



RA 8

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

Ranta-asetakaavan selostus, kaavaehdotus
Beskrivning av stranddetaljplanen, planförslag

13.9.2023

ASIA / ÄRENDE

1260/2022

Rajauksen mukaan ranta-asetmakaava koskee tilaa 753-418-1-233 ja kaava-alueen pinta-ala on noin 7,0 ha.

Asemakaavalla muodostuu kortteli 3 RA-4, metsätalousaluetta M-3 ja MY-3, luonnonsuojelualuetta SL-2 ja venevalkama LV-4.

Tämä kaavaselostus liittyy 13.9.2023 päivättyyn ranta-asetmakaavakarttaan (1:2000).

Kaavakartta ja kaavaselostus julkaistaan määräyksineen kunnan internetsivulla (www.sipoo.fi/ra8).

Selostuksen valokuvat kaavanlaatijan ottamia ellei toisin mainita asiakirjoissa.

Enligt avgränsningen omfattar stranddetaljplanen fastigheten 753-418-1-233 och planområdet är ca 7,0 ha stort.

Genom detaljplanen bildas kvarter 3 RA-4, skogsbruksområde M-3 och MY-3, naturskyddsområde SL-2 och småbåtsplats LV-4.

Denna planbeskrivning gäller den 13.9.2023 daterade stranddetaljplanekartan (1:2000).

Plankartan och planbeskrivningen med planbestämmelser publiceras på kommunens webbplats (www.sipoo.fi/sv/ra8).

Fotografierna i planbeskrivningen har tagits av plankonsulten, om inte annat anges.

Työn ohjaus

Sipoon kunta

Kehitys- ja kaavoituskeskus

Niina Tiittanen kaavoittaja/planläggare, puh/tfn 040 541 7596, [niina.tiittanen\(at\)sipoo.fi](mailto:niina.tiittanen(at)sipoo.fi)

Arbetet leds av

Sibbo Kommun

Utvecklings- och planläggningscentralen

Kaavan laatija

Insinööritoimisto Poutanen Oy,

DI Juha Poutanen, YKS 361,

[juha.poutanen\(at\)poutanenoy.fi](mailto:juha.poutanen(at)poutanenoy.fi)

puh. 0400-480 338

Planens beredare

Insinööritoimisto Poutanen Oy,

DI Juha Poutanen, YKS 361,

[juha.poutanen\(at\)poutanenoy.fi](mailto:juha.poutanen(at)poutanenoy.fi)

tfn 0400-480 338

Asemakaavatyypien listaus ja selitykset

Lista på typer av detaljplaner och förklaringar till dem

VAIKUTUKSILTAAN VÄHÄISET ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER SOM HAR RINGA VERKNINGAR

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

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

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

TÄMÄN KAAVAN ETENEMISTAPA
DEN HÄR PLANENS FRAMSKRIDANDE

VAIKUTUKSILTAAN MERKITTÄVÄT ASEMAKAAVAT - DETALJPLANER MED BETYDANDE VERKNINGAR

- Valtuusto hyväksyy
- Muut kuin vaikutuksiltaan vähäiset tai muut kuin merkittävät kaavat
- Tehdään OAS ja asetetaan se nähtäville
- Fullmäktige godkänner
- Planer med betydande verkningar som inte faller inom de två tidigare kategorierna ovan
- Ett PDB upprättas och läggs fram offentligt.

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet

Planprocess och behandlingskeden

Asianumero/ Ärendenummer
1260/2022

OSALLISTUMINEN - DELTAGANDET

ALOITUSVAIHE - STARTSKEDET

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Vireilletulosta ilmoittaminen kuulutuksella 15.12.2022
- Program för deltagande och bedömning utarbetats
- Anhängiggörandet av planen kungörs 15.12.2022

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 15.12.22-20.1.2023
- Planutkastet utarbetas
- Behandling i markanvändningssektionen 30.11.2022
- Beredningsmaterialet läggs fram offentligt 15.12.22-20.1.2023

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 13.9.2023 ja 25.9.2023
- Behandling i markanvändningssektionen och kommunstyrelsen 13.9.2023 och 25.9.2023

KAAVAN HYVÄKSYMINEN - GODKÄNNANDE AV PLANEN

- Valtuusto hyväksyi kaavan 2.10.2023
- Fullmäktige godkände planen 2.10.2023

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen.

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

1 Perus- ja tunnistetiedot Bas- och identifikationsuppgifter



Kaava-alueen sijainti peruskartalla (kaava-alueen rajaus esitetty sinisellä värillä) © MML

Planområdets läge på baskartan (planområdets gränser anges med blå färg). © LMV

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Löparö

Kiinteistöt: 753-458-1-233

Kaavan nimi: Krokholmen II ranta-
asemakaavan muutos

Kaavanumero: 1260 /2022

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommundel: Löparö

Fastigheter: 753-458-1-233

Planens namn: Ändring av stranddetaljplan
Krokholmen II

Plannummer: 1260 /2022

1.1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Krokholmenin niemessä Löparö saaren eteläkulmassa

Rajauksen mukaan ranta-asemakaava koskee tilaa 753-418-1-233 ja alueen pinta-ala on noin 7,0 ha.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus laatia ranta-asemakaava alueilleen.

Tämän ranta-asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa kaavatilaa alueelle yksi lomarakennuspaikka emätilamitoituksen perusteella ja osoittaa tilan alueen muu maankäyttö kaavallisesti.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Krokholmen II ranta-asemakaavan muutos. Hanke pohjautuu muutosalueen maanomistajan syksyllä 2022 jättämään kaavamuutoksen vireilletulohakemukseen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on sijoittaa aiemmin laaditun Krokholmenin niemen mitoituskartan osoittama rantarakennuspaikka kaava-alueelle.

1.1.1 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget på Krokholmen i södra hörnet av Löparö.

Enligt avgränsningen gäller stranddetaljplanen fastigheten 753-418-1-233 och arealen uppgår till cirka 7,0 ha.

Enligt 74 § i markanvändnings- och bygglagen har markägaren rätt att låta utarbeta en stranddetaljplan över ett område som han eller hon äger.

Syftet med denna stranddetaljplaneändring är att anvisa en byggplats för fritidsboende utifrån stamfastighetsdimensioneringen och fastställa den övriga markanvändningen på fastigheten.

1.2 Planens namn och syfte

Planens namn är ändringen av stranddetaljplan Krokholmen II. Projektet grundar sig på en anhållan om att inleda detaljplanering som markägaren riktade till kommunen hösten 2022.

Syftet med planändringen är att i planområdet placera ut den strandbyggplats som anvisats på Krokholmen i en tidigare dimensioneringskalkyl.

1.3 Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.1.1	Kaava-alueen sijainti	6
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	6
1.3	Sisällysluettelo	7
1.4	Liitteet	8
1.5	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	11
1.5.1	Selostuksen liiteasiakirjat	11
1.5.2	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	11
2.	TIIVISTELMÄ	12
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	12
2.2	Ranta-asemakaava	12
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	13
3.1	Suunnittelualue	13
3.1.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus	13
3.1.2	Luonnonympäristö	14
3.1.3	Rakennettu ympäristö	14
3.1.4	Kulttuurihistorialliset arvot	15
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	15
3.2.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
3.2.3	Maakuntakaava	16
3.2.4	Yleiskaava ja osayleiskaava	17
3.2.5	Ranta-asemakaava	19
3.2.6	Rakennusjärjestys	20
3.2.7	Maanomistus	20
3.2.8	Aloite ja aluetta koskevat sopimukset	20

4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.3.1	Osalliset	21
4.3.2	Vireilletulo	22
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	22
4.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet	23
4.4.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaati mukset	23
4.4.2	Asemakaavalle asetetut tavoitteet	24
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Kaavan rakenne	25
5.1.1	Ranta-asemakaavan mitoitus	25
5.1.2	Palvelut	27
5.1.3	Tekninen huolto	27
5.1.4	Liikenne	27
5.2	Kaavan vaikutukset	27
5.2.1	Vaikutukset maisemakuvaan ja rakennettuun ympäristöön	28
5.2.2	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja vesistöihin.	28
5.2.3	Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arviointi	29
5.3	Ympäristön häiriötekijät	29
5.3.1	Vaikutukset liikenteeseen, liikenneturvallisuuteen ja meluun	29
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	30
	Yhteyshenkilöt	31
	Kontaktpersoner	31

Kannen kuvan tiedot
©Kuvan omistaja

1.4 Liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Ranta-asemakaavakartta ja kaavamääräykset
- Liite 3. Luontoselvitys
- Liite 4. Emätilalaskelma / mitoitustaulukko
- Liite 5. Rantaviivan muunnoskartta
- Liite 6. Seurantalomake
- Liite 7. Vastineraportti

1.3 Innehållsförteckning

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	5
1.1	Identifikationsuppgifter	5
1.1.1	Planområdets läge	6
1.2	Planens namn och syfte	6
1.3	Innehållsförteckning	9
1.4	Bilagor	10
1.5	Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen	11
1.5.1	Bilagor till beskrivningen	11
1.5.2	Förteckning över andra dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	11
2.	SAMMANDRAG	12
2.1	Olika skeden i planprocessen	12
2.2	Stranddetaljplan	12
3.	UTGÅNGSPUNKTER	13
3.1	Planeringsområdet	13
3.1.1	En allmän beskrivning av området	13
3.1.2	Naturmiljö	14
3.1.3	Den byggda miljön	14
3.1.4	Kulturhistoriska värden	15
3.2	Planeringssituation	15
3.2.1	Planer, beslut och utredningar som berör planområdet	15
3.2.2	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	16
3.2.3	Landskapsplan	16
3.2.4	Generalplan och delgeneralplan	17
3.2.5	Stranddetaljplan	19
3.2.6	Byggnadsordning	20
3.2.7	Markägoförhållanden	20
3.2.8	Initiativet och avtal som gäller området	20
4.	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	21
4.1	Behovet av detaljplanering	21
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	21
4.3	Deltagande och samarbete	21
4.3.1	Intressenter	21
4.3.2	Anhängiggörande	22
4.3.3	Deltagande och växelverkan	22
4.4	Stranddetaljplanens syften	23
4.4.1	Innehållskraven enligt markanvändnings- och bygglagen	23
4.4.2	Mål som ställts för detaljplanen	24

5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	25
5.1	Planens struktur	25
5.1.1	Dimensioneringen av stranddetaljplanen	25
5.1.2	Service	27
5.1.3	Teknisk försörjning	27
5.1.4	Trafik	27
5.2	Planens konsekvenser	27
5.2.1	Konsekvenser för landskapsbilden och den byggda miljön	28
5.2.2	Konsekvenser för naturen, naturmiljön och vattendragen	28
5.2.3	Bedömning av konsekvenser för människorna	29
5.3	Störande faktorer i miljön	29
5.3.1	Konsekvenser för trafik, trafiksäkerhet och buller	29
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	30
	Alustava aikataulu	30
	Preliminär tidtabell	30

Uppgifter om omslagsbilden
©Bildens ägare

1.4 Bilagor

Bilaga 1. Program för deltagande och bedömning

Bilaga 2. Stranddetaljplanekarta och planbestämmelser

Bilaga 3. Naturinventering

Bilaga 4. Moderfastighetsutredningen / Dimensioneringstabellen

Bilaga 5. Konverteringen av strandlinjen

Bilaga 6. Uppföljningsblankett för detaljplanering

Bilaga 7. Bemötanderapport

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

1.5.1 Selostuksen liiteasiakirjat

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ranta-asemakaavakartta ja kaavamääräykset

Luontoselvitys

Emätilalaskelma / mitoitustaulukko

Rantaviivan muunnoskartta

Seurantalomake

Vastineraportti

1.5.2 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Sipoon yleiskaava 2025, selvitykset ja asiakirjat.

Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava 2011 selvitykset ja asiakirjat.

1.5 Förteckning över handlingar, utredningar och källmaterial som berör planen

1.51 Bilagor till beskrivningen

Program för deltagande och bedömning

Stranddetaljplanekarta och planbestämmelser

Naturinventering

Moderfastighetsutredningen / Dimensioneringstabellen

Konverteringen av strandlinjen

Uppföljningsblankett för detaljplanering

Bemötanderapport

1.5.2 Förteckning över andra dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

Generalplan för Sibbo 2025, utredninga och dokument.

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

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö on kuulutettu vireille joulukuussa 2022.

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

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

Maankäyttöjaosto hyväksyi ranta-asemakaavan kokouksessa 13.9.2023 kunnanhallituksen käsittelyyn ja kunnanhallitus hyväksyi ranta-asemakaavan kokouksessa 25.9.2023 valtuuston käsittelyyn. Valtuusto hyväksyi Krokholmen II ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessa 2.10.2023.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavan nimi on Krokholmen II ranta-asemakaavan muutos. Hanke pohjautuu muutosalueen maanomistajan syksyllä 2022 jättämään kaavamuuoksen vireilletulohakemukseen.

Kaavamuuoksen tavoitteena on sijoittaa aiemmin laaditun Krokholmenin niemen mitoituslaskelman osoittama rantarakennuspaikka kaava-alueelle.

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planarbetet har kunggjorts i december 2022.

Utkastet till planändring har varit framlagt 5.12.-20.1.2023 och utlåtanden har begärts om det. Plankonsulten har gett bemötanden till utlåtandena och åsikterna.

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

Markanvändningssektionen har på sitt möte 13.9.2023 godkänt att stranddetaljplanen behandlas av styrelsen och kommunstyrelsen godkände på sitt möte 25.9.2023 att stranddetaljplanen behandlas av fullmäktige. Fullmäktige godkände ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II på sitt möte 2.10.2023.

2.2 Stranddetaljplan

Planens namn är ändring av stranddetaljplan Krokholmen II. Projektet grundar sig på en anhållan om att inleda detaljplanering som markägaren riktade till kommunen hösten 2022.

Syftet med planändringen är att i planområdet placera ut den strandbyggplats som anvisats på Krokholmen i en tidigare dimensioneringskalkyl.

3 Suunnittelun lähtökohdat Utgångspunkter



Kaava-alueen ilmakekuva, kaava-alue osoitettu sinisellä rajauksella

Flygfoto över området. Planområdet visas med en blå gräns.

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

Muutoskohde sijaitsee Sipoon saaristossa Löparön saaren eteläkulmassa Krokholmenin niemessä. Kaava-alue rajoittuu mereen länsi- ja itäpuolelta sekä kluuvijärveen alueen keskiosissa.

Alueella ei ole rakennuksia tai muitakaan rakennelmia.

Alue on kauttaaltaan mänty- ja kuusivaltaista metsämaata, rannat ovat kovapohjaisia ja osin kallioisia.

3.1 Planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Ändringsområdet är beläget på Krokholmen i södra hörnet av Löpare i Sibbo skärgård. Planområdet gränsar till havet i väster och öster samt i de mittersta delarna till ett gloträsket.

Det finns inga byggnader eller andra konstruktioner i området.

Området är genomgående tall- och grandomineerad skogsmark. Stränderna har hård botten och är ställvis klippiga.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot ja maisema

Alue on tyypillistä metsäistä saaristomaisemaa kalliolineen ja korkeuseroineen. Alueen maisemakuva ei erotu muusta Krokholmenin niemen puustoisesta maisemakuvasta.

Arvokkaat luontokohteet

Alueelta on v. 2022 luontoselvityksen yhteydessä havaittu metsälain 10§ mukaisia arvokkaita elinympäristöjä eli havupuuvaltaista tuoretta kangasta, tervaleppälehtoja ja -luhtia, alueella osittain oleva kluuvijärvi on vesilain mukaan suojeltava kohde. Luontoselvitystä on täydennetty v. 2023.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Nykytilanne

Alueella ei ole rakennuksia tai muitakaan rakennelmia.

Ympäristön rakennuskanta

Suunnittelualueen ympärillä olevilla saarilla ja Löparön pääsaarella on eri-ikäistä loma-asutusta ja Löparössä myös pysyvää asutusta.

Krokholmenin niemi on toistaiseksi rakentamaton, muulla alueella niemeä on toisessa ranta-asema-kaavassa kaksi vielä toteutumaton lomarakennuspaikka.

Kunnallistekniikka

Alueella ei ole toistaiseksi keskitettyä vesihuoltoa. Löparön saarella on Kitön vesiosuuskunnan vesihuoltoverkoston. Sen jatkamisesta Krokholmeniin saakka ei ole toistaiseksi virallisia päätöksiä. Jäteve-

3.1.2 Naturmiljö

Naturförhållanden och landskap

Området är ett typiskt skogsklätt skärgårdslandskap med klippor och höjdskillnader. Landskapsbilden i området skiljer sig inte från det övriga skogslandskapet på Krokholmen.

Värdefulla naturobjekt

I samband med naturinventeringen år 2022 observerades värdefulla livsmiljöer enligt 10 § i skogslagen, dvs. barrträdsdominerad frisk mosskog, klibbalundar och -kärr, gloträsket, som delvis finns inom planområdet, är skyddat med stöd av vattenlagen. Naturinventeringen har kompletterats år 2023.

3.1.3 Den byggda miljön

Nuläget

Det finns inga byggnader eller andra konstruktioner i området.

Byggnadsbeståndet i omgivningen

På holmarna runt planeringsområdet och på huvudön Löpare finns det fritidsbebyggelse som uppförts vid olika tidpunkter. Löpare har också fast bosättning.

Krokholmen är tills vidare obebyggd, på andra håll av udden finns i en annan stranddetaljplan ytterligare två obebyggda byggplatser för fritidshus.

Kommunalteknik

Tills vidare finns ingen centraliserad vattenförsörjning i området. Delar av Kitö vattenandelslags nät sträcker sig till Löparö. Inga officiella beslut har fattats om att förlänga nätet ända till Krokholmen.

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

Liikenne ja liikkuminen

Kaava-alueelle tulee valmis yksityistie Löparön ja Kitön saarten kautta mantereelta. Kaavamuutosta varten ei tarvitse rakentaa uusia teitä, mutta harjinnassa on nykyisen tielinjan siirto kaava-alueen kohdalla tulevan rakennuspaikan läheisyyden vuoksi.

3.1.4 Kulttuurihistorialliset arvot

Kaavamuutosalueen ollessa rakentamaton, alueella ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja. Porvoon Museolta on tullut tietoa, että kaava-alueella ei tarvita arkeologista inventointia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä ovat:

- Uudenmaan vaihemaakuntakaava tullut voimaan 24.9.2021, maakuntavaltuusto hyväksynyt 25.8.2020. KHO:n päätös 13.3.2023.
- Sipoon yleiskaava 2025, kunnanvaltuusto 15.12.2008. KHO:n päätös 23.12.2011
- Sipoon saariston ja rannikon yleiskaava, kunnanvaltuusto 13.6.2011 ja KHO:n päätöksellä lainvoimainen 20.2.2014. Yleiskaava ei ole voimassa kaavamuutosalueella.
- Krokholmen ranta-asemakaava, vahvistettu Uudenmaan lääninhallitus, 21.9.1981.
- Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään soveltuvin osin kaavamuutoksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia.
- Luontoselvitys, Suomen Luontotieto Oy, 2022-2023.
- Emätilaselvitys, 2020.

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

Trafik och färdsel

Från fastlandet går en befintlig enskild väg via Löparö och Kitö till planområdet. För planändringen behöver inga nya vägar byggas, men man överväger att flytta den nuvarande vägsträckningen vid planområdet på grund av närheten till den kommande byggplatsen.

3.1.4 Kulturhistoriska värden

Eftersom planändringsområdet är obebyggt har området inga särskilda kulturhistoriska värden. Borgå museum har meddelat att ingen arkeologisk inventering behöver göras i planområdet.

3.2 Planeringsituation

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Följande planer, beslut och utredningar berör området:

- Etapplandskapsplan för Nyland, i kraft 24.9.2021, godkänd av landskapsfullmäktige 25.8.2020. HFD:s beslut 13.3.2023.
- Generalplan för Sibbo 2025, kommunfullmäktige 15.12.2008. HFD:s beslut 23.12.2011
- Delgeneralplan för skärgården och kusten, kommunfullmäktige 13.6.2011 och lagkraftvunnen genom HFD:s beslut 20.2.2014. Generalplanen är inte i kraft i planändringsområdet.
- Krokholmens stranddetaljplan, fastställd av Nylands länsstyrelse 21.9.1981.
- Som underlag för sammanställandet av planen och för konsekvensbedömningen används tillämpliga delar av de utredningar och planer som gjorts inför planändringen.
- Naturinventering, Suomen Luontotieto Oy 2022-2023.
- Stamfastighetsutredning, 2020.

3.2.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.3 Maakuntakaava

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

3.2.2 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

- Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas.
- Förutsättningar skapas för en koldioxidsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mer sammanhängande.
- Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.
- Man bereder sig på extrema väderförhållanden och översvämningar samt på verkningarna från klimatförändringen. Nytt byggande placeras utanför områden med översvämningrisk eller också säkerställs hanteringen av översvämningriskerna på annat sätt. Det sörs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvets värden tryggas
- Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.

3.2.3 Landskapsplan

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

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

3.2.4 Yleiskaava ja osayleiskaava

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

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

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

3.2.4 Generalplan och delgeneralplan

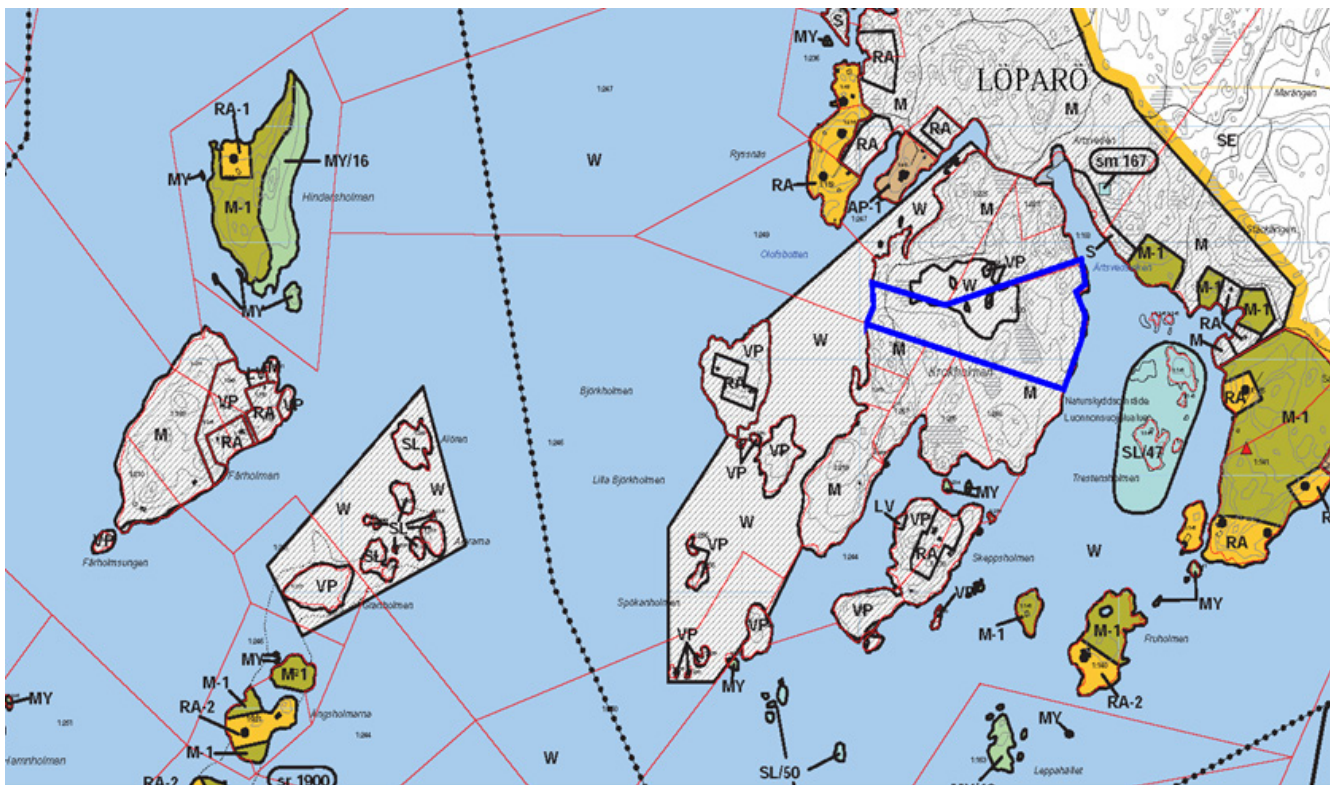
Den av Sibbo kommunfullmäktige 13.6.2011 godkända delgeneralplanen för skärgården och kusten omfattar inte områden som stranddetaljplanerats tidigare. Stranddetaljplaneområdena har anvisats med rasterbeteckningar på generalplanekartan.

Sibbo generalplan 2025 styr planändringen. I Sibbo generalplan har planeringsområdet anvisats som ett glesbygdsområde, MTH. Vården och nyttjandet av skogarna grundar sig på bestämmelserna i skogslagen.



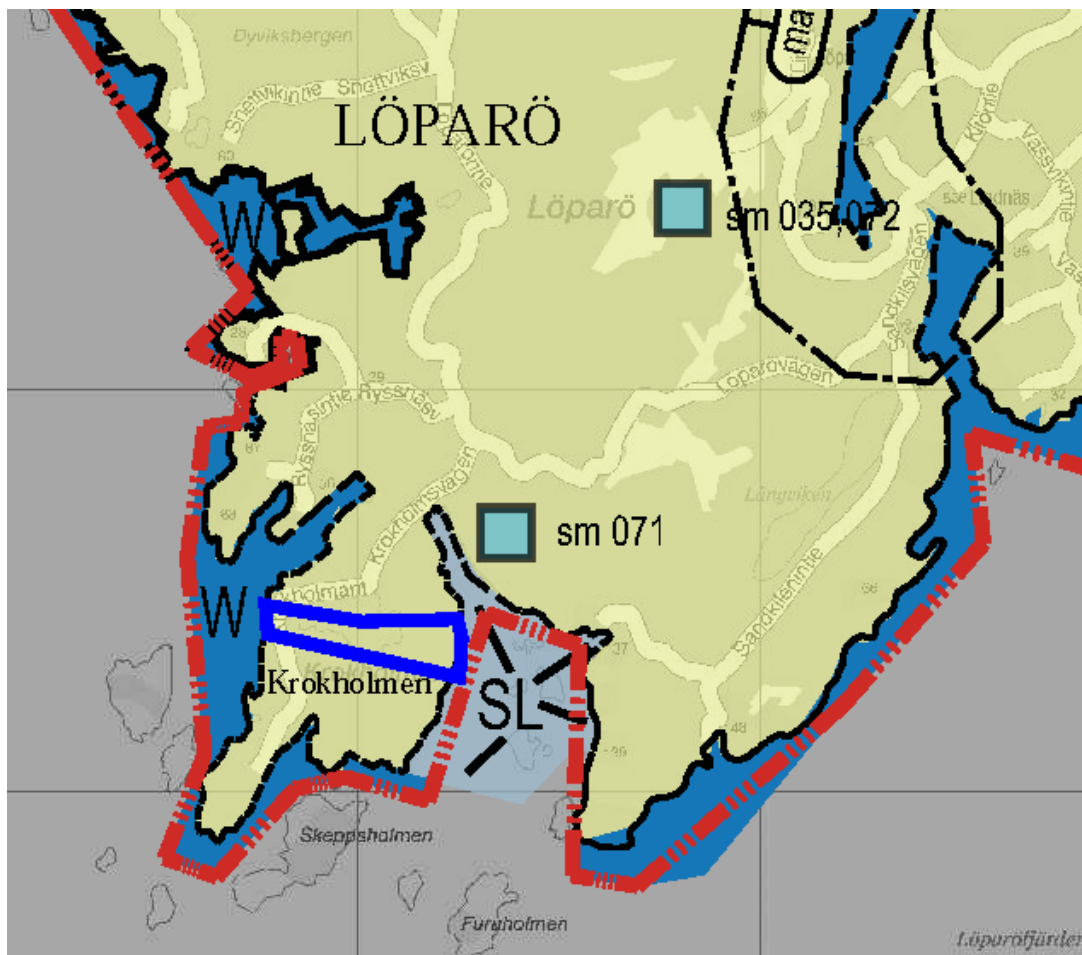
Ote Uudenmaan maakuntakaavasta, kaava-alueen likim. sijainti sinisellä rajauksella.

Utdrag ur Nylands landskapsplan, planområdets ungefärliga läge visas med en blå linje.



Ote Saariston ja rannikon osayleiskaavasta, kaava-alue osoitettu sinisellä rajauksella,

Utdrag ur delgeneralplanen för skärgården och kusten. Planområdet visas med blå linje.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025, kaava-alueen sijainti osoitettu sinisellä rajauksella

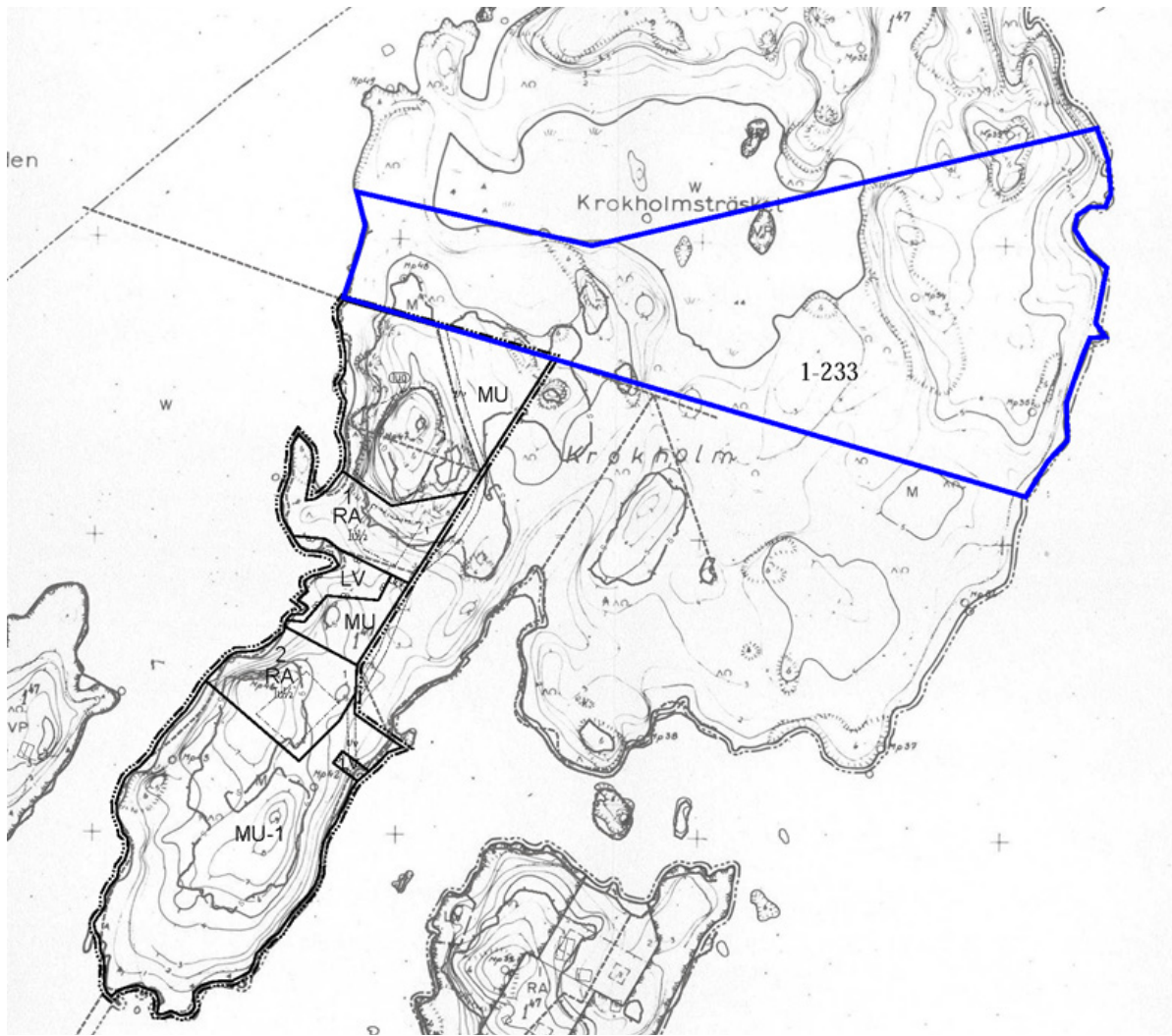
Utdrag ur Generalplan för Sibbo 2025, planområdets läge visas med blå linje.

3.2.5 Ranta-asmakaava

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

3.2.5 Strandedetaljplan

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



Krokholmenin niemen ranta-asemakaavatilanne, kaava-alue merkitty sinisellä viivalla.

Situationen beträffande stranddetaljplaner på Krokholmen. Planområdet anges med blå linje.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 12.2.2019 kunnanhallituksen päätöksellä. Kaavan rakennuspaikkojen rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti.

3.2.7 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2.8 Aloite ja aluetta koskevat sopimukset

Ranta-asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on tullut aloite maanomistajalta. Kehitys- ja kaavoituskeskus on kuuluttanut kaavamuutoksen vireille 15.12.2022.

3.2.6 Byggnadsordning

Sibbo kommuns gällande byggnadsordning trädde i kraft 12.2.2019 genom kommunstyrelsens beslut. Byggrätten för byggplatserna i planen bestäms utifrån byggnadsordningen.

3.2.7 Markägoförhållanden

Planområdet är privatägt.

3.2.8 Initiativet och avtal som gäller området

Markägaren har tagit initiativ till ändringen av stranddetaljplanen. Utvecklings- och planläggningscentralen kungjorde planändringen anhängig 15.12.2022.

4 Asemakaavasunnittelun vaiheet

Olika skeden i planeringen av detaljplanen

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutos on laitettu vireille maanomistajan toimesta osoittamaan kaava-alueelle mitoituksen mukaisen yhden lomarakennuspaikan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on kuulutettu vireille 15.12.2022.

Kaavamuutosluonnos on pidetty nähtävillä 15.12.-20.1.2023 ja siitä pyydettiin lausunnot. Kaavaehdotus on pidetty nähtävillä 30.3-30.4.2023 ja siitä on pyydetty lausunnot, lausuntoja tuli 3 kpl.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- Suunnittelun alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- Kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto, ja kiinteistö- ja mitausyksikkö

4.1 Behovet av detaljplanering

Planändringen har anhängiggjorts på markägarens initiativ i syfte att anvisa en med dimensioneringen förenlig byggplats för fritidsboende.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planändringen kungjordes anhängig 15.12.2022.

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

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- Fastighetsägare och invånare i planområdet och angränsande områden
- Kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga, såsom avdelningen för teknik och mättnings- och fastighetsenheten

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Keravan Energia Oy, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos kuntayhtymä, Porvoon alueellinen vastuumuseo.
- Kunnan päätöksentekijät: maankäyttöjaosto, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto.

4.3.2 Vireilletulo

Hankkeen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan kunnan virallisissa ilmoituslehdissä sekä paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland). Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä Nikkilän Sipoo Infossa sekä Söderkullan kirjasto (Amiraalintie 2) ja kunnan internetsivuilla www.sipoo.fi

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Valmisteluvaihe

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

Ehdotusvaihe 1.3.2023

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

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

4.3.2 Anhängiggörande

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

4.3.3 Deltagande och växelverkan

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

Beredningsskedet

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

Förslagsskedet 1.3.2023

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

Korjattu kaavaehdotus 13.9.2023

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

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioonottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita

Korrigerad planförslaget 13.9.2023

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

4.4 Strandetaljplanens syften

4.4.1 Innehållskraven enligt markanvändnings- och bygglagen

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som anges ovan.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning ska det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för

teita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Ranta-asemakaavan osalta on lisäksi säädetty, että suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon sekä ranta-alueille jää riittävästi yhte näistä rakentamatonta aluetta.

4.4.2 Asemakaavalle asetetut tavoitteet

Kunnan tavoitteet asemakaavan laatimiselle

Kunnalla ei ole ollut erityisiä tavoitteita kaavamutoksen suhteen.

Maanomistajan tavoitteet kaavan laatimiselle

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

planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

I fråga om stranddetaljplanen ska det vidare ses till att det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt, och att naturvård, landskapsvärdens, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

4.4.2 Mål som ställts för detaljplanen

Kommunens mål för upprättande av detaljplanen

Kommun har inte haft några särskilda mål för detaljplaneändringen.

Markägarens mål för upprättande av detaljplanen

Syftet med planändringen är att i planområdet placera ut den strandbyggplats som anvisats på Krokoholmen i en tidigare dimensioneringskalkyl.

5 Asemakaavan kuvaus

Redogörelse för detaljplanen

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella muodostetaan yksi omarantainen lomarakennuspaikka Krokholmin niemen länsirannalle, muut osat kaava-alueesta osoitetaan metsätalousalueina ja luonnonsuojelualueina. Länsirannalle osoitetaan myös venevalkama-alue, joka on muodostettu jo aiemmin kiinteistörajatena kahdelle saarissa oleville tiloille.

5.1.1 Ranta-asemakaavan mitoitus

Kaavaluonnoksen mitoitus perustuu emätilaselvityksen ja käytettyjen mitoitusnormien perusteella laskettuihin tilakohtaisiin mitoituksiin. Kaavamuutosalueen tilojen emätila on Vikars II 753-418-1-47 (muodostettu 19.2.1948). Mitoitusarvoina on käytetty mannerrannan osalta 4 loma-as.yks./muunnettu rantakilometri ja emätilaan kuuluvien saarten osalta arvoa 3 loma-asyks./muunnettu rantakilometri. Rantaviivan muunnosperusteena on käytetty ns. Etelä-Savon mallin mukaista laskentamenetelmää (sama kuin Sipoon Saariston ja rannikon osayleiskaavassa 2011). Emätilaselvitykset ja mitoituslaskentataulukko kaavaselostuksen liitteenä.

Mitoituksen perustelut:

Saariston ja rannikon osayleiskaava ei ole voimassa kaavamuutosalueella, joten mainitussa yleiskaavassa käytettyjä mitoituksia ei sovelleta tässä tapauksessa yleiskaavan ulkopuoliseen muutosalueeseen. Kaavamuutoksen ylemmänasteisena ohjaavana kaavana on Sipoon yleiskaava 2025,

5.1 Planens struktur

Genom planändringen bildas en byggplats för fritidsbostad med egen strand på västra sidan av Krokholmen. De övriga delarna av planområdet anvisas som skogsbruksområden och naturskyddsområden. På västra stranden anvisas också ett område för en båthamn. Det har bildat redan tidigare i form av ett fastighetsservitut för två fastigheter på holmarna.

5.1.1 Dimensioneringen av stranddetaljplanen

Dimensioneringen i planutkastet grundar sig på fastighetsspecifika värden som beräknats utifrån moderfastighetsutredningen och dimensioneringsnormerna. Moderfastigheten är Vikars II 753-418-1-47 (grundad 19.2.1948). Som dimensioneringsvärden har för fastlandsstrandens del tillämpats 4 fritidsbostäder/kilometer omräknad strandlinje, för öarna som hör till moderfastigheten 3 fritidsbostäder/kilometer omräknad strandlinje. Som grund för konverteringen av strandlinjen har man tillämpat en beräkningsmodell enligt s.k. Södra Savolax modell (samma som i delgeneralplanen för skärgården och kusten i Sibbo 2011). Moderfastighetsutredningen och dimensioneringstabellen finns som bilagor av beskrivning.

Grunden för dimensioneringen:

Delgeneralplan för skärgården och kusten är inte i kraft i planändringsområdet. Därför tillämpas dimensioneringarna i nämnda generalplan inte i detta fall på ett ändringsområde som faller utanför generalplanen. Den styrande planen på högre nivå att styra planändringen är Generalplan för Sibbo 2025,

joka on ainoana yleiskaavana voimassa muutos-alueella. Emätilaselvityksen poikkileikkausvuotena on käytetty Sipoon yleiskaavan 2025 mukaista ajankohtaa 1.7.1959.

Käytettyä mitoitusnormia 4 loma-as/ muunnettu rantakilometri voidaan pitää varovaisena mitoitustasona tässä tapauksessa laajalla mannermerenrannan alueella, joka on myös jo valmiin autotien päässä. Kaavamuutosalue on myös jatkossa mahdollista liittää Kitön vesiosuuskunnan vesija viemäriverkkoon. Mainittu vesihuoltoverkosto on jo rakennettuna Löparön pääsaaren alueelle noin 0.4 km vesimatkan päähän kaava-alueen itärannalta. Krokholmenin alueelle tulee jo sähköverkko.

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

Kaava-alue on pääosin peitteistä metsämaata joten uusi rakennuspaikka ei tule näkymään mereltä päin. Rakennusaloilla ja kaavamääräyksillä on ohjattu tontin rakentamista myös lähirantamaisema huomioiden. Kaavamuutosalueella olevat arvokkaat metsäluonnon kohteet on huomioitu asianmukaisin kaavamerkinöin.

Kaava-alueen tilastotiedot:

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 7.0 ha.

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

som är den enda gällande generalplanen i ändringsområdet. Tvärsnittstidpunkten i Generalplan för Sibbo 2025, 1.7.1959, har använts som tvärsnittstidpunkt i moderfastighetsutredningen.

Den tillämpade dimensioneringsnormen 4 fb/ omräknad kilometer strandlinje kan betraktas som en försiktig dimensioneringsnivå i detta fall då det handlar om ett vidsträckt fastlandsområde till vilket det finns en bilväg färdigt. Planändringsområdet kan även i fortsättningen anslutas till Kitö vattenandelslags vatten- och avloppsnät. Nämnnda vattenförsörjningsnät har redan byggts till huvudön Löpare på ett avstånd av ca 0,4 km till sjöss från planområdets västra strand. Elnätet sträcker sig redan ut till udden.

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

Planområdet är i huvudsak täckt skogsmark och den nya byggplatsen kommer inte att synas från havet. Byggandet av tomten har styrts med byggnadsytor och planbestämmelser så att även närlandskapet på stranden tagits i beaktande. De värdefulla objekten i skogsnaturen inom planeringsområdet har beaktats med tillbörliga planbe-teckningar.

Tabelluppgifter för planområdet:

Planeringsområdets total yta är cirka 7.0 ha.

Område	Yta (m ²)	BR (m ² -vy)	Tomter
RA	5147	265	1
LV	171		
M3	28073	0	0
SL	36755	0	0

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

5.1.2 Palvelut

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

Asemakaava-alueen julkiset palvelut tukeutuvat samoin Söderkullassa oleviin palveluihin. Kunnassa toimii Pelastuslaitoksen palveluyksikkö, Poliisiin (lupapalvelut), Kansaneläkelaitoksen ja Itä-Uudenmaan työ- ja elinkeinotoimiston palvelupisteet.

5.1.3 Tekninen huolto

Sähkömuuntaja, josta kaava-alueella voidaan tuoda lähimmillään sähköverkko, on nyt noin 0,2 km päässä etelässä. Löparön pääsaarella on jo rakennettua vesiosuuskunnan vesihuoltoverkosta. Sen ulottamisesta Krokholmenin alueelle ei ole tehty toistaiseksi sitovia päätöksiä, mutta hanketta on suunniteltu jo.

5.1.4 Liikenne

Alueelle on yleiseltä tieltä, valmis yksityistieyhteys Löparön ja Kitön saaren kautta. Kaava-alueella tie kulkee suunnitellun uuden tontin läpi, tietä on suunniteltu siirrettäväksi kaava-alueen kohdalla rakennuspaikan sijoittelun johdosta, siirto toteutetaan kaava-alueen maanomistajan kustannuksella kaavan hyväksymisen jälkeen ennen uuden rakennuspaikan toteuttamista joko yksityistietoimituksella tai sopimusperusteisesti alueen tieoikeuksien haltijoiden kanssa.

5.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § ja Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §). Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa. Arviointi raportoidaan kaavaselostuksessa.

Närmare uppgifter om dimensioneringen och area-lerna framgår av uppföljningsblanketten som finns som bilaga till denna beskrivning.

5.1.2 Service

Den närmaste kommersiella servicen finns i Söderkulla ca 20 km längs landsvägen från planområdet.

Den offentliga servicen stöder sig likaså på servicen i Söderkulla. I kommunen finns räddningsverkets serviceenhet samt polisens (tillståndstjänster), Folkpensionsanstaltens och Östra Nylands arbets- och näringsbyrås kontor.

5.1.3 Teknisk försörjning

Den närmaste transformatorn från vilken elnätet kan tas till planområdet finns på ca 0,2 km avstånd. I södra delen av huvudön Löparö finns vattenandelslagets vattenförsörjningsnät. Att utvidga detta till Krokholmen har planerats men inga beslut har fattats.

5.1.4 Trafik

Från allmänna vägen går en enskild väg via Löparö och Kitö till området. I planområdet går vägen genom den planerade nya tomten. Det har planerats att vägen ska flyttas med anledning av byggplatsens läge. Markägaren bekostar flyttningen efter att planen har godkänts, innan den nya byggplatsen genomförs, antingen genom en förrättning av enskild väg eller genom avtal med innehavarna av vägrätt i området.

5.2 Planens konsekvenser

De direkta och indirekta konsekvenserna av genomförandet av detaljplanen ska bedömas i samband med planeringen (9 § i Markanvändnings- och bygglagen och 1 § i Markanvändnings- och byggförordningen). Konsekvenserna bedömas fortlöpande under de olika skedena i planläggningen. Bedömningen rapporteras i planbeskrivningen.

5.2.1 Vaikutukset maisemakuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Uusi rakennuspaikka ei tule näkymään merelle päin edessä peitteisen rantapuuston takaa, muut kaava-alueen rannat jäävät entiseen käyttöön metsätalousmaana ja uutena aluevarauksena luonnonsuojelualueena. Kaava-alueen itäranta säilyy entisellään metsätalousmaana ja säilyttää muuten koko Krokholmenin niemen rakentamattomana itäpuolen osalta. Kaavassa on määräys tontin pihavalaistuksen osalta siten, että valaistus ei häiritse vesistön suunnasta rantanäkymiä

5.2.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja vesistöihin.

Kaavamuutoksen toteuttamisella ei voida katsoa olevan haitallisia vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön, tehdyn luontoselvityksen mukaan alueella on muutamia metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä lähinnä kluuvijärven rannoilla, kluuvijärvi on muutenkin suojeltava vesilain mukaan ja se on merkitty kaavassa luonnonsuojelualueena. Kaava-alueella on vanhaa havupuuvaltaista tuoretta kangasta, joka on koko Suomessa arvioitu olevan erittäin uhanalainen luontotyyppi, kyseinen metsäkuvio (vanha metsä) on osoitettu luonnonsuojelualueena. M3 alueelle on määrätty rantamaiseman säilymisen turvaamiseksi 30 m levyiselle alueelle vesistöjen rannoista maisematyöluvan hakemiselvoite, määräys turvaa vesistöjen rantamaisemien säilymisen ennallaan.

Kaavan ei voida katsoa vaarantavan Kluuvijärven ekosysteemiä, kaavasta ei johdu mitään häiriötekijöitä kluuvijärven suuntaan ja kluuvijärvi osoitetaan kaavassa luonnonsuojelualueeksi kaava-alueen osalta. Kaavan vaikutusten arviointia on käsitelty myös luontoselvityksen kohdassa 4. vaikutusten arviointi luontoarvojen osalta.

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

5.2.1 Konsekvenser för landskapsbildningen och den byggda miljön

Den nya byggplatsen kommer inte att synas mot havet bakom det täta trädbeståndet på stranden. De övriga stränderna i planområdet förblir skogsbruksmarker som hittills och anivas även som nya naturskyddsområden. Östra stranden av planområdet är fortsättningsvis ett skogsbruksområde och hela östra sidan av Krokholmen förblir obebyggd. Planen innehåller en bestämmelse om gårdsbelysning på tomten så att den inte stör strandutsikten från vattendragets riktning

5.2.2 Konsekvenser för naturen, naturmiljön och vattendragen

Genomförandet av planändringen kan inte anses ha skadliga konsekvenser för naturen eller naturmiljön. Enligt naturinventeringen finns det några sådana värdefulla livsmiljöer som avses i skogslagen, främst på stränderna av gloträsket. Gloträsket ska även annars skyddas med stöd av vattenlagen och har i planen betecknats som ett naturskyddsområde. Planområdet är en mogen, barrträdsdominerad, frisk moskog, som har bedömts vara en starkt hotad naturtyp i hela Finland. Skogsfiguren i fråga (gammal skog) har anvisats i som ett naturskyddsområde. För M3-området föreskrivs skyldighet att ansöka om åtgärdstillstånd för att strandlandskapet i en 30 m bred zon från stranden ska bevaras. Bestämmelsen tryggar att strandlandskapen vid vattnen kvarstår oförändrade.

Planen kan inte anses äventyra ekosystemet vid gloträsket. Planen medför inga störande faktorer i riktning mot gloträsket, som i planområdet anvisas som ett naturskyddsområde. Bedömningen av planens konsekvenser har i fråga om naturvärdena behandlats även i punkt 4 i naturinventeringen.

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

metrin levyinen eli merialueen vesi vaihtuu hyvin länsirannalla ja turvaa pintavesien vedenlaadun säilymisen ennallaan. Kluuvijärven suuntaan ei johdeta mitään jäte- tai hulevesiä, jolloin kluuvijärven vedenlaatu ei häiriinny miltään osin rakentamisen seurauksena. Kaavamääräyksillä on varmistettu, että harmaita vesiä tai hulevesiä ei ohjana kluuvijärven suuntaan ja huomioidaan turvariskikorkeudet vesien imeyttämislaitteiden sijoittelussa. Kaavamuutos kaavamääräyksineen edistää kluuvijärven ja alueella sijaitsevan vanhan metsäkuvion suojelutavoitteita.

5.2.3 Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arviointi

5.2.3.1 Vaikutukset asumiseen ja liikkumiseen

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia asumiseen tai liikkumiseen. Kaavamuutos säilyttää jokamiehenoikeuden virkistyskäytön Krokholmenin niemen muulla kuin tonttialueella ja turvaa rantamaiseman säilymisen ehyenä.

5.2.3.2 Vaikutukset talouteen

Kaava-alueen maanomistaja vastaa alueen toteuttamiskustannuksista. Kaavamuutos ei aiheuta kunnalle mitään kustannuksia.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksesta ei aiheudu ympäristölle häiriötekijöitä.

5.3.1 Vaikutukset liikenteeseen, liikenneturvallisuuteen ja meluun

Hankkeella ei ole alueen yksityistien liikennemääriin käytännön vaikutuksia. Yksitystien pieni siirto parantaa muodostettavan uuden rakennuspaikan toteuttamista ja rauhallisuutta.

brett. Därför byts vattnet väl på den västra stranden, vilket säkerställer en fortsatt bra kvalitet på ytvattnet. Inget avlopps- eller dagvatten leds bort i riktning mot gloträsket och därför kommer vattenkvaliteten i träsket inte att rubbas på något vis till följd av byggandet. Med planbestämmelserna har det säkerställts att grått vatten eller dagvatten inte leds bort i riktning mot gloträsket. Vidare beaktas bygghöjderna för översvämningsrisken vid placeringen av infiltrationsanordningar. Planändringen och planbestämmelserna i den främjar skyddsmålen för gloträsket och den gamla skogsfiguren.

5.2.3 Bedömning av konsekvenser för människorna

5.2.3.1 Konsekvenser för boende och färdsel

Planändringen inga konsekvenser för boende eller färdsel. I planändringen bevaras rekreatjonsbruket med allemansrätten på Krokholmen förutom i tomtområdet, vilket säkerställer att strandlandskapet bevaras sammanhängande.

5.2.3.2 Konsekvenser för ekonomin

Markägaren i planområdet ansvarar för kostnaderna för genomförandet av området. Planändringen medför inga kostnader för kommunen.

5.3 Störande faktorer i miljön

Planändringen medför inga störningsfaktorer för miljön.

5.3.1 Konsekvenser för trafik, trafiksäkerhet och buller

I praktiken har projektet inga konsekvenser för trafikmängderna på den enskilda vägen. Att den enskilda vägen flyttas något förbättrar genomförandet och lugnet på den nya byggplatsen.

6 Asemakaavan toteutus

Genomförande av detaljplanen

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan kaavan saatua lainvoiman.

Alustava aikataulu

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

Joulukuu 2022

Kaavamutoksen kuuluttaminen vireille, osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.

Joulukuu 2022

Kaavaluonnos nähtäville. Lausuntopyynnöt.

Maaliskuu-huhtikuu 2023

Kaavamutosehdotus julkisesti nähtävillä. Lausuntopyynnöt.

Lokakuu 2023

Kaavamuuotos kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi

Detaljplanens genomförande inleds när planen vunnit laga kraft.

Preliminär tidtabell

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

December 2022

Programmet för deltagande och bedömning läggs fram offentligt.

December 2022

Planutkastet läggs fram offentligt. Utlåtanden begärs.

Mars-april 2023

Planförslaget läggs fram offentligt. Utlåtanden begärs.

Oktober 2023

Planändringen läggs fram för godkännande i kommunfullmäktige.

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat:

Konsultin yhteystiedot:

Juha Poutanen, DI, YKS 361
INSINÖÖRITOIMISTO POUTANEN OY
puh. 0400 480338
juha.poutanen(at)poutanenoy.fi

SIPOON KUNTA

Niina Tiittanen, kaavoittaja
puh. 040 5417596
niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Postiosoite: Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL 7, 04131 Sipoo

Kontaktpersoner

Tilläggsuppgifter om detaljplanarbetet fås av:

Konsultens kontaktuppgifter:

Juha Poutanen, DI, YKS 361
INSINÖÖRITOIMISTO POUTANEN OY
tfn 0400 480 338
juha.poutanen(at)poutanenoy.fi

SIBBO KOMMUN

Niina Tiittanen, planläggare
tfn 040 5417596
niina.tiittanen(at)sibbo.fi

Adress: Sibbo kommun
Utveckling och planlägningscentralen
PL 7, 04131 Sibbo



SIPOO
SIBBO



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 behandlingskedan
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. 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. Planen för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under planarbetets gång.

Planens beredare

Juha Poutanen, DI, YKS 361

Ingenjörbyrån 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 besvär rätt (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 besvära 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 oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen 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 riittävydestä.

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

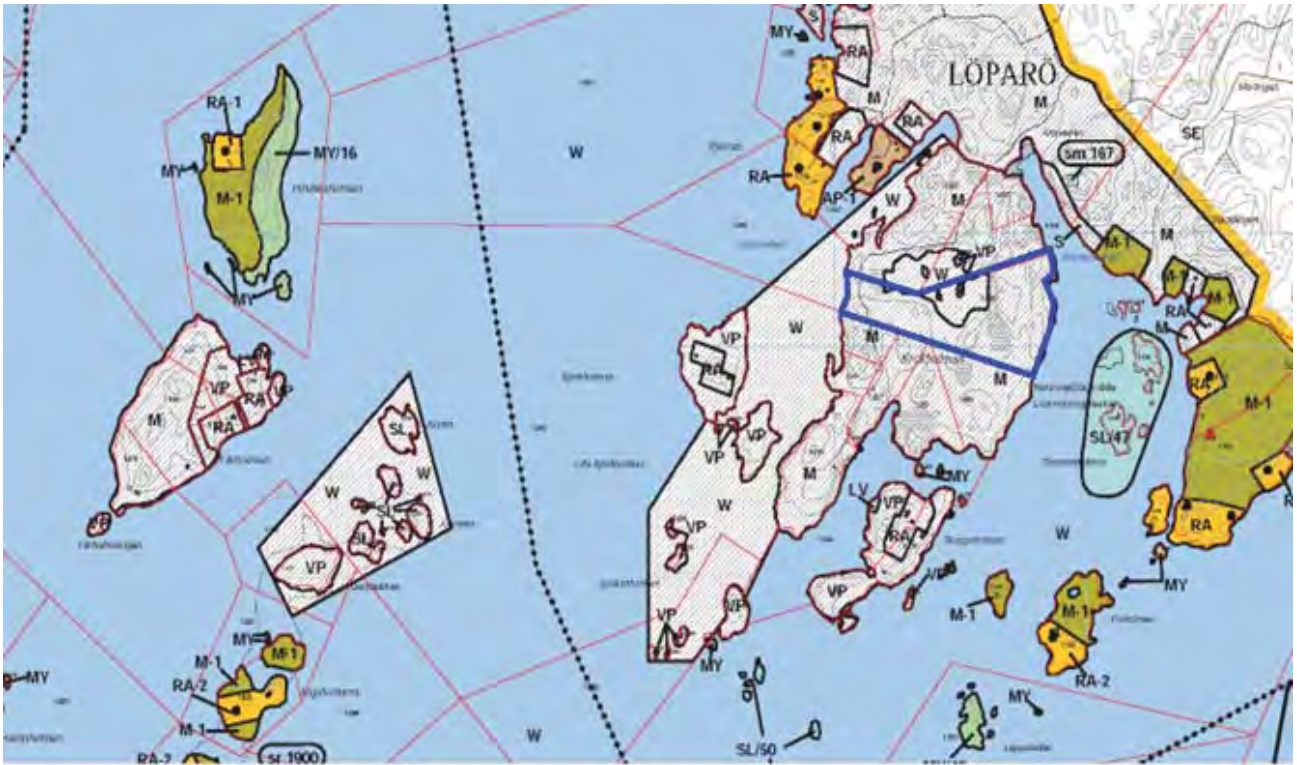
Den av Sibbo kommunfullmäktige 13.6.2011 godkända delgeneralplanen för skärgården och kusten omfattar inte områden som stranddetaljplanerats tidigare. Stranddetaljplaneområdena har anvisats med rasterbeteckningar på generalplanekartan.

Sibbo generalplan 2025 styr planändringen.

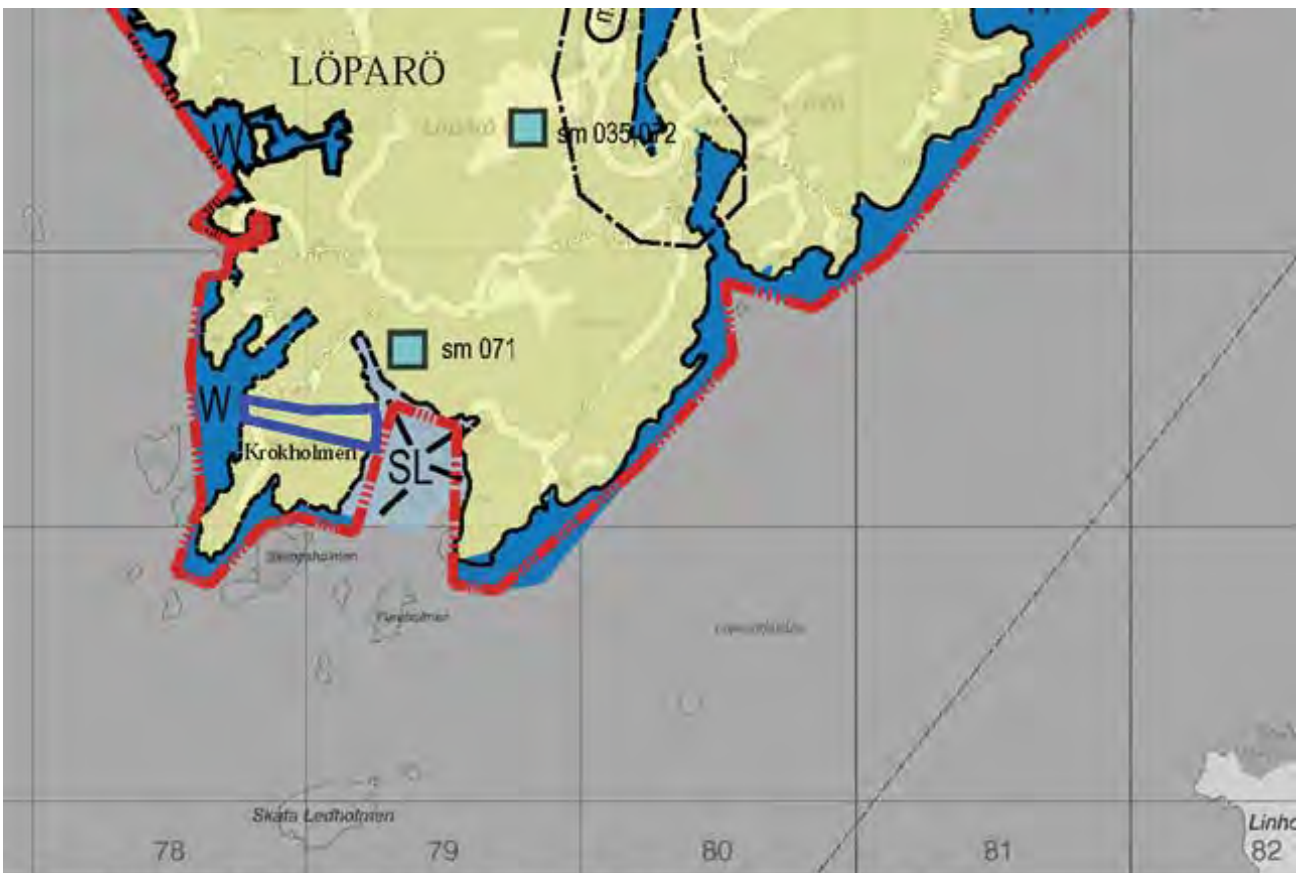
I Sibbo generalplan har planeringsområdet anvisats som ett glesbygdsområde, MTH. Vården och nyttjandet av skogarna grundar sig på bestämmelserna i skogslagen



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 rajaus 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 vattendragsnät 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-alueen 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 kuulutettu 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

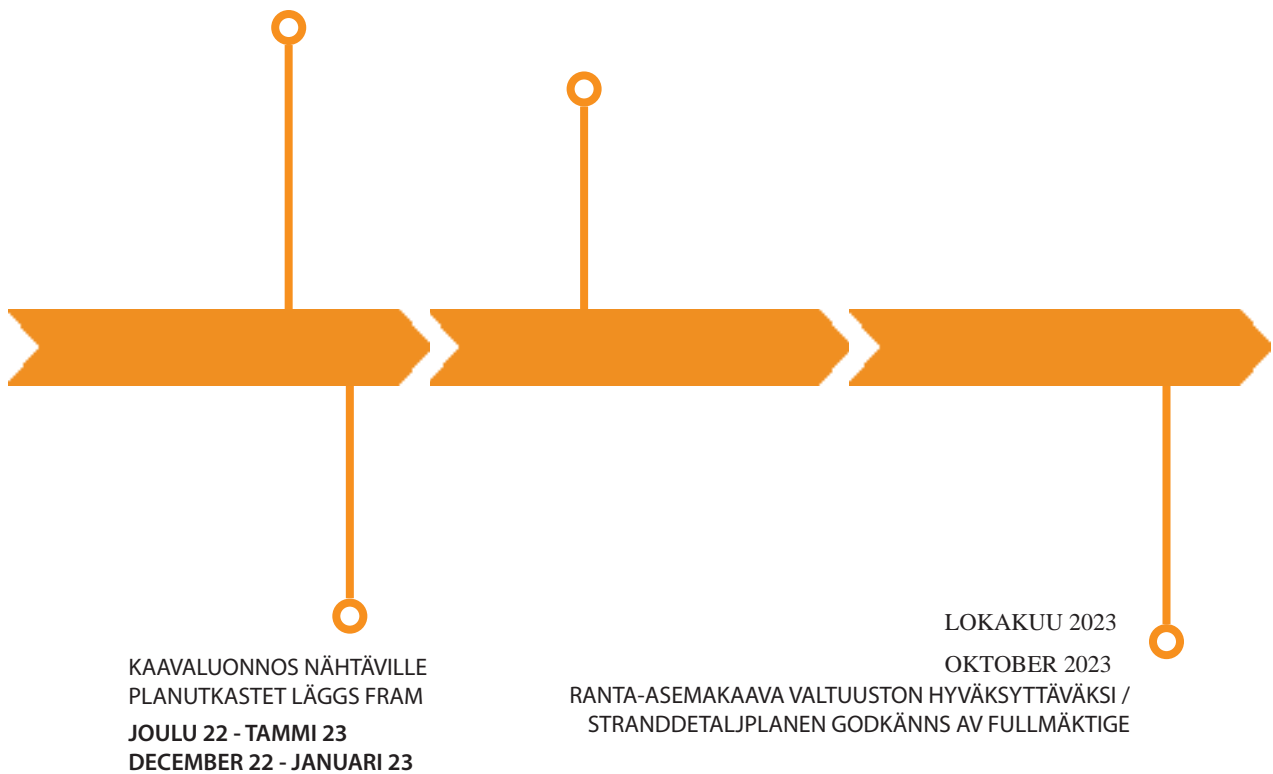
De viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan är enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:

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

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) 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

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) och på den officiella anslagstavlan (Info Nickby).

Yhteyshenkilöt / Förfrågningar

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

KAAVAN LAATIJA / PLANENS UTARBETARE:

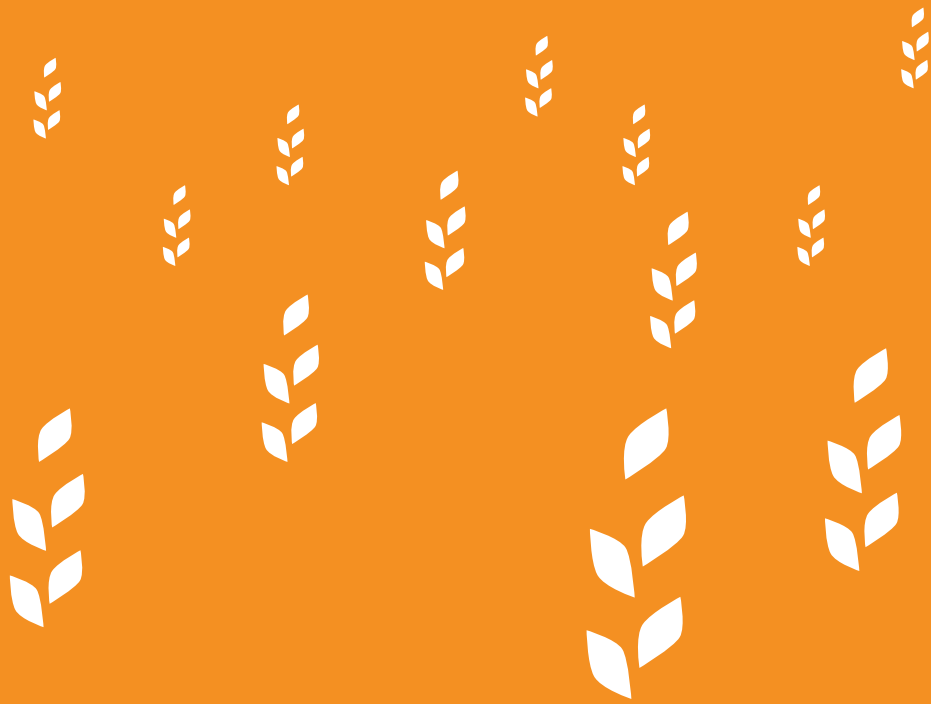
Juha Poutanen, DI, YKS 361
Insinööritoimisto Poutanen Oy
Koulukatu 19 13100 Hämeenlinna
toimisto(at)poutanenoy.fi , puh. 0400 480338

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

SIPOON KUNTA / SIBBO KOMMUN:

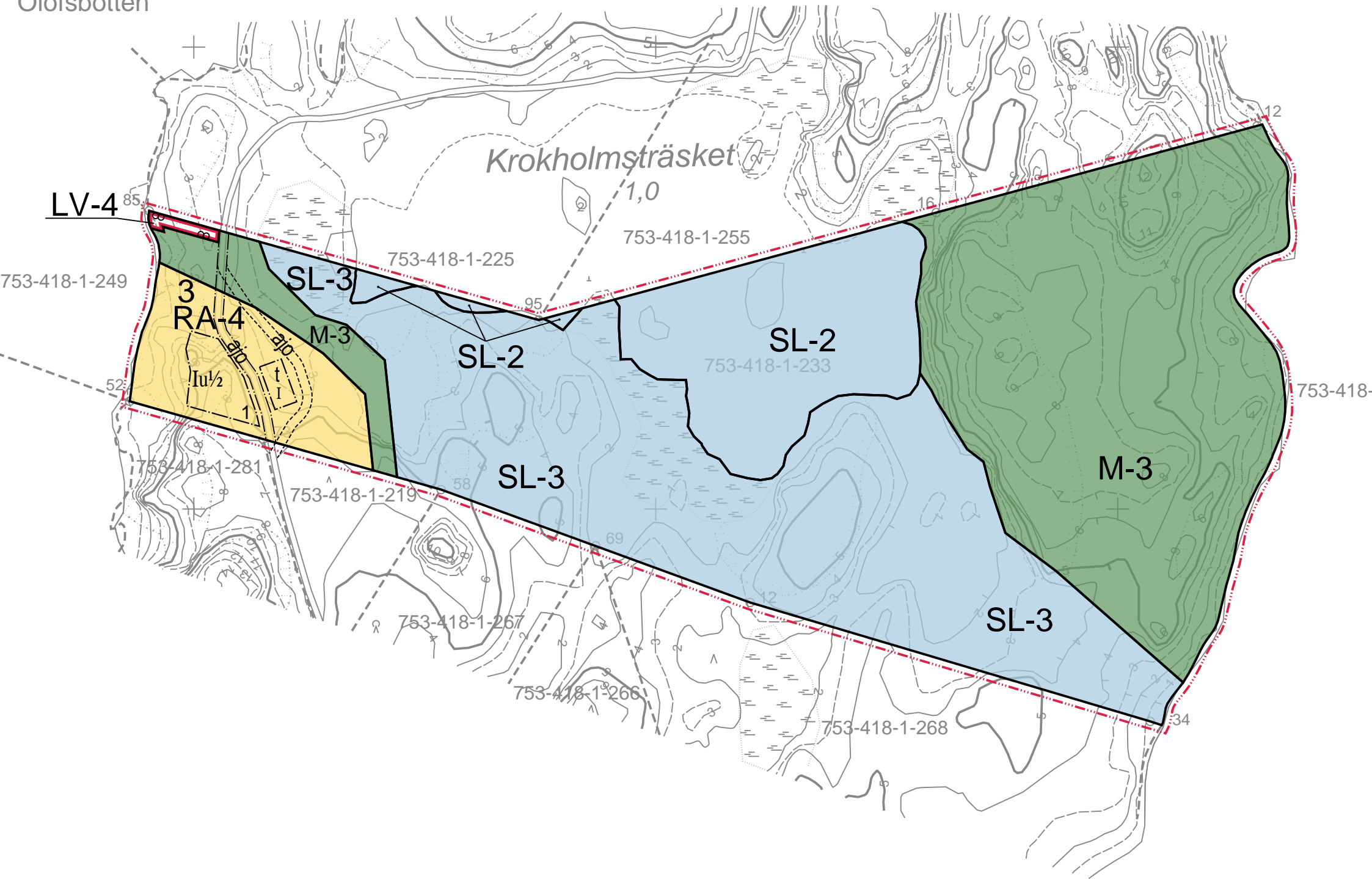
Yhteyshenkilö / kontaktperson
Niina Tiittanen
kaavoittaja / planläggare puh. 040 5417596,
niina.tiittanen(at)sipoo.fi

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-m² ja yhden erillisen saunan enintään 30 k-m², yhden erillisen savusaunan enintään 15 k-m², yhden erillisen vierasmajan enintään 20 k-m² sekä erillisiä talousrakennuksia yhteensä enintään 50 k-m². Loma-asuntoon ei ole sallittua rakentaa kellaria.

Kvarter för fritidsbostäder.

På byggplatsen får byggas ett fritidshus på högst 150 m²-vy och en fristående bastubyggnad på högst 30 m²-vy, en fristående rökbastu på högst 15 m²-vy, en fristående gäststuga på högst 20 m²-vy samt fristående ekonomibygnader på högst 50 m²-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 försämmas.

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^{1/2}

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 miljöförmyndigheterna 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
INSINÖÖRITOIMISTO 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 lahoppua 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 kolopuupökökelöitä.



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 muutamia 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 hidas voup, 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 kirkaan veden lajeja tai suolajeja havaittu. Rehevälle kohteelle tyypilliseen tapaan runsaslukuisimpia lajeja olivat tytönkorennot, joista okatytönkorento (*Enallagma cyathigerum*) oli runsain. Toinen määritetty tytönkorentolaji oli keihästytönkorento (*Coenagrion hastulatum*). Myös ruskokukankorentoja (*Libellula quadrimaculata*) esiintyi lammen ympäristössä runsaasti. Ruskokukankorentoja (*Aeshna grandis*) havaittiin vain kaksi yksilöä, mutta lajin pääleentoaika 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 viiksisiiippa (*Myotis mystacinus*), isoviiksisiiippa (*M. brandtii*) ja vesisiippa (*M. daubentonii*), sekä korvayökkö (*Plecotus auritus*). Suomen EUROBATS-raportin mukaan viiksisiiippojen 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 suojelua koskevan kansainvälisen EUROBATS-sopimuksen, joka velvoittaa mm. lepakoiden talvehtimispaikkojen, päiväpiilojen ja tärkeiden ruokailualueiden säilyttämiseen.

Lepakoiden suurin uhkatekijä on soveliaiden elinympäristöjen katoaminen. Maatalousympäristöjen yksipuolistuminen ja lisääntynyt kemikaalien käyttö vähentävät saatavilla olevaa ravintoa; tiiviimpi rakentaminen ja metsätalous puolestaan päiväpiilopaikkoja. Viimeisimmässä Suomen lajien uhanalaisuusarvioinnissa ripsisiippa (*M. nattereri*) on luokiteltu erittäin 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. Kävelten tehty selvitys tehtiin polkuja ja alueen läpi kulkevaa tietä hyväksikäyttäen. Erityinen huomio kohdistettiin alueen kluuvijärveen, koska lepakot suosivat vesistöjen reunoja saalistusalueinaan. Alueella tehty lepakkoselvitys toteutettiin näköhavainnoinnin sekä havainnoinnilla lepakoiden käyttämiä kaikuluotausääniä ultraäänidetektoria käyttäen. Havainnoinnissa käytettiin Pettersson Elektronikin sekä Anabatin (Anabat Express) valmistamia detektoreita eli ultraääni-ilmaisimia, joilla lepakoiden korkeat kaikuluotausäänet muunnetaan korvin kuultaviksi. Passiivisia, äänittäviä kuuntelulaitteita ei selvityksessä käytetty.

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

Selvityksen maastotöistä vastasi ja raportin kirjoitti FM. biologi Jyrki Matikainen. Maastotöissä avusti Heidi Alho.

3.4.3 Tulokset

Selvityksen aikana tehtiin yhteensä havaintoja viidestä vesisiipasta ja yhdestä pohjanlepakosta. 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 kolopuita, 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 arvokaimmat 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 metsänkäsitteilytoimenpiteitä. Alueen arvokkaista luontotyypeistä sekä tervaleppäluhdat että havupuuvaltaiset tuoreet kangasmaat ovat Suomessa erittäin uhanalaisia (EN) luontotyyppejä ja ne turvataan asianmukaisin kaavamääräyksin ennen alueen mahdollisia suojelutoimenpiteitä. Kaavaehdotuksessa M3 alueelle 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. Ympäristön perusteella voidaan kokemukseräisellä varmuudella todeta, ettei suunnitellulla



rakennuspaikalla esiinny uhanalaista tai vaateliasta pesimälinnustoa. Alueen kluuvijärvi on tyypillistä 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 luontotyyppejä, 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 tyypillistä 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 talvehtimipaikkoja, 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-asemakaavaan 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., Kemppainen, 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. – Luonnon-tieteellinen keskusmuseo ja ympäristöministeriö. <http://atlas3.lintuatlas.fi>. ISBN 978-952-10-6918-5. Sähköinen versio.



7. Liitteet

Karttaliite 1. Tutkimusalue ja lohkorajaus



EMÄTILASELVITYS

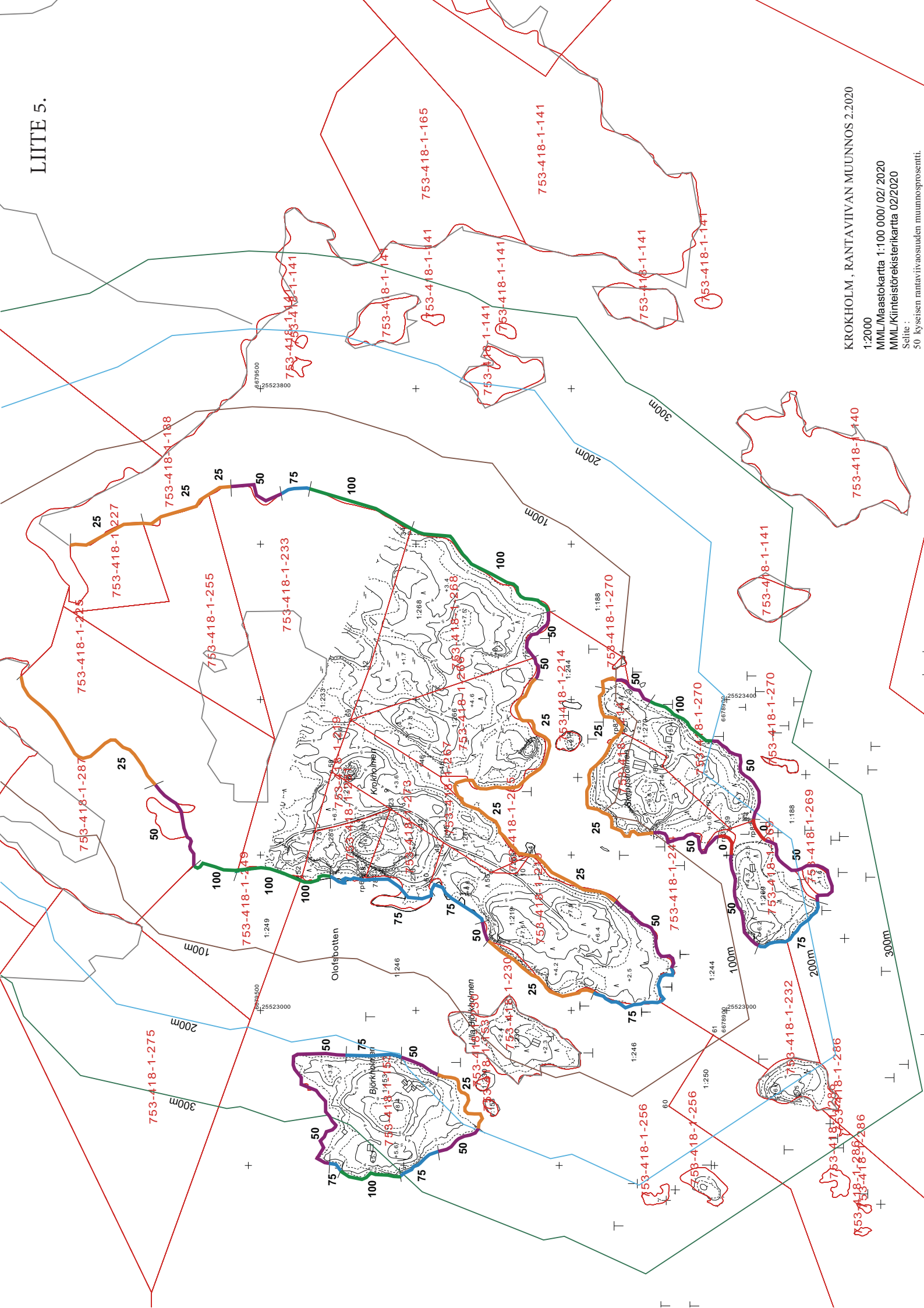
2.2020 / Ins.tsto Poutanen Oy

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 mitoituskokouksen pyöristys desimaalitasoon 0.50 yli tai ali joko ylemmään tai alempaan kokonaislukuun ja saman maanomistajan omistamia eri rekisteritiloja voidaan käsitellä yhtenä kokonaisuutena.

LIITE 5.



Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Sipoo / Sibbo	Täyttämispvm	13.9.2023
Kaavan nimi	Krokholmen II / ranta-asemakaava / stranddetaljplan		
Hyväksymispvm	2.10.2023	Ehdotuspvm	13.9.2023
Hyväksyjä	KV	Vireilletulosta ilm. pvm	15.11.2022
Hyväksymispykälä	88	Kunnan kaavatunnus	1260/ 2022
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,0146	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,0146
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

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 ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	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 ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	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	
VP					-0,0380	
R yhteensä	0,5147	7,4	265	0,05	+0,5147	+265
RA	0,5147		265	0,05	+0,5147	+265
L yhteensä	0,0171	0,2			+0,0171	
LV	0,0171				+0,0171	
E yhteensä						
S yhteensä	3,6755	52,4			+3,6755	
SL	3,6755				+3,6755	
M yhteensä	2,8073	40,0			-3,2708	
M	2,8073				-3,2708	
W yhteensä					-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^{1/2} 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-m² ja 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." 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 kaavamuuotosalueella, osayleiskaava kuitenkin ympäröi sitä joka puolelta ja tasapuolisuuden nimissä mitoituksen on vastattava ympäröivien kiinteistöjen osayleiskaavassa määriteltyä mitoitusta.

Kaavamuuoksen 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 -kaavamerkinnöillä.

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 mitoitusasoja myös saariston ja rannikon yleiskaavassa, Krokholmin edustan merialueella (vyöhyke 3) pienilläkin saarilla on pääsääntöisesti mitoituksena joko 3 tai 4 rak.paikkaa 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 jom. 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 terveydensuojeluviranomaisen 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.

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.