

## **RA4 Krokholmenin ranta-asemakaavan muutos / Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen**

MAAJAOS § 20

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.3.2015

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö/planläggningschef Matti kanerva, matti.kanerva(at)sipoo.fi

### **Suunnittelualue**

Ranta-asemakaavan muutosalue sijaitsee Sipoon saaristossa Löparön saaren eteläkulmassa Krokholmenin niemessä. Alueella ei ole pysyviä rakennuksia ja sitä on käytetty tilapäiseen oleskeluun sekä retkeilyyn mm. pitämällä siellä matkailuvaunuja. Muutosalueen pinta-ala on n. 5.0 ha.

### **Suunnittelun tarve**

Kaavamuutos on käynnistetty maanomistajien toimesta, jotta selvitetäisiin nykyisin käytössä olevan emätilalaskelman ja mitoitusnormin avulla muutosalueen tiloilla mahdollisesti jäljellä olevat rantarakennusoikeudet. Voimassa olevan kaavan laadinnassa ei ole käytetty emätilaperiaatetta.

### **Suunnittelun käynnistämistä koskevat päätökset**

Kaavamuutostyö on kuulutettu vireille 14.11.2013. Työ on sisällynyt Sipoon kunnan kaavoitusohjelmiin 2014 - 2017 ja 2015 - 2018. Kaavoituksen lähtökohdista järjestettiin viranomaisneuvottelu 22.1.2014.

### **Ranta-asemakaavan muutos**

Krokholmenin ranta-asemakaavassa vuodelta 1980 kaavamuutosalue on osoitettu metsätalousalueeksi M. Kaavamuutoksella muodostetaan kaksi omarantaista lomarakennuskorttelia RA, joissa on yhteensä 3 omarantaista lomarakentamispaikkaa, yhteensä 660 kem<sup>2</sup>, pinta-alaltaan 11 858 m<sup>2</sup>. Muu kaavamuutosalue osoitetaan MV-alueena ohjaamaan alueen muita ulkoilutoimintoja.

### **Kaavatyön vaihe**

Kaavatyö on luonnosvaiheessa.

Liitteet:

Liite 1/§20. MAAJAOS: Ranta-asemakaavan muutos(luonnos)

Liite 2/§20. MAAJAOS: Kaavaselostus (valmisteluvaihe)

Liite 3/§20. MAAJAOS: Emätilaselvitys

Liite 4/§20. MAAJAOS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### **Vt. kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Krokholmenin ranta-asemakaavan muutoksen, kaavan RA 4, valmisteluaineiston sekä korjatun osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää siitä tarpeelliset lausunnot.

### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet för ändring av stranddetaljplan för Krokholmen, plan RA 4, samt det korrigerade programmet för deltagande och bedömning i enlighet med § 62 i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära behövliga utlåtanden.

### **Vt. kehitysjohtajan muutettu ehdotus**

Asia palautetaan jatkovalmisteluun.

**Tf. utvecklingsdirektörens förslag**  
Ärendet remitteras för vidareberedning.

Påttös  
Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Beslut  
Förslaget godkändes enhälligt.

---

MAAJAOS § 44

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.5.2015  
Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö / planläggningschef Matti Kanerva, matti.kanerva (at) sipoo.fi

**Kaavatyön vaihe**

Maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 18.03.2015 palauttaa Korokholmenin ranta-asemakaavan muutoksen luonnoksen jatkovalmisteluun.

Jatkovalmistelussa kaavassa on tarkasteltu ja perusteltu omarantaisten lomarakennuspaikkojen lukumääräistä mitoitusta sekä korjattu alueen pohjakarttaa. Mitoitus on pysynyt kaavan aikaisemmassa vaiheessa esitetyn kaltaisena 3 rakennuspaikkana.

Kunta tarkistaa kaavan mitoituksen ja esittää siitä näkemyksensä luonnosvaiheen aikana ja luonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella ennen kaavaehdotuksen käsittelyä.

Liitteet:

Liite 1/§44. MAAJAOS: Ranta-asemakaavan muutos (luonnos)

Liite 2/§44. MAAJAOS: Kaavaselostus (valmisteluvaihe)

Liite 3/§44. MAAJAOS: Emätilaselvitys

Liite 4/§44. MAAJAOS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**Vt. kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Krokholmenin ranta-asemakaavan muutoksen, kaavan RA 4, valmisteluaineiston sekä korjatun osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtäville ja pyytää siitä tarpeelliset lausunnot.

**Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen besluter lägga fram beredningsmaterialet för ändring av stranddetaljplan för Krokholmen, plan RA 4, samt det korrigerade programmet för deltagande och bedömning i enlighet med § 62 i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Påttös  
Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Beslut  
Förslaget godkändes enhälligt.

---

### **Kaavatyön vaihe**

Ranta-asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa 13.8.-14.9.2015 välisenä aikana. Lausunnon antoivat Uudenmaan Ely-keskus, Porvoon kaupungin terveydensuojelu, Museovirasto sekä Sipoon rakennusvalvonta. Mielipiteitä jätettiin 6 kpl. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet on koottu liitteenä olevaan vastineraporttiin.

Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen on kaavaan tehty seuraavat muutokset:

- Yksi omarantainen RA-tontti on poistettu perustuen, mitoitukseen rakennuspaikan alavuuteen ja LV-alueen sijaintiin liittyen
- kaavamääräyksiä on tarkennettu ja muutettu lausuntojen mukaan
- RA-tonttikokoa on kasvatettu 5 000 m<sup>2</sup>:iin molemmilla tonteilla
- lisätty kiinteistörekisterin mukainen LV-alue RA-kortteleiden väliin. Alue on varattu saarikiinteistöjen veneenlasku- ja -pitopaikaksi.
- luo-rajaus (kallioalue) on osoitettu luontoselvityksen mukaisesti alueen pohjoisosaan.

### **Liitteet / Bilagor**

Liite / Bilaga 1/5. § MAAJAOS: Kaavakartta (ehdotus)

Liite / Bilaga 2/5. § MAAJAOS: Kaavaselostus (ehdotus)

Liite / Bilaga 3/5. § MAAJAOS: Vastineraportti

Liite / Bilaga 4/5. § MAAJAOS: Seurantalomake

Liite / Bilaga 5/5. § MAAJAOS: Emätilaselvitys

### **Vt. kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet muutoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin ja että se asettaa Krokholmenin ranta-asemakaavan muutoksen, kaavan RA4, kaavaehdotuksen

Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarpeelliset lausunnot.

### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och åsikter och att den beslutar lägga fram planförslaget för ändring av stranddetaljplan för Krokholmen, plan RA4, i enlighet med § 65 i Markanvändnings- och bygglagen och § 27 i Markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

### **Vt. kehitysjohtajan muutettu ehdotus**

Asia palautetaan jatkovalmisteluun, koska ranta-asemakaavan mitoitus on tarkistettava, jotta se on Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan mukainen.

### **Tf. utvecklingsdirektörens ändrade förslag**

Ärendet remitteras för vidareberedning, då stranddetaljplanens dimensionering måste granskas att den är i enlighet med delgeneralplanen för skärgården och kusten i Sibbo.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

---

MAAJAOS § 24

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.3.2019

Valmistelija / Beredare: asemakaavapäällikkö Jarkko Lyytinen,  
jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

### **Kaavatyön vaihe**

Ranta-asemakaavan mitoitus palautettiin jatkovalmisteluun ehdotusvaiheessa maankäyttöjaostosta. Mitoituksesta on selostuksen liitteenä mitoitusaulukot ja vastine ja perusteluja, koska ranta-asemakaavan mitoitus on tarkistettava,

Ranta-asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa 13.8.-14.9.2015 välisenä aikana. Lausunnon antoivat Uudenmaan Ely-keskus, Porvoon kaupungin terveydensuojelu, Museovirasto sekä Sipoon rakennusvalvonta.

Mielipiteitä jätettiin 6 kpl. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet on koottu liitteenä olevaan vastineraporttiin.

Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen on kaavaan tehty seuraavat muutokset:

- vähennetty yksi RA-tontti tilalta 1-219 mitoitukseen, rakennuspaikan alavuuteen, LV-alueen sijaintiin liittyen
- -emätilalaskelma tarkistettu ja tarkennettu vielä, muutoksia rakennusoikeuksiin tullut vain tilan 1-219 osalta, josta siis vähennetty yksi RA-rakennuspaikka
- -kaavamääräyksiä tarkennettu ja muutettu lausuntojen mukaan ja kunnan uuden RakJ:n mukaan
- -RA-tonttikokoa kasvatettu noin 5000 m<sup>2</sup>:iin molemmilla uusilla tonteilla
- -lisätty kiinteistörekisterin mukainen LV-alue RA-kortteleiden väliin, LV-alue varattu saarikiinteistöjen veneenlasku- ja pitopaikaksi rasiteoikeuksien perusteella.
- -luo-rajaus (kallioalue) osoitettu kaava-alueen pohjoisosaan, luo-rajausalueelle osoitettu maisematyölupavaatimus.
- -niemen kärkialue osoitettu MU-1 alueena turvaamaan rantamaisemalliset seikat, puuston käsittelyä varten osoitettu maisematyölupavaatimus
- -selvitetty lähisaarten rakennukset, pienten lähisaarten rakennuksilla ei

näyttäisi olevan rakennuslupiakaan (eivät ole KTJ:n rakennusrekisterissä ), eivät muutenkaan vaikuta mitoitukseen, koska ko. saaret alle 2 ha.

- -pohjakartta hyväksytty

- -annettu vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin , vastineissa selostettu myös tehtyjä muutoksia ja perusteluja kaavaehdotukselle.

Asemakaavapäällikkö oikeutetaan tekemään teknisiä muutoksia aineistoon tarvittaessa.

### **Liitteet / Bilagor**

Liite / Bilaga 1/24. § MAAJAOS: Kaavakartta (ehdotus)

Liite / Bilaga 2/24. § MAAJAOS: Kaavaselostus (ehdotus)

Liite / Bilaga 3/24. § MAAJAOS: Vastineraportti (ehdotus)

### **Puheenjohtajan selonteko**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet muutoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin ja että se asettaa Krokholmenin ranta-asemakaavan muutoksen, kaavan RA4, kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarpeelliset lausunnot.

### **Ordförandens redogörelse**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och åsikter och att den beslutar lägga fram planförslaget för ändring av stranddetaljplan för Krokholmen, plan RA4, i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Puheenjohtaja ehdotti, asian palauttamista jatkovalmisteluun. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ordförande föreslog att ärendet återremitteras. Förslaget godkändes enhälligt.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti palauttaa kaavan valmisteluun seuraavin evästyksin:

1. Tarkistetaan rantaviiva (sen pituus, vesijättömaan vaikutus jne.)
2. Konsultilta selvitys kaavan mitoituksesta. Avattava Saariston ja rannikon osayleiskaavan vyöhykejaossa 2 - 4 rakennuspaikkaa / rantakilometri sallivan mitoituksen periaatteet (konsultti myös paikalle seuraavaan kokoukseen)
3. Kiinteistörajojen tarkistus
4. Avattava selostuksessa rakennusoikeuden ja -paikkojen määrittämisen periaatteet/perusteet
5. Luvattomien mökkien kartoitus

### **Beslut**

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt återremittera planen för fortsatt beredning med följande anvisningar:

1. Strandlinjen granskas (dess längd, upplandningsmarkens inverkan osv.)
2. En utredning av konsulten om planens dimensionering. Principerna som

- tillåter dimensioneringen 2 - 4 byggplatser / strandkilometer i zonindelningen i delgeneralplanen för skärgården och kusten bör öppnas (konsulten på plats även följande gång)
3. Granskning av fastighetsgränserna
  4. I beskrivningen ska man förklara principerna och grunden för definiering av byggrätten och -platserna
  5. Inventering av olovliga stugor
- 

## MAAJAOS § 60

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.6.2019  
Valmistelija / Beredare: asemakaavapäällikkö Jarkko Lyytinen,  
jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

### Kaavatyön vaihe

Ranta-asemakaavan mitoitukset palautettiin jatkovalmisteluun ehdotusvaiheessa maankäyttöjaostosta. Mitoituksesta on selostuksen liitteenä mitoitustaulukot ja vastine ja perusteluja, koska ranta-asemakaavan mitoitukset on tarkistettava, ja konsultti antoi esitettyihin kysymyksiin vastaukset ja selvennökset 13.5.2019.

Ranta-asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa 13.8.-14.9.2015 välisenä aikana. Lausunnon antoivat Uudenmaan Ely-keskus, Porvoon kaupungin terveydensuojelu, Museovirasto sekä Sipoon rakennusvalvonta.

Mielipiteitä jätettiin 6 kpl. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet on koottu liitteenä olevaan vastineraporttiin.

Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen on kaavaan tehty seuraavat muutokset:

- vähennetty yksi RA-tontti tilalta 1-219 mitoitukseen, rakennuspaikan alavuuteen, LV-alueen sijaintiin liittyen
- emätilalaskelma tarkistettu ja tarkennettu vielä, muutoksia rakennusoikeuksiin tullut vain tilan 1-219 osalta, josta siis vähennetty yksi RA-rakennuspaikka
- kaavamääräyksiä tarkennettu ja muutettu lausuntojen mukaan ja kunnan uuden RakJ:n mukaan
- RA-tonttikokoa kasvatettu noin 5000 m<sup>2</sup>:iin molemmilla uusilla tonteilla
- lisätty kiinteistörekisterin mukainen LV-alue RA-kortteleiden väliin, LV-alue varattu saarikiinteistöjen veneenlasku- ja pitopaikaksi rasiteoikeuksien perusteella.
- Luo-rajaus (kallioalue) osoitettu kaava-alueen pohjoisosaan, luorajausalueelle osoitettu maisematyölupavaatimus.
- niemen kärkialue osoitettu MU-1 alueena turvaamaan rantamaisemalliset seikat, puuston käsittelyä varten osoitettu maisematyölupavaatimus
- selvitetty lähisaarten rakennukset, pienten lähisaarten rakennuksilla ei

näyttäisi olevan rakennuslupiakaan (eivät ole KTJ:n rakennusrekisterissä ), eivät muutenkaan vaikuta mitoitukseen, koska ko. saaret alle 2 ha.

- pohjakartta hyväksytty
- annettu vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin , vastineissa selostettu myös tehtyjä muutoksia ja perusteluja kaavaehdotukselle.  
Asemakaavapäällikkö oikeutetaan tekemään teknisiä muutoksia aineistoon tarvittaessa.

#### **Liitteet / Bilagor**

Liite / Bilaga 1/60.§ MAAJAOS: Kaavakartta (ehdotus)

Liite / Bilaga 2/60.§ MAAJAOS: Kaavaselostus (ehdotus)

Liite / Bilaga 3/60.§ MAAJAOS: Vastineraportti (ehdotus)

#### **Vt. kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet muutoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin ja että se asettaa Krokholmenin ranta-asemakaavan muutoksen, kaavan RA4, kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarpeelliset lausunnot.

#### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och åsikter och att den beslutar lägga fram planförslaget för ändring av stranddetaljplan för Krokholmen, plan RA4, i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

#### **Påttös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

#### **Beslut**

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

KH § 215

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 18.6.2019

#### **Liitteet / Bilagor**

Liite / Bilaga 1/ 215-§ KH: RA4 Krokholmen kaavakartta (ehdotus)

Liite / Bilaga 2/ 215.§ KH: RA4 Krokholmen rantakaava selostus ja vastineraportti

#### **Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus hyväksyy vastineet muutoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin ja asettaa Krokholmenin ranta-asemakaavan muutoksen, kaavan RA4, kaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää siitä tarpeelliset lausunnot.

#### **Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen godkänner bemötandena till utlåtanden och åsikter och lägger fram planförslaget för ändring av stranddetaljplan för Krokholmen,

plan RA4, i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen till påseende och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt begär nödvändiga utlåtanden.

Påstös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

MAAJAOS § 119

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 22.10.2019

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

RA4 Krokholmenin ranta-asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä. Saadut muistukset ja lausunnot on huomioitu ranta-asemakaavan aineistossa ja niihin on annettu vastineet. Kaavahanke on vamis hyväksyttäväksi.

#### **Liitteet / Bilagor**

Liite 1/119.§ MAJAJAOS: Kaavakartta

Liite 2/119.§ MAJAJAOS: Kaavaselostus

Liite 3/119.§ MAJAJAOS: Kaavan vastineraportti

#### **Vt. kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineet RA4 Krokholmenin ranta-asemakaavan muutokseen annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

#### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till RA4 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

Puheenjohtaja ehdotti asian palauttamista jatkovalmisteluun. Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Ordförande föreslog att ärendet återremitteras. Förslaget godkändes enhälligt.

Påstös

Jaosto päätti yksimielisesti palauttaa asian jatkovalmisteluun.

Beslut

Sektionen beslutade enhälligt återremittera ärendet.

MAAJAOS § 142

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 3.12.2019

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

RA4 Krokholmenin ranta-asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä.



Saadut muistutukset ja lausunnot on huomioitu ranta-asemakaavan aineistossa ja niihin on annettu vastineet. Kaavahanke on valmis hyväksyttäväksi.

#### **Liitteet / Bilagor**

Liite 1/ 142.§ MAAJAOS: Kaavakartta

Liite 2/ 142.§ MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 3/ 142.§ MAAJAOS: Kaavan vastineraportti

#### **Kehitysjohdajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineet RA4 Krokholmenin ranta-asemakaavan muutokseen annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

#### **Utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till RA4 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

#### **Kehitysjohdajan muutettu ehdotus**

Asia palautetaan jatkovalmisteluun.

#### **Utvecklingsdirektörens ändrade förslag**

Ärendet remitteras för vidareberedning.

#### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen. Asia palautetaan jatkovalmisteluun.

#### **Beslut**

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag. Ärendet remitteras för vidareberedning.

MAAJAOS § 46

#### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 1.6.2020**

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

RA4 Krokholmenin ranta-asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä. Saadut muistutukset ja lausunnot on huomioitu ranta-asemakaavan aineistossa ja niihin on annettu vastineet. Kaavahanke on valmis hyväksyttäväksi.

Hanke palautettiin jatkovalmisteluun ennen kaikkea rakennuspaikkalaskelmien tarkistamiseksi. Laskelmat on tarkistettu Sipoon rakennusvalvonnassa ja todettu oikeiksi.

#### **Liitteet / Bilagor**

Liite/ Bilaga 1/ 46.§ MAAJAOS: Kaavakartta

Liite/ Bilaga 2/ 46.§ MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite/ Bilaga 3/ 46.§ MAAJAOS: Kaavan vastineraportti

#### **Vs. Kehitysjohdajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää

hyväksyä vastineet RA4 Krokholmenin ranta-asemakaavan muutokseen annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

#### **Tf. Utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till RA4 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

Puheenjohtaja Juhani Rantala ehdotti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun. Jaosto kannatti yksimielisesti Rantalan ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että jaosto on yksimielisesti hyväksynyt puheenjohtajan ehdotuksen.

Ordförande Juhani Rantala föreslog, att ärendet remitteras till vidarebehandling. Sektionen understödde enhälligt Rantalas förslag.

Ordförande konstaterade att sektionen enhälligt godkände ordförandes förslag.

#### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti puheenjohtajan ehdotuksen. Asia palautetaan jatkovalmisteluun.

#### **Beslut**

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna ordförandes förslag. Ärendet remitterades till vidarebehandling.

## **MAAJAOS § 81**

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 9.11.2020

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö / planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

RA4 Krokholmenin ranta-asemakaavan muutos oli ehdotuksena nähtävillä. Saadut muistutukset ja lausunnot on huomioitu ranta-asemakaavan aineistossa ja niihin on annettu vastineet. Kaavahanke on valmis hyväksyttäväksi.

Hanke palautettiin jatkovalmisteluun rakennuspaikkalaskelmien tarkistamiseksi. Laskelmat on tarkistettu Sipoon rakennusvalvonnassa. Laskentatapa poikkeaa pyöristysten osalta aikaisemmin sovelletusta laskentatavasta Sipoossa. Laskentatapaa on käytetty muualla rantakaavojen rakennuspaikkojen tulkinnassa ja laskentatavasta päättäminen on oikeuden ennakkotapausten pohjalta kunnan päätettävissä tässä suuruusluokassa. Rakennuslupakäsittelyä tämä tulkintatapa ei häiritse, sillä siellä toimitaan kaavassa määriteltyjen rakennuspaikkojen pohjalta. Kaavoitukseen vaikutus on vähäinen ja vaikka jatkossa joissain tilanteissa voi tulla yksittäinen rakenuspaikka lisäksi, saadaan tilanne halittua kaavatyö ohjauksessa. Kaavahankkeiden määrä on myös hyvin rajallinen.

#### **Liitteet / Bilagor**

Liite/ Bilaga 1/ 81.§ MAAJAOS: Kaavakartta

Liite/ Bilaga 2/ 81.§ MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite/ Bilaga 3/ 81.§ MAAJAOS: Kaavan vastineraportti

### **Kehitysjohdajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineet RA4 Krokholmenin ranta-asemakaavan muutokseen annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

### **Utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till RA4 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

Lauri Kajander ehdotti, että ranta-asemakaavan muutos hylätään.  
Maria Liljeström kannatti Lauri Kajanderin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijäehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: äänestys nimenhuudolla, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Äänestys:**

Esittelijän ehdotus "jaa" - 4 ääntä: Kjell Grönqvist, Henrik Möller, Mia Wikström och Juhani Rantala.

Lauria Kajanderin vastaehdotus "ei" - 3 ääntä: Maria Liljeström, Mari Viita ja Lauri Kajander.

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 4-3.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi esittelijän ehdotuksen seuraavalla teknisellä korjauksella selostukseen:

- Ruotsinkielinen lause korjataan sivulla 15, kohta 4.4.1.
- Lukumäärät täsmätään sivulla 16, kohta 5.1.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med följande tekniska korrigering i redogörelsen:

- Svenskspråkig mening korrigeras på sidan 15, punkt 4.4.1.
- Siffrorna på sidan 14, punkt 5.1, görs enhetliga

### **Liitteet / Bilagor**

Liite/ Bilaga 1 / 280. § KH: Kaavakartta

Liite/ Bilaga 2 / 280. § KH: Kaavaselostus

Liite/ Bilaga 3 / 280. § KH: Kaavan vastineraportti

### **Talousjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet RA4 Krokholmenin ranta-asemakaavan muutokseen annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä

esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

### **Ekonomidirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till RA4 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen och föreslår fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

Maria Liljeström ehdotti, että Krokholmenin ranta-asemakaavan muutos hylätään.

Marketta Mattila kannatti Maria Liljeströmin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty kannatettu hylkäysehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: äänestys nimenhuudolla, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja hylkäysehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa" - 9 ääntä: Tim Kankfelt, Linda Karhinen, Clara Lindqvist, Marja Manninen-Ollberg, Ari Oksanen, Juha Salo, Stefan Sandström, Tapio Virtanen ja Kaj Lindqvist.

Maria Liljeströmin vastaehdotus "ei" - 2 ääntä: Maria Liljeström ja Marketta Mattila.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 9-2.

Päätös

Kunnanhallitus päätti hyväksyä vastineet RA4 Krokholmenin ranta-asemakaavan muutokseen annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutade godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till RA4 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen och föreslår fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

KV

Valtuusto 7.12.2020

### **Liitteet**

Liite 1 / 83. § KV: Kaavakartta

Liite 2 / 83. § KV: Kaavaselostus

Liite 3 / 83. § KV: Kaavan vastineraportti

Liite 4 / 83. § KV: Äänestystulos

### **Kunnanhallituksen ehdotus**

Valtuusto päättää hyväksyä RA4 Krokholmenin ranta-asemakaavan muutoksen.

Sini-Pilvi Saarnio esitti vihreiden valtuustoryhmän puolesta, että Krokholmenin ranta-asemakaavan muutos hylätään.

Perustelu: Kaava ei noudata vakiintunutta linjaa emätilan rakennuspaikkojen määrän laskentaperiaatteissa. Käytännön yhtäkkäinen muuttaminen tämän kaavan kohdalla ei ole mahdollista

ilman asianmukaista laajempaa ranta-asemakaavoja koskevaa linjauskeskustelua ja vaikutusten arviointia, jolla taataan myös tasapuolisen kohtelun vaatimuksen täyttyminen Sipoon kaavoituksessa.

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallituksen ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu hylkäysehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä. Puheenjohtaja ehdotti, että kunnanhallituksen ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Sini-Pilvi Saarnion ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Kunnanhallituksen ehdotus - 35 ääntä

Sini-Pilvi Saarnion ehdotus - 8 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että valtuusto hyväksyi kunnanhallituksen ehdotuksen äänin 35-8.

Päätös

Valtuusto päätti hyväksyä RA4 Krokholmenin ranta-asemakaavan muutoksen.

---

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.02.2021 § 15  
125/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö / planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

RA4 Krokholmenin ranta-asemakaavan muutos on hyväksytty kunnanvaltuuston päätöksellä 7.12.2020 § 83. ELY-keskuksen oikaisukehotus saapui 19.1 2021. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että ranta-asemakaavan yleisissä määräyksissä olevaa kohtaa vesikäymälän rakentamisesta tulee oikaista seuraavasti:

"Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä.

Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkoston, joka on vesihuoltolain mukaisen kunnan kehittämissuunnittelun mukainen."

Alkuperäinen määräys oli kaavakartassa:

"Vesikäymälän rakentaminen on sallittu vain niissä rakennuksissa, jotka liitetään Kitön vesi-osuuskunnan viemäriverkoston."

Muutoksella ei rajata liittymisehtoa vain tietynnimisen vesihuoltolaitoksen verkoston. Samalla varmistetaan, että verkosto, johon kiinteistö liitetään on kunnan vesihuoltosuunnittelun mukainen.

Ehdolla voidaan myös varmistaa, että vesihuoltoverkoston

rakentaminen ei ohjaa tai aiheuta paineita yhdyskuntakehitykselle.

Ranta-asemakaavan aineisto on korjattu Ely-keskuksen oikaisukehotuksen mukaiseksi. Muutos on vähäinen ja tehdään teknisenä korjauksena kaava-aineistoon.

**Esittelijä / Föredragande** Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

**Ehdotus / Förslag** Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä teknisen korjauksen vesihuoltomääräykseen RA4 Krokholmenin ranta-asemakaavan muutokseen sekä esittää teknisen korjauksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen, att den beslutar godkänna den tekniska korrigeringen i vattenförsörjningsförordningen i RA4 Krokholmens ändring av stranddetaljplan samt föreslår den tekniska korrigeringen till kommunfullmäktige för godkännande.

**Käsittely / Behandling**

**Päätös / Beslut** Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.