljplan för ett strandområde som han eller hon äger. Målet med planläggningen är att i enlighet med den dimensioneringskalkyl som tidigare gjorts för planområdet anvisa en (1) byggplats för en fritidsbostad på fastigheten 1-233. Det övriga om rådet av fastigheten förblir ett skogsbruksområde

MRL 54 §

Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon (koskee myös ranta-asemakaavaa) Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

MarkByggL 54 §

Krav på detaljplanens innehåll

När en detaljplan utarbetas (gäller även en stranddetaljplan) ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan. Etaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Ranta-asemakaavan laadinnassa on huomioitava lisäksi MRL 74 § mukaiset sisältövaatimukset alla

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (*ranta-asemakaava*) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamattomaa aluetta.

Suunnittelutehtävän tavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus laadituttaa ranta-asemakaava omistamalleen ranta-alueelle. Kaavoituksella on tavoitteena osoittaa kaava-alueelle aiemmin tehdyn ja hyväksytyt mitoituskalkelman mukaisesti tilalle 1-233 yksi (1) loma-asunnon rakennuspaikka, tilan muu alue osoitetaan metsätalousalueeksi.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueen ympäristön nykytila

Suunnittelualue on Löparön saarella olevan Krokholmenin niemen keskivaiheilla olevaa talousmetsää, alue rajoittuu lännessä mereen noin 90 m:n matkalta ja itäpuoleltaan samoin mereen noin 280 m matkalta, lisäksi alueen keskiosassa on sisäjärven Krokholmsträsket rantaa.

Vid utarbetandet av en stranddetaljplan ska dessutom följande innehållskrav enligt MBL 74 § beaktas.

När en generalplan eller detaljplan (stranddetaljplan) utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till att:

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt;
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

Planeringsuppgiftens mål

Enligt 74 § i markanvändnings- och bygglagen har markägaren rätt att låta utarbeta en stranddetaljplan för ett strandområde som han eller hon äger. Målet med planläggningen är att i enlighet med den dimensioneringskalkyl som tidigare gjorts upp och godkänts för planområdet anvisa en (1) byggplats för en fritidsbostad på fastigheten 1-233. Det övriga om rådet av fastigheten anvisas som ett skogsbruksområde

Utgångspunkter för planeringen

Miljös nuvarande tillstånd i planeringsområdets omgivning

Planeringsområdet är ekonomiskog i mitten av Krokholmen på Löpare. I väster gränsar området till havet på en sträcka av ca 90 meter och i öster på en sträcka av ca 280 meter. Strand finns även i mitten av området kring Krokholmsträsket

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 virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä.

Voimassa oleva maakuntakaava

Helsingin seudun vaihemaakuntakaava on tullut pääosin voimaan 24.9.2021, jolloin Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi suurimman osan kaavaa koskevista valituksista, sekä kumosi kaavan voimaantuloa koskevan täytäntönpanokiellon. Kaava tuli voimaan lukuun ottamatta niitä osioita, joiden osalta hallinto-oikeus ei hylännyt valituksia, ja kumosi voimaan tullessaan suurimman osan aiemmista maakuntakaavoista.

Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaakaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.

Riksomfattande mål för område-s användningen

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 översvämningsrisk eller också säkerställs hante-ringen av översvämningsriskerna på annat sätt.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

Gällande landskapsplan

Helsingforsregionens etapplandskapsplan trädde i huvudsak i kraft 24.9 2021, efter att Helsingfors förvaltningsdomstol avslagit merparten av besvären som anförts planen samt upphävt förbudet mot planens verkställighetsförbud. Planen trädde i kraft, förutom till de delar som besvären inte hade avslagits och upphävde när den trädde i kraft, den största delen av de tidigare landskapsplanerna.

Nylandsplanen omfattar i stort sett hela Nylands landskap och tar tidsmässigt sikte på år 2050. I landskapsplanen ingår alla centrala markanvändningsteman och den har beretts under åren 2016–2020. Planhelheten har trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, har avslagit besvär som hade anförts.

Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanhelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020.

Yleiskaavat

Sipoon kunnanvaltuuston 13.6.2011 hyväksymässä saariston ja rannikon osayleiskaavassa ranta-asemakaavoitetut alueet eivät ole yleiskaavassa mukana. Ranta-asemakaava-alueet on osoitettu rasterimerkinnöin.

Sipoon yleiskaava 2025 ohjaa kaavamutosta.

Sipoon yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu haja-asutusalueeksi, MTH. Metsien hoitaminen ja käyttäminen perustuu metsälain säädöksiin.

Generalplan

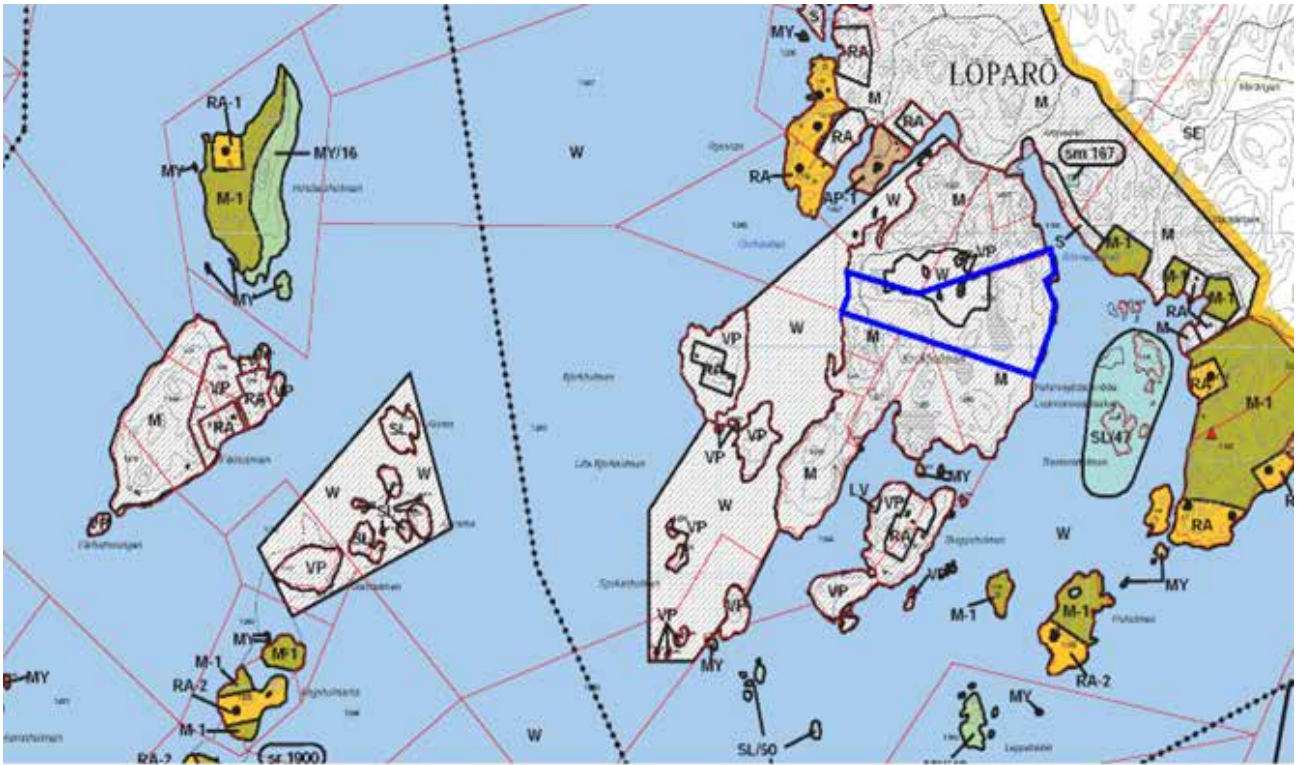
Den av Sibbo kommunfullmäktige 13.6.2011 godkända delgeneralplanen för skärgården och kusten omfattar inte områden som stranddetaljplanerats tidigare. Stranddetaljplaneområdena har anvisats med rasterbeteckningar på generalplanekartan.

Sibbo generalplan 2025 styr planändringen.

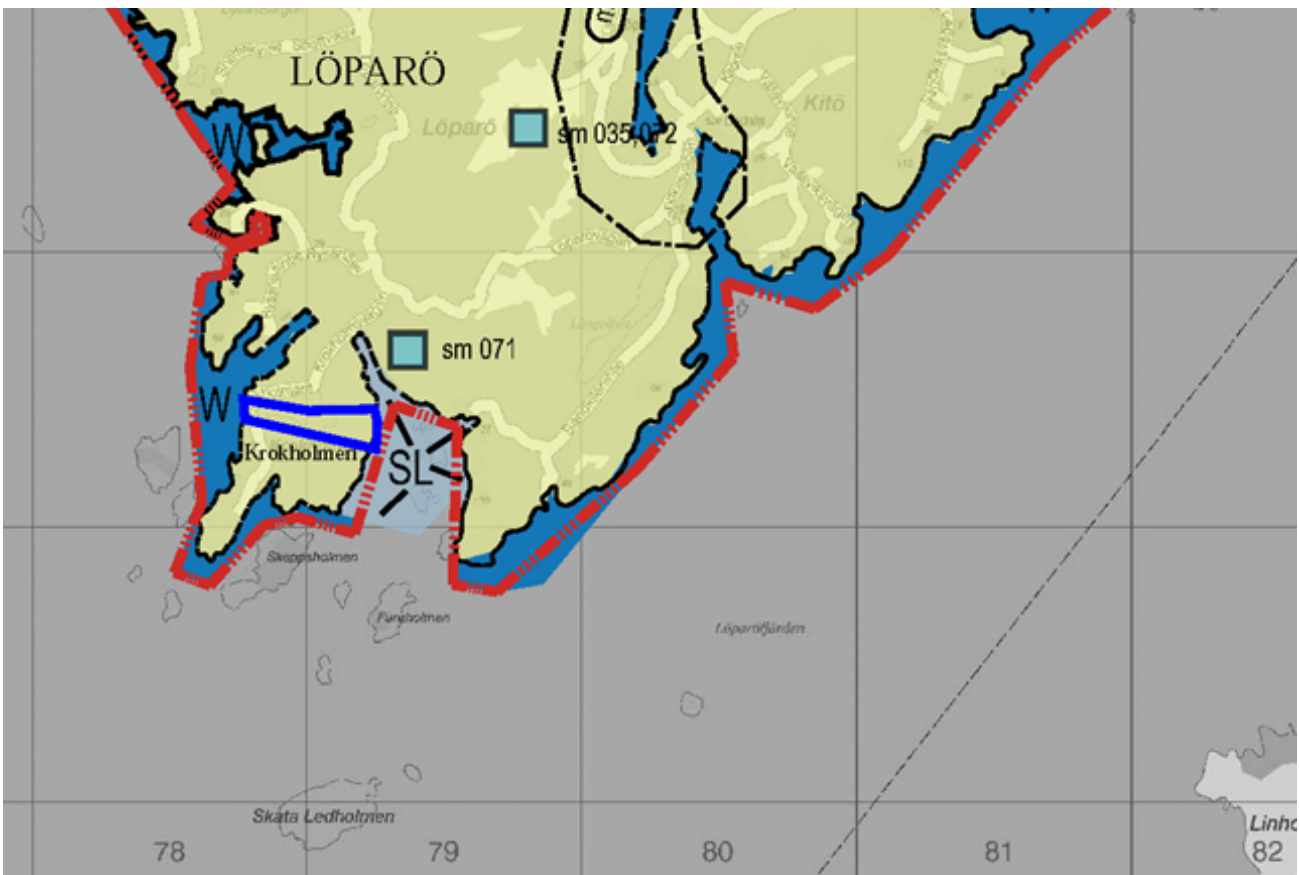
I Sibbo generalplan har planeringsområdet anvisats som ett glesbygdsområde, MTH. Vården och nyttjandet av skogarna grundar sig på bestämmelserna i skogslagen



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta, kaava-alueen likim. sijainti sinisellä rajauksella
Utdrag ur Nylands landskapsplan, planområdets ungefärliga läge visas med en blå gräns



Ote Saariston ja rannikon osayleiskaavasta, kaava-alue osoitettu sinisellä rajauksella
 Utdrag ur delgeneralplanen för skärgården och kusten. Planområdet visas med blå linje.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025, kaava-alueen sijainti osoitettu likim sinisellä rajauksella
 Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025, planområdet ligger ungefär med blå linjen..

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa v.1980, laadittu ranta-asemakaava, Suunnittelualueen eteläpuolella on voimassa osan Krokholmenin niemestä käsittävä v. 2021 hyväksytty ranta-asemakaavan muutos.

Stranddetaljplan

En stranddetaljplan från år 1980 är i kraft i planeringsområdet. Söder om planeringsområdet gäller en ändring av stranddetaljplanen som godkändes år 2021 och som omfattar en del av Krokholmen



Ote Krokholmin alueen ranta-asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen rajaus on esitetty kartalla sinisellä viivalla.

Utdrag ur detaljplanesammanställning. Planeringsområdets läge anges på kartan med blå linje

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Aluetta koskevat sopimukset

Alueelle ei ole tarpeen laatia maankäyttösopimuksia, koska kaavan toteuttamiskustannuksista vastaa aina ranta-asemakaavan osalta maanomistaja.

Kaavan vaikutusten arviointi

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

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

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja kaavatyö perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen.

Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i privatägt.

Avtal gällande området

Inga markanvändningsavtal behöver ingås över området eftersom det alltid är markägaren som står för planläggningskostnaderna när en stranddetaljplan utarbetas.

Planens konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av stranddetaljplanen utreds miljökonsekvenserna av planens verkställande på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MBL 9 § och MBF 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrande verkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som sätts upp.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och valet av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial från intressenter, utlåtanden och åsikter samt analyser av de miljöförändrande egenskaperna i de planer som utarbetas. I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och med de ställda målen.

Konsekvenserna bedöms under planeringsarbetets och planprocessens gång, och planarbetet grundar sig på tillräckliga utredningar om ut-

Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- tiestön käyttöön
- luonto- ja ympäristövaikutuksiin
- vesistöihin (meri ja sisäjärvi)
- teknisen huollon vaikutuksiin

Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueena voidaan pitää tämän kaavan osalta Krokholmin niemen manneraluetta. Alueelle tulee jo valmis yksityistie ja lähin sähköliittymä on noin 300 m:n päässä. Kitön vesihuolto-osuuskunnan verkko on nykyisin lähimmillään noin 300 m päässä kaava-alueen itäpuolella.

Selvitykset

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

Tehdyt selvitykset

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

- Rannikon ja saariston osayleiskaavan selvitykset
- Sipoon yleiskaava 2025 aineistot
- v. 1980 hyväksytyn ranta-asemakaavan aineistot
- v. 2021 hyväksytyn ranta-asemakaavan aineistot
- Luontoselvitys, v. 2022

gångsläget. I planbeskrivningen redogörs för de bedömda konsekvenserna.

De centralaste konsekvenserna som bedöms i det här arbetet är konsekvenserna för:

- användningen av vägarna
- naturen och miljön
- vattendragen (havet och träsket)
- den tekniska försörjningen

Konsekvensområde

Fastlandet av Krokholmen kan betraktas som konsekvensområde för denna plan. En befintlig enskild väg leder till området och en elanslutning finns på ca 300 meters avstånd. Kitö vattenledningsnät är som närmast ca 300 meter bort på östra sidan av planområdet.

Utredningar

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

Gjorda utredningar

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

- Utredningarna inför delgeneralplanen för kusten och skärgården
- Material till Generalplan för Sibbo 2025
- Material till den år 1980 godkända stranddetaljplanen
- Material till den år 2021 godkända stranddetaljplanen
- Naturinventering, år 2022.

Osalliset

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

Tämän ranta-asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristösasto
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan Liitto, Porvoon museo, Keravan Energia Oy.
- kunnan päätöksentekijät

Vuorovaikutus

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

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

Intressenter

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

Centrala intressenter för utarbetandet av denna stranddetaljplan är:

- planeringsområdets och de angränsande områdenas fastighetsägare och invånare
- kommunens förvaltningar och sakkunniga, såsom Avdelningen för teknik och miljö
- övriga myndigheter och samarbetspartner, såsom Räddningsverket i Östra Nyland NTM-centralen, Nylands förbund, Borgå museum, Kervo Energi Ab
- kommunens beslutsfattare

Växelverkan

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

Intressenterna har under hela planarbetets gång möjlighet att ge respons angående detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till planläggningskonsulten eller till kommunens företrädare.

Vuorovaikutus aloitusvaiheessa

Ranta-asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vireille, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) noin 30 päivän ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

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

Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävilläoloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Växelverkan i startskedet

Stranddetaljplanarbetet startar när planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning utarbetas (MBL 63 §).

Programmet för deltagande och bedömning framläggs offentligt i cirka 30 dagar vid kundbetjäningen Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2). Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen.

Växelverkan i beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas ett planutkast, som hålls offentligt framlagt i 30 dagar i Sibboinfo Nickby. Intressenterna och kommunmedlemmarna har möjlighet att framföra sina åsikter om planutkastet och eventuellt annat beredningsmaterial för planen under framläggningstiden (62 § MBL och 30 § MBF). Utlåtanden om beredningsmaterialet begärs av myndigheter och andra berörda (t.ex. föreningar).

Växelverkan i förslagsskedet

Förslaget till detaljplan läggs framlagt offentligt i 30 dagar (MBL 65 § och MBF 27 §). Under framläggningstiden kan intressenterna framföra en skriftlig anmärkning om planförslaget. Utlåtanden om planförslaget begärs av andra myndigheter enligt behov (MBF 28 §). Kommunen ger sitt motiverade bemötande till anmärkningarna och utlåtandena.

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

Hyväksymisvaihe

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

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget före den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt ska det läggas fram på nytt. Om inga ändringar behövs eller om ändringarna inte är väsentliga går det korrigerade detaljplaneförslaget vidare till förfarandet för godkännande. Samråd med myndigheterna ordnas vid behov.

Godkännande

Kommunfullmäktige godkänner detaljplanen på förslag av markanvändningssektionen och kommunstyrelsen. Besvär över fullmäktiges beslut kan anföras skriftligen hos Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare hos Högsta förvaltningsdomstolen. Beslutet om godkännande av planen vinner laga kraft ungefär när det gått sex veckor efter godkännandet, ifall inga besvär anföras. Planen träder i kraft när kungörelser om detta har publicerats på tillbörligt sätt i kommunen.

Alustava aikataulu

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

Preliminär tidtabell

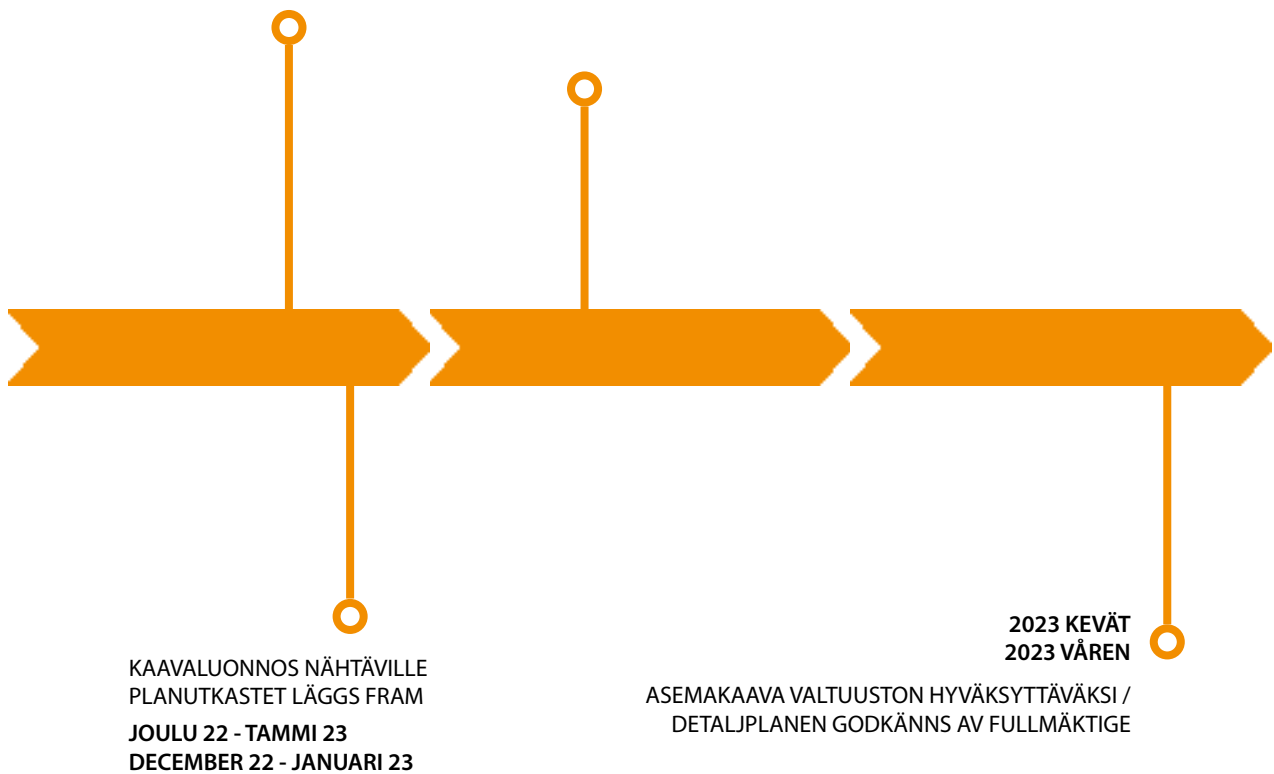
De viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan är enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:

KAAVATYÖN KUULUTTAMINEN VIREILLE /
PLANARBETET KUNGÖRS ANHÄNGIGT
OAS NÄHTÄVILLE/
PDB LÄGGS FRAM

MARRASKUU-JOULUKUU 2022
NOVEMBER - DECEMBER 2022

KAVAEHDOTUS JULKISESTI NÄHTÄVILLÄ /
PLANFÖRSLAGET LÄGGS FRAM OFFENTLIGT

2023 ALKUVUOSI
2023 BÖRJAN AV ÅRET



Tiedottaminen

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

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

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

Kuulutukset

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

Information

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

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

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

Kungörelser

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

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa / Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

KAAVAN LAATIJA:

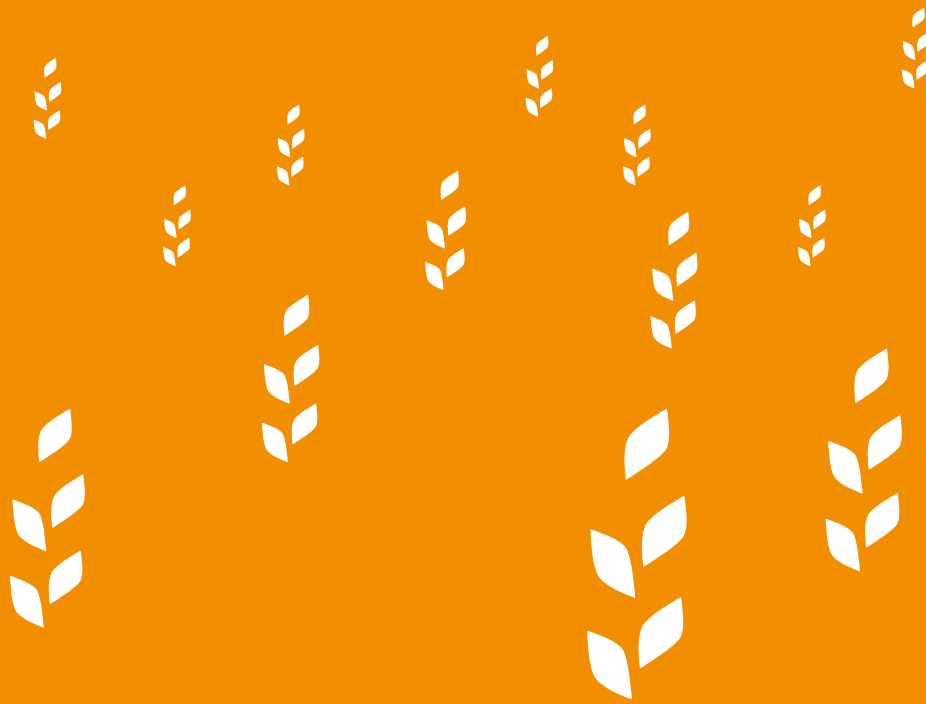
Juha Poutanen, DI, YKS 361
Insinööritoimisto Poutanen Oy
Koulukatu 19 13100 Hämeenlinna
toimisto(at)poutanenoy.fi , puh. 0400 480338

Juha Poutanen, DI, YKS 361
Ingenjörbyrå Poutanen Ab
Skolgatan 19, 13100 Tavastehus
toimisto(at)poutanenoy.fi, tel. 0400 480338

SIPOON KUNTA / SIBBO KOMMUN:

Niina Tiittanen
kaavoittaja / planläggare puh. 040 5417596,
niina.tiittanen(at)sipoo.fi

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



SIPOO
SIBBO

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA KAAVAMÄÄRÄYKSET:
STRANDETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Rantavyöhykkeen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa sekä tarvittaessa täydentää siten, että rakennukset jäävät pääosin puuston suojaan ja näkyvät 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 vesihuutoverkkoon, joka on vesihuoltolain mukaisen kunnan kehittämissuunnitelun mukainen. Muut jätevedet voidaan käsitellä ympäristösuo-
jeluviranomaisen hyväksymällä tavalla. Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonhaitta. Hulevedet tulee käsitellä rakennuspaikalla.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta:

- erilliset saunarakennukset 20 m
- muut rakennukset 30 m
- rakennusluovutuksen viranomaisen virvoitusta 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:

Trädbeståndet på strandzonen ska bevaras och värdas samt vid behov kompletteras så att byggnaderna i huvudsak skymms av träden och vyerna mot havet öppnas som avgränsade sektorer. Takmaterialer ska vara grå eller mörkgrå fält. 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 miljöförvaltningsmyndigheterna godkänt sätt. Vid byggandet skall en eventuell radonolägenhet beaktas. Dagvatten skall blandas på byggplatsen

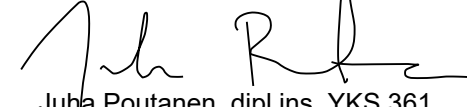
Minimiavstånd mellan byggnaderna och strandlinjen vid medelvattenstånd:

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

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

Hämeenlinna Tavastehus 30.11.2022

INSINÖÖRITOIMISTO POUTANEN OY


Juhana Poutanen, dipl.ins. YKS 361

SIPOON KUNTA
KROKHOLMEN

SIBBO KOMMUN
KROKHOLMEN


KROKHOLMEN II RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KROKHOLMEN II ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN

Ranta-aseமாகaavan muutos koskee kiinteistöä 753-418-1-233
Ranta-aseமாகaavan muutoksella muodostuu kortteli 1, metsätalousalue, vesialue ja venevalkama.

Stranddetaljplaneändringen omfattar fastigheten 753-418-1-233
Stranddetaljplaneändringen bildas kvarten 1, skogsbruksområde, vattenområde och småbåtspäts.

Voimaantulo / Ikräftträdande	x
Kuulutus / Kungörelse	x
Valtuusto / Fullmäktige	x
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	x
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	x
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagd MRL / MarkByggL 65 §, MRA / MarkByggF 27 §	x
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	x
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	x
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30 §	x
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	x
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	30.11.2022
Vireilletulo / Anhängig	x

 SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN	Kehitys- ja kaavoituskeskus Utvecklings- och planläggningscentralen	Numero/Nummer
		1260/2022
KROKHOLMENIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS II luonnos	Kaavan laatijat / Planens utarbetare Juhana Poutanen	Päiväys/Datum
		30.11.2022
		Pintaja/Pitare
KROKHOLMEN STRANDETALJPLANEÄNDRING II utkast	Mittakaava/Skala 1:2000	Virpi Sipari

RA-4

Loma-asuntojen korttelialue.
Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon enintään 150 k-m² ja yhden erillisen saunan enintään 30 k-m², yhden erillisen savusaunan enintään 15 k-m², yhden vierasmajan enintään 20 k-m² sekä talousrakennuksia yhteensä enintään 50 k-m².
Kvarter för fritidsbostäder.
På byggplatsen får byggas ett fritidshus på högst 150 m²-vy och en fristående bastubyggnad på högst 30 m²-vy, en fristående rökbastu på högst 15 m²-vy, en gäststuga på högst 20 m²-vy samt ekonomibygnader på högst 50 m²-vy.

LV-4

Venevalkama.
Alue on varattu virallisen rasiteoikeuden omaaville lähisaarissa sijaitseville tiloille.
Alueella on sallittu sen käyttöä varten tarpeellinen pysäköinti.
Småbåtspäts.
Området är reserverad för de fastigheter liggande i närö är , som har officiell servitut.
Parkering, som behövs för användningen av området är tillåten.

M-3

Metsätalousalue.
Metsänkäsittelyssä tulee huomioida erityisesti rantamaisemalliset seikat.
Skogsbruksområde.
Vid skogsbehandling ska särskild uppmärksamhet fästas vid strandlandskapet.

MY-3

Metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Metsänkäsittelyssä tulee huomioida erityisesti rantamaisemalliset seikat. Maisemaa muuttavaa puiden kaatamista ei saa suorittaa ilman maisematyölupaa.
Skogsbruksområde med särskilt naturvärde.
Vid skogsbehandling ska särskild uppmärksamhet fästas vid strandlandskapet. Trädfällning som förändrar landskapet får inte utföras utan tillstånd för miljöåtgärder.

W-3

Vesialue,
joka muodostaa osan vesilain mukaan suojeltavasta fladajärvestä, vesialueen luonnontilaa ei saa heikentää.
Vattenområde,
som utgör en del av Fladasjön, som är skyddad enligt vattenlagen. Vattenområdets naturliga tillstånd får inte försämras.

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

Kortteliin, korttelinosan tai alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdsgräns.

Ohjeellinen rakennuspaikan raja .
Riktigivande byggnadsplatsgräns.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.

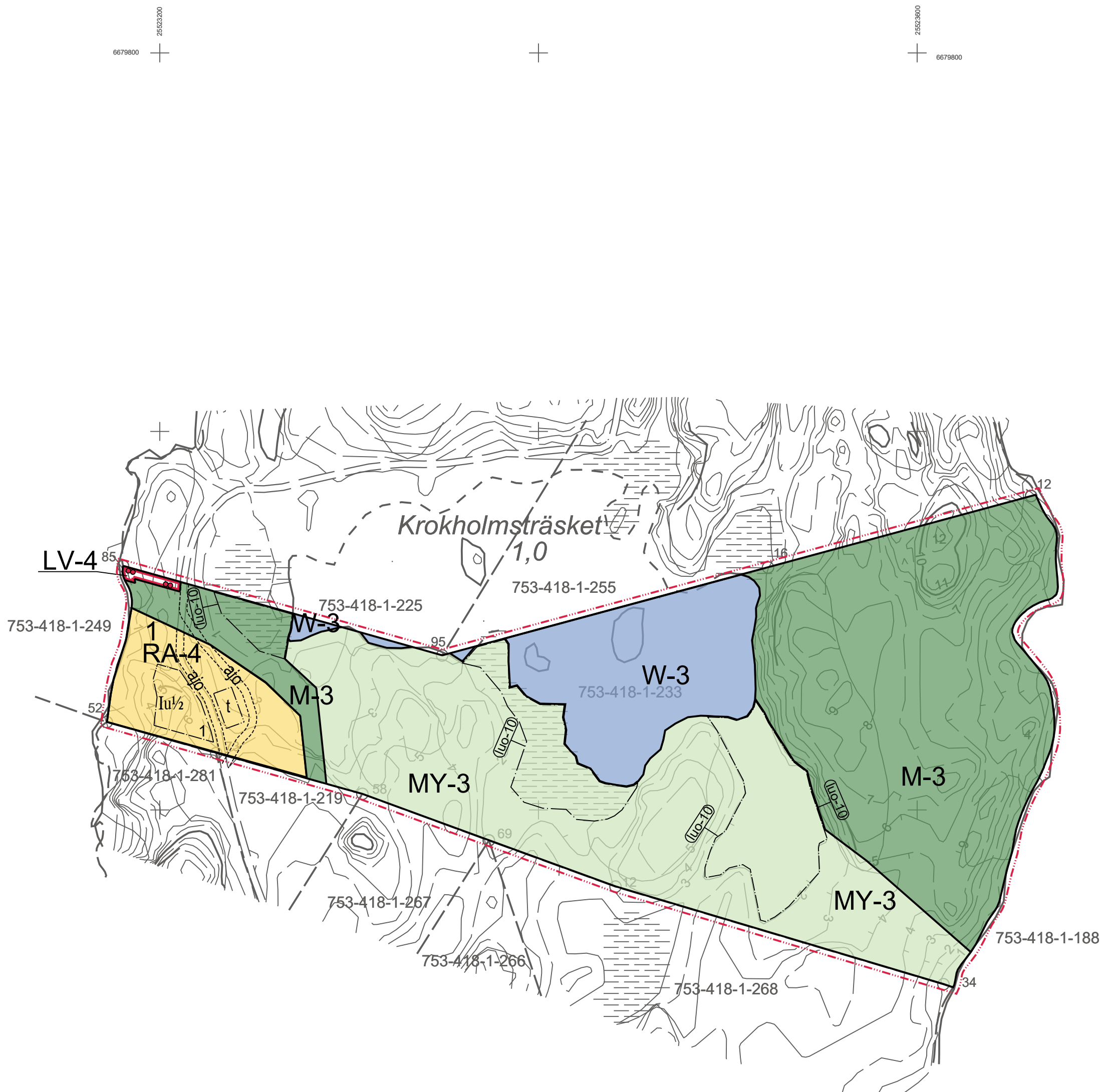
Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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 våningstytan.

Rakennuspaikan numero.
Nummer på byggnadsplats.

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

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä metsäalue. Alueella sijaitsee tervaleppäheitoa ja rantaluhtaa. Alueen suojelevarvoja ei saa heikentää metsätaloustoimenpiteillä.
Skogsområdet som är särskilt viktigt för naturens mångfald. I området finns en klubbalslund och ett strandkärr. Områdets naturvärden får inte undergrävas av skogsbruksåtgärder.



Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Sipoo / Sibbo	Täyttämispvm	30.11.2022
Kaavan nimi	Krokholmen II / ranta-asemakaavan muutos / stranddetaljplaneändring		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm xx.xx.2022		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus 1260/2022		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,0096	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,0096

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0.370
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] 1	Omarantaiset	1 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,0096	100	265	0,00	0,0000	+265
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0380	
R yhteensä	0,5133	7,3	265	0,05	+0,5133	+265
L yhteensä	0,0171	0,2			+0,0171	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	5,5504	79,2			-0,5304	
W yhteensä	0,9288	13,3			+0,0380	

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,0096	100	265	0,00	0,0000	+265
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0380	
VP					-0,0380	
R yhteensä	0,5133	7,3	265	0,05	+0,5133	+265
RA	0,5133		265	0,05	+0,5133	+265
L yhteensä	0,0171	0,2			+0,0171	
LV	0,0171				+0,0171	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	5,5504	79,2			-0,5304	
M	2,8820				-3,1988	
MY	2,6684				+2,6684	
W yhteensä	0,9288	13,3			+0,0380	