



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

## **Sipoo Krokholmen II ranta-asemakaavan muutos, tila: 753-418-1-233 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II, fastighet: 753-418-1-233**

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

13.9.2023

# Sisällys / Innehållet

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

## Mikä on OAS?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan, sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida.

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

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa [www.sipoo.fi/ra8](http://www.sipoo.fi/ra8). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

### Kaavan laatija

Juha Poutanen, DI, YKS361

Ins.tsto Poutanen Oy

Koulukatu 19 B 13100 Hämeenlinna

toimisto(at)poutanenoy.fi

puh. 0400 480338

## Vad är ett PDB?

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

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

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

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

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

### Planens beredare

Juha Poutanen, DI, YKS 361

Ingenjörbyrå Poutanen Ab

Skolgatan 19 B, 13100 Tavastehus

toimisto(at)poutanenoy.fi

tel 0400 480338

## Suunnittelualue

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

Kaava-alueen lopullinen laajuus määritellään kaavatyön edetessä.

## Planeringsområde

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

Planområdets slutliga omfattning preciseras under planarbetets gång.



kaava-alueen rajaus maastokartalla.

# Asemakaavatyypin listaus ja selitykset

## Olika slags detaljplaner med förklaringar

### VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti jaosto päättää vaikutuksiltaan vähäisten asemakaavojen hyväksymisestä MRL:n 52 §:n mukaisesti.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat jaosto asettaa ehdotuksena nähtäville 14 vuorokaudeksi (MRA 27 §)
- Suppea valitusoikeus (MRL 191 §)
- Vaikutuksiltaan vähäisiksi luetaan asemakaavamuutokset, joilla muutetaan korttelin käyttötarkoitusta vähäisessä määrin, sekä asemakaavamuutokset, jotka eivät muuta korttelin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tulee vain vähän lisää.
- Ei tehdä OAS:ia nähtäville, vaan kuulutetaan vireille kaavoitusohjelman yhteydessä.
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar sektionen i enlighet med MBL 52 § om godkännande av detaljplaner som är ringa till sina verkningar
- När det gäller detaljplaner som har verkningar lägger sektionen förslaget fram offentligt för 14 dagar (MBF 27 §)
- Begränsad besvärsmätt (MBL 191 §)
- Till detaljplaner som har ringa verkningar räknas detaljplaneändringar enligt vilka ett kvarters användningsändamål ändras i ringa mån samt detaljplaneändringar som inte ändrar ett kvarters användningsändamål och som bara medför en ringa ökning av byggrätten.
- Inget PDB läggs fram offentligt, utan planen kungörs anhängig i samband med planläggningsprogrammet.

### VAIKUTUKSILTAAN MUUT KUIN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - ANDRA DETALJPLANER ÄN SÅDANA SOM HAR BETYDANDE VERKNINGAR

- Kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavojen hyväksymisestä silloin kuin kyseessä ovat MRL:n 52 §:ssä tarkoitettuja vaikutuksiltaan muut kuin merkittävät asemakaavat
- Asemakaavamuutokset, joilla käyttötarkoitus muuttuu, mutta ei tule merkittävästi lisää rakennusoikeutta
- Asemakaavat, joiden maankäyttö oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaista ja alueella ei merkittävästi asutusta
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Med stöd av kommunens förvaltningsstadga beslutar kommunstyrelsen i enlighet med MBL 52 § om andra planer än sådana som har betydande verkningar
- Ändringar av detaljplaner som innebär att användningsändamålet ändras, men byggrätten ökas inte nämnvärt
- Detaljplaner där markanvändningen är förenlig med en delgeneralplan med rättsverkningar och det inte finns någon nämnvärd bebyggelse i området
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

### VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - 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

Asianumero/ Ärendenummer  
1260/2022

## OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

### ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

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

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.

### VALMISTELUVAIHE - BEREDNINGSSKEDET

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Maankäyttöjaoston käsittely 30.11.2022
- Valmisteluaineisto virallisesti nähtävillä 15.12-20.1.2023
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 30.11.2022
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 15.12-20.1.2023

Mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta.

Möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen.

### 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

Mahdollisuus muistutuksen jättämiseen kaavaehdotuksesta kunnanhallitukselle.

Anmärkningar kan lämnas om planförslaget till kommunstyrelsen.

### 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

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

Möjlighet att besvara sig över beslutet om godkännande till Helsingfors förvaltningsdomstol.

## Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

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

## Detaljplanens syfte och mål

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

### MRL 54 §

#### Asemakaavan sisältövaatimukset

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

### MarkByggL 54 §

#### Krav på detaljplanens innehåll

När en detaljplan utarbetas (gäller även en stranddetaljplan) ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan. Etaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt 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 planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

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

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

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

### Suunnittelutehtävän tavoitteet

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

### Suunnittelun lähtökohdat

#### Suunnittelualueen ympäristön nykytila

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

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

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

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

### Planeringsuppgiftens mål

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

### Utgångspunkter för planeringen

#### Miljös nuvarande tillstånd i planeringsområdets omgivning

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



## **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittäväydestä.

## **Voimassa oleva maakuntakaava**

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsitelyssä muutoksia.

Uusimaa-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020.

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

## **Riksomfattande mål för områdesanvändningen**

Som utgångspunkter för planeringen fungerar de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen, av vilka särskilt följande punkter styr detta detaljplanearbete:

- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningrisk eller också säkerställs hanteeringen av översvämningriskerna på annat sätt.
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

## **Gällande landskapsplan**

Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13 mars 2023. Planerna för Helsingforsregionen och östra Nyland ändrades inte vid domstolsbehandlingen.

Nylandsplanen omfattar i stort sett hela Nylandslandskap och tar tidsmässigt sikte på år 2050. Landskapsplanensamlar 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.

## Yleiskaavat

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

Sipoon yleiskaava 2025 ohjaa kaavamuutosta.

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

## Generalplan

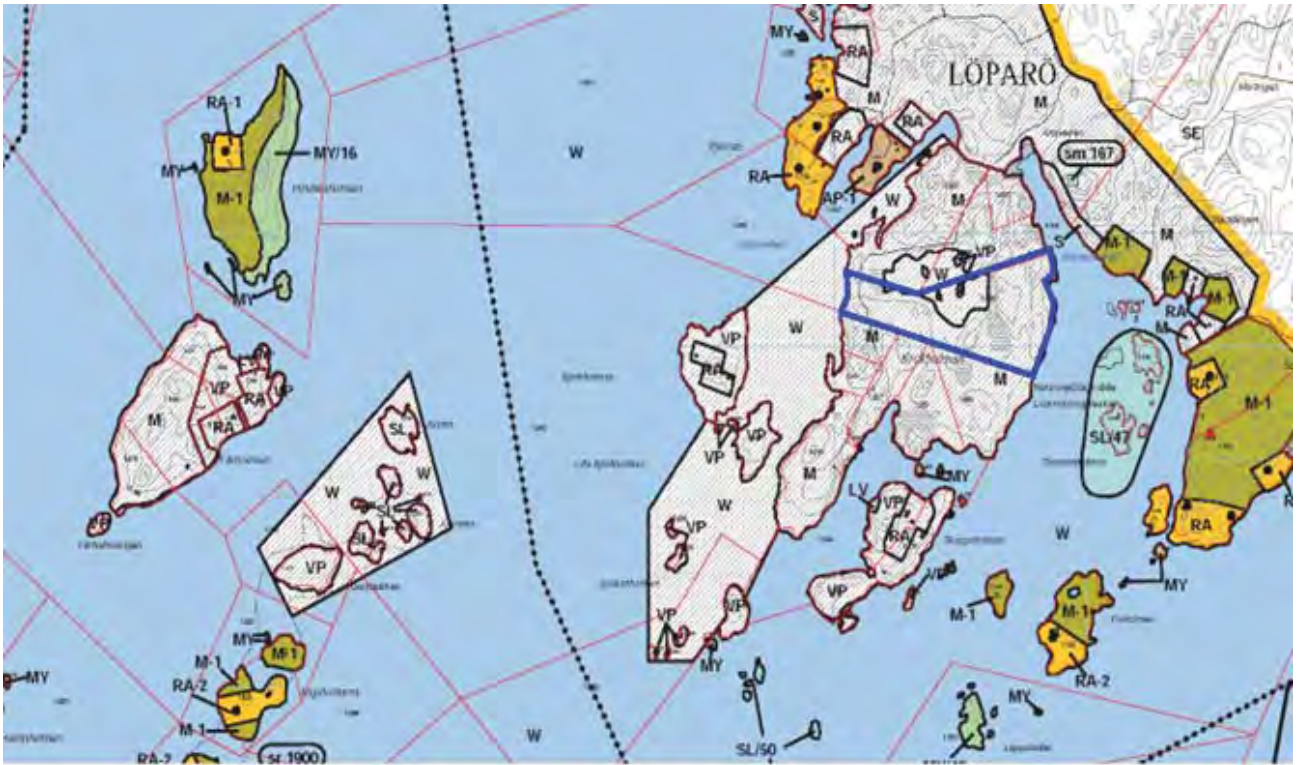
Den av Sibbo kommunfullmäktige 13.6.2011 godkända delgeneralplanen för skärgården och kusten omfattar inte områden som stranddetaljplanerats tidigare. Stranddetaljplaneområdena har anvisats med rasterbeteckningar på generalplanekartan.

Sibbo generalplan 2025 styr planändringen.

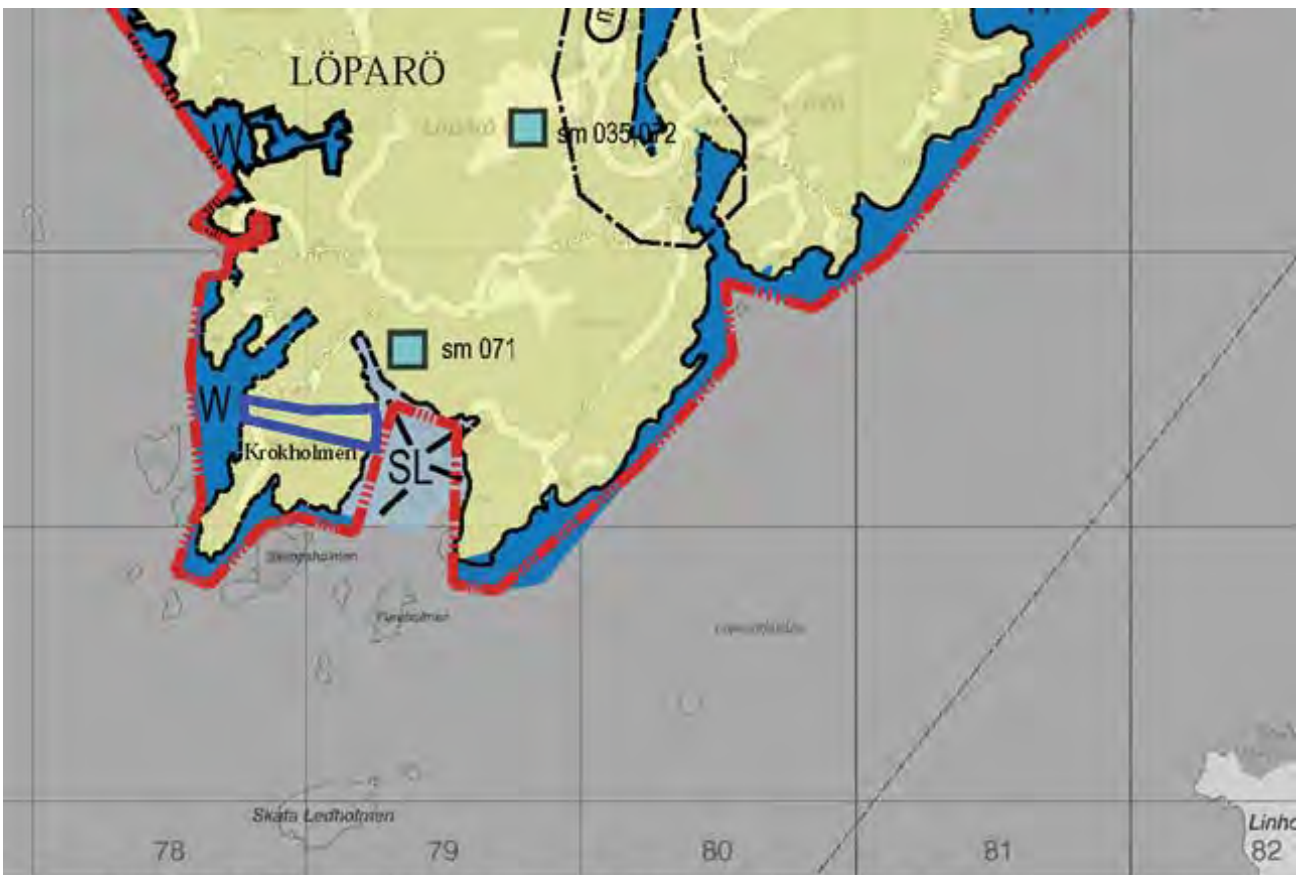
I Sibbo generalplan har planeringsområdet anvisats som ett glesbygdsområde, MTH. Vården och nyttjandet av skogarna grundar sig på bestämmelserna i skogslagen



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



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



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

## Ranta-asemakaava

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

## Stranddetaljplan

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



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

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

## Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

## Aluetta koskevat sopimukset

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

## Kaavan vaikutusten arviointi

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

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

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

## Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i privatägt.

## Avtal gällande området

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

## Planens konsekvensbedömning

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

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

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

Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

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

## Vaikutusalue

Kaavan vaikutusalueena voidaan pitää tämän kaavan osalta Krokholmin niemen manneraluetta. Alueelle tulee jo valmis yksityistie ja lähin sähköliittymä on noin 200 m:n päässä. Kitön vesihuolto-osuuskunnan verkko on nykyisin lähimmillään noin 300 m päässä kaava-alueen itäpuolella.

## Selvitykset

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

## Tehdyt selvitykset

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

- Rannikon ja saariston osayleiskaavan selvitykset
- Sipoon yleiskaava 2025 aineistot
- v. 1980 hyväksytyn ranta-asemakaavan aineistot
- v. 2021 hyväksytyn ranta-asemakaavan aineistot
- Luontoselvitys, v. 2022-2023.

gångsläget. I planbeskrivningen redogörs för de bedömda konsekvenserna.

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

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

## Konsekvensområde

Fastlandet av Krokholmen kan betraktas som konsekvensområde för denna plan. En befintlig enskild väg leder till området och en elanslutning finns på ca 200 meters avstånd. Kitö vattenandelslags nät är som närmast ca 300 meter bort på östra sidan av planområdet.

## Utredningar

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

## Gjorda utredningar

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

- Utredningarna inför delgeneralplanen för kusten och skärgården
- Material till Generalplan för Sibbo 2025
- Material till den år 1980 godkända stranddetaljplanen
- Material till den år 2021 godkända stranddetaljplanen
- Naturinventering, år 2022-2023.

## Osalliset

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

### Tämän ranta-asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

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

## Vuorovaikutus

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

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

## Intressenter

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

### Centrala intressenter för utarbetandet av denna stranddetaljplan är:

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

## Växelverkan

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

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

## Vuorovaikutus aloitusvaiheessa

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu julkisesti nähtäville asiakaspalvelu Sipooinfo Nikkilään (Pohjoinen Koulutie 2) sekä Söderkullan kirjastossa (Amiraalintie 2) ja 15.12-20.1.2023 ajaksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

## Vuorovaikutus valmisteluvaiheessa

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Sipooinfo Nikkilään sekä Söderkullan kirjastossa (Amiraalintie 2) 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

## Vuorovaikutus ehdotusvaiheessa

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

## Växelvekan i startskedet

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

Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt 15.12-20.1.2023 vid kundbetjäningen Sibboinfo Nickby (Norra Skolvägen 2) samt Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2). Programmet för deltagande och bedömning kan även läsas på kommunens webbsidor under hela planprocessen.

## Växelvekan i beredningsskedet

I beredningsskedet utarbetas ett planutkast, som hålls offentligt framlagt i 30 dagar i Sibboinfo Nickby samt Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2). 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).

## Växelvekan i förslagsskedet

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



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

## Hyväksymisvaihe

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

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

## Godkännande

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

## Alustava aikataulu

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

## Preliminär tidtabell

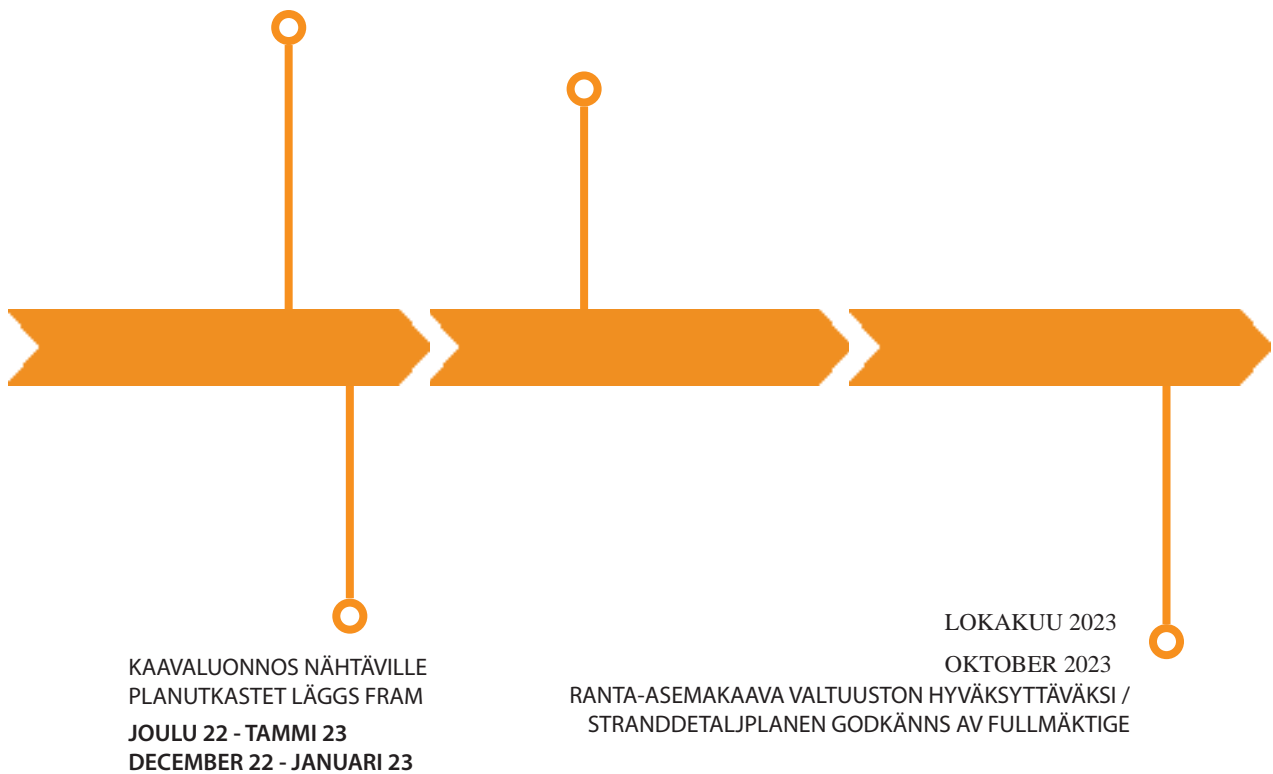
De viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan är enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:

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

MARRASKUU-JOULUKUU 2022  
NOVEMBER - DECEMBER 2022

KAVAEHDOTUS JULKISESTI NÄHTÄVILLÄ /  
PLANFÖRSLAGET LÄGGS FRAM OFFENTLIGT

MAALIS-HUHTIKUU 2023  
MARS-APRIL 2023



## Tiedottaminen

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta [www.sipoo.fi/asemakaavat](http://www.sipoo.fi/asemakaavat)

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla Info Nikkilässä sekä Söderkullan kirjastossa (Amiraalintie 2).

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

## Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset julkaistaan Sipoon kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat ja Östnyland), Sipoon kunnan internet-sivuilla ([www.sipoo.fi](http://www.sipoo.fi)) ja virallisella ilmoitustaululla (Info Nikkilä).

## Information

Information om planläggningsarbetets framskridande publiceras på kommunens webbplats där materialet som berör planen finns åskådligt. Information om planläggningen finns på adressen [www.sibbo.fi/detaljplaner](http://www.sibbo.fi/detaljplaner)

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Om skeden som är viktiga med tanke på planens framskridande och deltagande annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat och Östnyland), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Info Nickby samt Söderkulla bibliotek (Amiralsvägen 2).

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

## Kungörelser

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

## Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

Lisätietoja ranta-asemakaavan muutoksesta antaa /  
Tilläggsuppgifter om detaljplaneändringen ges av:

### **KAAVAN LAATIJA / PLANENS UTARBETARE:**

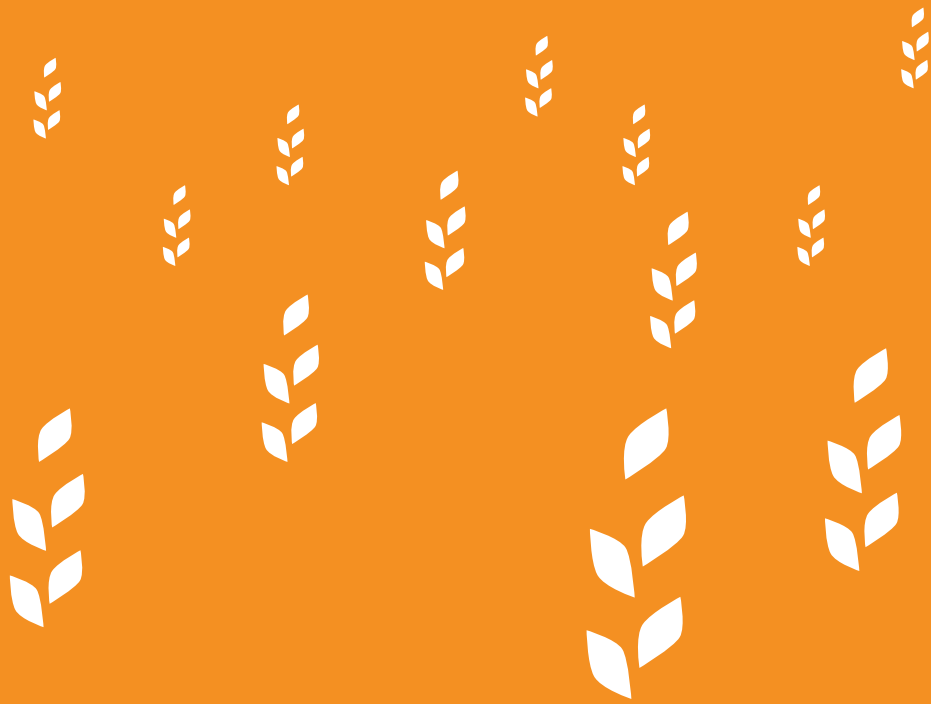
Juha Poutanen, DI, YKS 361  
Insinööritoimisto Poutanen Oy  
Koulukatu 19 13100 Hämeenlinna  
toimisto(at)poutanenoy.fi , puh. 0400 480338

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

### **SIPOON KUNTA / SIBBO KOMMUN:**

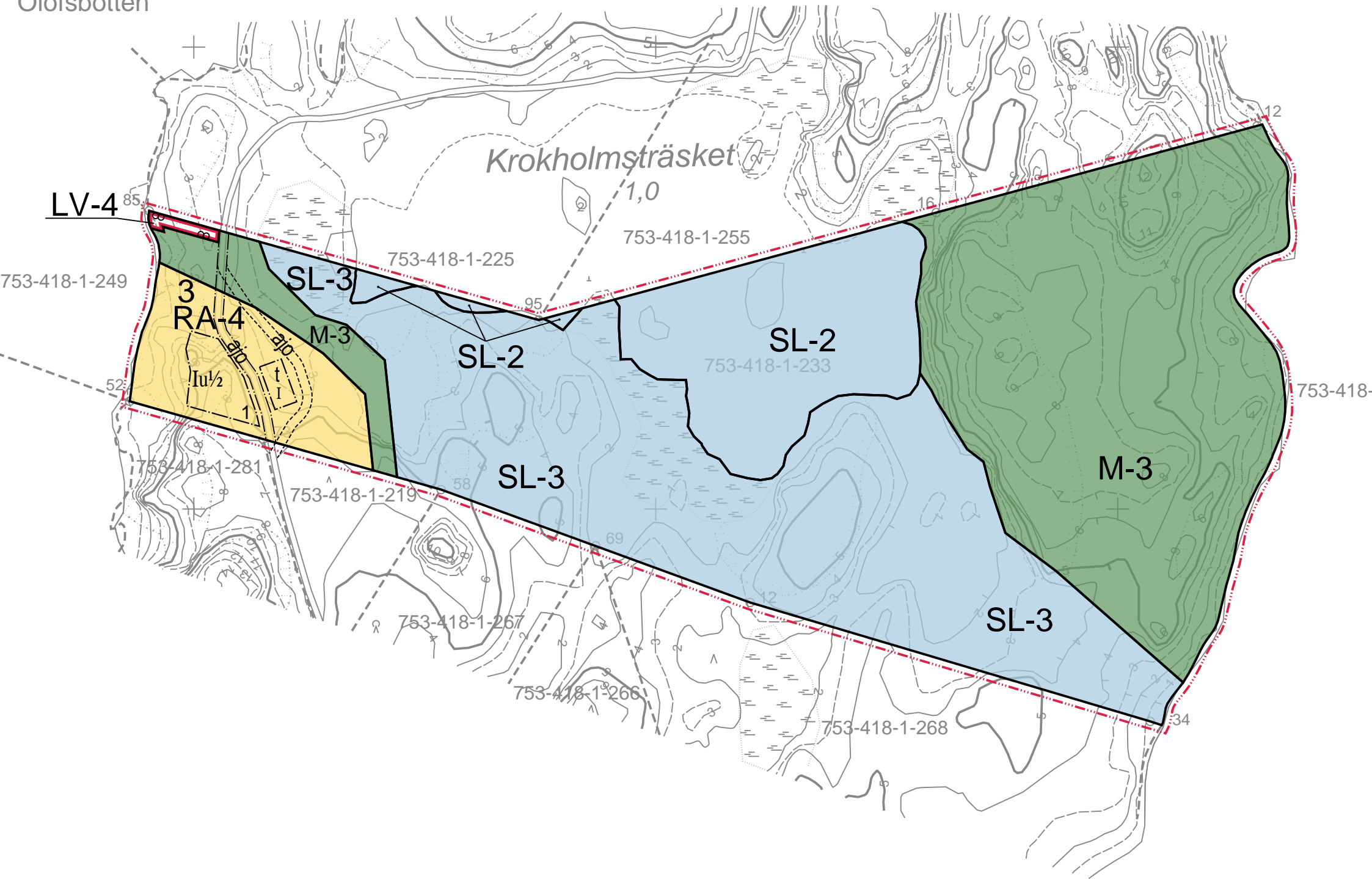
Yhteyshenkilö / kontaktperson  
Niina Tiittanen  
kaavoittaja / planläggare puh. 040 5417596,  
niina.tiittanen(at)sipoo.fi

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



SIPOO  
SIBBO

Olofsbotten



MERKINTÖJEN SELITYKSET JA KAAVAMÄÄRÄYKSET:  
STRANDETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

RA-4

Loma-asuntojen korttelialue.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon enintään 150 k-m<sup>2</sup> ja yhden erillisen saunan enintään 30 k-m<sup>2</sup>, yhden erillisen savusaunan enintään 15 k-m<sup>2</sup>, yhden erillisen vierasmajan enintään 20 k-m<sup>2</sup> sekä erillisiä talusrakennuksia yhteensä enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Loma-asuntoon ei ole sallittua rakentaa kellaria.

Kvarter för fritidsbostäder.

På byggplatsen får byggas ett fritidshus på högst 150 m<sup>2</sup>-vy och en fristående bastubyggnad på högst 30 m<sup>2</sup>-vy, en fristående rökbastu på högst 15 m<sup>2</sup>-vy, en fristående gäststuga på högst 20 m<sup>2</sup>-vy samt fristående ekonomibygnader på högst 50 m<sup>2</sup>-vy. I fritidshus är det inte tillåtet att bygga källare.

LV-4

Venevalkama.

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

Småbåtsplats.

Området är reserverat för fastigheter som är belägna på närliggande holmar och som har officiell servitutsrätt. Parkering som behövs för användningen av området är tillåten.

M-3

Metsätalousalue.

Metsänkäsittelyissä tulee ottaa huomioon erityisesti rantamaisemalliset tekijät. Hakkuita ei saa tehdä 30 metriä lähempänä vesistöjen rantoja. Avohakkuu on kielletty. Vähäistä raivausta tai yksittäisten puiden kaatoa voimakkaampiin toimenpiteisiin on haettava kunnalta MRL:n 128§:n mukainen maisematyölupa.

Skogsbruksområde.

Vid skogsbehandling ska faktorerna i strandlandskapet beaktas särskilt. Avverkningar får inte göras närmare än 30 meter från stränderna. Kalhuggning är förbjuden. För åtgärder som är kraftigare än röjning i liten omfattning eller fällning av enstaka träd ska tillstånd för miljö-åtgärder enligt MBL 128 § sökas hos kommunen.

SL-2

Luonnonsuojelualue,

joka muodostaa osan vesilain mukaan suojeltavasta kluuvijärvestä, vesialueen luonnontilaa ei saa heikentää.

Naturskyddsområde,

som utgör en del av glovträsket, som är skyddad enligt vattenlagen. Vattenområdets naturliga tillstånd får inte försämrats.

SL-3

Luonnonsuojelualue.

Alueen luontotyyppi on vanhaa havupuuvaltaista tuoretta kangasta, jonka on koko Suomessa arvioitu olevan erittäin uhanalainen luontotyyppi (EN). Alue suojellaan vanhan metsän statuksella Metso tai muulla vastaavalla suojelupäätöksellä.

Naturskyddsområde.

Naturtypen är mogen, barrträdsdominerad frisk mo, som i hela Finland har bedömts vara en starkt hotad naturtyp (EN). Området skyddas med statusen som gammal skog genom ett Metso-beslut eller motsvarande skyddsbeslut.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Korttelin, korttelinosan tai alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdsgräns.

Ohjeellinen rakennuspaikan raja .

Riktgivande byggnadsplatsgräns.

Rakennusala.

Byggnadsyta.

t

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

1

Korttelin numero.  
Kvartersnummer.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.  
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Iu<sup>1/2</sup>

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

1

Rakennuspaikan numero.  
Nummer på byggnadsplats.

— ajo —

Ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu alueen osa.  
Del av området är reserverad för fordonstrafiken.

— ajo —

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

#### YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Rantavyöhykkeen puustoa tulee säilyttää ja hoitaa sekä tarvittaessa täydentää siten, että rakennukset jäävät pääosin puuston suojaan ja näkymät merelle avautuvat rajattuina sektoreina. Kattojen pintamateriaali tulee olla harmaa tai tummanharmaa huopakate. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Väriyksessä tulee suosia puun luonnollisia värejä tai tummia värejä. Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä umpisäiliömenetelmällä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkkoon, joka on vesihuoltolain mukaisen kunnan kehittämissuunnittelun mukainen. Muut jätevedet voidaan käsitellä ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla. Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonhaitta. Hulevedet tulee käsitellä rakennuspaikalla. Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeus ja kluuvijärven suojele huomioiden. Veden läheisyydessä tulee varmistaa, että pihavalaistus jättää rantamaiseman tummaksi ja suuntautuu kohti rakennuspaikan sisäosia.

Rakennusten vähimmäisetäisyys keskiveden mukaisesta rantaviivasta:

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

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

#### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Trädbeståndet på strandzonen ska bevars och vårdas samt vid behov kompletteras så att byggnaderna i huvudsak skyms av träden och vyerna mot havet öppnas som avgränsade sektorer. Takmaterialet bör vara grå eller mörkgrå filt. Fasaderna ska vara av trä. Träets naturliga färger samt mörka färger bör föredras. Det är förbjudet att bygga vattentoalett i området för fritidsbostäder enligt metoden med slutna tankar. Vattentoalett tillåts endast om fastigheten kan anslutas till ett sådant fungerande vattenledningsnät som är förenligt med kommunens plan för vattentjänster, vilken avses i lagen om vattentjänster. Övrigt avloppsvatten kan behandlas på ett av miljöförhållandena godkänt sätt. Vid byggandet skall en eventuell radonolägenhet beaktas. Dagvatten skall belandras på byggplatsen. Grått avloppsvatten ska behandlas med beaktande av risken för översvämning och skyddet av glotrasket. I närheten av vattnet ska det säkerställas att gårdsbelysningen riktas mot de inre delarna av byggplatsen och lämnar strandlandskapet mörkt.

Minimivstånd mellan byggnaderna och strandlinjen vid medelvattenstånd:

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

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

Hämeenlinna Tavastehus 13.9.2023  
INSINÖRITOIMISTO POUTANEN OY  
Juha Poutanen, dipl.ins. YKS 361





# SIPOON KROKHOLMENIN RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEEN LUONTOARVOJEN PERUSSELVITYS 2022-2023



*Männynkääpää kasvaa alueella*





## Sisältö

1. Johdanto.....	3
2. Aineisto ja menetelmät.....	3
3. Tulokset .....	4
3.1 Alueen kasvillisuus, luontotyypit ja muut luontoarvot .	4
3.2 Viitasammakkoselvitys .....	8
3.2.1 Viitasammakko ja lajin ekologian yleispiirteet.....	8
3.2.2 Lajin uhanalaisuus.....	9
3.2.3 Aineisto ja käytetty menetelmä.....	9
3.2.4 Tulokset.....	9
3.3 Sudenkorentoselvitys .....	10
3.3.1 Aineisto ja menetelmät.....	10
3.3.2 Tulokset.....	10
3.4 Lepakkoselvitys .....	10
3.4.1 Perustietoa Suomen lepakoista .....	10
3.4.2 Aineisto ja menetelmät.....	11
3.4.3 Tulokset.....	11
4. Arvio kaavamuutoksen toteutumisen vaikutuksista alueen luontoarvoihin.....	11
5. Yhteenveto .....	12
6. Lähteet ja kirjallisuus.....	13
7. Liitteet.....	14



## 1. Johdanto

Insinööritoimisto Poutanen Oy tilasi elokuussa 2022 Suomen Luontotieto Oy:ltä Sipoon kunnan Löparön saarelle Krokholmeniin sijoittuvan ranta-asemakaava alueen luontotyyppi- ja kasvillisuus selvityksen. Alueelle on suunnitteilla yksi lomarakennuspaikka. Selvitys liittyy hankkeen ympäristösuunnitteluun ja ympäristövaikutuksiin liittyviin perusselvityksiin. Tehävän yhteyshenkilönä on tilaajan puolella toiminut Juha Poutanen ja Suomen Luontotieto Oy:ssä Jyrki Matikainen.

## 2. Aineisto ja menetelmät

Tutkimusalueelta (karttaliite 1) selvitettiin Luonnonsuojelulain tarkoittamat suojeltavat luontotyypit (Luonnonsuojelulaki 1996/1096, 29§), Metsälain tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt (1996/1093, 10§) ja Vesilain (Vesilaki 587/2011) suojelemat pienvesikohteet, kuten lähteet ja purot. Selvitys sisälsi myös uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä (Kontula ym. 2018) koskevan tarkastelun. Inventointi toteutettiin Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohjeen (Pääkkönen 2000) mukaisesti.

Luontotyyppiselvitys, jonka yhteydessä etsittiin myös uhanalaisia putkilokasvilajeja, tehtiin 24.8.2022. Raporttia on täydennetty Uudenmaan ELY:n lausunnon 20.1.2023 mukaisesti koskien lohkon 3 luontotyyppimääritelmää. Alueelta etsittiin samassa yhteydessä myös pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä.

Selvityksen maastotöistä vastasi FM, biologi Jyrki Matikainen Suomen Luontotieto Oy:stä. Raportin taittoi Eija Rauhala. Selvityksessä käytetyn karttamateriaalin luovutti tilaaja käyttöömmme. Ennen maastoinventointia selvitettiin onko alueilta olemassa aiemmin julkaistua luontotietoa. Alueen eteläpuolelta on tehty kaavoitusta varten luontoselvitys v.2014 (Matikai-



*Alueella on vanhaa puustoa*



nen 2014), mutta nyt tutkittua aluetta ei liene aiemmin inventoitu. Laji.fi tiedostokannasta ei tältä alueelta ole julkaistuja havaintoja uhanalaisesta lajistosta. Aluetta on aiemmin tutkittu laajempien selvitysten, kuten Sipoon lepakkoselvityksen (2006) yhteydessä, mutta julkaistua luontotietoa juuri tältä alueelta ei ole.

Luontoselvitystä jatkettiin toukokuussa 2023 tehdyllä viitasammakkoselvityksellä sekä keuhalla 2023 tehdyillä sudenkorento- ja lepakkoselvityksillä.

## 3. Tulokset

### 3.1 Alueen kasvillisuus, luontotyypit ja muut luontoarvot

#### *Lohko 1*

Alustavasti suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu lohkon alueelle tien ja rannan väliin. Niemen kärkeen menevän tien ja rannan väliin jäävä alue on puoliavointa ja kallioista maastoa. Melko harva puusto koostuu männyistä (*Pinus sylvestris*) ja muutamista rauduskoivuista (*Betula pendula*) sekä tien penkalla kasvavista nuorista raidoista (*Salix caprea*). Pensaskerros on alueella niukkaa ja koostuu muutamista katajista (*Juniperus communis*) ja männyn taimista. Aluskasvillisuuden valtalajisto koostuu mustikasta (*Vaccinium myrtillus*), puolukasta (*Vaccinium vitis-idaea*) ja metsälauhasta (*Deschampsia flexuosa*). Metsätyyppi vaihtelee kallion reunojen puolukkatyyppin kankaasta alueen keskiosan tasaisen alueen mustikkatyyppin kangaslaikkuun. Puusto on keski-ikäistä ja alueella on myös muutama kilpikaarnamänty. Alueella on yksi lahoppukelo, mutta muuten lahoppua on alueella niukasti. Aluetta on aiemmin siistitty ja alueen keskiosassa on tasainen autojen pysäköintiin käytetty alue. Rantavyöhyke on lohkon alueella kapea ja rantakalliot päättyy loivasti avoveteen. Aivan alueen etelärajan tuntumassa on rantaviiva osin louhikkoista ja näillä kohdin rannan lajistoon kuuluu mm. rantakukka (*Lythrum salicaria*), rönsyrölli (*Agrostis stolonifera*), ruokohelpi (*Phalaris arundinacea*) ja suolavihvilä (*Juncus gerardii*).



*Lohkon 1 rantaviivaa*



## Lohko 2

Tien itäpuolella on varttunutta kuusikkoa ja alueella on myrskytuholaiikka, josta kaatuneet puut tullaan poistamaan. Kuusen lisäksi alueen puustoon kuuluu kookkaita rauduskoivuja ja mäntyjä sekä myös muutamia haapoja (*Populus tremula*). Pensaskerros muodostuu kuusen taimista. Metsätyyppi on alueella oravanmarjatyyppin tuoretta kangasta ja aluskasvillisuuden valtalajistoon kuuluu metsänalvejuuri (*Dryopteris carthusiana*), oravanmarja (*Mainthemum bifolium*), käenkaali (*Oxalis acetosella*), kevätpiippo (*Luzula pilosa*) ja mustikka. Osa alueesta on kuusten varjostuksen vuoksi lähes kasvitonta.

## Lohko 3

Iso osa alueesta on vanhaa kuusivaltaista sekametsää, jossa lahoppuuta on erittäin paljon. Kuusen lisäksi puusto koostuu rauduskoivuista, haavoista ja männyistä. Alueella on useita kolopuita. Metsätyyppi on pääosin oravanmarjatyyppin tuoretta kangasta, mutta alueella on myös lehtomaisen kankaan laikkuja. Aluskasvillisuus on alueella paikoitellen hyvin niukkaa varjostuksen vuoksi. Aluskasvillisuuden valtalajiston muodostavat mustikka, käenkaali, oravanmarja, metsänalvejuuri ja paikoin myös korpikastikka (*Calamagrostis phragmitoides*). Alueen kääpälajisto on runsas ja vanhan metsän indikaattorilajeista paikalla esiintyy mm. männynkääpää (*Phellinus pini*). Alueella on pitkälle lahonneita kuusia maapuina ja alue on tyypillistä lahokaviosammalen (*Buxbaumia viridis*) elinympäristöä. Lajia ei kuitenkaan maastot selvitysten yhteydessä havaittu alueella. Lohkon alue on valtaosin havupuuvaltaista, luonnontilaista tuoretta kangasta, joka luontotyyppien uhanalaistarkastelussa on arvioitu erittäin uhanalaiseksi (EN) luontotyyppiä koko Suomen alueella.



*Kuivunutta tervaleppäluhtaa kluuvijärven rannalla*



#### Lohko 4

Kluuvijärven tuntumassa on pieni kalliokumpare, jossa avokallio on poronjäkälien peittämä. Puusto alueella on vanhaa männikköä ja alueella on muutamia kilpikaarnamäntyjä. Kalliokeitoja ei alueella ole ja niukka kasvilajisto koostuu puolukasta, kanervasta, metsälauhasta ja muutamasta ahosuola-heinästä (*Rumex acetosella*). Kalliokumpareen reunoilla on useita pitkälle maatuneita maakeloja.

#### Lohko 5

Alueen keskiosassa on laaja ja osin kosteapohjainen tervaleppäkuvio. Rannan puolella alue on kapealta alueelta luokiteltavissa tervaleppäluhdaksi, joka kuitenkin vaihtuu melko nopeasti kuivapohjaiseksi saniaistyyppin tervaleppälehdoksi. Alueen poikki on vuosikymmeniä sitten kaivettu kuivatusoja, joka on kuitenkin jo pitkälle madaltunut, eikä enää kuivata aluetta. Puusto koostuu kookkaista tervalepistä ja nuorista kuusista, joita on levinnyt alueen reunoosille ja kuivatusojan varteen. Inventointiajankohtana alue oli hyvin kuiva, mutta alueella näkyvät täysin kasvuttomat laikut kertovat että alue on tavallisesti vetisempi. Kasvilajistoltaan alue on melko niukka. Aluskasvillisuudessa esiintyy mm. metsänalvejuurta, hiirenporrasta (*Athyrium filix femina*), korpi-imarretta (*Phegopteris connectilis*), siniheinää (*Molinia caerulea*), nurmilauhaa (*Deschampsia cespitosa*), puna-ailakkia (*Silene dioica*) ja korpikastikkaa (*Calamagrostis phragmitoides*). Alueella on runsaasti lahpuuta ja useita kolopuupötkelöitä.



*Lohkon 4 kalliota*



*Lohkon 5 tervaleppälehtoa*



### Lohko 6

Alueen itäosa on kallioista ja alueella on myös kaksi matalaa kalliojyrkännettä. Puusto on tällä alueella mäntyvaltaisempaa ja alueella näkyy vanhojen hakkuiden jälkiä. Myös tällä alueella puusto on pääosin varttunutta. Metsätyyppi on kallioisilla kohdin puolukkatyyppin karua kangasta, mutta notkopaikossa vallitseva metsätyyppi on mustikkatyyppin tuore kangas. Mustikka ja puolukka vuorottelevat aluskasvillisuuden valtalajeina. Rantavyöhyke on alueella kallioinen ja osin louhikkoinen. Rantakasvillisuus on paikalla hyvin niukkaa. Alueen ainoassa poukamassa on pieni järviruokokasvusto.

### Lohko 7

Osa alueen pohjoisreunassa sijaitsevasta kluuvijärvestä kuuluu ranta-asemakaava alueeseen. Kaava-alueen puoleinen osa kluuvista on pitkälle ruovikoitunut ja maatunut, ja avovettä on alueella vain vähän. Sisäjärven reunalla on useissa kohdin kapra reunus tervaleppäluhtaa, jossa maapohja on paikoin hyvin vetistä. Luhtien kasvilajisto on melko monipuolista ja alueella kasvaa mm. kurjenmiekkää (*Iris pseudacorus*), järvikortetta (*Equisetum fluviatile*), ranta-alpia (*Lysimachia vulgaris*), leveäosmankäämiä (*Typha latifolia*), rantayrttiä (*Lycopus europaeus*), rentukkaa (*Caltha palustris*), rantamataraa (*Galium palustre*), jokapaikansaraa (*Carex nigra*), pullosaraa (*Carex rostrata*), harmaasaraa (*Carex canescens*) ja luhtasaraa (*Carex vesicaria*). Rannikkoalueella vähälukuista siniheinää kasvaa alueella useissa kohdissa. Luhtien kuivem-



*Yleiskuva lohkon 6 alueelta*



*Lohkon 7 kluuvijärvi*



mat reunaosat ovat saniaisvaltaisia ja alueella kasvaa hiirenporrasta ja metsänalvejuurta. Sisäjärven rannoilla on runsaasti lahoavaa lehtipuuta ja myös muutamia kolopuupökökelöitä alueella on. Luhtareunukset ovat pinta-alaltaan vain muutamien aarin kokoisia. Tervaleppäluhta luontotyyppi on koko Suomessa luokiteltu erittäin uhanalaiseksi (EN) luontotyyppi.

## 3.2 Viitasammakkoselvitys

### 3.2.1 Viitasammakko ja lajin ekologian yleispiirteet

#### Tuntomerkit

Viitasammakko (*Rana arvalis*) on pienikokoinen, suurimmillaankin vain noin 5 cm mittainen teräväkuonoinen sammakko. Täysikasvuinen viitasammakko on tavallisesti noin 2 cm tavallista sammakkoa (*Rana temporaria*) lyhyempi. Lajin varmimmat tunnusmerkit ovat kuitenkin takajalassa. Viitasammakon räpylän ulkopuolelle jää 2,5-3 varvasluuta, kun sammakolla enintään 2. Jalkapohjan sisäsyvän metatarsaalikyhmy on kova ja kookas, vähintään puolet sisimmän varpaan pituudesta; sammakolla tämä kyhmy on pehmeä ja pyöreä ja alle kolmannes varpaan pituudesta. Selkäpuoli on useimmiten harmaanruskea ja harvakseltaan tummien laikujen kirjailema; vatsapuoli on lähes yksivärisen valkea. Selän sivuilla kulkevat ihopoisut ovat vaaleat. Keskiselässä saattaa olla vaalea pitkittäisjuova. Parhaimpiin lajituntomerkkeihin kuuluu kutuaikana koiraiden ääntely, joka muistuttaa uppoavan pullon pulputusta ja on verraten hidaskuoupp, voup, voup... Kuoron ääni muistuttaa kaukaa erehdyttävästi teeren soidinääntä.

#### Levinneisyys

Viitasammakko on Itämeren alueen ja Venäjän pohjoisempien osien laji. Euroopassa eteläisimmät esiintymisalueet ovat Ranskan luoteisosissa ja Alppien pohjoispuolella. Idässä levinneisyys jatkuu aina Siperiaan saakka. Suomessa pohjoisimmat havainnot ovat Napapiirin pohjoispuolelta. Pohjoisessa viitasammakko on kuitenkin eteläosia harvalukuisempi, kun taas Keski-Suomessa se on paikoin jopa sammakkoa runsaslukuisempi. Erityisen runsas se



*Kluuvijärven rantaa kiertää luhtareunus*





on Pohjanlahden maannousemarannikon merenlahdilla. Laji voi levitä uusille alueille melko nopeastikin ja esim. Saaristomeren välisaaristoon laji on uimalla levinnyt. Nyt inventoidulla alueella lajia ei liene aiemmin tavattu tai ainakaan julkaistuja havaintoja ei Lajitietokeskukseen ole ilmoitettu.

#### **Elintavat**

Viitasammakko on pääasiassa hämääaktiivinen, hitaasti liikkuva saalistaja, mutta voi kostealla säällä liikkua myös päiväsaikaan. Nuoret yksilöt ovat huomattavan päiväaktiivisia. Viitasammakot ovat tavallisesti hidasliikkeisiä ja liikkuvat varsin pienellä alueella. Keväällä ne viihtyvät kutuvesissään, ja kun eläin on kesällä löytänyt mieluisan paikan, se liikkuu siitä ainoastaan muutaman kymmenen metrin säteellä. Erityisesti ne kutupaikat, joiden välittömässä lähiympäristössä on sopivia kesänvietto- ja saalistusalueita näyttävät olevan lajin suosiossa. Jos elinpaikka on erityisen hyvä, saattaa sammakko palata samalle paikalle seuraavinakin vuosina.

#### **Talvehtiminen**

Etelä-Suomessa viitasammakko hakeutuu horrokseen syys-lokakuussa ja herää huhtikuun tienoilla. Pohjoisempana horrosaika on pidempi. Viitasammakko talvehtii maassamme ilmeisesti yksinomaan vesien pohjissa, sekä makeassa, että murtovedessä. Viitasammakko suosii talvehtimispaikkana suurempia lampia ja järviä, mutta voi talvehtia myös lähteissä ja pienissä lampareissa.

### **3.2.2 Lajin uhanalaisuus**

Viitasammakko on rauhoitettu ja luontodirektiivin liitteen IV (a) lajina sen lisääntymispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. (Luontodirektiivin IV-liite: yhteisön tärkeinä pitämät eläin- ja kasvilajit, jotka edellyttävät tiukkaa suojelua. Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä.)

Laji ei Suomessa kuitenkaan ole uhanalainen, vaikkakin erityisesti monet pienten kosteikoiden esiintymät ovat hävinneet mm. rakentamisen ja metsäojitusten vuoksi. Paikoin myös turvetuotanto on hävittänyt suuria viitasammakkopopulaatioita. Lounaiselta saaristoalueelta laji on monilta kohteilta nopeasti hävinnyt supikoiran leviämisen ja runsastumisen vuoksi. Erityisesti kutuaikana kosteikkosaalistukseen sopeutunut supikoira voi pienissä populaatioissa aiheuttaa merkittävää haittaa viitasammakoille.

### **3.2.3 Aineisto ja käytetty menetelmä**

Ranta-asemakaava alueen pohjoisosassa sijaitsevan kluuvijärven rannalta kuunneltiin kutevia sammakoita. Koko kluuvijärvi kierrettiin rantoja pitkin ja myös kaava-alueen ulkopuoliset osat järvestä tutkittiin. Kaava-alueen mereen rajoittuvat rannat ovat kallioisia tai kivisiä, eikä niissä ole viitasammakoille sopivia kutupaikkoja. Alueelle tehtiin kuuntelukäynti 12.5.2023. Kuuntelu ajoitettiin iltaan klo (18.00–19.00) jolloin ilman lämpötila oli korkeimmillaan ja jolloin sammakoiden kutu on tavallisesti vilkkaimmillaan. Ilman lämpötila kuuntelukäynnin aikana oli noin +16 astetta ja tuuli oli heikkoa.

### **3.2.4 Tulokset**

Kluuvijärveltä ei löytynyt kutevia viitasammakoita, mutta järven pohjoisrannalta, kaava-alueen ulkopuolelta löytyi ruskosammakoiden kutua yhdestä paikasta läheltä niemen kärkeen johtavaa tietä. Kluuvijärvi oli inventointiajankohtana melko kuiva ja osalla ruovikkoalueesta ei ollut näkyvää vettä lainkaan.



### 3.3 Sudenkorentoselvitys

#### 3.3.1 Aineisto ja menetelmät

Työn ensisijaisena tarkoituksena oli selvittää esiintyykö alueella uhanalaisia EU:n Luontodirektiivin lajeja (IV-liite), joista Suomessa tavataan lummelampikorentoa (*Leucorrhinia caudalis*), sirolampikorentoa (*L. albifrons*) ja täplälampikorentoa (*L. pectoralis*). Kaikkien näiden lajien levinneisyysalue ulottuu tutkimusalueelle. Täplälampikorento on selkeästi eteläisempi laji, jonka esiintyminen painottuu aivan etelärannikolle.

Kaikki havaitut sudenkorennot pyrittiin määrittämään. Kluuvijärven alueen sudenkorentoja selvitettiin kiikarihavainnoinnin ja kuvaamisen lisäksi haavimalla. Haaviminen kohdistui pienempiin lajeihin, kuten tytönkorentoihin, joiden pyytäminen ilman vahingoittumisriskiä on turvallista. Suuremmat lajit saattavat rikkoa siipensä pyyntitilanteessa esim. törmätessään haavin reunaan.

Kumpikin maastokäynti tehtiin aikuisten sudenkorentojen lennolle suotuisalla säällä, eli lämpiminä, aurinkoisina, pilvettöminä ja mahdollisimman tyyнинä päivinä. Ensimmäinen käynti tehtiin 28.6. (20.00-21.00) ja toinen 15.7. (20.00-22.00) Kummatkin käynnit yhdistettiin alueella tehtyyn lepakkoselvitykseen.

#### 3.3.2 Tulokset

Kluuvijärven alueella ja sen lähiympäristössä havaittiin varmuudella 4 sudenkorentolajia, mutta osa tytönkorennoista jäi määrittämättä, joten tytönkorentolajeja saattoi järven alueella esiintyä useampiakin. Kaikki havaitut lajit olivat tyypillisiä rehevien vesien lajeja, eikä kirkkaan veden lajeja tai suolajeja havaittu. Rehevälle kohteelle tyypilliseen tapaan runsaskuisimpia lajeja olivat tytönkorennot, joista okatytytönkorento (*Enallagma cyathigerum*) oli runsain. Toinen määritetty tytönkorentolaji oli keihästytytönkorento (*Coenagrion hastulatum*). Myös ruskokukankorentoja (*Libellula quadrimaculata*) esiintyi lammen ympäristössä runsaasti. Ruskokukankorentoja (*Aeshna grandis*) havaittiin vain kaksi yksilöä, mutta lajin päälentoaika on inventointiajankohtia myöhäisempi.

Luontodirektiivilajeihin kuuluvia sudenkorentolajeja ei alueella havaittu, eikä muitakaan Suomessa uhanalaisia tai rauhoitettuja lajeja.

### 3.4 Lepakkoselvitys

#### 3.4.1 Perustietoa Suomen lepakoista

Suomessa on tavattu yhteensä 13 lepakkolajia. Näistä kuuden on varmuudella todettu lisääntyvän maassamme. Yleisin ja laajimmalle levinnyt laji on pohjanlepakko (*Eptesicus nilsoni*), josta on tehty havaintoja Lapin pohjoisosista asti. Muita yleisesti esiintyviä lajeja ovat viiksisiihippa (*Myotis mystacinus*), isoviiksisiihippa (*M. brandtii*) ja vesisihippa (*M. daubentonii*), sekä korvayökkö (*Plecotus auritus*). Suomen EUROBATS-raportin mukaan viiksisiihippojen levinneisyys ulottuu pohjoisille leveyspiireille 64–65 asti, korvayökön ja vesisiipan pohjoisille leveyspiireille 63–64 asti. Edullisilla paikoilla siippoja on kuitenkin tavattu jopa 66 leveysasteen pohjoispuolella (Wermundsen 2010). Muut Suomessa tavatuista lajeista esiintyvät harvinaisempina lähinnä etelärannikon tuntumassa. Puutteellisen seurannan vuoksi kaikkien lajien esiintymisalueita ei kuitenkaan toistaiseksi tunneta tarkkaan.

Suomessa esiintyvät lepakot ovat kaikki hyönteissyöjiä. Ne saalistavat öisin ja lepäävät päivän suojaisassa paikassa. Päiväpiiloiksi sopivat esimerkiksi puunkolot ja rakennukset, jotka sijaitsevat lähellä ruokailualueita. Runsaimmin lepakoita esiintyy maan eteläosan kulttuuriympäristöissä. Laajoilla metsäalueilla ne ovat harvinaisempia, etenkin kun sopivien kolo-uiden määrä on metsä-talouden vuoksi vähentynyt. Talven lepakot viettävät horroksessa. Ne siirtyvät syksyllä talvehtimispaikkoihin, jollaisiksi käyvät mm. kallioluolat ja rakennukset. Osa lepakoista voi muuttaa syksyllä pidempiäkin matkoja etelään talvehtimaan.

Kaikki Suomen lepakkolajit kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) mainittuihin lajeihin. Tämä tarkoittaa, että niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen tai heikentäminen on kiellettyä (luonnonsuojelulaki 49 §). Kaikki lepakkolajit on myös rauhoitettu



luonnonsuojelulain 38 §:n nojalla. Tämän lisäksi Suomi on allekirjoittanut lepakoiden suoje-  
lua koskevan kansainvälisen EUROBATS-sopimuksen, joka velvoittaa mm. lepakoiden talveh-  
timsipaikkojen, päiväpiilojen ja tärkeiden ruokailualueiden säilyttämiseen.

Lepakoiden suurin uhkatekijä on soveliaiden elinympäristöjen katoaminen. Maatalousym-  
päristöjen yksipuolistuminen ja lisääntynyt kemikaalien käyttö vähentävät saatavilla olevaa  
ravintoa; tiiviimpi rakentaminen ja metsätalous puolestaan päiväpiilopaikkoja. Viimeisim-  
mässä Suomen lajien uhanalaisuusarvioinnissa ripsisiippa (*M. nattereri*) on luokiteltu erit-  
täin uhanalaiseksi (EN) ja pikkulepakko (*Pipistrellus nathusii*) vaarantuneeksi (VU). Näistä  
ripsisiippa on myös luokiteltu luonnonsuojeluasetuksessa erityistä suojelua vaativaksi lajiksi.

### 3.4.2 Aineisto ja menetelmät

Tutkimusalueella esiintyviä lepakoita selvitettiin 28.6 ja 15.7 tehdyillä maastokäynneillä. Kä-  
velleen tehty selvitys tehtiin polkuja ja alueen läpi kulkevaa tietä hyväksikäyttäen. Erityinen  
huomio kohdistettiin alueen kluuvijärveen, koska lepakot suosivat vesistöjen reunoja saalis-  
tusalueinaan. Alueella tehty lepakkoselvitys toteutettiin näköhavainnoinnin sekä havainnoi-  
malla lepakoiden käyttämiä kaikuluotausääniä ultraäänidetektoria käyttäen. Havainnoinnissa  
käytettiin Pettersson Elektronikin sekä Anabatin (Anabat Express) valmistamia detektoreita eli  
ultraääni-ilmaisimia, joilla lepakoiden korkeat kaikuluotausäänet muunnetaan korvin kuulta-  
viksi. Passiivisia, äänittäviä kuuntelulaitteita ei selvityksessä käytetty.

Detektorihavainnointia tehtiin kunakin yönä noin tunnin ajan vaihtamalla koko ajan de-  
tektorin kuuluvuusaluetta (25- 50 kHz). Tunnistamattomia ääniä ei selvityksessä havaittu.  
Lämpötila vaihteli 13-21 asteen välillä ja yöt olivat heikkotuulisia. Alueelta ei ole olemassa ai-  
empaa lepakkotietoa, eikä esim. Laji.fi tiedostoissa ole kirjattuja lepakkohavaintoja alueelta.

Selvityksen maastotöistä vastasi ja raportin kirjoitti FM. biologi Jyrki Matikainen. Maasto-  
töissä avusti Heidi Alho.

### 3.4.3 Tulokset

Selvityksen aikana tehtiin yhteensä havaintoja viidestä vesisiipasta ja yhdestä pohjanlepakos-  
ta. Lisäksi kuultiin yksi tunnistamatta jäänyt siippalajin ääni (todennäköisesti viikisiippalaji).  
Tutkimusalueen runsaslukuisin lepakkolaji oli odotusten mukaisesti vesisiippa. Kluuvijärven  
alue on hyvin tyypillistä vesisiippojen ruokailualueita ja lisäksi järven rantametsissä on ko-  
lopuita, joissa laji saattaa lisääntyä Pohjanlepakosta tehtiin vain yksi havainto. Laji saalisti  
vesisiippojen kanssa järven pohjoisreunassa. Suunnitellun rakennuspaikan alueelta ei tehty  
lepakkohavaintoja eikä alueella ole kolopuita.

## 4. Arvio kaavamuutoksen toteutumisen vaikutuksista alueen luontoarvoihin

Alue, jonne kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen kohdistuu, on luontoarvoiltaan  
tavanomaista, saaristolle tyypillistä kallioista kangasmetsää. Alueen luontoarvoiltaan arvok-  
kaimmat kohteet sijoittuvat suunnitellun rakennuspaikan itä- ja koillispuolelle eikä esim.  
mahdollinen tontin raivauksesta syntyvä reunavaikutus ulotu näille alueille. Kaava-alueella on  
Metsälain mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä erityisesti kluuvijärven ympäristössä.  
Alueen rantaluhdat ja lehtolaikut suojellaan, eikä niillä sallita metsänkäsittelytoimenpiteitä.  
Alueen arvokkaista luontotyypeistä sekä tervaleppäluhdat että havupuuvaltaiset tuoreet kan-  
kaat ovat Suomessa erittäin uhanalaisia (EN) luontotyyppejä ja ne turvataan asianmukaisin  
kaavamääräyksin ennen alueen mahdollisia suojelutoimenpiteitä. Kaavaehdotuksessa M3 alu-  
eelle on määrätty rantamaiseman säilymisen turvaamiseksi 50 m levyiselle alueelle vesistöjen  
rannoista maisematyöluvan hakemisvelvoite. Osittain kaava-alueeseen kuuluva kluuvijärvi on  
Vesilain suojelema kohde ja kaavaehdotuksessa se suojellaan luonnonsuojelualueena.

Selvityksen ajankohdasta johtuen alueelta ei voitu tehdä pesimälinnustoselvitystä. Ym-  
päristön perusteella voidaan kokemusperäisellä varmuudella to-deta, ettei suunnitellulla



rakennuspaikalla esiinny uhanalaista tai vaateliasta pesimälinnustoa. Alueen kluuvijärvi on tyyppillistä viitasammakoiden kutualuetta, vaikka viitasammakoita ei havaittukaan v. 2023 selvityksessä. Kaava parantaa suojelumerkinnöillään kluuvijärven ekosysteemin säilymistä ennallaan ja turvaa mahdollisesti alueelle myöhemmin sijoittuvien viitasammakoiden elinolot. Suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu taas kuivaan ja kallioiseen maastoon alueen länsikulmassa, joka ei sovellu viitasammakoiden saalistus -tai kesäajan oleskelualueeksi.

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. Kaavamääräyksillä on varmistettu, että harmaita vesiä tai hulevesiä ei ohjata kluuvijärven suuntaan ja suunnittelussa huomioidaan turvariskikorkeudet vesien imeyttämislaitteiden sijoittelussa. Määräykset varmistavat että kluuvijärven vedenlaadussa ei tapahdu haitallisia muutoksia. Kaavamuutos kaavamääräyksineen edistää kluuvijärven ja alueella esiintyvien Metsälakikohteiden ja uhanalaisten luontotyyppien suojelutavoitteita.

## 5. Yhteenveto

Tutkimusalueella ei ole Luonnonsuojelulain 29§ mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä, mutta Metsälain 10 § tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä alueella on. Kluuvijärven rantojen luhdat sekä lohkon 5 tervaleppälehto ovat Metsälain 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ja ne tulee rajata metsänkäsittelytoimien ulkopuolelle. Alueen pohjoisosan kluuvijärvi on Vesilain (Vesilaki 587/2011) tarkoittama suojeltava pienvesi. Luonnontilaisen kluuvijärven tilan heikentäminen on Vesilain mukaan kielletty. Alueen tervaleppäluhdat kuuluvat uhanalaisiin luonto-tyyppeihin Suomessa (Kontula ym. 2018) ja koko Suomessa tämä luontotyyppi on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi (EN). Iso osa alueesta (lohko 3) on vanhaa metsää mm. lahoppuun määrän ja puuston iän vuoksi. Lohko 3 on havupuuvaltaista, luonnontilaista tuoretta kangasta, joka täyttää erittäin uhanalaisen (EN) luontotyypin määritelmän. Liito-oravia ei Sipoon saaristo-alueella esiinny ja esim. Löparön ja Kitön saarilta ei lajia ole tavattu leviämissesteiden (vesistöt) vuoksi. Lohkon 7 kluuvijärvi on ympäristönsä puolesta tyyppillistä viitasammakoiden kutualuetta, vaikka lajia ei kevään 2023 selvityksessä havaittukaan. Kosteikon arvokkaat elinympäristöt merkitään luo-merkinnällä ja tämä turvaa niiden elinympäristön säilymisen. Alueen merenrannoilla ei ole lajille sopivia elinympäristöjä. Lepakkoselvityksessä alueella havaittiin vesisiippoja ja pohjanlepakko, ja alueen kluuvijärvi on lajeille merkittävä saalistusalue. Alueella ei ole lepakoille sopivia talvehtimispaikkoja, kuten louhikoita tai syviä kallionkoloja. Alueella ei havaittu EU:n luontodirektiivin suojelemissa sudenkorentolajeja.

Pysyvän pesän rakentavien petolintujen pesiä ei alueelta löytynyt. Lintudirektiivin liitteen I lajeista ainakin palokärki esiintyy alueella. Alueen lahoppuissa näkyi runsaasti lajin ruokailujälkiä. Ranta-aseமாகavaan suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu alueen länsiosiin lohkon 1 ja osin lohkon 2 alueelle, joiden luontoarvot ovat tavanomaiset. Suunniteltu yhden rakennuspaikan toteuttaminen ei uhkaa lohkojen luontoarvoja.



## 6. Lähteet ja kirjallisuus

- Airaksinen, O. & Karttunen, K. 2001: Natura 2000 -luontotyyppiopas. Ympäristöopas 46, 2. korj. painos, Suomen ympäristökeskus, Helsinki.
- Geologian tutkimuskeskus GTK 2018. Maaperäkartta 1:20 000/1:50 000 ja kallioperäkartta 1:200 000. <http://gtkdata.gtk.fi/Maankamara>
- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kempainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt , 2010
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: Tulokset ja arvioinnin perusteet. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 388 s.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). 2018. Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.
- Laaka-Lindberg, S., Anttila, S. ja Syrjänen, K. (toim.). 2009. Suomen uhanalaiset sammaleet. Suomen ympäristökeskus, Helsinki. Ympäristöopas. 347 s.
- Leivo, M., Asanti, T., Koskimies, P., Lammi, E., Lampolahti, J., Mikkola-Roos, M. & Virolainen, E. 2002: Suomen tärkeät lintualueet FINIBA. BirdLife Suomen julkaisuja (No 4). 142 s. BirdLife Suomi. Suomen ympäristökeskus
- Matikainen, Jyrki. 2014: Sipoon Krokholmenin ranta-asemakaavan muutosalueen luontoarvojen perusselvitys 2014. Suomen Luontotieto Oy 30/2014
- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998: Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehtikustannus. Tapio. Hämeenlinna.
- Mossberg, B. & Stenberg, L. 2005: Suuri Pohjolan kasvio. Tammi. Helsinki.
- Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017: 1–278.
- Ryttäri, T. & Kettunen, T. 1997: Uhanalaiset kasvimme. – Suomen Ympäristökeskus. Kirjayhtymä Oy. Helsinki.
- Ryttäri, T., Kalliovirta, M. & Lampinen, R. 2012 (toim). Suomen uhanalaiset kasvit. Tammi, Helsinki
- Sierla L., Lammi, E., Mannila, J. ja Nironen, M. 2004. Direktiivilajien huomioon ottaminen suunnittelussa. Suomen ympäristö -sarja, nro 742. Ympäristöministeriö, Helsinki 2004. 113 s.
- Siivonen, Y & Wermundsen, T. 2006: Sipoon lepakkokartoitus. Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group
- Söderman, T. 2003: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – kaavoituksessa, YVA -menettelyssä ja Natura -arvioinnissa. Ympäristöopas 109. Suomen ympäristökeskus.
- Valkama, Jari, Vepsäläinen, Ville & Lehikoinen, Aleks 2011: Suomen III Lintuatlas. – Luonnontieteellinen keskusmuseo ja ympäristöministeriö. <http://atlas3.lintuatlas.fi>. ISBN 978-952-10-6918-5. Sähköinen versio.



## 7. Liitteet

### Karttaliite 1. Tutkimusalue ja lohkorajaus



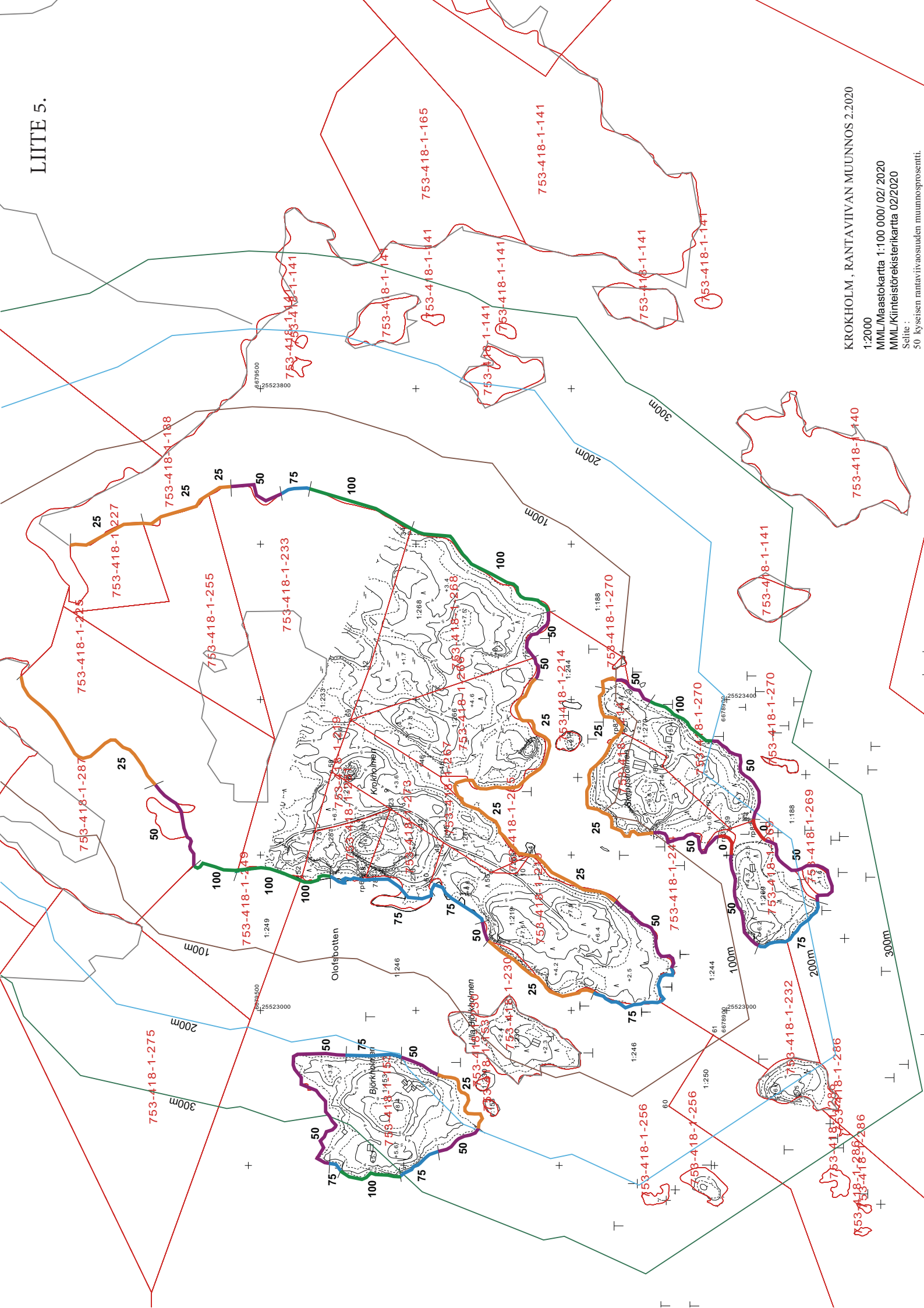
## EMÄTILASELVITYS

2.2020 / Ins.tsto Poutanen Oy

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

TILA/ ALUE 753-418-	REK.PVM emätila	RANTAVIIVA metriä		MITOITUS 4la/ manner 3la/ saaret / mrkm	RAKENNUSOIKEUS		rak.paikat osoitettu kaavassa	sijaintipaikka laskennall. rak.oikeus kpl muut emätilan alueet > = pyöristys **)
		luonnoll. m	muunnettu m		käytetty kpl	jäljellä kpl		
1-47	19.2.1948							
Skeppsholmen ( tilat 1-214, 1-270, 1-269 )		1150	560	1,68	2,00	negat.		0 voimassaoleva kaava-alue , 2 RA tonttia rakennettu
Björkholmen ( tila 1-153)		700	430	1,29	2,00	negat.		0 voimassaoleva kaava-alue, 2 RA tonttia rakennettu
1-225		500	190	0,76	0,00	0,76		1 voimassa oleva kaava-alue
1-227		100	25	0,10	0,00	0,10		0 voimassa oleva kaava-alue
1-233	kaava-alue	370	290	1,16	0,00	1,16		1 voimassaoleva kaava-alue
1-255		100	25	0,10	0,00	0,10		0 voimassaoleva kaava-alue
1-265		0	0	0,00	0,00	0,00		0 voimassaoleva kaava-alue, ei rantaviivaa
1-266		300	80	0,32	0,00	0,32		0 voimassaoleva kaava-alue
1-267		120	30	0,12	0,00	0,12		0 voimassa oleva kaava-alue
1-268		290	260	1,04	0,00	1,04		1 voimassaoleva kaava-alue
1-219		680	290	1,16	0,00	1,16	1	sijaitsee kaavamuutosalueella
1-273		100	80	0,32	0,00	0,32		sijaitsee kaavamuutosalueella , osoitettu yhdessä tilan
1-281		80	70	0,28	0,00	0,28	0.60 > 1	1-281 kanssa 1 kpl rakennuspaikka , tiloilla sama omistus. **)
						5,36		
Yhteensä		4490	2330	8,33	4,00	5,36 > 5,0	2	3 uudet rakennuspaikat kaava-alue, 2 kpl + laskennalliset jäljellä olevat rakennuspaikat ( 3 kpl ) emätilan muulla alueella

\*\* ) Kaavoitus käytännön mukaan mitoitusluku pyöristyy desimaalitason 0.50 yli tai ali joko ylemmään tai alempaan kokonaislukuun ja saman maanomistajan omistamia eri rekisteritiloja voidaan käsitellä yhtenä kokonaisuutena.





## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Sipoo / Sibbo	Täyttämispvm	13.9.2023
Kaavan nimi	Krokholmen II / ranta-asemakaava / stranddetaljplan		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm 13.9.2023		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm 15.11.2022		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus 1260/ 2022		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,0146	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,0146

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,756
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] 1	Omarantaiset	1 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	7,0146	100	265	0,00	0,0000	+265
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0380	
R yhteensä	0,5147	7,4	265	0,05	+0,5147	+265
L yhteensä	0,0171	0,2			+0,0171	
E yhteensä						
S yhteensä	3,6755	52,4			+3,6755	
M yhteensä	2,8073	40,0			-3,2708	
W yhteensä					-0,8985	

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

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	7,0146	100	265	0,00	0,0000	+265
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>					-0,0380	
VP					-0,0380	
<b>R yhteensä</b>	0,5147	7,4	265	0,05	+0,5147	+265
RA	0,5147		265	0,05	+0,5147	+265
<b>L yhteensä</b>	0,0171	0,2			+0,0171	
LV	0,0171				+0,0171	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>	3,6755	52,4			+3,6755	
SL	3,6755				+3,6755	
<b>M yhteensä</b>	2,8073	40,0			-3,2708	
M	2,8073				-3,2708	
<b>W yhteensä</b>					-0,8985	



## **RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutos**

Kaavaehdotus ollut nähtävillä 30.3-30.4.2023

## **RA8 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II**

Planförslag har varit framlagt 30.3-30.4.2023

**Vastineraportti**

**Bemötanderapport**

## Johdanto

### Inledning

Kaavaehdotus oli nähtävillä 30.3-30.4.2023. Tähän vastineraporttiin on koottu kaavaehdotuksesta saadut lausunnot, sekä annettu vastineet niihin. Kaavaehdotuksesta annettiin 3 varsinaista lausuntoa. Lausunnot on kirjattu raporttiin ilman mahdollisia liitteitä.

Planförslaget var offentligt framlagt 30.3-30.4.2023. De utlåtanden som lämnades in om planförslaget och bemötandena av dem har samlats i den här rapporten. Om planförslaget inlämnades sammanlagt 3 utlåtanden. Utlåtandena har skrivits in i rapporten utan eventuella bilagor.

## Lausunnot

### Utlåtanden

#### Sipoon rakennusvalvontaviranomainen

Kaava kartan yleisilme on selkeä ja ohjaava. Alla mainittujen kirjausten huomioon ottaminen edesauttaisivat rakennusvalvontaa, tontin omistajaa sekä suunnittelijoita pääsemään kaavassa tavoiteltuun lopputulokseen.

Loma-asuntojen korttelialueelle (RA-4) on osoitettu erillinen rakennusala enimmäiskerrosluvulla lu<sup>1</sup>/<sub>2</sub> sekä toinen kerrosala t-merkinnällä (rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen). Rakentamisen määrän osalta on kirjattu seuraavaa: "Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon enintään 150 k-m<sup>2</sup> ja yhden erillisen saunan enintään 30 k-m<sup>2</sup>, yhden erillisen savusaunan enintään 15 k-m<sup>2</sup>, yhden vierasmajan enintään 20 k-m<sup>2</sup> sekä talousrakennuksia yhteensä enintään 50 k-m<sup>2</sup>." Selkeyden vuoksi olisi hyvä kieltää kellarin rakentaminen loma-asuntoon, sillä se määräytyy joka tapauksessa rakennusjärjestyksestä. Tuleeko saunojen sijoittua rakennusalalle? Mikäli saunojen tulee sijoittua rakennusalalle, ovat etäisyysvaatimukset turhia. Vierasmajan ja muiden talousrakennusten osalta on hyvä kirjata myös niiden toteuttaminen erillisenä loma-asunnosta samalla tavalla kuin saunojen osalta. Talousrakennuksen enimmäiskerrosluku?

Vesikäymälän rakentamiskieltoon liittyvä määräys on ristiriitainen: ensin kielletään, sen jälkeen mahdollistetaan ehdoin.

#### Vastine:

Kellarin rakentamiskielto lisätään kaavamääräyksiin. Loma-asuntorakennuksesta erillinen sauna voidaan rakentaa 20 m:n päähän rantaviivasta myös rakennusalan ulkopuolelle, saunalle ei ole osoitettu erillistä rakennusala, koska saunan sijaintiin

rakennuspaikalla vaikuttaa käytännössä tulevan loma-asunnon mikrosijainti rakennusalalla. Vierasmajan ja muiden talousrakennusten osalta lisätään kaavamääräyksiin niiden toteuttaminen erillisinä loma-asunnosta. Kaavamääräyksiin lisätään talousrakennuksen enimmäiskerros-luku I (yksi).

Vesikäymälän kaavamääräys noudattaa Uudenmaan ELY-keskuksen aiemmassa lausunnossa esitettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittu vain, jos kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkkoon, joka on vesihuoltolain mukaisen kunnan kehittämissuunnittelun mukainen. Määräystä tarkennetaan siten, että vesikäymälän rakentaminen umpisäiliömenetelmällä on kielletty.

## **Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat r.f.**

### **Mitoitus**

Kaavaselostuksessa todetaan rakennuspaikan mahdollistavan mitoituslaskelman perusteista seuraavasti: "Mitoitusarvoina on käytetty mannerrannan osalta 4 loma-as.yks./ muunnettu rantakilometri ja emätilaan kuuluvien saarten osalta arvoa 3 loma-asyks./ muunnettu rantakilometri."

Käytetty mitoitusarvo poikkeaa merkittävästi Sipoon Saariston ja rannikon osayleiskaavassa muualla lähialueella Löparön saarella käytetystä mitoitusarvosta ja on siten ristiriidassa maanomistajien tasapuolisen kohtelun velvoitteen kanssa. Vaikka Saariston ja rannikon osayleiskaava ei ole voimassa kaavamuutosalueella, osayleiskaava kuitenkin ympäröi sitä joka puolelta ja tasapuolisuuden nimissä mitoituksen on vastattava ympäröivien kiinteistöjen osayleiskaavassa määriteltyä mitoitusta.

Kaavamuutoksen likimääräinen sijainti on merkitty alla olevaan kuvaan punaisella ellipsillä. Alue sijaitsee Saariston ja rannikon osayleiskaavan mitoitusvyöhykkeellä 3 eli "Ulkosaaristovyöhykkeellä". Kartassa persikan väriseksi merkityn alueen, joka kattaa koko muun Löparön saaren, mitoitus on 2 rakennuspaikka / muunnettu rantakilometri. Karttaselitteeseen mukaan: "2 rp/km: rakentamista heikosti kestävä ranta-alue ja/tai alue, joka on luokiteltu erittäin arvokkaaksi."

### **Kaava-alueen luontoarvot**

Kaavan luontoselvityksessä on tunnistettu arvokkaita luontoarvoja, erityisesti kluuvijärvi ranta-alueineen sekä runsaslahopuustoinen luonnontilaisen kaltainen metsäalue sen eteläpuolella. Luontoarvot on periaatteessa huomioitu kaavamääräyksissä, mutta täsmennyksiä on vielä syytä tehdä.

Kluuvijärven eteläpuolella on luontoselvityksessä arvokkaaksi todettua havupuultaista, luonnontilaista tuoretta kangasta, joka luontotyyppien uhanalais-tarkastelussa on arvioitu erittäin uhanalaiseksi (EN) luontotyyppiä koko Suomen alueella. Tämä alue (luontoselvityksen Lohko 3) on merkitty kaavassa MY-3 ja luo-10 -kaavamerkinneillä.

Kaavamääräykset metsäalueelle ovat seuraavat:

MY-3: "Metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueen luontotyyppi on vanhaa havupuuvaltaista tuoretta kangasta, jonka on koko Suomessa arvioitu olevan erittäin uhanalainen luontotyyppi (EN). Alue tulee pyrkiä suojelemaan vanhan metsän statuksella. Ennen mahdollista suojelupäätöstä alueen erityisiä luontoarvoja ei saa heikentää metsätaloustoimenpiteillä. 50 metriä lähempänä vesistöjen rantoja rantavyöhykkeellä tapahtuviin metsänkäsittelytoimenpiteisiin tulee hakea kunnalta MRL 128§:n mukainen maisematyö lupa."

luo-10: "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä metsäalue. Alueen luontotyyppi on vanhaa havupuuvaltaista tuoretta kangasta, jonka on koko Suomessa arvioitu olevan erittäin uhanalainen luontotyyppi (EN). Alue tulee pyrkiä suojelemaan vanhan metsän statuksella. Ennen mahdollista suojelupäätöstä alueen erityisiä luontoarvoja ei saa heikentää metsätaloustoimenpiteillä. Alueella on lisäksi tervaleppälehtoa ja rantaluhtaa, joiden erityisiä luontoarvoja ei saa heikentää metsätaloustoimenpiteillä."

Kaavan luontoselvityksessä todettujen arvokkaiden luontokohteiden säilyttäminen ei voi olla vapaaehtoista ja riippuvaista. Nyt kaavamääräyksessä todetaan: "Alue tulee pyrkiä suojelemaan vanhan metsän statuksella. Ennen mahdollista suojelupäätöstä alueen erityisiä luontoarvoja ei saa heikentää metsätaloustoimenpiteillä."

Kaavaehdotuksen luontoarvojen turvaamista koskevat määräykset ovat epä-määräisiä eivätkä riitä täyttämään laissa määriteltyjä kaavan sisältövaatimuksia. Arvokkaat luontokohteet on yksiselitteisesti turvattava.

Asemakaavan sisältövaatimusten mukaan (MRL 54 §): "Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää."

Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityisten sisältövaatimusten (MRL 73 §) mukaan: "2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon"

Epämääräisten kaavamääräysten lisäksi kaavamerkinnyt MY-3 ja luo-10 ovat kaavakartassa keskenään täysin päällekkäiset. Tämä tekee kaavan tulkitsemisesta tarpeettoman hankalaa. Kaavan luontoselvityksessä todettujen suojeltavien luontoarvojen turvaamiseksi koko MY-3 / luo-10 -alue on syytä merkitä suojelualueeksi SL, joka kieltää yksiselitteisesti luontoarvojen heikentämisen.

### **M-3 Metsätalousalue**

Kaavamääräyksen mukaan M-3 Metsätalousalueella "Metsänkäsittelyissä tulee ottaa huomioon erityisesti rantamaisemalliset tekijät. 50 metriä lähempänä vesistöjen rantoja rantavyöhykkeellä tapahtuviin hakkuisiin, lukuunottamatta vähäistä raivausta tai yksittäisten puiden kaatoa, on haettava kunnalta MRL:n 128§:n mukainen maisematyölupa."

Maisematyölupavaatimus on tarpeellinen maisemallisesti ja luonnon kannalta herkällä alueella rannan tuntumassa. Koska M-3 -alue on kokonaisuudessaan leveimmilläänkin vain noin 150 metriä meren ja kluuvijärven tai arvokkaan suojeltavan metsäalueen välissä, maisematyölupavaatimus on syytä ulottaa koskemaan koko M-3 -aluetta.

Kaavamääräys on tällä hetkellä sisällöltään liian epämääräinen ja tulee johtamaan tulkintaerimielisyyksiin maisematyöluvan ehdoista. On määriteltävä tarkemmin, millä edellytyksillä maisematyölupa voidaan myöntää.

Maisemallisesti tärkeä merenrantavyöhyke on syytä rajata kokonaan metsätalouden ulkopuolelle. Näin ehkäistään tehokkaimmin myös hakkuista aiheutuvat ravinne- ja kiintoaineshuhtoumat mereen tai kluuvijärveen. Sillä edellytyksellä, että suojavyöhykkeen viereen ei tehdä avohakkuita, kokonaan käsittelemättömän suojavyöhykkeen leveydeksi sopii esimerkiksi noin täysikasvuisen puun mitta 30 metriä. Avohakkuut on syytä kieltää kokonaan sekä maiseman että kasvavan tuulituhoriskin takia.

Ehdotamme kaavamääräykseksi M-3 -alueen osalta seuraavaa:

"Metsänkäsittelyissä tulee ottaa huomioon erityisesti rantamaisemalliset tekijät. Hakkuita ei saa tehdä 30 metriä lähempänä vesistöjen rantoja. Avohakkuu on kielletty. Vähäistä raivausta tai yksittäisten puiden kaatoa voimakkaampiin toimenpiteisiin on haettava kunnalta MRL:n 128§:n mukainen maisematyölupa."

### **Vastine:**

Kaava-alueen osalta on käytetty v. 2021 hyväksytyn Krokholmin niemen alaosan ranta-asemakaavassa käytettyä mitoitusta eli 4 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohden / mannerrannat ja 3 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohden / saaret. Kaava-alueen tila 753-418-1-233 sisältyy v. 2021 hyväksytyn ranta-asemakaavan emätilamitoituslaskelmaan (kaavaselostuksen liite), jossa tilan 1-233 mitoituservo on muunnetun rantaviivan (290 m) mukaan 1.16 rakennuspaikkaa eli 1 rakennuspaikka, tila 1-233 on aiemmin rakentamaton eli tilan mitoitus on laskelman mukaan yksi rakennuspaikka.

Vuoden 2021 ranta-asemakaavan yhteydessä selvitettiin lähialueen mitoitus- ja saariston ja rannikon yleiskaavassa, Krokholmin edustan merialueella (vyöhyke 3) pienilläkin saarilla on pääsääntöisesti mitoituksena joko 3 tai 4 rakennuspaikkaa muunnettu rantakilometri, Löparön saaren yleiskaava-alueilla (vyöhyke 2) mitoitus on sisämaassa kokonaan ja suurelta osin ranta-alueilla 4 rakennuspaikkaa kilometrille. Lausunnossa on tältä osin virheellinen tieto, Löparön saaren pääosalla (vyöhyke 2) mitoitus on pääosin 4 rakennuspaikkaa kilometrille, saaren pohjois- ja eteläkärjet (vyöhyke 3) on yleiskaavassa mitoitettu 2 rakennuspaikkaa kilometrille, aivan saaren pohjoisosassa on yleiskaava-alueella myös mitoitusluku 3 rakennuspaikkaa kilometrille.

Kun yleiskaava-alueellakin pienet saaret Krokholmin edustalla ja kauempana merellä on mitoitettu arvolla osin 3 ja pääosin 4 rakennuspaikkaa kilometrille, on kohtuullista ja tasapuolisen käsittelyn mukaista, että Krokholmenissa, jonne tulee jommu valmis autotie, valmis sähkölinja ja voidaan jatkossa liittyä Kitön vesisuoskunnan vesi- ja jätevesiverkostoon, mitoituksena voidaan perustellusti käyttää samaa tasoa kuin pienissä saarissa lähes avomerellä.

Mitoituslaskennassa normaalisti käytettyjen pyöristyssääntöjen mukaan mitoitusluku pyöristyy joko alempaan tai ylempään kokonaislukuun eli luku 0.5 tai sen yli pyöristyy ylempään seuraavaan tasalukuun ja vastaavasti 0.49 tai alempi lukuarvo pyöristyy alempaan tasalukuun. Tässä tapauksessa mitoitus säilyisi samana, käytetään sitten mitoitusarvona joko 2, 3 tai 4 rakennuspaikkaa / muunnettua rantakilometriä kohden. Mitoituksella 2 arvoksi tulee 0.58 (0.29 km x 2) eli 1 rakennuspaikka, arvolla 3 vastaavasti 0.87 eli 1 rakennuspaikka ja arvolla 4 vastaavasti 1.16 eli 1 rakennuspaikka.

Aiempi MY-3 aluerajaus osoitetaan lausunnon mukaisesti SL-luonnonsuojelualueena. Samalla luo-10 rajaus poistetaan SL-alueen osalta. Aiemmalla MY-3 kaavamääräyksellä oli sama tarkoitus eli suojella arvokas luontotyyppi, mutta tässä tapauksessa voidaan yhtä hyvin osoittaa alue myös luonnonsuojelualueena SL ja suojella alue Metso suojeluohjelmalla yksityisenä luonnonsuojelualueena.

Aluerajauksen M-3 kaavamääräys täsmennetään lausunnon viimeisen kappaleen tekstin mukaiseksi.

### **Porvoon kaupunki, Ympäristöterveysjaosto**

Sipoon kunta pyytää terveys- ja ympäristöviranomaisen lausuntoa ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta RA8 Krokholmen II. Lausunto pyydetään toimittamaan 19.5.2023 klo 14 mennessä sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@sipoo, sähköpostin kaavahankkeen nimi. Lausunnon antamiselle myönnettiin lisäaikaa 26.5.2023 saakka. Krokholmen II ranta-asemakaavan muutosta koskevaan aineistoon voi tutustua osoitteessa [www.sipoo.fi/ra8](http://www.sipoo.fi/ra8).



Suunnittelualue sijaitsee Krokholmenin niemessä Löparö-saaren eteläkulmassa ja alueen pinta-ala on noin 7,0 ha. 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. Ranta-asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa kaavatilan alueelle yksi lomarakennuspaikka ja osoittaa tilan alueen muu maankäyttö kaavallisesti.

- Ranta-asemakaavassa on seuraavat merkinnät
- Loma-asuntojen korttelialue (RA-4)
- Venevalkama (LV-4)
- Metsätalousalue (M-3)
- Metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-3)
- Luonnonsuojelualue (SL-2)
- Kaavan yleisiin määräyksiin on kirjattu mm seuraavaa:

Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkkoon, joka on vesihuoltolain mukaisen kunnan kehittämissuunnittelun mukainen. Muut jätevedet voidaan käsitellä ympäristösuojeluviranomaisen hyväksymällä tavalla. Rakentamisessa tulee huomioida mahdollinen radonhaitta. Hulevedet tulee käsitellä rakennuspaikalla. Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeus ja kluuvijärven suojelu huomioiden. Veden läheisyydessä tulee varmistaa, että pihavalaistus jättää rantamaiseman tummaksi ja suuntautuu kohti rakennuspaikan sisäosia. Muiden rakennusten kuin venevajan alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään +3,25 metriä N2000 korkeusjärjestelmässä

Löparön pääsaarella on jo rakennettua vesiosuuskunnan vesihuoltoverkostoa. Sen ulottamisesta Krokholmenin alueelle ei ole tehty toistaiseksi sitovia päätöksiä, mutta hanketta on jo suunniteltu.

Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta huomautettavaa

### **Vastine:**

Todetaan ympäristöterveysjaoston lausunto, ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.