



RA 8

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

Ranta-asetakaavan selostus, kaavaehdotus
Beskrivning av stranddetaljplanen, planförslag

1.3.2023

ASIA / ÄRENDE

1260/2022

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

Asemakaavalla muodostuu kortteli 3 RA-4, metsätalousaluetta M-3 ja MY-3, luonnonsuojelualuetta SL-2 ja venevalkama LV-4.

Tämä kaavaselostus liittyy 1.3.2023 päivättyyn ranta-asetakaavakarttaan (1:2000).

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

Selostuksen valokuvat kaavanlaatijan ottamia ellei toisin mainita asiakirjoissa.

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

Genom detaljplanen bildas kvarter 3 RA-4, skogsbruksområde M-3 och MY-3, naturskyddsområde SL-2 och småbåtsplats LV-4.

Denna planbeskrivning gäller den 1.3.2023 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

VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan viireille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har 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 planlägningsprogrammet.

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 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

VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutuksiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet Planprocess och behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer
1260/2022

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 15.12.2022
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 15.12.2022

VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 30.11.2022
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 15.12.22-20.1.2023
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 30.11.2022
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 15.12.22-20.1.2023

EHDOTUSVAIHE - FÖRSLAGSSKEDET

- Kaavaehdotuksen laatiminen 1.3.2023
- Maankäyttöjaoston (1.3.2023) ja kunnanhallituksen käsittely
- Kaavaehdotus virallisesti nähtävillä
- Planförslaget utarbetas 1.3.2023
- Behandling i markanvändningssektionen (1.3.2023) 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 besvara sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.

1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter



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

Planområdets läge på baskartan (planområdets 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

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 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
1.3	Sisällysluettelo	7
1.4	Liitteet	8
1.5	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	11
1.5.1	Selostuksen liiteasiakirjat	11
1.5.2	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	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	29
5.3	Ympäristön häiriötekijät	29
5.3.1	Vaikutukset liikenteeseen, liikenneturvallisuuteen ja meluun	29
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
	Alustava aikataulu	30
	Yhteyshenkilöt	31

Kannen kuvan tiedot
©Kuvan omistaja

1.4 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Ranta-asemakaavakartta ja kaavamääräykset
- Liite 3. Luontoselvitys
- Liite 4. Emätilalaskelma / mitoitustaulukko
- Liite 5. Rantaviivan muunnoskartta
- Liite 6. Seurantalomake

1.3 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	5
1.1	Identifikationsuppgifter	5
1.1.1	Planområdets läge	6
1.2	Planens namn och syfte	6
1.3	Innehållsförteckning	9
1.4	Bilagor	10
1.5	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	11
1.5.1	Bilagor till beskrivningen	11
1.5.2	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	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	29
5.3	Störningsfaktorer i miljön	29
5.3.1	Konsekvenser för trafik, trafiksäkerhet och buller	29
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	30
	Premilinär tidtabell	30
	Kontaktpersoner	31

Uppgifter om omslagsbilden
©Bildens ägare

1.4 Bilagor

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Stranddetaljplanekarta och planbestämmelser

Bilaga 3. Naturinventering

Bilaga 4. Moderfastighetsutredningen / Dimensioneringstabellen

Bilaga 5. Konverteringen av strandlinjen

Bilaga 6. Uppföljningsblankett för detaljplanering

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

1.5.1 Selostuksen liiteasiakirjat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ranta-asemakaavakartta ja kaavamääräykset

Luontoselvitys

Emätilalaskelma / mitoitustaulukko

Rantaviivan muunnoskartta

Seurantalomake

1.5.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Sipoon yleiskaava 2025, selvitykset

Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava 2011 selvitykset

1.5 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

1.51 Bilagor till beskrivningen

Program för deltagande och bedömning

Stranddetaljplanekarta och planbestämmelser

Naturinventering

Moderfastighetsutredningen / Dimensioneringstabellen

Konverteringen av strandlinjen

Uppföljningsblankett för detaljplanering

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

Generalplan för Sibbo 2025, utredningar

Delgeneralplan för Sibbo skärgård och kust 2011, utredningar

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö on kuulutettu vireille joulukuussa 2022.

Kaavamuuosluonnos on pidetty nähtävillä 5.12.-20.1.2023 aikana ja siitä on pyydetty lausunnot. Kaavanlaatija on antanut 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 har kunggjorts i december 2022.

Utkastet till planändring har varit framlagt 5.12.-20.1.2023 och utlåtanden har begärts om det. Plankonsulten har gett bemötanden till utlåtandena och till eventuella åsikter.

Denna punkt kompletteras allteftersom planen fortskrider.

2.2 Strandedetaljplan

Planens namn är ändring 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.

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 kluuvijärveen 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 gloträsket.

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 havupuuvaltaista tuoretta kangasta, tervaleppälehtoja ja -luhtia, alueella osittain oleva kluuvijärvi 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 lomarakennuspaikkaa.

Kunnallistekniikka

Alueella ei ole toistaiseksi keskitettyä vesihuoltoa. Löparön saarella on Kitön vesiosuuskunnan vesihuoltoverkoston. 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. barrträdsdominerad frisk mosskog, klibbal-slundar och -kärr, gloträsket, 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 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 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 ilmastonmuutoksen 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 aikatahtäin 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

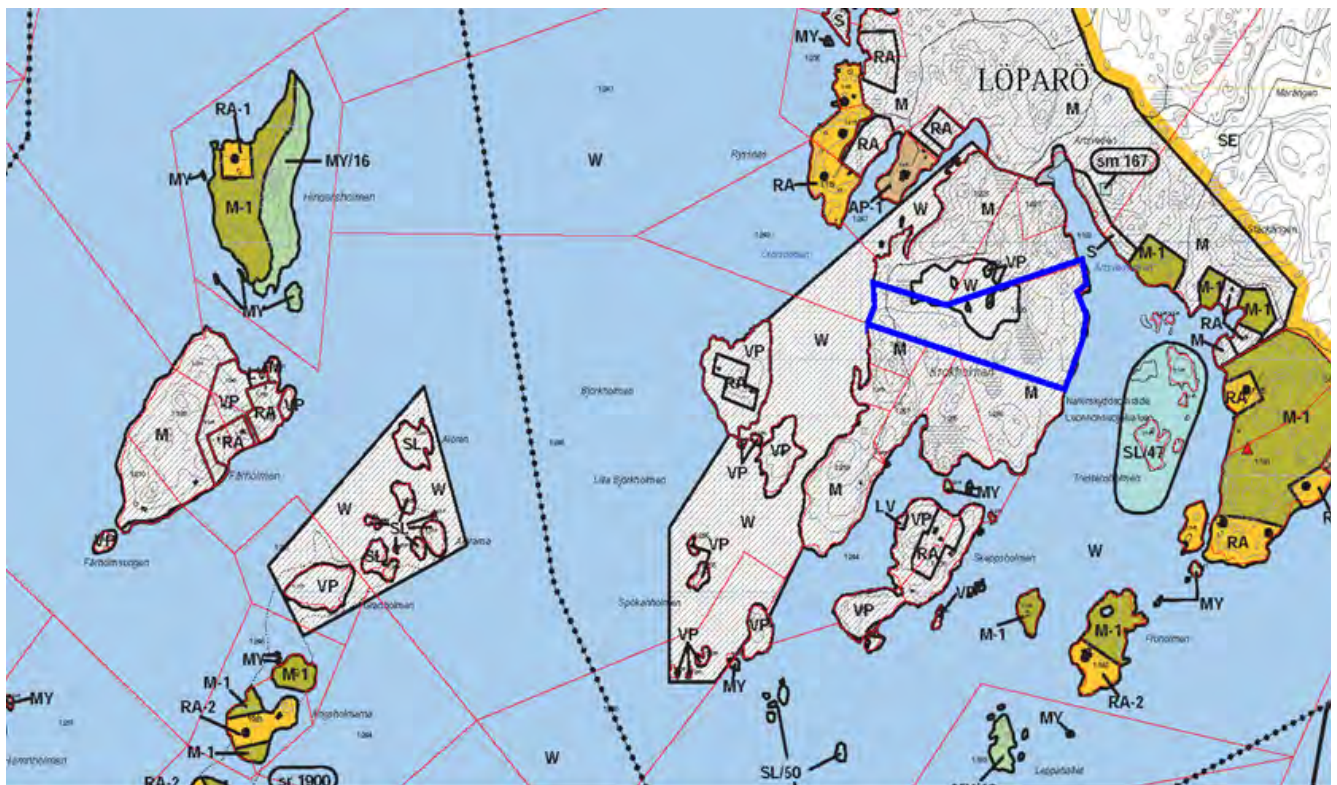
Den av Sibbo kommunfullmäktige 13.6.2011 godkända delgeneralplanen för skärgården och kusten omfattar inte områden som stranddetaljplanerats tidigare. Stranddetaljplaneområdena har anvisats med rasterbeteckningar på generalplanekartan.

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.



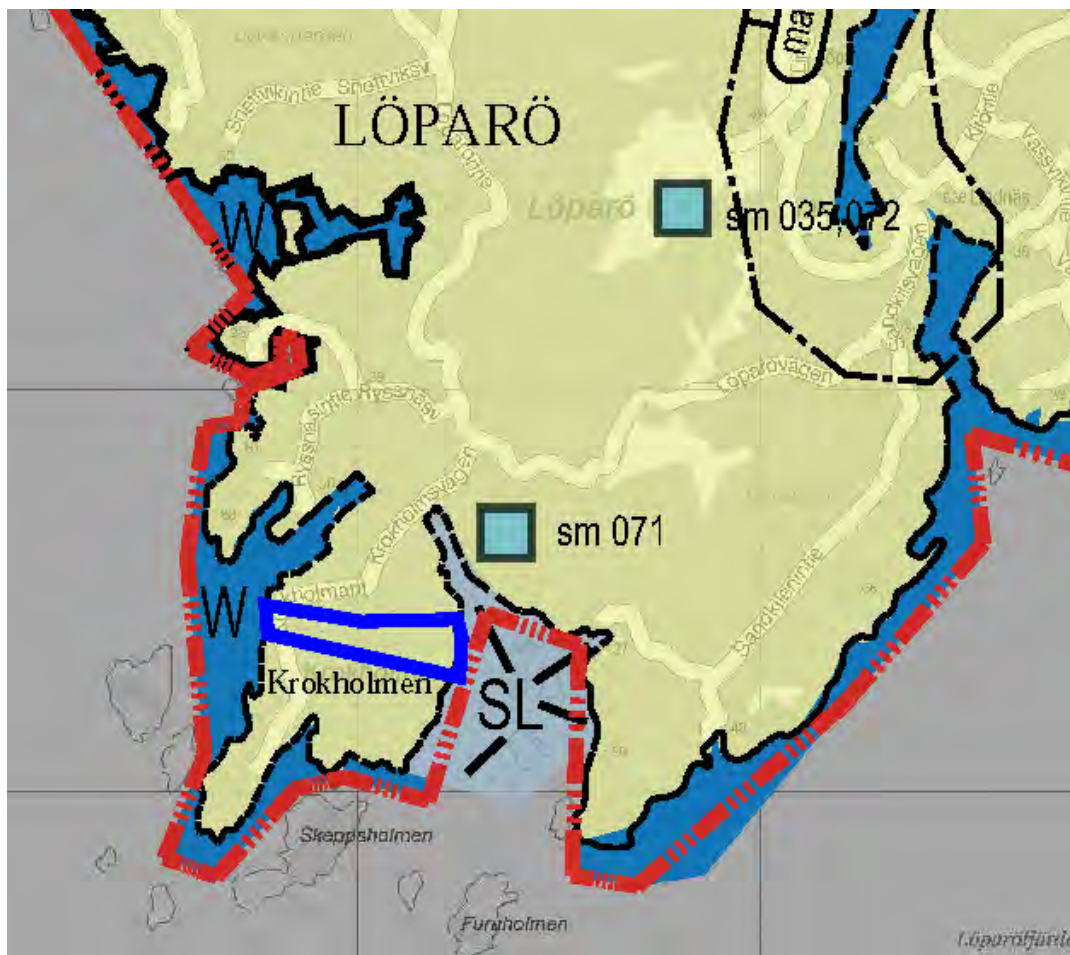
Ote Uudenmaan maakuntakaavasta, kaava-alueen likim. sijainti sinisellä rajauksella.

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

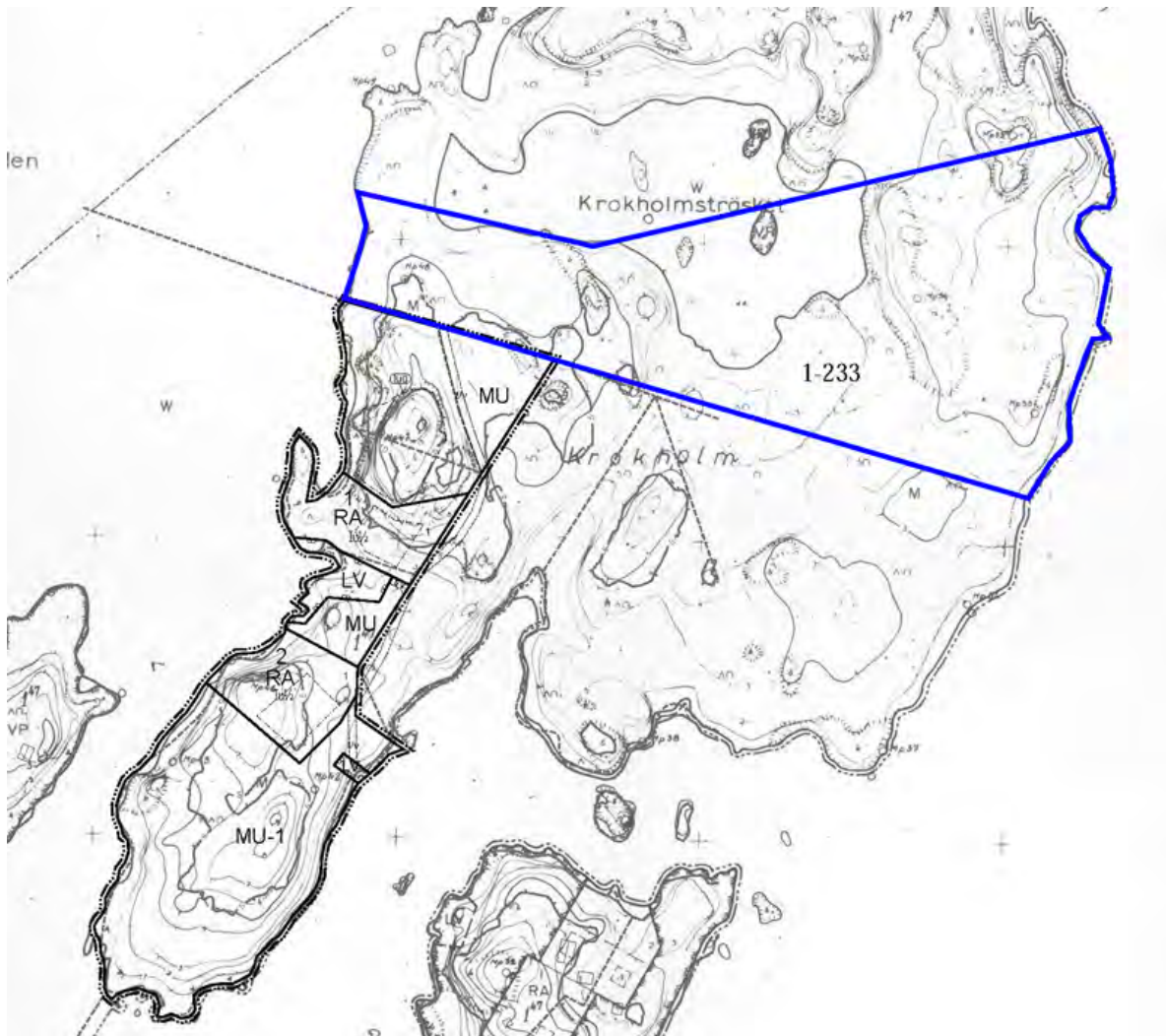
Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025, planområdets läge visas med blå linje.

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.

3.2.6 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 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2.7 Markägoförhållanden

Planområdet är privatägt.

3.2.8 Aloite ja aluetta koskevat sopimukset

Ranta-asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on tullut aloite maanomistajalta. Kehitys- ja kaavoituskeskus on kuuluttanut kaavamuutoksen vireille 15.12.2022.

3.2.8 Initiativet och avtal som gäller området

Markägaren har tagit initiativ till ändringen av stranddetaljplanen. Utvecklings- och planläggningscentralen kungjorde planändringen anhängig 15.12.2022.

4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on kuulutettu vireille 15.12.2022. Kaavamuutosluonnos on pidetty nähtävillä 15.12.-20.1.2023 ja siitä pyydettiin 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:

- Suunnittelun alueen 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 byggsplats för fritidsboende.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planändringen kungjordes anhängig 15.12.2022. Utkastet till planändring har varit framlagt 15.12.-20.1.2023 och utlåtanden har begärts 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 Söderkullan kirjasto (Amiraalintie 2) ja kunnan internetsivuilla www.sipoo.fi

OAS ja kaavamuutosluonnos on pidetty nähtävillä 15.12-20.1.2023 ja siitä on pyydetty 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 on asetettu julkisesti nähtäville asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Söderkullan kirjastossa (Amiraalintie 2) 15.12-20.1.2023 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 Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2) och på kommunens webbplats www.sibbo.fi

Programmet för deltagande och bedömning och utkastet till planändring har varit framlagt 15.12-20.1.2023 och utlåtanden har begärts 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 på Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2) 15.12-20.1.2023. 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 laatimiselle

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 Söderkullan kirjastoon 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 på Söderkulla bibliotek.

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). 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 kaavaselostuksen 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 ohjaavana kaavana on Sipoon yleiskaava 2025,

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 fastighetservitut för två fastigheter på holmarna.

5.1.1 Dimensioneringen av stranddetaljplanen

Dimensioneringen i planutkastet grundar sig på fastighetspecifika värden som beräknats utifrån moderfastighetsutredningen och dimensioneringsnormerna. Moderfastigheten är Vikars II 753-418-1-47 (grundad 19.2.1948). 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 bilagor av beskrivning.

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 styra planändringen är Generalplan för Sibbo 2025,

joka on ainoana yleiskaavana voimassa muutosalueella. Emätilaselvityksen poikkileikkausvuotena on käytetty Sipoon yleiskaavan 2025 mukaista ajankohtaa 1.7.1959.

Käytettyä mitoitusnormia 4 loma-as/ muunnettu rantakilometri voidaan pitää varovaisena mitoitusastona 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 itäranalta.

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 kaavamerkinkein.

Kaava-alueen tilastotiedot:

Suunnittelualan kokonaispinta-ala on noin 7.0 ha.

Alue	Pinta-ala (m ²)	RO (k-m ²)	Tontteja
RA	5133	265	1
LV	171		
M3, MY-3	55000	0	0
SL	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.

Asemakaava-alueen julkiset palvelut tukeutuvat

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. Nämnade vattenförsörjningsnät har redan byggts till huvudön Löpare på ett avstånd 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 planeringsområdet 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		
M3, MY-3	55000	0	0
SL	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.

Den offentliga servicen stöder sig likaså på servi-

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 yksityistietoimituksella 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.

cen 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. Kaavassa on määräys tontin pihavalaistuksen osalta siten, että valaistus ei häiritse vesistön suunnasta rantanäkymiä

5.2.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja vesistöihin.

Kaavamutoksen toteuttamisella ei voida katsoa olevan haitallisia vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön, tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella on muutamia metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä lähinnä kluuvijärven rannoilla, kluuvijärvi on muutenkin suojeltava vesilain mukaan ja se on merkitty kaavassa luonnonsuojelualueena. Kaava-alueella on vanhaa havupuuvältaista tuoretta kangasta, joka on koko Suomessa arvioitu olevan erittäin uhanalainen luontotyyppi, kyseinen metsäkuvio (vanha metsä) on merkitty kaavassa MY-3 merkinnällä ja luo-10 rajauksella, jotka kaavamääräykset turvaavat vanhan metsän (MY-3) säilymisen ennallaan ennen alueen mahdollisia suojelutoimenpiteitä. M3 alueelle on määrätty rantamaiseman säilymisen turvaamiseksi 50 m levyiselle alueelle vesistöjen rannoista maisematyöluvan hakemiselvoite, määräys turvaa vesistöjen rantamaisemien säilymisen ennallaan.

Kaavan ei voida katsoa vaarantavan Kluuvijärven ekosysteemiä, kaavasta ei johdu mitään häiriötekijöitä kluuvijärven suuntaan ja kluuvijärvi osoitetaan kaavassa luonnonsuojelualueeksi kaava-alueen osalta. Kaavan vaikutusten arviointia on käsitelty myös luontoselvityksen kohdassa 4. vaikutusten arviointi luontoarvojen osalta.

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. Planen innehåller en bestämmelse om gårdsbelysning på tomten så att den inte stör strandutsikten från vattendragets riktning

5.2.2 Konsekvenser för naturen, naturmiljön och vattendragen

Genomförandet av planändringen kan inte anses ha skadliga konsekvenser för naturen eller naturmiljön. Enligt naturinventeringen finns det några sådana värdefulla livsmiljöer som avses i skogslagen, främst på stränderna av gloträsket. Gloträsket ska även annars skyddas med stöd av vattenlagen och har i planen betecknats som ett naturskyddsområde. Planområdet är en mogen, barrträdsdominerad, frisk moskog, som har bedömts vara en starkt hotad naturtyp i hela Finland. Skogsfiguren i fråga (gammal skog) har anvisats i planen med beteckningen MY-3 och avgränsningen luo-10. Planbestämmelserna tryggar bevarandet av den gamla skogen (MY-3) innan eventuella skyddsåtgärder vidtas i området. För M3-området föreskrivs skyldighet att ansöka om åtgärdstillstånd för att strandlandskapet i en 50 m bred zon från stranden ska bevaras. Bestämmelsen tryggar att strandlandskapen vid vattnen kvarstår oförändrade.

Planen kan inte anses äventyra ekosystemet vid gloträsket. Planen medför inga störande faktorer i riktning mot gloträsket, som i planområdet anvisas som ett naturskyddsområde. Bedömningen av planens konsekvenser har i fråga om naturvärdena behandlats även i punkt 4 i naturinventeringen.

Kaava-alueen länsirannan merialue , johon rakennuspaikka tulee, on avonainen ja useamman kilometrin levyinen eli merialueen vesi vaihtuu hyvin länsirannalla ja turvaa pintavesien vedenlaadun säilymisen ennallaan. Kluuvijärven suuntaan ei johdeta mitään jäte- tai hulevesiä, jolloin kluuvijärven vedenlaatu ei häiriinny miltään osin rakentamisen seurauksena. Kaavamääräyksillä on varmistettu, että harmaita vesiä tai hulevesiä ei ohjana kluuvijärven suuntaan ja huomioidaan turvariskikorkeudet vesien imeyttämislaitteiden sijoittelussa. Kaavamuutos kaavamääräyksineen edistää kluuvijärven ja alueella sijaitsevan vanhan metsäkuvion suojelutavoitteita.

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 säilymisen ehyenä.

5.2.3.2 Vaikutukset talouteen

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

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.

Havsområdet på planområdets västra strand, där en byggplats placeras, är öppet och flera kilometer brett. Därför byts vattnet väl på den västra stranden, vilket säkerställer en fortsatt bra kvalitet på ytvattnet. Inget avlopps- eller dagvatten leds bort i riktning mot gloträsket och därför kommer vattenkvaliteten i träsket inte att rubbas på något vis till följd av byggandet. Med planbestämmelserna har det säkerställts att grått vatten eller dagvatten inte leds bort i riktning mot gloträsket. Vidare beaktas bygghöjderna för översvämningsrisken vid placeringen av infiltrationsanordningar. Planändringen och planbestämmelserna i den främjar skyddsmålen för gloträsket och den gamla skogsfiguren.

5.2.3 Bedömning av konsekvenser för människorna

5.2.3.1 Konsekvenser för boende och färdsel

Planändringen inga konsekvenser för boende eller färdsel. I planändringen bevaras rekreativbruket med allemansrätten på Krokholmen förutom i tomtområdet, vilket säkerställer att strandlandskapet bevaras sammanhängande.

5.2.3.2 Konsekvenser för ekonomin

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

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

Kaavamuutoksen kuuluttaminen vireille, osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

Joulukuu 2022

Kaavaluonnos nähtäville. Lausuntopyynnöt.

Maaliskuu-huhtikuu 2023

Kaavamuutosehdotus julkisesti nähtävillä. Lausuntopyynnöt.

Touko-kesäkuu 2023

Kaavamuutos 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.

Mars-april 2023

Planförslaget läggs fram offentligt. Utlåtanden begärs.

Maj-juni 2023

Planändringen läggs fram för godkännande i kommunfullmäktige.

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat:

Konsultin yhteystiedot:

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

SIPOON KUNTA

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

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

Kontaktpersoner

Tilläggsuppgifter om detaljplanearbetet fås av:

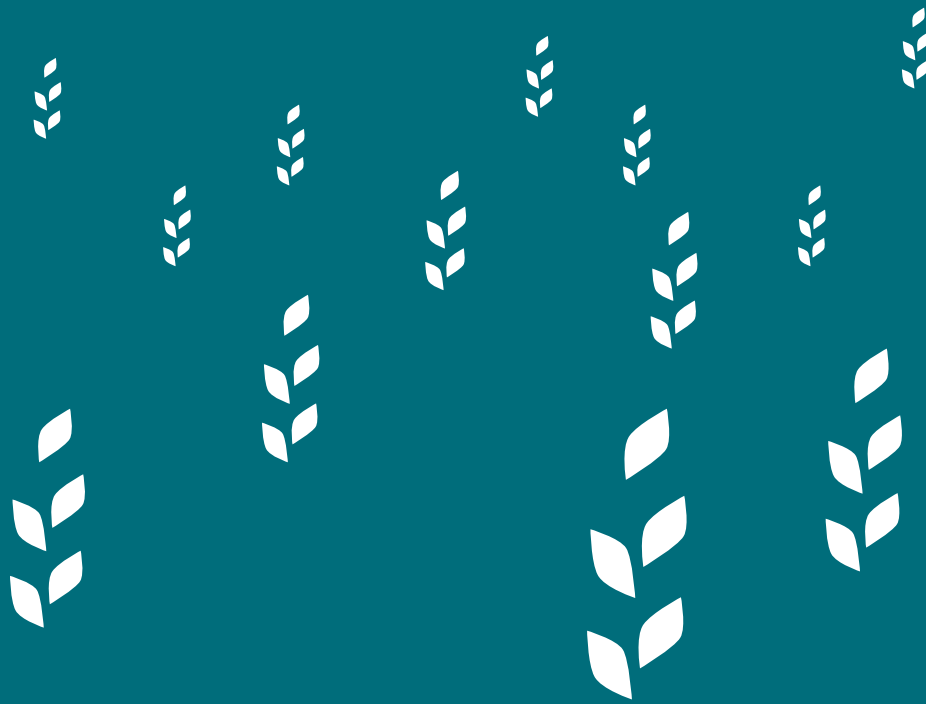
Konsultens kontaktuppgifter:

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

SIBBO KOMMUN

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

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



SIPOO
SIBBO