

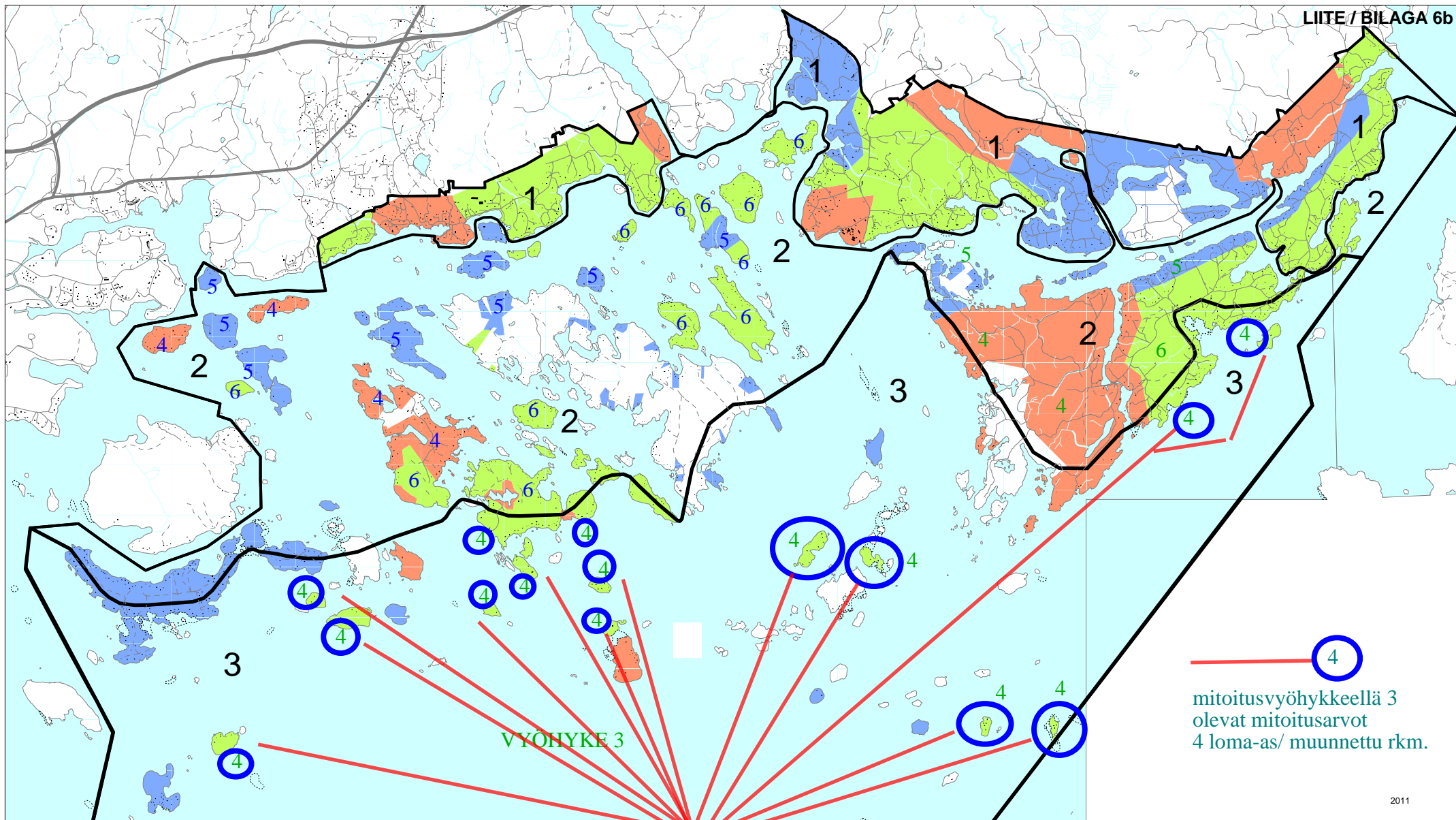
# KROKHOLM , KAAVAN MITOITUSPERUSTEET

- SAARISTON JA RANNIKON OSAYLEISKAAVA EI OLE VOIMASSA RANTA-ASEMAKAAVA-ALUEELLA

-KAAVAMUUTOSTA OHJAA SIPOON YLEISKAAVA 2025 JA MAAKUNTA-KAAVA , ei aluevarausmerkintöjä kummassakaan

- KÄYTETTY MITOITUS 4 LOMA-AS/ MUUNNETTU RKM ON JOPA ALAKANTTIIN OLEVA MITOITUSNORMI MEREN MANNERRAN-NALLA, JOSSA,

- Alueelle tulee valmis autotie, sähköverkko on jo noin n. 400 m päässä.
- Alueelle on mahdollista saada myös vesi- ja viemäriverkosto ( verkosto on jo rakennettu Löparössä noin 0.9 km päässä )
- Kaava-alue on peitteistä metsämaata ja kaavatonttien edustoilla on lisäksi kaukorantamaisemaa peittäviä saaria, joten uudet rakennuspaikat eivät tule näkymään merenrantamaisemassa.
- Rakennusaloilla ja kaavamääräyksillä on ohjattu tonttien rakentamista myös lähirantamaisema huomioiden.
- Virallisilla luonnonsuojelualueilla käytetään rantayleiskaavoissa rantaviivamitoitusta 3 loma-as/ muunnettu rkm laskettaessa ns. korvattavaa rakennusoikeutta tai rakennusoikeuden siirtoja, tässä kaavamuutosalue ei ole luonnonsuojelualuetta vaan normaalia metsätalousaluetta, jossa ei ole myöskään erityisiä ympäristöarvoja, jolloin mitoitus 4 loma-as/ muunnettu rkm on perusteltu
- Saariston ja rannikon osayleiskaavassa on mitoitusvyöhykkeellä 3 Krokholmia huomattavasti pienemmillä ulkosaarilla kauempana meren selällä käytetty mitoituksena 4 loma-as/ muunnettu rkm, liitekartta , jolloin mantee-reella on johdonmukaista käyttää jopa suurempaa mitoitusta parempien rakentamisolosuhteiden ja lähellä jo olevien kunnallisteknisten verkostojen perusteella.
- Ranta-asemakaavan osalta kunta voi päättää käytettävästä mitoituksesta kunnan oman harkinnan mukaan.



**MANNERVYÖHYKE / FASTLANDSZONEN (1):**  
 8 rp/km: rakentamisen kannalta edullinen ranta-alue  
 8 bp/km: strandområde som lämpar sig för byggande

7 rp/km: rakentamista melko huonosti kestävä ranta-alue ja/tai alue, joka on luokiteltu arvokkaaksi  
 7 bp/km: strandområde som tolererar byggande ganska dåligt och/eller område som klassiferats som värdefullt

6 rp/km: rakentamista heikosti kestävä ranta-alue ja/tai alue, joka on luokiteltu erittäin arvokkaaksi  
 6 bp/km: strandområde som tolererar byggande dåligt och/eller område som klassiferats som mycket värdefullt

**SISÄSAARISTOVYÖHYKE / INRE SKÄRGÅRDSZONEN (2):**  
 6 rp/km: rakentamisen kannalta edullinen ranta-alue  
 6 bp/km: strandområde som lämpar sig för byggande

5 rp/km: rakentamista melko huonosti kestävä ranta-alue ja/tai alue, joka on luokiteltu arvokkaaksi  
 5 bp/km: strandområde som tolererar byggande ganska dåligt och/eller område som klassiferats som värdefullt

4 rp/km: rakentamista heikosti kestävä ranta-alue ja/tai alue, joka on luokiteltu erittäin arvokkaaksi  
 4 bp/km: strandområde som tolererar byggande dåligt och/eller område som klassiferats som mycket värdefullt

**ULKOSAARISTOVYÖHYKE / YTTRE SKÄRGÅRDSZONEN(3):**  
 4 rp/km: rakentamisen kannalta edullinen ranta-alue  
 4 bp/km: strandområde som lämpar sig för byggande

3 rp/km: rakentamista melko huonosti kestävä ranta-alue ja/tai alue, joka on luokiteltu arvokkaaksi  
 3 bp/km: strandområde som tolererar byggande ganska dåligt och/eller område som klassiferats som värdefullt

2 rp/km: rakentamista heikosti kestävä ranta-alue ja/tai alue, joka on luokiteltu erittäin arvokkaaksi  
 2 bp/km: strandområde som tolererar byggande dåligt och/eller område som klassiferats som mycket värdefullt

**MERIVYÖHYKE / HAVSZONEN (4):**  
 Ei uusia rakennuspaikkoja / Inga nya byggplatser

mitoitusvyöhykkeellä 3 olevat mitoitusarvot 4 loma-as/ muunnettu rkm.

SIPOO - SAARISTON JA RANNIKON OSAYLEISKAAVA  
 SIBBO - DELGENERALPLAN FÖR SKÄRGÅRDEN OCH KUSTEN  
 Mitoitusvyöhykkeet / Dimensioneringszoner  
 Karta / Karta 1/2



# EMÄTILASELVITYS

5.2019/ 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 laskennall. rak.oikeus	sijaintipaikka
		luonnoll. m	muunnettu m		käytetty kpl	jäljellä kpl		
1-47	19.2.1948							kpl muut emätilan alueet > = pyöristys *)
Skeppsholmen ( tilat 1-214, 1-270, 1-269 )		1115	690	2.07	2.0	0.07		0 voimassaoleva kaava-alue , 2 RA tonttia rakennettu
Björkholmen ( tila 1-153)		620	430	1.29	2.0	-0.71		0 voimassaoleva kaava-alue, 2 RA tonttia rakennettu
1-225		400	140	0.56	0	0.56		1 voimassa oleva kaava-alue
1-227		100	25	0.10	0	0.10		0 voimassa oleva kaava-alue
1-233		350	290	1.16	0	1.16		1 voimassaoleva kaava-alue
1-255		100	25	0.10	0	0.10		0 voimassaoleva kaava-alue
1-265		0	0	0.00	0	0		0 voimassaoleva kaava-alue
1-266		270	90	0.36	0	0.36		0 voimassaoleva kaava-alue
1-267		120	50	0.12	0	0.12		0 voimassa oleva kaava-alue
1-268		250	120	0.48	0	0.48		0 voimassaoleva kaava-alue
1-219		680	270	1,08	0	1.08	1	sijaitsee kaavamuutosalueella
1-273		100	80	0.32	0	0.32		sijaitsee kaavamuutosalueella , osoitettu yhdessä tilan
1-281		80	70	0.28	0	0.28	0.60 > 1 0	1-281 kanssa 1 kpl rakennuspaikka , tiloilla sama omistus. *)
Yhteensä		4185	2280	7,92	4.0	3.92>4.0	2	(2) uudet rakennuspaikat kaava-alue, 2 kpl + laskennalliset jäljelläolevat rakennuspaikat ( 2 kpl ) emätilan muulla alueella

\*) Kaavoituskäytännön mukaan mitoituskokonaisuus pyöristyy desimaalitasoon 0.50 yli tai ali joko ylemmän tai alemman kokonaislukuun , saman maanomistajan omistamia eri rekisteritiloja voidaan käsitellä yhtenä kokonaisuutena.

**Perustiedot**

Kiinteistötunnus:	753-418-1-47	Rekisteröintipvm:	19.2.1948
Nimi:	VIKARS II	Lakkaamispvm:	21.2.1984
Rekisteriyksikkölaji:	Tila	Kokonaispinta-ala:	34,04 ha
Kunta:	Sipoo (753)	Maapinta-ala:	34,04 ha
Arkistoviite:	16:13-		

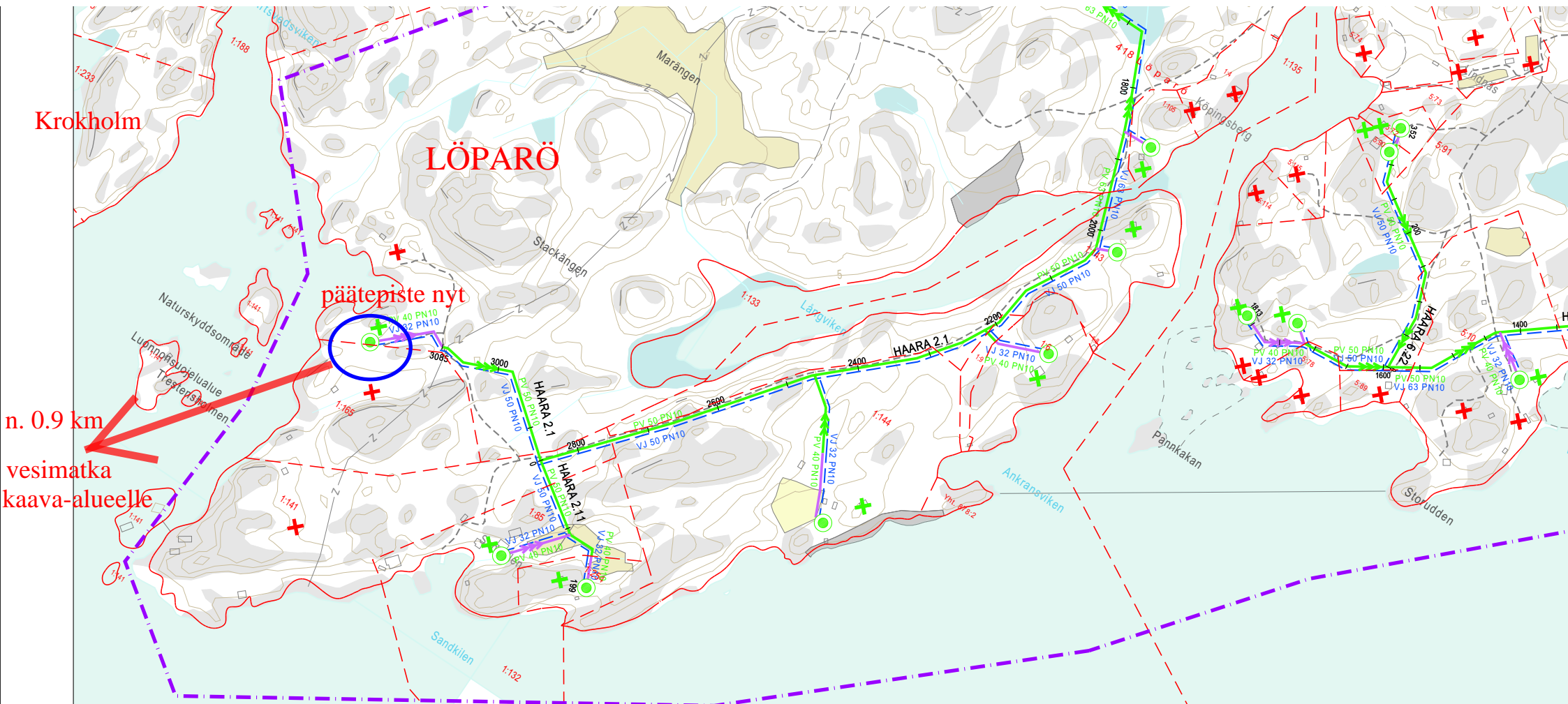
**Voimassa olevat yksiköt muodostumisketjusta eteenpäin ajankohdasta 1.1.1959**

Kiinteistötunnus Määräalatumus	Rekisteröintipvm Lakkaamispvm	Pinta-ala Selitteet / kaavanlaatija	Nimi	(X) = lakannut rekisteriyksikkö
<b>753-418-1-47 (X)</b>	<b>19.2.1948</b>	<b>21.2.1984</b>	<b>VIKARS II</b>	
753-418-1-126	6.11.1975	Vesipinta-ala: 2,168 ha	HEMUDDENS VATTEN	
753-418-1-127	6.11.1975	Vesipinta-ala: 1,9290 ha	STRÖMMINGSHOLMS VATTEN	
753-418-1-128	6.11.1975	Vesipinta-ala: 0,6950 ha	HAMNVIKENS VATTEN	
753-418-1-129	6.11.1975	Maapinta-ala: 0,0220 ha Vesipinta-ala: 1,2910 ha	SNETT-OCH DYVIKEN	
753-418-1-130	6.11.1975	Vesipinta-ala: 0,3080 ha	INGARS VATTEN	
753-418-1-147	16.5.1980	Vesipinta-ala: 0,2350 ha	FREDRIKSBERG-VATTNET	
753-418-1-153	21.2.1984	2 RA yhteisrant.	BJÖRKHOLM	
753-418-1-214	21.3.1994	1 RA omarant+ 1 yhteisrant	SKEPPSHOLMEN	
753-418-1-218	14.12.1994	saari, ei rak. oik.	ALÖRARNA	
753-418-1-219	14.12.1994	kaavamuutosaluetta	KROKUDDEN	
753-418-1-225	21.3.1996	Krokholmen rantatila	VESTKUSTEN	
753-418-1-227	21.3.1996	"	ÖSTKUSTEN	
753-418-1-230	23.6.1998	kaava VP, ei rak.oik.	Lilla Björkholmen	
753-418-1-232	26.3.1999	"	Spökanholm	
753-418-1-233	26.3.1999	Krokholmen rantatila	TRÄSKSKOGEN	
753-418-1-236	13.10.2000		Björnfjärden	
753-418-1-244	29.1.2003		Kroklandsvattnet	
753-418-1-245	29.1.2003		Granholmsvattnet	
753-418-1-246	29.1.2003		Krokuddsvattnet	
753-418-1-247	29.1.2003	vesialueita	Västkvattnet	
753-418-1-248	29.1.2003		Sälen	
753-418-1-249	29.1.2003		Träskskogsvattnet	
753-418-1-250	29.1.2003		Spökholmsvattnet	
753-418-1-251	29.1.2003		Östkustvattnet	
753-418-1-252	29.1.2003		Lusörsvattnet	
753-418-1-255	14.9.2004	Krokholmen, rantatila	Skärbo	
753-418-1-256	14.9.2004	saaret, VP aluetta	Ludihället	
753-418-1-257	14.9.2004	saari, ei rak. oikeutta	Berget	
753-418-1-258	14.9.2004	vesialue	Vikars II	
<del>753-418-1-259</del>	27.5.2004	lohottu tilasta Vikars I. (ei kaava-alueen emätila)	Pyllan	
753-418-1-260	12.11.2004	vesialue	Ehnholm	
753-418-1-261	19.8.2005	saari, SL, ei rak. oik.	Alören	
753-418-1-262	19.8.2005	saari, VP, ei rak. oik.	Plattholmen	
753-418-1-263	19.8.2005	saari, SL, ei rak.oik.	Alörarna I	
753-418-1-265	4.2.2006	Krokholmen, ei rantatila	KROKLANDET	
753-418-1-266	4.2.2006	Krokholmen rantatila	Bjälkbacken	
753-418-1-267	4.2.2006	" "	Krokviken	

Selitteet kaavanlaatija

753-418-1-268	4.2.2006	Krokholmen rantatila	Maapinta-ala: 3,259 ha	Solstranden
753-418-1-269	4.2.2006	saari, VP, ei rak.oik.	Maapinta-ala: 1,2680 ha	Lilla Skeppsholmen
753-418-1-270	4.2.2006	saari, VP, ei rak.oik.	Maapinta-ala: 1,3520 ha	Östra Skeppsholmen
753-418-1-273	19.12.2006	kaavamuutosaluetta	Maapinta-ala: 0,7506 ha	Solgläntan
<del>753-418-1-275</del>	13.10.2007	1 RA rakenn., Ryssnäs ei ole lohottu emätilasta Vikars II	Maapinta-ala: 1,2250 ha Vesipinta-ala: 7,126 ha	HÖKUDDEN
<del>753-418-1-279</del>	29.5.2009	1 RA rakenn., Ryssnäs ei ole lohottu emätilasta Vikars II	Maapinta-ala: 0,7072 ha Vesipinta-ala: 0,4937 ha	BJÖRNUNGEN
<del>753-418-1-280</del>	21.5.2010	ei ole emätilaa Vikars II	Maapinta-ala: 130,46 ha Vesipinta-ala: 3,449 ha	LÖPARÖGÅRD II
753-418-1-281	22.7.2010	kaavamuutosaluetta	Maapinta-ala: 0,6300 ha	Solbacka
753-418-1-286	17.1.2014	pienet saaret, ei rak. oik.	Maapinta-ala: 0,1170 ha	
<del>753-418-1-287</del>	16.8.2014	ei ole lohottu emätilasta Vikars II.	Maapinta-ala: 0,9308 ha Vesipinta-ala: 3,697 ha	Oskarinniemi

# KITÖ VESIOSUUSKUNTA VERKOSTO, OTE





# Sähköverkko nyt

Ryssnäs

Olofsbotten

Krokholmen

Trest

Skeppsholmen

uusi kaapeli-  
yhteys



## **RAKENNUSOIKEUDEN MÄÄRITYS PERUSTUU RAKENNUSJÄRJESTYKSEEN , SIPOO UUSI RAKJ.**

### 4.2.2

#### Taloussrakennukset

Rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen tai loma-asunnon lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä taloussrakennuksia.

Asuinrakennukseen liittyvän yksittäisen taloussrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>.

Maatalouden tai tilaa vaativan yritystoiminnan tarkoituksiin taloussrakennuksen kerrosala voi olla suurempi.

Loma-asuntoon liittyvän yksittäisen taloussrakennuksen kerrosala saa olla enintään 50 k-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikalla saa olla yksi yksikerroksinen saunarakennus, jonka kerrosala on enintään 30 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen kerrosalasta enintään 15 k-m<sup>2</sup> voi olla muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa.

Saunarakennuksen lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa savusaunan, jonka kerros-ala on enintään 15 k-m<sup>2</sup>.

Loma-asunnon ja asuinrakennuksen yhteyteen saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 20 k-m<sup>2</sup> suuruisen vierasmajan. Vierasmajan tulee sijoittua samaan pihapiiriin eikä sillä saa olla itsenäisen loma-asunnon tai asunnon tunnusmerkkejä.

Ranta-alueella venevajan saa rakentaa vesirajaan tai maalle, jollei siitä aiheudu huomattavaa haittaa ympäristölle tai rantamaisemalle.

Rakennusvalvontaviranomainen voi harkitessaan kieltää venevajan rakentamisen mm. luonnonarvojen vaarantumisen takia tai maisemallisista syistä.

Ranta-alueella taloussrakennuksen katettu terassi tulee sopeuttaa rakennukseen ja maisemaan; katettua terassia ja rakennusta arvioidaan maisemallisena kokonaisuutena.



### 4.2.3

#### Loma-asunnot

Loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 150 k-m<sup>2</sup>.

Loma-asunto tulee olla yksiasuntoinen ja se saa olla enintään I½ -kerroksinen. Loma-asuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta. Kiellosta rakentaa kellari voidaan poiketa, mikäli sen rakentaminen rinteeseen sijoittuvaan loma-asuntoon on maastollisesti perusteltua. Kulku kellariin tulee tällöin tapahtua vain ulkokautta ja kellariin saa sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja.

Ranta-alueella loma-asunnon katettu terassi tulee laajuudeltaan ja ulkonäöltään sopeuttaa rakennukseen ja maisemaan; katettua terassia ja rakennusta arvioidaan maisemallisena kokonaisuutena.

#### Rakennuslupaselvitys :

Kunnan rakennusvalvonta on keväällä 2019 selvittänyt maankäyttöjoaksen pyynnöstä kaava-alueen viereisten pienissä lähisaarissa olevien karttarakennusten lupatilannetta. Selvityksen perusteella ei havaittu sellaisia rakennuslupia, joilla olisi vaikutusta kaava-alueen emätilalaskennassa jo huomioonotettuihin käytettyihin rakennusoikeuksiin.