

RA8 Krokholmen II ranta-asemakaavan muutos, hyväksyminen

Maankäyttöjaosto 30.11.2022 § 132

Valmistelija: kaavoittaja, Niina Tiittanen, niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Suunnittelualue sijaitsee Löparö-saaren eteläosassa Krokholmin niemen keskivaiheilla ja käsittää tilan 743-418-1-233 alueen, Söderkullan keskusta on matkaa noin 20 km.

Alueelle laaditaan maanomistajan aloitteesta ranta-asemakaavan muutos. Maankäyttö- ja rakennuslain 74 § mukaan maanomistajalla on oikeus laatia omistamalleen kiinteistölle ranta-asemakaava tai sen muutos tietyin säännöksessä määritellyin ehdoin. Ranta-asemakaavan käynnistämisestä on laadittu kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistämissopimus. Ranta-asemakaava kuulutetaan vireille samalla kuulutuksella, jolla tiedotetaan valmisteluaineiston nähtävilläolosta.

Kaavoituksella on tavoitteena osoittaa kaava-alueelle aiemmin tehdyn mitoituslaskelman mukaisesti kiinteistölle yksi loma-asunnon rakennuspaikka, muun kiinteistön alueen jäädessä metsätalousalueeksi.

Loma-asuntojen korttelialueen (RA-4) koko on n. 5000 m², ja rakennusoikeutta sillä on yhteensä 265 k-m². Loma-asunto saa kaavamerkinnän RA-4 mukaisesti olla pinta-alaltaan enintään 150 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yhden erillisen saunan (enintään 30 k-m²), yhden erillisen savusaunan (enintään 15 k-m²), yhden vierasmajan (enintään 20 k-m²) sekä talousrakennuksia, yhteensä enintään 50 k-m² verran. Rakennuksia koskee kerroslukumerkintä lu¹/₂, eli rakennuksen ullakkokerrokseen saa käyttää puolet ensimmäisen kerroksen alasta.

Ranta-asemakaavan valmistelussa kiinnitetään erityistä huomiota rantamaiseman puuston säilyttämiseen, jolloin rakennukset eivät mereltä katsottuna hallitse maisemaa.

Esittelijä

Kehitysjohtaja Siren Pirjo

Ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Krokholmen II ranta-asemakaavan muutoksen (RA8) valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Käsittely

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

Maankäyttöjaosto 01.03.2023 § 24

Valmistelija: kaavoittaja Niina Tiittanen niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Kaavaluonnosaineisto on ollut nähtävillä 15.12.2022-20.1.2023 välisen ajan ja siitä on pyydetty viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksesta saatiin Uudenmaan ELY-keskuksen ja Porvoon Museon lausunnot. Lisäksi yksi mielipide tuli myöhässä annetusta ajasta. Kaavanlaatija on antanut lausunnoista ja mielipiteistä vastineet.

Lausuntojen pohjalta kaavaehdotukseen on tehty seuraavat tarkistukset ja muutokset:

Kaavaan on korjattu sisäjärven termiksi kluuvijärvi. Kluuvijärvi on merkitty kaavaehdotuksessa luonnonsuojelualueena (SL). Metsäalue MY-3 -määräykseen on lisätty alueen kuvaus uhanalaisena kangasmetsätyypin arvokkaana alueena ja luo-10-rajaus on ulotettu koko MY-3 alueelle. M-3 alueelle on lisätty maisematyölupavaatimus 50 m lähemmäksi vesistöjen rantoja koskien metsänkäsittelyjä. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselistukseen ja luontoselvitykseen. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys harmaiden jäte- ja hulevesien ohjaamisesta tulvariskikorkeudet huomioiden.

Lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisiä korjauksia kunnan sisäisen tarkastelun tuloksena.

Esittelijä	Kehitysjohtaja Siren Pirjo
Ehdotus	Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.
Käsittely	
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Liitteet	

Kunnanhallitus 13.03.2023 § 84

Esittelijä	Kunnanjohtaja Grannas Mikael
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää, että RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.
Käsittely	
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Liitteet	

Maankäyttöjaosto 13.09.2023 § 82

Valmistelija: kaavoittaja Niina Tiittanen niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Kaavaehdotusaineisto on ollut nähtävillä 30.3-30.4.2023 välisen ajan ja siitä on pyydetty viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta saatiin Sipoon rakennusvalvonnan, Sipoon Luonnonsuojelijat ry:n ja Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaoston lausunnot. Kaavanlaatija on antanut lausunnoista vastineet.

Lausuntojen perusteella ranta-asemakaavan muutokseen on tehty vielä seuraavat tarkistukset ja muutokset:

Rakennusvalvonnan lausunnon perusteella kaavamääräyksiä ja sanamuotoja on täsmennetty lausunnon mukaisesti, Sipoon Luonnonsuojelijat ry:n lausunnon perusteella on kaavan aiempi metsäalue (MY-3) osoitettu uutena luonnonsuojelualueena (SL-3) ja toisen metsäalueen (M-3) kaavamääräystä täsmennetty lausunnon mukaisesti. Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaoston lausunnossa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Muutokset ja täsmennykset käyvät ilmi kaavanlaatijan vastineista lausuntoihin.

Esittelijä	Vt. Yhdyskuntajohtaja
Ehdotus	Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se: 1) hyväksyy vastineet ranta-asemakaavan muutoksen ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin sekä 2) esittää ranta-asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Käsittely	
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Liitteet	

Kunnanhallitus 25.09.2023 § 292

Esittelijä	Kunnanjohtaja Grannas Mikael
Ehdotus	Kunnanhallitus: 1) hyväksyy vastineet ranta-asemakaavan muutoksen ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin sekä 2) esittää ranta-asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Pykälä tarkastetaan välittömästi.
Käsittely	
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Liitteet

Valtuusto 02.10.2023 § 88

1415/10.02.03/2022

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy RA8 Krokholmen II ranta-asemakaavan muutoksen.

Käsittely

Päätös Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.

Liitteet

Liite 1 - RA8 Krokholmen II ranta-asemakaavan muutos, Kaavakartta, hyväksyminen

Liite 2 - RA8 Krokholmen II ranta-asemakaavan muutos, Kaavaselostus, hyväksyminen

Liite 3 - RA8 Krokholmen II ranta-asemakaavan muutos, kaavaselostuksen liitteet, hyväksyminen