

# Krokholmen ranta-asemakaavan muutos Stranddetaljplaneändring för Krokholmen

*Kaavaluonnoksen vastineraportti*  
*Rapport gällande planutkastens bemötande*

# Vastineet lausuntoihin ja annettuihin mielipiteisiin MRL:n 62 §:n ja MRA:n 30 §:n mukaisen ranta-asemakaavan nähtävillä olon jälkeen.

## Nähtävillä olo

Ranta-asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli MRL:n §:n ja MRA:n 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa julkisesti nähtävillä 13.8-14.9.2015 Kuntalan 1. kerroksen asiakaspalvelupisteessä viraston aukioloaikana, Iso Kylätie 18, Nikkilä sekä Söderkullan kirjastolla, Amiraalintie 2. Kaava-aineistoon oli mahdollista tutustua myös kunnan nettisivuilla osoitteessa: [www.sipoo.fi/asemakaavat](http://www.sipoo.fi/asemakaavat).

## Lausunnot

Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Porvoon kaupunki terveydensuojelu, Museovirasto, Uudenmaan Liitto, Porvoon museo ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus /ELY).

Lausunnon kaavaluonnoksesta antoivat: ELY-keskus, Museovirasto, Porvoon kaupunki terveydensuojelu.

Tässä referoitu saatuja lausuntoja ja annettu vastineet niihin. Jäljennökset kaikista jätetyistä lausunnoista on saatavilla Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksesta (Iso Kylätie 18, Nikkilä)

Yksityisten mielipiteitä annettiin 4 kpl. Niihin on myös annettu vastineet.



# 1. LAUSUNNOT

## Lausuntojen antaja ja sisältö

## Kaavanlaatijan vastineet

### Uudenmaan ELY-keskus

Sipoon kunta on pyytänyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) lausuntoa Krokholmenin rantaasemakaavamuutos luonnoksesta. Kaavasta on 22.1.2014 pidetty aloitusvaiheen MRA 35 §:n mukainen viranomaisneuvottelu.

Viranomaisneuvottelussa painotettiin erityisesti, että rakennusoikeuksia tutkittaessa tulee noudattaa emätila- ja muunnetun rantaviivan perusteita.

Sipoon kunta on pyytänyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY-keskus) lausuntoa Krokholmenin rantaasemakaavamuutosluonnoksesta. Kaavasta on 22.1.2014 pidetty aloitusvaiheen MRA 35 §:n mukainen viranomaisneuvottelu.

Viranomaisneuvottelussa painotettiin erityisesti, että rakennusoikeuksia tutkittaessa tulee noudattaa emätila- ja muunnetun rantaviivan perusteita.

### Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on selvittää kaavan kantatilojen rantarakennusoikeudet ja sijoittaa kaavamuutoksella mitoituksen osoittamat rakennuspaikat kaavan suunnittelussa tarkoituksenmukaisille paikoille.

### Kaavatilanne

Kaavamuutosta ohjaa oikeusvaikutteinen Sipoon Yleiskaava 2025. Yleiskaava 2025 on strateginen maankäyttösuunnitelma, joka osoittaa yhdyskuntarakenteen kehittämisen ja alueiden käytön periaatteet. Yleiskaava ohjaa myös asemakaava-alueiden ulkopuolella tapahtuvaa rakentamista ja muuta maankäyttöä. Yleiskaavassa kaavamuutosalue sijoittuu haja-asutusalueelle (MTH), jossa maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Metsien hoitaminen ja käyttäminen perustuu metsälain säädöksiin. Kaavamuutosalueen vesialue rajautuu yleiskaavan vesialueeseen (W).

Rakennuspaikkojen enimmäismäärä asema- ja osayleiskaava-alueiden ulkopuolisilla osilla perustuu pinta-alaan ja ne lasketaan 1.7.1959 voimassa olleesta tilajaosta. Yleiskaavassa ei ole selvitetty rantarakennusoikeuksia.

Kaavan mukaan korkeille ja näkyville kukkuloille ja kalliialueille sekä maisemallisesti merkittävillä peltoalueille rakentamista tulee välttää. Rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekkeiden tuntumaan.

Vastineet alla kussakin kohdassa

## Saariston ja rannikon yleiskaava

Kaavamuutosalue sijoittuu lisäksi oikeusvaikutteisen Sipoon saariston ja rannikon yleiskaava-alueelle. Kaavassa on erikseen määrätty sen käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 §).

Yleiskaava ei ole voimassa lainvoimaisien ranta-asemakaavojen alueella. Yleiskaavassa on esitetty rasterimerkinnöin voimassa olevien ranta-asemakaavojen maankäyttöratkaisut ja merkinnät.

## Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa ranta-asemakaavamuutosalueelle ei ole osoitettu aluevarauksia. Voimassa olevan ranta-asemakaavan saaret on maakuntakaavassa muilta osin osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

## Krokholmenin ranta-asemakaava

Uudenmaan lääninhallitus on 21.9.1981 vahvistanut Krokholmenin rantakaavan (nyk. ranta-asemakaava). Kaavassa kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan merkitty metsätalousalueeksi (M). Kaavassa rakentaminen keskitettiin olevan asutuksen yhteyteen, jolloin oli mahdollista jättää Krokholmenin maisema koskemattomaksi. Kaavaselostuksen mukaan Krokholmenin saaristo on erityisen luonnonkaunis. Krokholmenin järvi on alueelle erityinen. Kaavassa Krokholmenilla on kokonaisuutena metsätalousmaan luonne ja maisemansuojelu sekä maisemakuvan säilyttäminen on turvattu määräyksin ja hakkuurajoituksin. Lisäksi Krokholmenin ja sen ympäristön maisemakuva on lähialueelle merkityksellinen.

Kaavan mitoituksessa on noudatettu Sipoon kunnanvaltuuston 11.12.1978 hyväksymää Sipoon saariston osayleiskaavaa. Kaava ei ole oikeusvaikutteinen. Kaavan mitoituserusteet mahdollistivat kaava-alueelle 14 loma-asuntoa, ja tätä mitoitusta on ranta-asemakaavassa noudatettu. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 80 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asunnon, 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunarakennuksen ja 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen. Vesikäymälää ei suositella.

## Kaavaratkaisu

Kaavaluonnoksessa on Krokholmenin länsirannalle osoitettu kolme (3) uutta loma-asuntorakennuspaikkaa. Muu osa kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 120 k-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, yhden 20 k-m<sup>2</sup>:n vierasmajan, yhden 30 k-m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen ja talousrakennuksia yhteensä 50 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksiä on annettu puuston säilyttämisestä ja hoitamisesta, rakennusten sijoittamisesta sekä rakennusmateriaalista

## Mitoitus

Kaavamutosta ohjaava Yleiskaava 2025 on strateginen maankäyttösuunnitelma ja sen mitoitus perustuu pinta-alaan. ELY keskus katsoo, että yleiskaava ei voi tämän perusteella olla ohjeena rantarakennusoikeuksia määriteltäessä. Rantarakennusoikeuksien määrittelyssä tulee huomioida maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n vaatimukset ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus.

Kaavamutoksen tarkoituksena on selvittää eri kantatilojen rantarakentamisoikeudet. Kuitenkin kaavamutos käsittää vain osan yhden emätilan (kantatilan) alueesta.

Kaavamutosta koskevan emätilan alueella on Krokholmenin ranta-asemakaavan vahvistumisen jälkeen (21.9.1981) tapahtunut uutta kiinteistönmuodostusta ranta-asemakaavan M-alueella ja tämän myötä myös muutoksia maanomistusolosuhteissa.

Krokholmenin ranta-asemakaava-alue sisältää alueita useammasta emätilasta. Osa Krokholmenin ranta-asemakaavaa (Krokholmen) ohjaa Yleiskaava 2025 ja osa (mm. Skeppsholmen, Björkholmen ja Fårholmen) ohjaa maakuntakaava, koska Saariston ja rannikon yleiskaava ei ole voimassa ranta-asemakaavan alueella.

Lisäksi voidaan todeta, että Krokholmenin ranta-asemakaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan Saariston ja rannikon yleiskaava-alueen sisäpuolella.

ELY-keskus katsoo, että maanomistajan tasapuolinen kohtelu edellyttää Krokholmenin ranta-asemakaavan alueella mahdollisten kaavamutosten osalta yhteistä mitoitustarkastelua.

Osa nyt kaavamutoksen kohteena olevan emätilan alueesta sisältyy Saariston ja rannikon yleiskaavaan ja on mitoitettu sen mitoituserusteiden mukaisesti (tilat 1:275 ja 1:279).

Krokholmenin ranta-asemakaavan toteutus ei ole käytännössä tapahtunut kaavan mukaisesti. Rakentamista on tapahtunut myös RA kortteleiden ulkopuolella kaavan vahvistumisen jälkeen tapahtuneen kiinteistönmuodostuksen ja maanomistuksen seurauksena.

Sipoon yleiskaava 2025 on ainoa oikeusvaikutteinen yleiskaava kaavamutosalueella, joten sitä on käytetty ohjeena ranta-asemakaavan laatimisessa MRL:n 54 §:n mukaisesti. Ranta-asemakaavan muutoksen mitoitus on selvitetty nykyisin käytetyllä emätila-pohjaisella mitoitusselvityksellä, joka ottaa huomioon eri maanomistajien tasapuolisen kohtelun kyseisen emätilan alueella. Emätilaselvityksen poikkileikkaus-vuotena on käytetty 1.7.1959.

Kaavassa on selvitetty emätila Vikars II 753-418-1-47 osalta siitä lohottujen rantatilojen käyttämät rantarakennusoikeudet, emätilaselvityksen mukaisesti.

Emätilan Vikars II 753-418-1-47 alueella tapahtuneet kiinteistönmuodostuksen muutokset Krokholmenin ranta-asemakaavan voimaantumisen jälkeen on selvitetty.

Kaavamutoksessa on mukana vain osa Krokholmenin voimassaolevan ranta-asemakaavan tiloista, kaavassa on selvitetty kuitenkin kaikki emätilasta Vikars II lohottujen rantatilojen osalta käytetyt rantarakennusoikeudet.

Mitoituslaskelmassa on käytettyinä rakennusoikeuksina huomioitu vain virallisilla rakennusluvilla toteutunut maankäyttö, ilman rakennuslupia rakennettuja mahdollisia tilapäisiä rakennuksia ja rakennelmia ei oteta huomioon, koska ne eivät ole virallisia rakennusluvallisia rakennuksia.

Tilat 1-275 ja 1-279 eivät ole tarkemman tutkimuksen perusteella muodostuneet emätilasta Vikars II, joten ne on poistettu emätilalaskelmasta. Em. tilojen vesialueet on lohottu vasta myöhemmin emätilasta Vikars II ja yhdistetty muusta emätilasta jo aikaisemmin muodostettuihin ja rakennettuihin mannerrantatiloihin. Tila 1-259 on lohottu alunperin emätilasta Vikars I 753-418-1-40.

Kunnan selvityksen mukaan ilman rakennuslupaa olevia rakennuksia näyttäisi olevan rakennettu rakennuslupatietojen tietojen mukaan ainakin Lilla Björkholmen saarelle, Skeppsholmenin saaren eteläosaan ja Spökholmenin saarelle. Niille ei ole osoitettu vanhassa ranta-asemakaavassa rakennusoikeutta eli niillä ei ole vaikutusta emätilamitoitukseen.

Voimassaolevan ranta-asemakaavan alueella tapahtuneet viralliset kiinteistöjaotuksen muutokset on huomioitu emätilalaskelmassa.

Kaavamutoksessa on käytetty normaalia ranta-asemakaavoissa käytettyä emätilalaskelmaa ja muunnetun rantaviivan laskentamenetelmänä ns. Etelä-Savon mallin mukaista laskentamenetelmää.

Kaavamuutoksessa on emätilatarkastelussa noudatettu emätilajaotusta per 1.7.1959. Selostuksen mukaan rantaviivan muunnosperusteena on käytetty ns. Etelä-Savon mallin mukaista laskentamenetelmää.

Käytettyjen rakennusoikeuksien osalta on esim. Skeppsholmenin ja Björkholmenin osalta käytetty mitoitusarvoa omarantaiselle tontille 1,0 ja yhteisranta-raiselle tontille 0,5. ELV-keskus katsoo, että tällaisen mitoitusarvon käyttämiseen ei ole perusteita. Kyseiset tontit sijaitsevat Björkholmenin ja Skeppsholmenin saarilla 20-40 metrin etäisyydellä rannasta. Tontit sijaitsevat maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisella rantavyöhykkeellä ja varaavat tosiasiaa saari- en rantavyöhykkeen kokonaisuudessaan rakentami- seen eikä niiden kohdalla ole MRL:ssä tarkoitettua vapaata rantaviivaa. Koska rakentaminen esim. Skeppsholmenin ja Björkholmenin saarilla ei ole tapahtunut kaavan mukaisesti, tulee käytetty rakennusoikeus tarkastella toteutuneen rakentamisen mukaisesti. Kiinteistönmuodostuksen ja maanomistusolosuhteiden seurauksesta mm. Björkholmenista on lohottu omaksi tilakseen Lilla Björkholmen 1:230, ja sillä sijaitsee karttatarkastelun perusteella rakennus. Skeppsholmen on lohkottu kolmeksi tilaksi, Skepps-holmen 1:214, Lilla Skeppsholmen 1:269 ja Östra Skeppsholmen 1:270, ja kaikilla sijaitsee karttatarkastelun perusteella rakennuksia. Spökanholmen-saari on lohkottu omaksi tilaksi Spökanholm 1:232, ja sillä sijaitsee karttatarkastelun perusteella rakennus.

Rakennusoikeustarkasteluun tulee liittää kartta, josta ilmenee emätilan laajuus ja käytetty rakennusoikeus. Rantaviivan mittauksessa käytetään vakiintuneen käytännön mukaan karttarantaviivaa, jonka pituutta laskettaessa ei huomioida pieniä lahtia, salmia, niemiä ja kannaksia. Tämä rantaviiva muutetaan ns. muunnetuksi rantaviivaksi läheisyystekijöitä (muunnoskertoimia) ja rakennuskelpoisuutta huomioiden. Myös käytetty muunnoskerroin on hyvä lisätä tarkasteluun.

ELY-keskuksen käsityksen mukaan Saariston ja rannikon yleiskaavan mitoitusperusteiden käyttöä olisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen mukaan perusteltua Sipoon saariston ja rannikon alueella tapahtuvissa ranta-asemakaavamuutoksessa. Sipoon kunnan alueella on samanaikaisesti vireillä myös muita ranta-asemakaavamuutoksia, joiden kohdalla tullaan esittämään käytettäväksi saariston ja rannikon yleiskaavan mitoitusperusteita.

Kyseisen yleiskaavan mitoitusperusteet ovat selkeät ja MRL:n tavoitteiden ja oikeuskäytännön mukaiset. Yleiskaavassa rantarakennusoikeudet on tutkittu noudattamalla emätila- ja muunnetun rantaviivamenetelmän perusteita. Emätilaksi lasketaan 1.7.1959 voimassa olleet tilat. Rantaviivan pituutta laskettaessa ei ole huomioitu pieniä lahtia, salmia, niemiä ja kannaksia. Rantaviiva on muutettu ns. muunnetuksi rantaviivaksi läheisyystekijöitä ja rakennuskelpoisuutta huomioiden.

Emätilalaskelmaa on tarkistettu lausunnon mukaisesti ja käytetty saarissa toteutuneiden RA-kortteleiden osalta mitoitusarvoa 1 rakennuspaikka / rakennettu RA-tontti, vaikka osa em. rakennuspaikoista ei rajaudukaan rantaan saakka.

Lilla Björkholmenin tilalla 1-230, Lilla Skeppsholmenin tilalla 1-269 eikä Spökanholmen tilalla 1-232 ole kunnasta saatujen tietojen mukaan rakennusluvallisia rakennuksia.

Niillä olevia ilmeisesti rakennusluvattomia rakennuksia tai rakennelmia ei luonnollisesti lasketa käytettyyn mitoitukseen.

Rantaviivan muunnoksessa on käytetty edellä jo mainittua ns. Etelä-Savon mallin mukaista muunnosmenetelmää, joka on sama kuin Saariston ja rannikon osayleiskaavassa käytetty rantaviivan muunnosmenetelmä. Emätilasta lohotut rantatilat on osoitettu taukkomuodossa emätilaselvityksessä.

## **Yleiskaava-alue on jaettu neljään vyöhykkeeseen**

(1-IV), ja jokaista vyöhykettä koskevat vielä erilliset yksityiskohtaiset mitoitusnormit (x kpl rakennuspaikkaa/ muunnettu rantaviivakilometri). Mitoitusnormit perustuvat rannan kestävyteen ja sen arvoluokitukseen.

Koko yleiskaava-alueelta on tehty rantaviiva-analyysi, joka myös kattaa voimassa olevien ranta-asemakaa-vojen alueet. Tulokset on julkaistu kaava-aineistossa karttamuodossa. Kartalla on hyvin selkeästi esitetty mitoitusvyöhykkeet sekä rantaviivan muutokset eri väreillä.

Kunnan toimivallassa on päättää kaavoituksessa käytettävistä mitoitusperusteista. Mitoitusperusteista huolimatta, kaavan tulee täyttää MRL:n vaatimukset eikä kaavaratkaisu saa olla maanomistajien tasapuolisen kohtelun vastainen (PeL 6 §).

## **Luonto ja maisema**

Kaavamuuosaluueelle tehdyn luontoarvojen perusselvityksen 2014 mukaan alueen pohjoisosassa oleva kallio on Metsälain 10 §:n tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö. ELY-keskus katsoo, että luontoarvoja ei ole kaavaratkaisussa riittävästi huomioitu eikä luontonselvityksen tulokset ole välittynyt kaavaratkaisuun. Kyseinen kohde tulee merkitä luo-merkinnällä, ja se tulee säilyttää rakentamattomana. ELY-keskus katsoo, että korttelin 1 sijoittaminen arvokkaalle metsälakikohteelle ei ole perusteltua ja se tulee poistaa.

Selvityksessä todetaan myös, että alueen merkittävien luontoarvojen keskimääräistä suurempi lahoppuun määrä, joka houkuttelee alueelle kolopesijöitä. Palokärki (lintudirektiivin 1 lintulaji) pesii alueen ulkopuolella, mutta sen reviiri on usean neliökilometrin laajuisen, ja ulottuu myös kaavamuuosaluueelle. Tarvittaessa tulee palokärjen reviirin säilymistä turvata mm. kaavamääräyksin.

Alueelle ei ole tehty maisemaselvitystä eikä myöskään arvioitu suunnitellun rakentamisen vaikutusta maisemakuvaan. Ohjaavan yleiskaavan mukaan korkeille ja näkyville kukkuloille ja kallioalueille sekä maisemallisesti merkittävillä peltoalueilla rakentamista tulee välttää. Rakentaminen tulee sijoittaa mahdollisuuksien mukaan olemassa olevien pihapiirien ja metsäsaarekoiden tuntumaan. Myös voimassa olevan ranta-asemakaaavan ratkaisu on perustunut maisemallisiin näkökohtiin ja -arvoihin.

Yleiskaavan mitoitusvyöhykekartta on epälooginen, mm. Krokholmenin edustan merialueilla on käytetty monissa pienissä saarissa ja niemenkärjissä mitoitussarvoa 4 loma.as/ muunn. rvkm. Kaavaselostuksessa on perusteltu, miksi Krokholmein alueella on tarkoituksenmukaista ja tasapuolista käyttää samaa mitoitussarvoa.

Kaavaehdotuksessa 1 RA korttelin rajausta on tarkistettu pois kallioalueelta.

Kaavaehdotuksessa kortteli 1RA on rajattu kokonaan pois luo-alueelta pienentämällä korttelin pohjoispuolen rajausta.

Luontoselvittäjältä saadun lisätiedon mukaan Palokärjen osalta ei tarvita erityisiä kaavamääräyksiä, kun mainittu laji ei pesi kaava-alueella.

Kaavassa on huomioitu rantamaisemalliset tekijät rakennuspaikkojen sijoituksella ja kaavamääräyksillä, kaavassa koko Krokholmenin niemen laaja eteläosa jää metsätalousoikeuteen maisemallisena kohteena. Kaavassa on rajoituksia metsänkäyttöön maisemallisesti arvokkaille osa-alueilla kuten niemen kärki-alueella ja kalliomäki luo-kohteella.

Lisäksi osoitetut uudet rakennuspaikat sijoittuvat rantamaisemassa edustan saarten suojaan, jolloin mereltäpäin ne eivät edes näy rantamaisemassa.

Rakennuspaikoilla on myös peittävää puustoa rantaan saakka

## Vesihuolto

Kaavassa ei ole annettu vesihuoltoa koskevia määräyksiä. ELY-keskus katsoo, että kaavamääräyksiin tulee lisätä, että vesikäymälän rakentaminen on sallittu ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää yhteiseen vesi- ja viemärihuoltoverkoston.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on myös turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

MRL 73 §:n mukaan vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen tulee ottaa huomioon ranta-asemakaavaa laadittaessa.

## Tulvariski

Kaavassa ei ole käsitelty valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita tulvariskin osalta. Myös ranta-asemakaavoituksessa tulee tulvavaara-alueet ottaa huomioon siten kuin valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n turvallisuutta ja terveellisyyttä koskevat asemakaavan laadintaa koskevat säännökset edellyttävät

Ympäristöministeriö, maa- ja metsätalousministeriö, Suomen ympäristökeskus ja Uimatieteenlaitos ovat 11.6.2014 julkaisseet oppaan Tulviin varautuminen rakentamisessa Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla. Oppaassa on julkaistu alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet ilman aaltoiluvaraa N2000-järjestelmässä mareografeittain Esim. Helsingissä alin suositeltava rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa on 280 cm. Oppaassa annetaan myös ohjeet aaltoiluvaran huomioonottamisesta.

ELY-keskus katsoo, että kaavamääräyksiin tulee lisätä määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta. Alueen sijaintinsa vuoksi tulee alinta rakentamiskorkeutta määrittäessä ottaa huomioon myös aaltoiluvara.

Karttatarkastelun perusteella korttelissa 2 rakennuspaikka 1 saattaa karttatarkastelun perusteella sijaita tulvariskialueella. Rakennusala on melkein kokonaisuudessaan +2 m-käyrän alueella.

## Yhteenvedo

Uudenmaan ELY keskus katsoo, että ranta-asemakaavassa tulee selvittää käytettyjen ja mahdollisten uusien rakennusoikeuksien sijoittumista koko emätilan alueelta ottaen huomioon paitsi Saariston ja rannikon osayleiskaavan mitoituserusteet soveltuvilta osin, myös emätilan alueella tapahtunut kiinteistönmuodostus.

Kaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus edellä mainittu huomioon ottaen.

Kaava-aineisto ei perustele sitä, että loma-asuntojen korttelialueelle RA osoitettu rakentamisen määrä poikkeaa selkeästi voimassa olevan ranta-asemakaavan sallimasta rakentamisen määrästä.

Kaava-alueelle tulee jo nyt raskasta kalustoa (loka-auto) kestävä tie, alueelle voidaan toteuttaa suljetulla järjestelmällä oleva vesi-wc (umpisäiliö) noudattaen muuten haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annettua asetusta.

Löparön saarella on rakennettu vesihuoltoverkosto jo noin 1 km vesimatkan päässä Krokholmista. Verkostoa on mahdollista jatkaa vesistöalituksena tarvittaessa kaava-alueelle.

Kaavan vesihuoltomääräykset ottavat huomioon vesiensuojelun ja muun vesihuollon.

Kaavan rakennuspaikkojen ja rakennusalojen sijoituksessa on huomioitu myös tulvariskit.

Kaavamääräyksiin on lisätty määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta, jossa on huomioitu myös aaltoiluvara.

Luonnoksessa ollut korttelin 2 toinen rakennuspaikka on poistettu kokonaan kaavasta perusteena sen sijainti tulvariskialueelle ja lisäksi rakennuspaikan alueelle sijoittuu saarirakennuspaikkoja palveleva venevalkamarasite, jota näinollen ei myöskään tarvitse siirtää muualle Krokholmenin alueelle.

Emätilatarkastelu on ulotettu koko emätilan (Vikars II) alueelle 1.7.1959 alkaen.

Kaavaan liittyvässä emätilalaskelmassa on nimenomaan tutkittu kaikki emätilasta Vikars II lohotut rantarakennustilat ja huomioitu ne emätilalaskelmassa.

Rakennusoikeus perustuu kunnan uuteen rakennusjärjestykseen



sen kohteena olevan emätilan alueella (Krokholmenin alue) on maanomistusolojen ja sen myötä tapahtuneen kiinteistönmuodostuksen seurauksena useita muita tiloja, joiden rakentamismahdollisuuksia ei ole tutkittu. Nyt esitetyllä kaavaratkaisulla ei ole ratkaisu emätilan alueella olevien muiden tilojen rakentamismahdollisuuksia, eikä esitetty kaavaratkaisu riittävästi turvaa emätilan alueella olevien muiden tilojen rakentamismahdollisuuksia. ELY-keskus katsoo, että esitetty kaavaratkaisu ei ole maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen mukainen.

Ranta-asemakaava voidaan laatia vain siinä mukana olevien tilojen alueille mitoituslaskelmassa on huomioitu myös emätilasta lohotut muut rantatilat Krokholmenin ja emätilan muulla alueella.

## 20.8. 2015 Museovirasto

Sipoon kunta on lähettänyt Museovirastoon Krokholmenin ranta-asemakaavan muutoksen luonnoksen asiakirjat. Museovirasto on tutustunut niihin ja esittää arkeologisen kulttuuriperinnön osalta seuraavan.

Ranta-asemakaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen mukaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Museoviraston tiedot perustuvat vuonna 2007 tehtyyn Sipoon manneralueen esihistoriallisen ajan ja saariston esihistoriallisen sekä historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointiin. Museovirasto pitää edellä mainittua muinaisjäännösinventointia Löparön saaren, johon Krokholmen kuuluu, osalta ajantasaisena. Näin ollen Museovirastolla ei ole kaavamutokseen huomautettavaa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavasta lausuu Museoviraston ja maakuntamuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Itä-Uudenmaan maakuntamuseo.

Todetaan Museoviraston puoltava lausunto. Itä-Uudenmaan maakuntamuseo ei ole antanut lausuntoa.

## 31.8.2015 Porvoon kaupunki, terveydensuojelu

Sipoon kunta pyytää terveydensuojelun lausuntoa Krokholmenin ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta (RA 4). Lausunto pyydetään toimittamaan Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskukseen 14.9.2015 mennessä.

Kaavamutoksen tavoitteena on selvittää muutosalueen tilojen rantarakennusoikeudet ja sijoittaa kaavalla mitoituksen osoittamat rakennuspaikat Uudet rakennuspaikat on tavoitteena osoittaa omarantaisina. Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

Krokholmenin ranta-asemakaavan suunnittelualue sijaitsee Sipoon saaristossa Löparön saaren eteläkulmassa Krokholmenin niemessä. Alueen pinta-ala on noin 5 ha. Alueella ei ole pysyviä rakennuksia. Alueelle johtaa tie ja aluetta on käytetty tilapäiseen oleskeluun ja retkeilyyn mm. pitämällä matkailuvaunuja alueella.

Asemakaavan muutosluonnoksessa alueelle on merkitty kaksi erillistä lomarakennuspaikkaa kahdelle erilliselle loma-asuntojen korttelialueelle (RA). Loput alueesta on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (MU). Kaavaluonnoksen yleisissä määräyksissä viitataan rakennusjärjestykseen rakennusten vähimmäisetäisyyksissä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Kaavaselostuksen mukaan alueella ei ole kunnallistekniikkaa toistaiseksi. Löparön saarella toimii Kitön vesiosuuskunta, jonka verkoston jatkamisesta Kroholmieniin saakka ei ole virallista päätöstä. Jätevesihuolto tapahtuu selostuksen mukaan ainakin alkuun kiinteistökohtaisesti.

Selostuksessa ei mainita rakennuspaikkojen talousvesilähdettä. Onko käytössä talousvesikaivoja? Kitön vesiosuuskunnan verkoston rakentaminen suunnittelualueelle asti oli edelleen epävarmaa.

Kaavamääräyksissä on syytä ottaa kantaa jätevedenkäsittelyyn ja jätevesien johtamiseen herkällä saaritoalueella. Jos vapaa-ajanasuntoihin rakennetaan vesikäymälä, tulee jäteveden käsittely ja/tai johtaminen suunnitella siten, että siitä ei aiheudu haittaa mahdollisille talousvesikaivoille, uimavesille tai alueen virkistyskäytölle.

## Sipoon kunta, rakennusvalvonta

Asemakaavaluonnoksen kartan ja määräysten välillä on ristiriita: kaavakarttaan on jokaiselle tontille rajattu suhteellisen suppea rakennusala, kaavamääräyksellä on sallittu tontille rakennettavan loma-asunto, sauna, vierasmaja ja talousrakennuksia sekä lisäksi yleisissä määräyksissä todettu rakennusten vähimmäisetäisyyksien rantaviivasta määräytyvän rakennusjärjestyksen mukaan.

Onko tonteille rajattu sitova rakennusala em. rakennuksille riittävän laaja?

Lisäksi asemakaavaan osoitetulla rakennusalalla ja kaavamääräyksillä tulee yksiselitteisesti määrätä rakennusten sijoittumisesta - eikä täydentää määräystä rakennusten sijoittumisesta lisäksi rakennusjärjestyksen määräyksillä.

Kaava-alueelle rakennetaan joko pora- tai rengaskai- vot tonttien tarpeita varten tai liitytään Kitön vesiosuuskunnan verkostoon, joka on tällä hetkellä noin 1 km:n vesimatkan etäisyydellä Kroholmista.

Kaavaan tulee normaalit haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen mukaiset vaatimukset jätevesien käsittelylle. Vesi-wc:t toteutetaan umpisäiliömenetelmällä. Jos Loparön Kitön vesiosuuskunta rakentaa vesihuoltoverkosta Kroholmieniin saakka, niin rakennuspaikat voivat liittyä verkostoon.

Rakennusalojen sijoittamiseen vaikuttaa riittävä etäisyys rannasta, rakennusaloille voidaan toteuttaa kaavan mukaiset rakennukset, rakennukset sijoitetaan rakennusalalle lukuunottamatta saunarakennusta, joka voi sijaita 20 m etäisyydellä keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Rakennusaloja on tarkistettu luonnosvaiheen mukaisista kunnan kaavoituspuolen ohjeen mukaan.

Kaavamääräyksiä on täydennetty lausunnon mukaan.

## 2. MIELIPITEET

### 14.9.2015 Esa Malkamäki

Mielipide Krokholmin ranta-asemakaavan muutosehdotukseen.

- Suhtaudun positiivisesti rakennusoikeuden myöntämiseen Krokholmenin alueelle.

- Alueen maanomistajia on kohdeltava tasapuolisesti eikä kaavan muutosalueen ulkopuolelle jäävien maanomistajien rakentamismahdollisuuksia saa vaarantaa.

- Miksi tilojen 1-273 ja 1-281 muunnettu rantaviiva on sama kuin luonnollinen rantaviiva, kun kaikilla muilla tiloilla muunnettu rantaviiva on pienempi kuin luonnollinen rantaviiva?

- Miksi tilan 1-273 jäljellä oleva rakennusoikeus on suurempi kuin mitoitus osoittaa? Näyttäisi että tilan 1-281 rakennusoikeus on laskettu kahteen kertaan.

- Karkean arvion perusteella näyttäisi siltä, että kaavan muutosalueella muunnettu rantaviiva on laskettu eri tavalla kuin muualla Krokholmenissa, eli kaavan muutosalueelle on laskettu suhteettoman paljon muunnettua rantaviivaa. Näin ollen jos esitetyt 3 rakennusoikeutta kaavan muutosalueelle hyväksytään, on osa siitä pois muilta maanomistajilta.

- Kaavamuutosalueen rajanaapurina rakennuspaikkojen sijoittelu ei ole kannaltani hyvä, koska ne saattavat estää rakentamisen alueelleni.

Edellä esittämiini kysymyksiin ja havaintoihin toivon saavani vastauksen.

Todetaan.

Emätilaskelmassa on huomioitu kaikkien emätilasta Vikars II lohottujen varsinaisten rantatilojen voimassaolevan kaavan mukaiset rakennusoikeudet, laskelmasa on huomioitu myös kaavamuutosalueen ulkopuolisten emätilasta lohottujen rantatilojen laskennalliset rakennusoikeudet.

Rantaviivan mitoituslaskelma on tarkistettu kaikkien tilojen osalta, lukuarvot ovat joiltain osin tarkentuneet.

Tiloja 1-273 ja 1-281 on käsitelty samana kokonaisuutena, koska ne kuuluvat samaan maanomistusyksikköön, tilan 1-281 rakennusoikeus on huomioitu tilan 1-273 yhteydessä eli rakennusoikeutta ei ole laskettu kahteen kertaan.

Rantaviivan mitoituslaskelmat on vielä tarkistettu kaikkien tilojen osalta, lukuarvot ovat joiltain osin tarkentuneet. Kaavaehdotuksessa on esitetty 2 uutta rakennuspaikkaa.

Kaava-alueen rakennuspaikkojen sijoittelu ei estä muuta rakentamista, jos tilalla on käytettävissä olevaa rantarakennusoikeutta jäljellä.

## 21.9.2015 Markku Malkamäki

Karkeiden laskelmieni mukaan kaavaehdotuksen alueella muunnettu rantaviiva on laskettu eri tavalla kuin muualla Krokholmissa.

Kun otetaan huomioon mitoituskertoimet (mm. etäisyys ympäröiviin saariin) kaavaehdotuksen muunnettu rantaviiva lyhenee omien laskelmieni mukaan huomattavasti.

Toivon että kunta tarkistaa onko kaavaehdotuksen muunnettu rantaviiva laskettu oikein. Jos alueelle myönnetään rakennuslupia, ne tulee jakaa oikeudenmukaisesti, niin että myös nykyisen kaavaehdotuksen ulkopuolella olevia alueita kohdellaan tasapuolisesti.

Tiedustelen onko kunta tehnyt jossain vaiheessa kaavam muutoksen kyseisen kaavaehdotuksen alueella, joka mahdollistaa ainakin kymmenen asuntovaunun sijoittamisen pienelle alueelle?

Rantaviivan mitoituskalkelmat on vielä tarkistettu kaikkien tilojen osalta, lukuarvot ovat joiltain osin tarkentuneet.

Mitotuskalkelmassa on huomioitu emätilasta lohottujen kaavam muutosalueen ulkopuoliset rantatilat ja niiden jo käytetyt rakennusoikeudet.

Alueella nyt olevat asuntovaunut perustuvat maanomistajan ja vaunujen pitäjien vuokrasopimukseen, vaunuilla ei ole tietojen mukaan sijoituslupaa kunnalta eli olleat vain väliaikaisesti ilman eri lupia paikallaan

## 9.9.2015 Risto Takkinen

### RA 4 Krokholmen ranta-asemakaavan muutos

Asia koskee Krokholmenissa sijaitsevaa kiinteistöä 753-418-1-255 Skärbo jonka maapinta-ala on 2,719 ha. Kiinteistö on merkitty korostettuna kuvassa 1. Kiinteistön omistavat tasaosuuksin Sonja Henriksson, Sofie Henriksson, Sammy Lundberg ja Risto Takkinen. Omistajaryhmän asiamiehenä toimii Risto Takkinen.

Haluamme, että omistamamme kiinteistö liitetään mukaan kaavam muutoksen selvitykseen, jossa kaavati-  
lojen rantarakennusoikeudet ja rakennuspaikat sijoitellaan tarkoituksenmukaisille paikoilleen. Tällä hetkellä kaavaa koskeville tiloille johtava tie (Krokholmantie) kulkee omistamamme kiinteistön halki.

Viitaten ranta-asemakaavan selostukseen sekä erityisesti kohtaan 5.2 Kaavan vaikutukset, emme näe es-  
tettä kiinteistömme liittämässä käsittelyssä olevaan rantakaavan. Näkemyksemme mukaan kiinteistöllemme tulee myöntää tämän valmistelussa olevan ranta-  
kaavan hengessä rakennusoikeus kuten muille kaavaa koskeville tiloille.

Pyydän, että kaavan käsittelystä vastaava henkilö ottaa yhteyttä Risto Takkiseen asian eteenpäin viemiseksi.

Tilalla 1-255 on Ärtvedsvikenin luonnollista rantaviivaa 100 m ja muunnettua rantaviivaa noin 25 m.

Tilalle ei tule laskennallista rakennusoikeutta mitotusarvon 4 loma-as/muunnettu rantakilometri mukaan.

Krokholmenin niemen alueella oleva pieni sisäjärvi ei myöskään muodosta rakennuspaikkaan oikeuttavaa mitotusrantaviivaa. Tilaa ei ole sen vuoksi tarkoituksen mukaista liittää mukaan ranta-asemakaavan muutosalueeseen.

Kaavaehdotus tulee nähtäville kunnan käsittelyn jälkeen, jolloin siihen voi ottaa kantaa.

## Johanna Toninato

Undertecknad är ägare till en av de angränsande tomterna till ifrågavarande planområde. Vad jag förstår så har marken nångång i tiden delats på basen av markareal, men byggrätter bestäms på basen av strandlinjen. Nu anhålles i Plan RA 4 om flera byggrätter än vad området enligt strandlinjen skulle berättiga till. Om avrundningen uppåt inte kommer att påverka framtida potentiella byggrätter för resten av markägarna på Krokholmen så har jag inget emot den här planen. Men om det betyder att det kvarstår färre rättigheter för oss andra så tycker jag att planen borde revideras. Speciellt med tanke på att den lilla lägenheten 1:273 skulle ha möjlighet till samma byggrätt som den flera gånger större 1:233.

I allmänhet ser jag positivt på eventuella byggrätter på Krokholmen, speciellt om i och med detta de smaklösa husvagns byarna skulle bli avskaffade.

Mielipiteen esittäjän tilan 1-233 emätilalaskelman mukainen laskennallinen rakennusoikeus on 1 kpl, joka on esitetty emätilalaskelmassa.

Tilojen 1-281 ja 1-273 mitoitusta on käsitelty yhtenä kokonaisuutena, koska tilat ovat samassa omistuksessa, tiloille tulee yhteen laskettuna yhden rakennuspaikan mitoitus.

Krokholmenin niemessä väliaikaisesti olevat asuntovaunut on tarkoitus poistaa alueelta kaavamuutoksen toteuttamisen yhteydessä. Niiden maa-alueilla on erimittaisia vuokrasopimuksia, joita ei luonnollisesti voida yksipuolisesta purkaa ennen kunkin vuokrasopimusajan päättymistä.

Hämeenlinna 20.5.2019

Juha Poutanen, dipl.ins

kaavan laatija

