

## RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutos, hyväksyminen / RA8 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II, godkännande

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.11.2022 § 132

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

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

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

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

Loma-asuntojen korttelialueen (RA-4) koko on n. 5000 m<sup>2</sup>, ja rakennusoikeutta sillä on yhteensä 265 k-m<sup>2</sup>. Loma-asunto saa kaavamerkinnän RA-4 mukaisesti olla pinta-alaltaan enintään 150 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yhden erillisen saunan (enintään 30 k-m<sup>2</sup>), yhden erillisen savusaunan (enintään 15 k-m<sup>2</sup>), yhden vierasmajan (enintään 20 k-m<sup>2</sup>) sekä talousrakennuksia, yhteensä enintään 50 k-m<sup>2</sup> verran. Rakennuksia koskee kerroslukumerkintä lu<sup>1</sup>/<sub>2</sub>, eli rakennuksen ullakkokerrokseen saa käyttää puolet ensimmäisen kerroksen alasta.

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

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

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

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för stranddetaljplaneändring för Krokholmen II (RA8) i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.03.2023 § 24**

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

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

Lausuntojen pohjalta kaavaehdotukseen on tehty seuraavat tarkistukset ja muutokset:

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

Lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisiä korjauksia kunnan sisäisen tarkastelun tuloksena.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtävillä, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för RA8 ändringen av stranddetaljplan för Krokholmen II läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää, että RA8 Krokholmen II ranta-asetuksen muutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för RA8 ändringen av stranddetaljplan för Krokholmen II läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 82**

1415/10.02.03/2022

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

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

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

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

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se:  
1) hyväksyy vastineet ranta-asetuksen muutoksen ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin sekä

2) esittää ranta-asetakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att besluta:

- 1) godkänna de bemötanden på de utlåtanden som gjorts om den föreslagna ändringen av stranddetaljplanen och
- 2) föreslår en ändring av stranddetaljplanen för godkännande av fullmäktige.

#### Käsittely / Behandling

#### Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

#### Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutos, Kaavakartta, hyväksyminen / RA8 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II, Plankarta, godkännande

Liite Bilaga 2 - RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutos, Kaavaselostus, hyväksyminen / RA8 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II, Beskrivning av stranddetaljplanen, godkännande

Liite Bilaga 3 - RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutos, kaavaselostuksen liitteet, hyväksyminen / RA8 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II, planbeskrivningens bilagor, godkännande

Liite Bilaga 4 - Krokholmen II\_Kaavaehdotus\_13.9.2023\_kaavaselostus\_LIITTEET\_ sis. vastineraportti