



RA 8

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

Ranta-asetakaavan selostus, kaavaehdotus
Beskrivning av stranddetaljplanen, planförslag

13.9.2023

ASIA / ÄRENDE

1260/2022

Rajauksen mukaan ranta-asemakaava 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, luonnonsuojelualuetta SL-2 ja venevalkama LV-4.

Tämä kaavaselostus liittyy 13.9.2023 päivättyyn ranta-asemakaavakarttaan (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, naturskyddsområde SL-2 och småbåtsplats LV-4.

Denna planbeskrivning gäller den 13.9.2023 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 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 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 behandlingsskeden

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 30.3-30.4.2023
- Planförslaget utarbetas 1.3.2023
- Behandling i markanvändningssektionen (1.3.2023) och kommunstyrelsen
- Planförslaget läggs fram offentligt 30.3-30.4.2023

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.

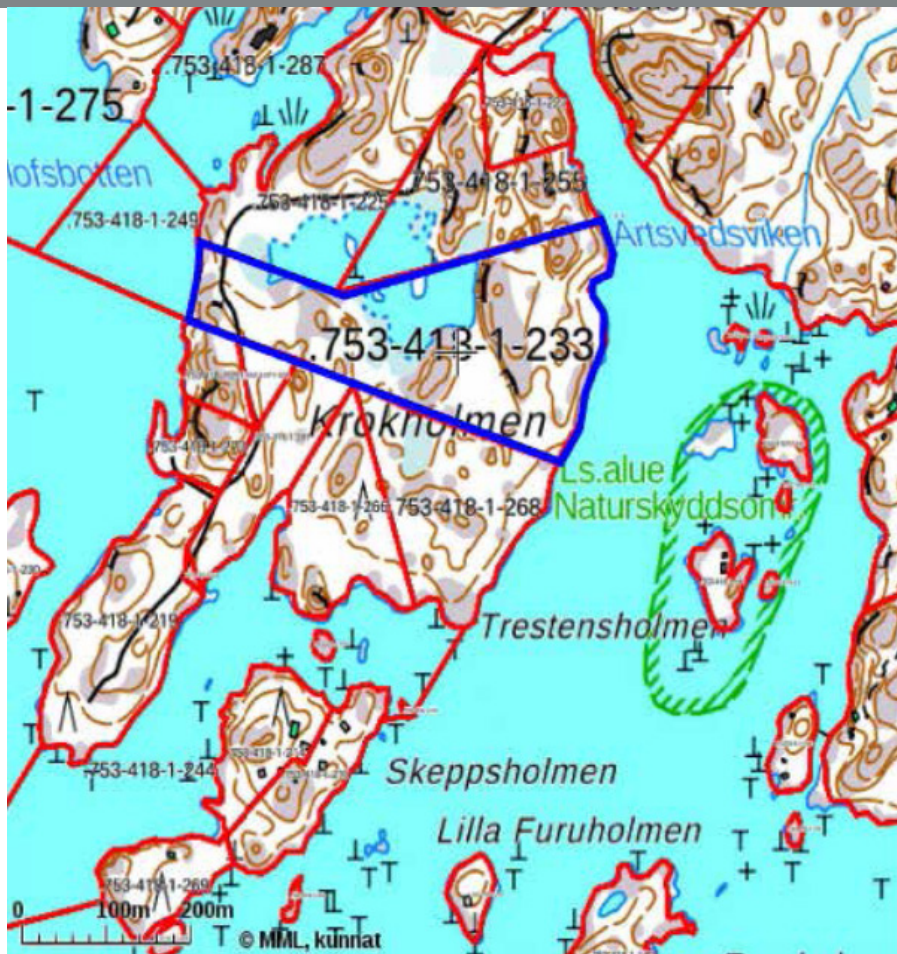
Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

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 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	17
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	23
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaati mukset	23
4.4.2	Asemakaavalle asetetut tavoitteet	24
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.1.1	Ranta-asemakaavan mitoitus	25
5.1.2	Palvelut	27
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, luonnonympäristöön ja vesistöihin.	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
	Yhteyshenkilöt	31
	Kontaktpersoner	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 planen	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	23
4.4.1	Innehållskraven enligt markanvändnings- och bygglagen	23
4.4.2	Mål som ställts för detaljplanen	24

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	25
5.1	Planens struktur	25
5.1.1	Dimensioneringen av stranddetaljplanen	25
5.1.2	Service	27
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, naturmiljön och vattendragen	28
5.2.3	Bedömning av konsekvenser för människorna	29
5.3	Störande faktorer 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

1.4 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 ja asiakirjat.

Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava 2011 selvitykset ja asiakirjat.

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, utredninga och dokument.

Delgeneralplan för Sibbo skärgård och kust 2011, utredninga och dokument.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö on kuulutettu vireille joulukuussa 2022.

Kaavamuutosluonnos on pidetty nähtävillä 5.12.-20.1.2023 aikana ja siitä on pyydetty lausunnot. Kaavanlaatija on antanut lausunnoista ja mielipiteistä vastineet.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 30.3-30.4.2023 aikana ja siitä on pyydetty lausunnot. Kaavanlaati- ja on antanut lausunnoista vastineet.

2.2 Ranta-asemakaava

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 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 åsikterna.

Planförslag har varit framlagt 30.3-30.4.2023 och utlåtanden har begärts om det.

2.2 Stranddetaljplan

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. Luontoselvitystä on täydennetty v. 2023.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Nykytilanne

Alueella ei ole rakennuksia tai muitakaan rakennelmia.

Ympäristön rakennuskanta

Suunnittelualueen 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. Jäteve-

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, klibbalundar och -kärr, gloträsket, som delvis finns inom planområdet, är skyddat med stöd av vattenlagen. Naturinventeringen har kompletterats år 2023.

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.

sihuolto tapahtuu ainakin alkuun kiinteistökohtaisesti. Krokholmin niemeen tulee jo sähköverkko.

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 tietoa, 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. KHO:n päätös 13.3.2023.
- 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, 2022-2023.
- Emätilaselvitys, 2020.

Avloppsvattnet behandlas specifikt på varje fastighet åtminstone till en början. Elnätet sträcker sig redan ut till udden.

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. HFD:s beslut 13.3.2023.
- 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 2022-2023.
- 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-, liikkumis- 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

Uudenmaan alueen kokonaismaakuntakaava, Uusimaa-kaava 2050, on lainvoimainen. Korkein hallinto-oikeus on antanut 13.3.2023 päätöksensä Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuteen kohdistuneista valituksista. Kaavakokonaisuuteen kuuluvat Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat ovat saaneet lainvoiman. Kaa-

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 sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

3.2.3 Landskapsplan

Den nya övergripande landskapsplanen för Nyland, Nylandsplanen 2050, har vunnit laga kraft. Högsta förvaltningsdomstolen meddelade 13.3.2023 sitt beslut om de besvär som hade anförts om planen. Planhelheten, som omfattar etapplandskapsplanerna för Helsingforsregionen, Västra Nyland och Östra Nyland, har nu vunnit laga kraft. Den samlar alla vik-

va kokoa kaikki maankäytön keskeiset teemat. Uusimaa-kaavan kokonaisuus korvaa nyt Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimarakaisua ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa. Uusimaakaavassa 2050 suunnittelualue on valkoista aluetta.

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 rasterimerkinä.

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

tiga teman inom markanvändning. Nylandsplanen ersätter de gällande landskapsplanerna i Nyland, förutom vindkraftslösningen i etapplandskapsplan 4 och landskapsplanen för Östersundområdet. I Nylandsplanen 2050 är planeringsområdet ett vitt område.

3.2.4 Generalplan och delgeneralplan

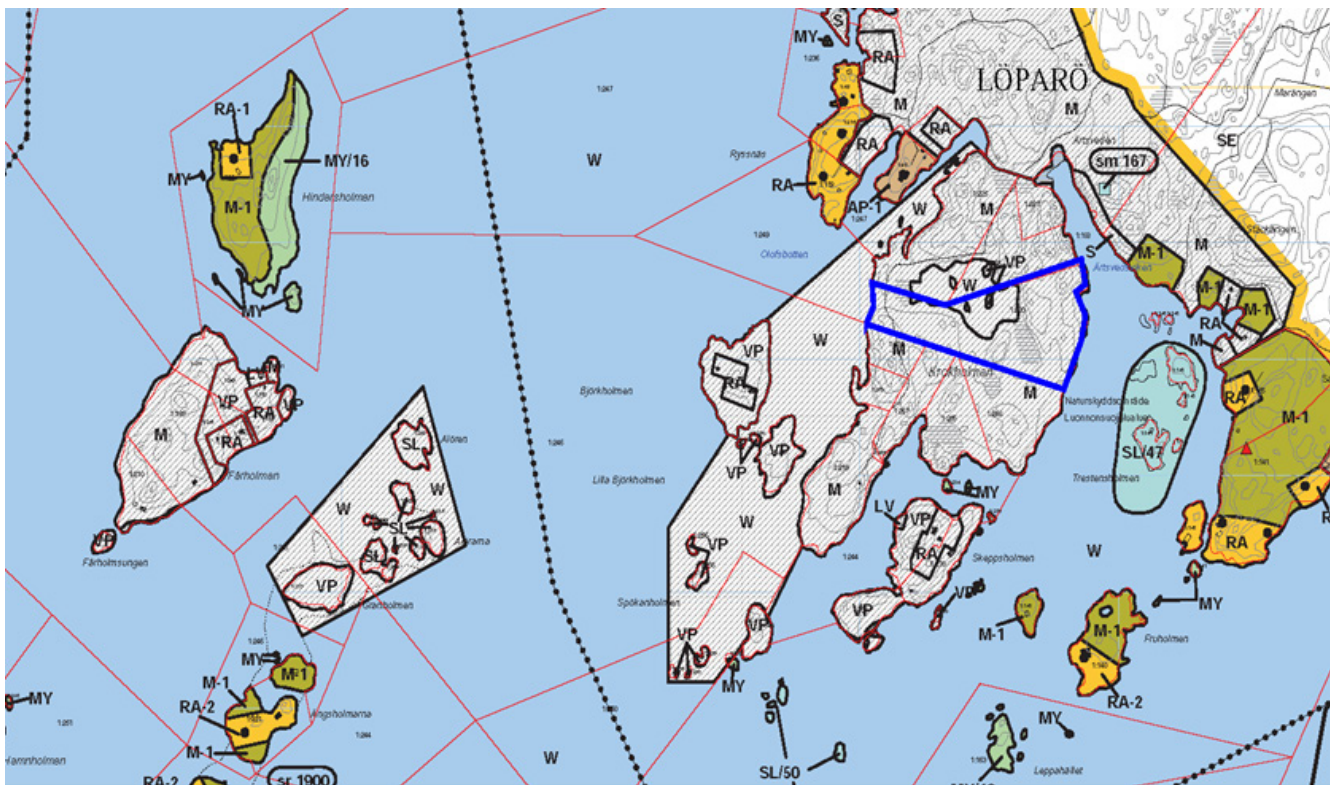
Den av Sibbo kommunfullmäktige 13.6.2011 godkända delgeneralplanen för skärgården och kusten omfattar inte områden som stranddetaljplanerats tidigare. Stranddetaljplaneområdena har anvisats med rasterbeteckningar på generalplanekartan.

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.



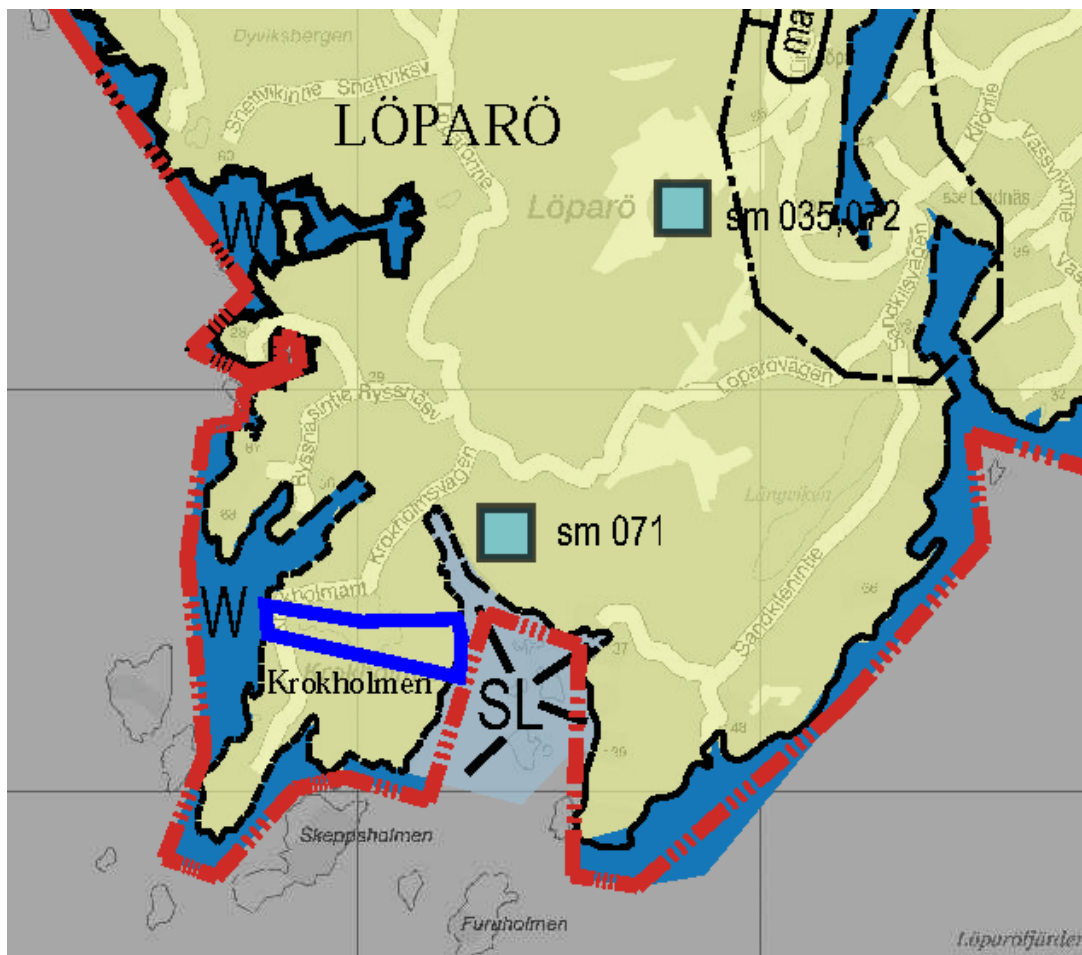
Ote Uudenmaan maakuntakaavasta, kaava-alueen likim. sijainti sinisellä rajauksella.

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

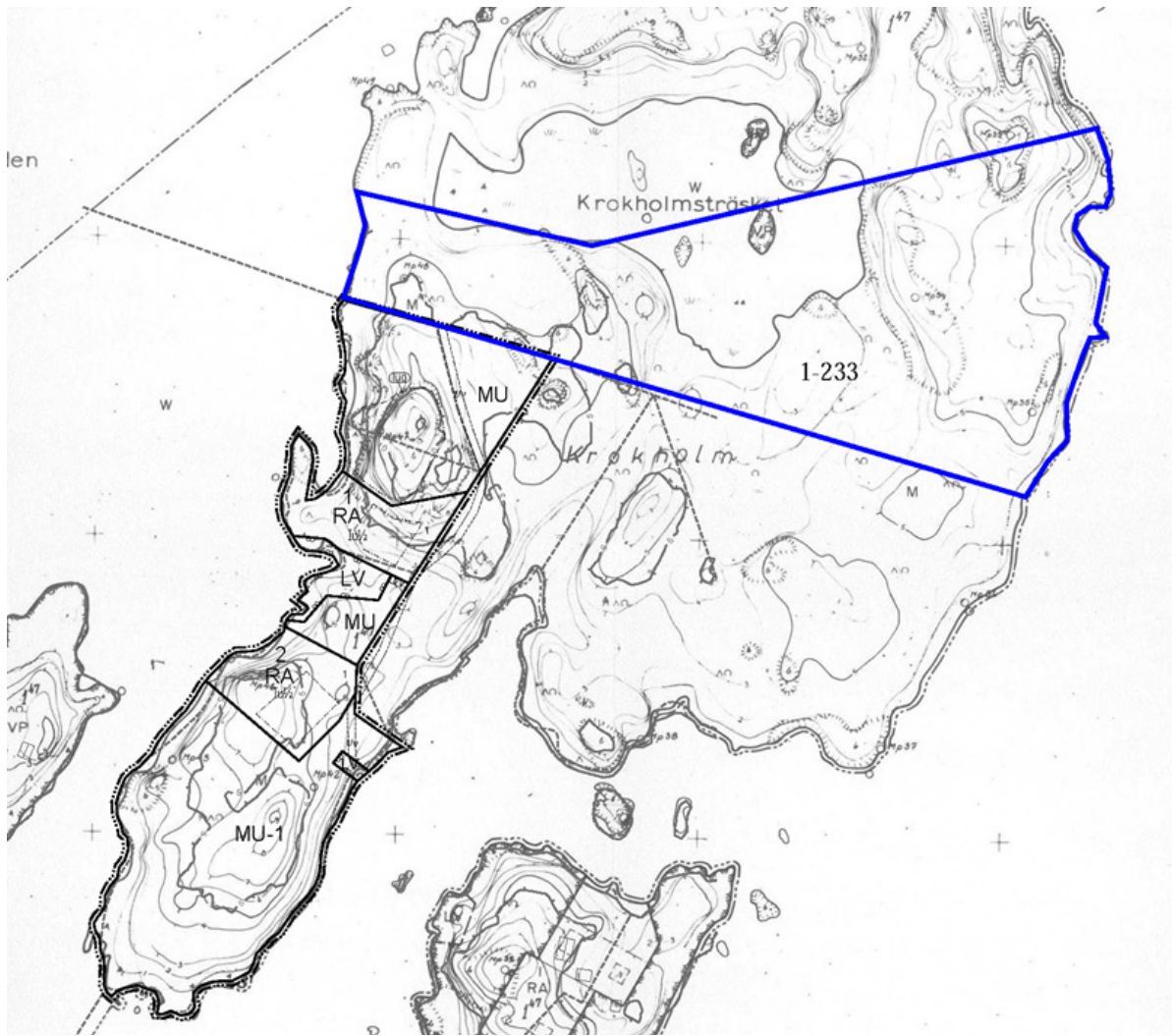
Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025, planområdets läge visas med blå linje.

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 15.12.2022.

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 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. Kaavaehdotus on pidetty nähtävillä 30.3-30.4.2023 ja siitä on pyydetty lausunnot, lausuntoja tuli 3 kpl.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteeseen 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

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 15.12.2022.

Utkastet till planändring har varit framlagt 15.12.-20.1.2023 och utlåtanden har begärts om det. Planförslag har varit framlagt 30.3-30.4.2023 och utlåtanden har begärts om det. Bemötandena kom tre stycke.

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

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Keravan Energia Oy, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos kuntayhtymä, Porvoon alueellinen vastuumuseo.
- 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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Valmisteluvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavamuu-
tosluonnos asetettiin julkisesti nähtäville asiakas-
palvelu Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2)
sekä Söderkullan kirjastossa (Amiraalintie 2) 15.12-
20.1.2023 ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitel-
maan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla
koko kaavaprosessin ajan.

Ehdotusvaihe 1.3.2023

Kaavaehdotus oli nähtävillä 30.3-30.4.2023 välisen
ajan ja siitä pyydettiin viranomaislausunnot. Lausun-
toja annettiin kolme, Sipoon rakennus- ja ympäristö-
valiokunta, Sipoon Luonnonsuojelijat ry. ja Porvoon
ympäristöterveysjaosto. Kaavanlaatija on antanut
lausunnoista vastineet. Erillinen liite.

- Övriga myndigheter och samarbetsorgan, såsom NTM-centralen i Nyland, Kervo Energi Ab, Räddningsverket i Östra Nyland, Borgå regionala ansvarsmuseum.
- Kommunens beslutsfattare: markanvändningssektionen, kommunstyrelsen, kommunfullmäktige.

4.3.2 Anhängiggörande

Att projektet gjorts anhängigt och om programmet
för deltagande och bedömning informeras i kommu-
nens officiella annonsorgan samt lokaltidningarna
(Östnyland, Sipoon Sanomat). Dessutom ska pro-
grammet för deltagande och bedömning vara fram-
lagt på Nickby Sibbo Info samt på Söderkulla biblio-
tek (Amiralsvägen 2) och på kommunens webbplats
www.sibbo.fi

4.3.3 Deltagande och växelverkan

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

Beredningsskedet

Programmet för deltagande och bedömning och
planutkastet har varit framlagda offentligt vid kund-
serviceplatsen Sibboinfo i Nickby (Norra Skolvägen
2) och på Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2)
15.12-20.1.2023. Programmet för deltagande och be-
dömning kan läsas även på kommunens webbplats
under hela planprocessen.

Förslagsskedet 1.3.2023

Förslaget var framlagt 30.3-30.4.2023 och utlåtanden
begärdes om det. Två utlåtanden inkom: byggnads-
och miljöutskottet i Sibbo kommun, Sibbo Natur-
skyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat rf. och Borgå
miljöhälsosektionen. Planens beredare har gett be-
mötanden av utlåtandena. Separat bilaga.

Korjattu kaavaehdotus 13.9.2023

Kaavaehdotusta on korjattu vielä rakennus- ja ympäristövaliokunnan lausunnon perusteella selventämällä kaavamääräyksiä lausunnon mukaisesti, samoin kaavamääräyksiä on tarkennettu ja muutettu M-3 alueen metsänkäsittelymääräystä Sipoon Luonnonsuojelijat ry:n lausunnon mukaisesti ja merkitsemällä aiemman kaavaehdotuksen mukainen MY-3 alue luonnonsuojelu-alueena (SL-3) myös Sipoon Luonnonsuojelijat ry:n lausunnon mukaisesti. Kaavan mitoitus on myös selvennetty lausuntoon liittyen.

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.

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

Korrigerad planförslaget 13.9.2023

Planförslaget har korrigerats ytterligare utifrån byggnads- och miljöutskottets utlåtande och planbestämmelserna har förtydligats i enlighet med utlåtandet. Bestämmelsen om behandling av skog i M-3-området har preciserats och ändrats i enlighet med utlåtandet från Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat rf. Vidare har MY-3-området i det tidigare planförslaget betecknats som ett naturskyddsområde (SL-3) enligt föreningens utlåtande. Dimensioneringen av planen har också förtydligats med anledning av utlåtandet.

4.4 Strandetaljplanens 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.

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 oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för

teita 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 kaavamutoksen suhteen.

Maanomistajan tavoitteet kaavan laatimiselle

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

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, landskapsvärdens, rekreationsbehov, 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.

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.

5 Asemakaavan kuvaus

Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostetaan yksi omarantainen lomarakennuspaikka Krokholmin niemen länsirannalle, muut osat kaava-alueesta osoitetaan metsätalousalueina ja luonnonsuojelualueina. 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 och naturskyddsområden. På västra stranden anvisas också ett område för en båthamn. Det har bildat redan tidigare i form av ett fastighetsservitut 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 muutos-alueella. Emätilaselvityksen poikkileikkausvuotena 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 vesija viemäriverkkoon. Mainittu vesihuoltoverkosto on jo rakennettuna Löparön pääsaaren alueelle noin 0.4 km vesimatkan päähän kaava-alueen itärannalta. Krokholmenin alueelle tulee jo sähköverkko.

Kaava-alueen mitoitus (1 rak.paikka) säilyy tässä tapauksessa samana mitoituslaskennan pyöröstysääntöjen mukaan, vaikka mitoituksena olisi käytetty 2 tai 3 rakennuspaikkaa muunnettua rantakilometriä kohden

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 kaavamerkinnoin.

Kaava-alueen tilastotiedot:

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 7.0 ha.

Alue	Pinta-ala (m ²)	RO (k-m ²)	Tontteja
RA	5147	265	1
LV	171		
M3	28073	0	0
SL	36755	0	0

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. Elnätet sträcker sig redan ut till udden.

Dimensioneringen (1 byggplats) bevaras i det här fallet oförändrad enligt avrundningsreglerna, även om 2 eller 3 byggplatser per omräknad kilometer strand skulle ha använts som dimensionering.

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	5147	265	1
LV	171		
M3	28073	0	0
SL	36755	0	0

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

5.1.2 Palvelut

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

Asemakaava-alueen julkiset palvelut tukeutuvat samoin Söderkullassa oleviin palveluihin. Kunnassa toimii Pelastuslaitoksen palveluyksikkö, Poliisiin (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 vesihuoltoverkostoa. 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.

Närmare uppgifter om dimensioneringen och area-lerna 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 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.

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 ja uutena aluevarauksena luonnonsuojelualueena. 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.

Kaavamuutoksen 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 havupuuvalttaista tuoretta kangasta, joka on koko Suomessa arvioitu olevan erittäin uhanalainen luontotyyppi, kyseinen metsäkuvio (vanha metsä) on osoitettu luonnonsuojelualueena. M3 alueelle on määrätty rantamaiseman säilymisen turvaamiseksi 30 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.

Kaava-alueen länsirannan merialue, johon rakennuspaikka tulee, on avonainen ja useamman kilo-

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 och anivas även som nya naturskyddsområden. 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 som ett naturskyddsområde. För M3-området föreskrivs skyldighet att ansöka om åtgärdstillstånd för att strandlandskapet i en 30 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.

Havsområdet på planområdets västra strand, där en byggplats placeras, är öppet och flera kilometer

metrin 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.

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 rekreatjonsbruket 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

Kaavamutoksen kuuluttaminen vireille, osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

Joulukuu 2022

Kaavaluonnos nähtäville. Lausuntopyyntöt.

Maaliskuu-huhtikuu 2023

Kaavamutosehdotus julkisesti nähtävillä. Lausuntopyyntöt.

Lokakuu 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.

Mars-april 2023

Planförslaget läggs fram offentligt. Utlåtanden begärs.

Oktober 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