

NE 1 Nevas gård

*Asemakaavan selostus, ehdotus
Detaljplanebeskrivning, förslag*



Asianro 512/2012

Asemakaava koskee osia tiloista 1:27, 3:228, 3:296, 3:298, 3:324, 3:350 ja 3:352 sekä tiloja 1:22 ja 1:26.

Asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (korttelit 900-918), maa- ja metsätalousaluetta, maisemallisesti arvokasta peltoaluetta, katualuetta sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta.

Tämä selostus liittyy 16.5.2016 päivättyyn asemakaavaehdotukseen (1:2 000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: www.sipoo.fi/asekaavat/

Valokuvat: © Sweco Ympäristö Oy, ellei toisin mainita.

Raportin on laatinut Sweco Ympäristö Oy sekä yhteistyössä Sipoon kunnan ja maanomistajan kanssa.

Oy Wixplan Ab on täydentänyt kaavaselostusta.

Kaavan laatija Sipoon kunta:

Matti Kanerva
Kaavoituspäällikkö
Arkkitehti SAFA

Pilvi Nummi-Sund (31.8.2015 asti)
Kaavoituskoordinaattori
Arkkitehti

Hertta Ahvenainen (1.9.2015 lähtien)
Kaavoittaja
Arkkitehti SAFA

Konsultti: Sweco Ympäristö Oy

Tapio Toropainen
DI
Justiina Nieminen
Insinööri AMK

Oy Wixplan Ab

Henrik Wickström

Yhteystiedot on esitetty raportin lopussa

Ärende 512/2012

Detaljplanen gäller delar av fastigheterna 1:27, 3:228, 3:296, 3:298, 3:324, 3:350 och 3:352 samt fastigheterna 1:22 och 1:26.

Genom detaljplanen bildas kvartersområden för semesterbostäder och byggnader som tjänar turismen (kvarteren 900-918), jord- och skogsbruksområde, åkerområde som är värdefullt med tanke på landskapet, gatuområden samt område för idrotts- och rekreationstjänster.

Beskrivningen ansluter till detaljplaneförslaget (1:2 000) daterad 16.5.2016

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbsida: www.sibbo.fi/detaljplaner

Fotografier: © Sweco Miljö Ab, om inte annat anges.

Rapporten har upprättats av Sweco Miljö Ab i samarbete med Sibbo kommun och markägaren.

Planbeskrivningen har kompletterats av Oy Wixplan Ab.

Planene beredare Sibbo kommun:

Matti Kanerva
Planläggningschef
Arkitekt SAFA

Pilvi Nummi-Sund (till den 31.8.2015)
Planläggningskoordinator
Arkitekt

Hertta Ahvenainen (från 1.9.2015)
Planläggare
Arkitekt SAFA

Konsult: Sweco Miljö Ab

Tapio Toropainen
DI
Justiina Nieminen
Ingenjör YHS

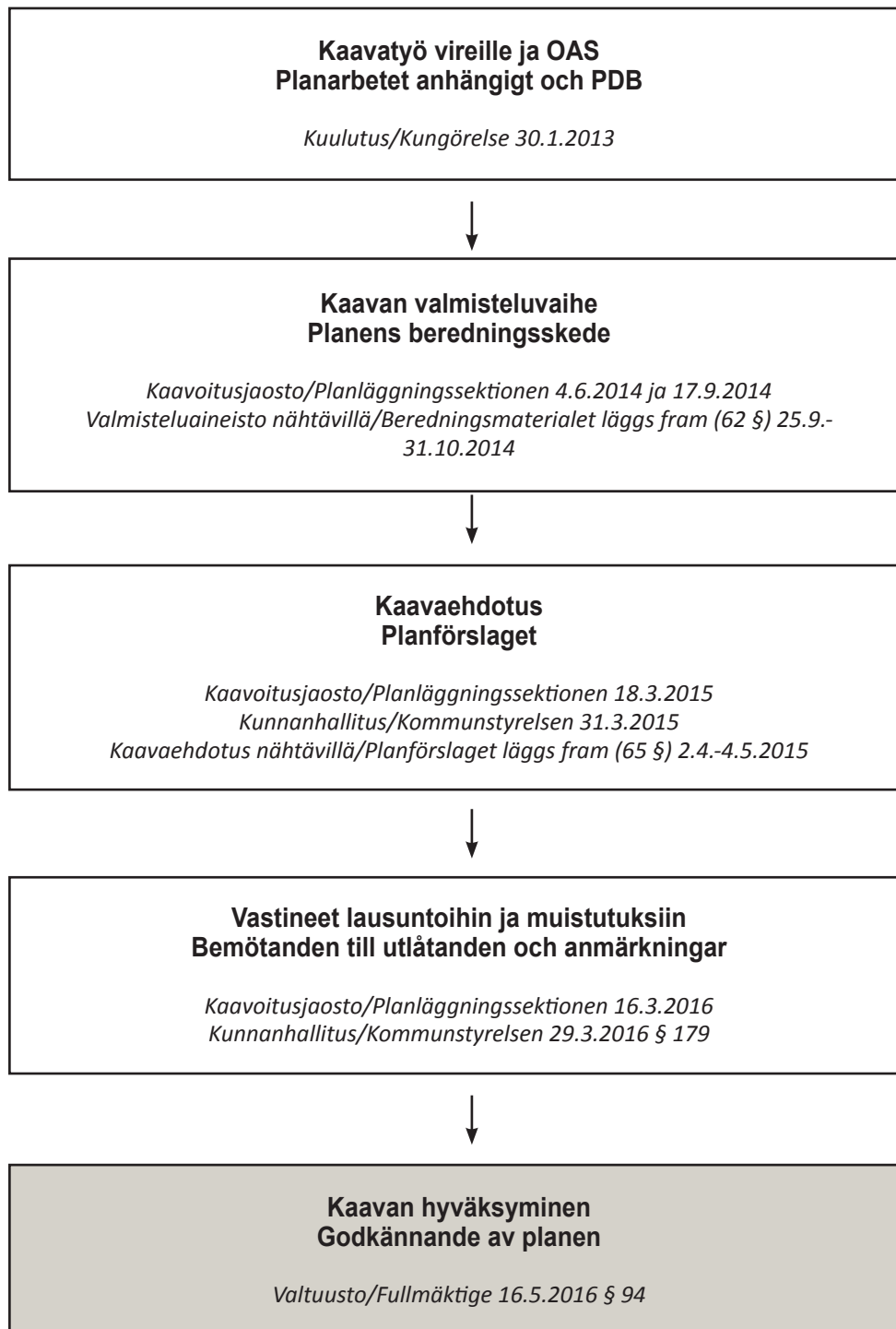
Oy Wixplan Ab

Henrik Wickström

Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo
Kunnan osa: Nevas
Kaavan nimi: NE 1 Nevas gård asemakaava
Kaavanumero: NE 1
Vireilletulosta ilmoittaminen: 30.1.2013
Tilat: R:No 1:22, 1:26, 1:27, 3:228, 3:296, 3:298, 3:324, 3:350, 3:352.

1. Bas- och identifikation- suppgifter

1.1. Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo
Kommunsdel: Nevas
Planens benämning NE 1 Nevas Gård detaljplan
Kaavanumero: NE 1
Anhängiggörelse kungjord: 30.1.2013
Lägenheter: R:Nr 1:22, 1:26, 1:27, 3:228, 3:296, 3:298, 3:324, 3:350 och 3:352

1.2. Kaava-alueen sijainti

1.2. Planområdets läge



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti esitetty punertavalla ortoilmakuvan päälle (Ortoilmakuva © Sipoon kunta)

Bild 1. Planområdets ungefärliga läge (Ortografisk flygbild © Lantmäteriverket)

Asemakaava-alue sijaitsee Etelä-Sipoossa Nevaksen golf-radan eteläpuolella, maantie 1534 (Spjutsundintie) varrella. Alue sijaitsee noin 8 kilometriä kaakkoon Etelä-Sipoon paikalliskeskuksesta ja Sipoon toiseksi suurimmasta taajamasta, Söderkullasta. Suunnittelualue on noin 81,5 ha, ja se muodostuu yhdeksästä eri kiinteistöstä tai kiinteistön osasta. Suunnittelualueeseen rajautuu noin kymmenen rakennettua kiinteistöä.

Alustavan rajauksen mukaan asemakaava koskee osia kiinteistöistä R:No 1:27, 3:228, 3:296, 3:298, 3:324, 3:350 ja 3:352 sekä kiinteistöjä 1:22 ja 1:26. Suunnittelualue kuuluu Nevaksen kylään.

Planeringsområdet är beläget i södra Sibbo på den södra sidan av Nevas golfbana, längs landsväg 1534 (Spjutsundsvägen). Området är beläget cirka 8 kilometer sydost från Södra Sibbos lokalcentrum och Sibbos näst största tätort Söderkulla. Planeringsområdet omfattar cirka 81,5 hektar och bildas av nio olika fastigheter. Till planeringsområdet angränsar ungefär tio bebyggda fastigheter.

Enligt de preliminära gränserna gäller detaljplanen delar av fastigheterna Rnr 1:27, 3:228, 3:296, 3:298, 3:324, 3:350 och 3:325 samt fastigheterna 1:22 och 1:26. Planeringsområdet hör till Nevas by.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti peruskartalla (alue on esitetty kartalla tummennettuna) (peruskartta © maanmittauslaitos)

Bild 2. Planområdets läge på baskartan (området anges med mörkare färg på kartan) (baskarta © lantmäteriverket)

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asutustuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Nevas Gård asemakaavahanke pohjautuu kunnan ja maanomistajien aloitteeseen. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden korkeatasoisen matkailupalvelujen aluekonaisuuden rakentaminen kylpylähotelleineen ja vapaa-ajan palveluineen sekä osoittaa aluevarauksia lomarakentamiselle ja nykyisten golf-toimintojen laajentamiselle ja kehittämiselle.

Kunnan tavoitteena on edistää alueen elinkeinotoimintaa sekä muodostaa alueelle laadukasta ja hyvää ympäristöä.

1.3. Planens benämning och syfte

Enligt markanvändnings- och bygglagens 51 § bör en detaljplan utarbetas och hållas aktuell efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

Nevas Gårds detaljplaneprojekt grundar sig på kommunens och markägarnas initiativ. Markägarnas syfte är att utveckla området till en högklassig fritidsby i närheten av välmående- och fritidstjänste samt anvisa områdesreserveringar för semesterbyggande och för utvidgning och utveckling av befintliga golf-funktioner.

Kommunens syfte är att främja områdets näringsverksamhet samt att skapa en högklassig miljö i området.

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO - INNEHÅLLSFÖRTECKNING FÖR BESKRIVNINGEN

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Kaava-alueen sijainti	2
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4. Selostuksen liiteasiakirjat	6
1.5. Muut kaavan taustaselvitykset ja lähdemateriaali	6
2. TIIVISTELMÄ	7
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2. Asemakaava	7
3. LÄHTÖKOHDAT	8
3.1. Suunnittelualueen yleiskuvaus	8
3.2. Maisema ja luonnonolot	9
3.2.1. Maaperä ja pohjasuhteet	11
3.2.2. Muinaisjäännökset	11
3.2.3. Arvokkaat luontokohteet	13
3.3. Rakennettu ympäristö	14
3.4. Liikenne	15
3.5. Yhdyskuntatekniikka	16
4. SUUNNITTELUTILANNE	17
4.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
4.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
4.3. Maakuntakaava	19
4.3.1. Uudenmaan 1.vaihemaakuntakaava	20
4.3.2. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava	20
4.3.3. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava	20
4.3.4. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava	20
4.4. Yleiskaava	20
4.5. Boxin Osayleiskaava	21
4.6. Asemakaava	22
4.7. Rakennusjärjestys	22
4.8. Maanomistus	22
5. SUUNNITTELUN VAIHEET	22
5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	22
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	23
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö	23
5.3.1. Osalliset	23
5.3.2. Vireilletulo	23
5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	23
5.4. Asemakaavan tavoitteet	24
5.4.1. Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	24
5.4.2. Asemakaavalle asetetut tavoitteet	24

1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	2
1.1. Identifikationsuppgifter	2
1.2. Planområdets läge	2
1.3. Planens benämning och syfte	3
1.4. Bilagehandlingar till beskrivningen	6
1.5. Planens övriga bakgrundsutredningar och källmaterial	6
2. SAMMANDRAG	7
2.1. Planläggningsprocessens skeden	7
2.2. Detaljplan	7
3. UTGÅNGSPUNKTER	8
3.1. En allmän beskrivning av området	8
3.2. Landskap och naturförhållanden	9
3.2.1. Jordmån och grundförhållanden	11
3.2.2. Fornlämningar	11
3.2.3. Värdefulla naturobjekt	13
3.3. Byggd miljö	14
3.4. Trafik	15
3.5. Kommunalteknik	16
4. PLANLÄGGNINGSSITUATION	17
4.1. Beslut, planer och utredningar som gäller planområdet	17
4.2. Riksomfattande mål för områdesanvändningen	17
4.3. Landskapsplan	19
4.3.1. Etapplandskapsplan 1 för Nyland	20
4.3.2. Etapplandskapsplan 2 för Nyland	20
4.3.3. Etapplandskapsplan 3 för Nyland	20
4.3.4. Etapplandskapsplan 4 för Nyland	20
4.4. Generalplan	20
4.5. Delgeneralplan för Box	21
4.6. Detaljplanen	22
4.7. Byggnadsordning	22
4.8. Markägförhållanden	22
5. PLANERINGSSKEDEN	22
5.1. Behovet av detaljplanering	22
5.2. Planeringsstarten och beslut i anslutning till den	23
5.3. Deltagande och samverkan	23
5.3.1. Intressenter	23
5.3.2. Anhängiggörande	23
5.3.3. Förfaranden för delaktighet och växelverkan	23
5.4. Mål för detaljplanen	24
5.4.1. Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen	24
5.4.2. Mål som uppställts för detaljplanen	24

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS	26	6. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	26
6.1. Kaavan rakenne	26	6.1. Planens struktur.....	26
6.1.1. Asemakaavan mitoitus	27	6.1.1. Dimensionering	27
6.1.2. Palvelut.....	28	6.1.2. Service	28
6.1.3. Tekninen huolto	28	6.1.3. Teknisk försörjning.....	28
6.1.4. Liikenne	28	6.1.4. Trafik.....	28
6.2. Aluevaraukset.....	29	6.2. Områdesreserveringar.....	29
6.2.1. Korttelialueet	29	6.2.1. Kvartersområden.....	29
6.2.2. Yleiset määräykset.....	29	6.2.2. Allmänna bestämmelser	29
6.3. Kaavan vaikutukset	30	6.3. Planens konsekvenser	30
6.3.1. Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.....	30	6.3.1. Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön	30
6.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön	31	6.3.2. Konsekvenser för natur och naturmiljön	31
6.3.3. Liikenteen vaikutukset	31	6.3.3. Trafikens konsekvenser.....	31
6.3.4. Taloudelliset vaikutukset.....	31	6.3.4. Konsekvenser för ekonomin.....	31
6.3.5. Vaikutukset asumiseen	32	6.3.5. Konsekvenser för boende.....	32
6.3.6. Muut vaikutukset	32	6.3.6. Övriga konsekvenser.....	32
6.4. Ympäristön häiriötekijät	33	6.4. Störande faktorer i miljön.....	33
6.5. Nimistö.....	33	6.5. Namnbestånd	33
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34	7. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	34
7.1. Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat.....	34	7.1. Planer som åskådliggör genomförandet.....	34
7.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	34	7.2. Genomförande och tidsplan.....	34
7.3. Toteuttamisen seuranta.....	34	7.3. Uppföljning av genomförandet.....	34
8. YHTEYSHENKILÖT	35	8. KONTAKTPERSONER.....	35

1.4. Selostuksen liiteasiakirjat

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Maanomistuskartta
- Liite 3. Vesihuoltoverkosto
- Liite 4a. Yleisötilaisuuden yhteenveto 5.2.2013
- Liite 4b. Yleisötilaisuuden yhteenveto 7.10.2013
- Liite 5. Viranomaisen neuvottelun 12.6.2013 muistio
- Liite 6. Havainnekuva A3
- Liite 7. Asemakaavakartan pienennös A3 ja asemakaavan merkinnät ja määräykset A3
- Liite 8. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 9. Esimerkkikuvia mökeistä
- Liite 10a. Nevas Golfintien liittymä maantiehen MT 1534
- Liite 10b. Perhostien liittymä maantiehen MT 1534

1.5. Muut kaavan taustaselvitykset ja lähdemateriaali

Työn aloitusvaiheessa koottiin asemakaavoitusta varten tarvittavat lähtötiedot alueesta.

Asemakaavatyön yhteydessä tehty / tehtävä selvitykset:

- Nevas Gård asemakaava, Liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- Nevas Gård asemakaava, Hulevesiselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2014, päivitetty 18.3.2015
- Sipoon Nevas Gårdin asemakaava-alueen luontoselvityksen täydennys, Enviro Oy, 2014
- Sipoon Nevas Gårdin asemakaava-alueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2013
- Nevas gård asemakaava-alueen maisemaselvitys, AIRIX Ympäristö Oy 2013, päivitetty 2.9.2013
- Nevas gård asemakaava-alueen muinaisjäännösten tarkkuusinventointi, Museovirasto, 2013
- Kaava-alueen luontoselvityksen täydennys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2014
- Nevas gårdin asemakaava-alueen hulevesien käsittely, Sweco Ympäristö 2014
- Natura-arviointi, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2014

Aikaisemmin laaditut selvitykset:

- Nevaksen alueelle on laadittu alustava hankesuunnitelma, Nevas Gård Country Club Village, Wixplan Ab 2007
- Sipoon Nevaksen kaava-alueen luontoselvitykset, Faunatica Oy 2008
- Sipoon lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006
- Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 1991: Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontokohdeselvitys. Sipoon kunta, ympäristönsuojelulautakunta.
- Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2003: Boxin osayleis-

1.4. Bilagehandlingar till beskrivningen

- Bilaga 1. Programmet för deltagande och bedömning
- Bilaga 2. Markägoförhållande
- Bilaga 3. Vattenförsörjningsnät
- Bilaga 4a. Sammanfattning av infomöte 5.2.2013
- Bilaga 4b. Sammanfattning av infomöte 7.10.2013
- Bilaga 5. Pro memoria från myndighetsmöte 12.6.2013
- Bilaga 6. Illustration A3
- Bilaga 7. Förminskning av detaljplanekartan A3 samt planens beteckningar och bestämmelser A3
- Bilaga 8. Uppföljningsblankett för detaljplanen
- Bilaga 9. Exempelbilder på stugorna
- Bilaga 10a. Nevas Golfvägens anslutning till MT 1534
- Bilaga 10b. Fjärilsvägens anslutning till MT 1534.

1.5. Planens övriga bakgrundsutredningar och källmaterial

Vid arbetets inledningsskede samlades för detaljplanläggningen erforderliga utgåspuppgifter gällande området.

Utredningar som gjorts/kommer att göras i samband med detaljplanearbetet:

- Nevas Gård detaljplan, Trafikutredning, Sweco Miljö Ab, 2014
- Nevas Gård detaljplan, Dagvattenutredning, Sweco Miljö Ab, 2014, uppdaterad 18.3.2015
- Komplettering av naturutredning för Nevas planområde i Sibbo, Enviro Oy, 2014,
- Naturutredning i planområdet, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2013
- Landskapsutredning för detaljplaneområdet Nevas gård, AIRIX Ympäristö Oy 2013, uppdaterad 2.9.2013
- Specialinventering av fornlämningar i detaljplaneområdet Nevas Gård, Museiverket, 2013 (utkast)
- Komplettering av naturutredning i planområdet, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2014
- Hantering av dagvatten i Nevas gårds detaljplaneområde, Sweco Miljö Ab, 2014
- Natura-bedömning, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2014

Tidigare utarbetade utredningar:

- En preliminär projektplan har upprättats för Nevasområdet, Nevas Gård Country Club Village, Wixplan Ab 2007
- Naturutredningar för Nevas planområde i Sibbo, Faunatica Oy 2008
- Fladdermuskartläggning i Sibbo, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006
- Naturutredningar för generalplanområden i Sibbo, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006
- Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 1991: Naturobjektsutredning för Södra Sibbo och Hindsby. Sibbo kommun, naturskyddsnämnden.
- Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2003: Naturutredning för Box delgeneralplan

- kaavan luontoselvitys
- Julkaisu 1:1991. Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2007
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehti toimisto Lehto Peltonen Valkama Oy/ Ympäristötoimisto Oy 2006
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella, Seija Väre, YS-konsultit, 2002

- Publikation 1:1991. Inventering av fornlämningar från historisk tid i Sibbo, 2007
- Utredning av kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy/ Ympäristötoimisto Oy 2006
- Ekologiskt nätverk i Östra Nylands område, Seija Väre, YS-konsultit, 2002

2. Tiivistelmä

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmiin 2012–2015, 2013–2016 sekä 2014–2017. Kaavatyö kuu- lutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuun- nitelma asetettiin nähtäville 31.1.2013-4.3.2013 välisek- si ajaksi. Hankkeesta järjestettiin yleinen keskustelu- ja tiedotustilaisuus 5.2.2013 sekä avoin suunnittelutilaisuus 7.10.2013. Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu järjestet- tiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 11.6.2013.

Maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 17.9.2014 asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville. Kaava- luonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto oli nähtävil- lä 25.9.–31.10.2014. Kaavan valmisteluaineistoa esiteltiin 2.10.2014 Söderkullan palvelutalo Lindassa pidetyssä kaa- vanäyttelyssä.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.4.–4.5.2015. Nähtävilläolon jälkeen on lausuntojen ja muistutusten johdosta tehty pie- nempiä tarkistuksia kaavaehdotukseen. Maankäyttöjasto on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 16.3.2016 kunnanhallituksen käsittelyyn. Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 29.3.2016. Valtuusto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 16.5.2016.

2.2. Asemakaava

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty maanomistaji- en (Leif Fredriksson ja Fredriksson Maskin Ab) ja kunnan aloitteesta. Hankeyhteistyösopimus on allekirjoitettu maanomistajan puolesta 14.2.2008 ja kunnan puolesta 19.4.2010.

Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa alu- een kokonaisvaltainen kehittäminen loma- ja vapaa-ajan käyttöä varten. Tavoitteena on yhdistää mm. matkailu- ja golf-toimintoja sekä loma-asumista, monipuolistaa alueen toimintoja ja palveluja sekä osoittaa runsaasti rakennus- paikkoja loma-asumiseen. Kaavalla mahdollistetaan mm. uuden kylpylähotellin rakentaminen, johon muita palvelu- ja toimintoja voidaan keskittää.

Alue sijaitsee maisemallisesti merkittävässä Nevaksen jokilaaksossa, jossa on lisäksi rakennushistoriallisia, kult- tuurihistoriallisia sekä luonnonsuojelullisia arvoja. Aluetta koskevat suojeluarvot huomioidaan suunnittelussa.

2. Sammandrag

2.1. Planläggningsprocessens skeden

Planarbetet ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2012–2015, 2013–2016 samt 2014–2017. Planarbetet anhängiggjordes och planens program för deltagande och bedömning framlades under tiden 31.1.2013–4.3.2013. Om projektet ordnades ett diskussions- och informations- möte 5.2.2013 samt ett öppet planeringsmöte 7.10.2013. Inledningsskedets myndighetsmöte ordnades 11.6.2013 tillsammans med NTM-centralen i Nyland.

Markanvändningssektionen beslöt vid sitt möte 17.9.2014 att framlägga planens beredningsmaterial. Planutkastet och planens övriga beredningsmaterial var framlagt 25.9 – 31.10.2014. Planens beredningsmaterial presenterades vid en planpresentation i servicehuset Linda i Söderkulla 2.10.2014.

Planförslaget var framlagt 2.4.-4.5.2015. Efter framläg- gandet har på basen av utlåtandena och anmärkningarna gjorts smärre ändringar i förslaget. På sitt sammanträde 16.3.2016 godkände markanvändningssektionen detaljplanen för behandling av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen godkände 29.3.2016 detaljplanen för behandling av fullmäktige. Fullmäktige godkände detaljplanen på sitt möte 16.5.2016

2.2. Detaljplan

Upprättandet av en detaljplan har påbörjats på initiativ av markägarna (Leif Fredriksson och Fredriksson Maskin Ab) och kommunen. Projektsamarbetsavtalet har undertecknats av markägarna 14.2.2008 och av kommunen 19.4.2010.

Markägarnas mål är att möjliggöra en övergripande utveckling av området för semester- och fritidsbruk. Syftet är bl.a. att förena bl.a. turist- och golf-funktioner samt semesterboende, att göra områdets funktioner och service mångsidigare samt att anvisa mycket byggplatser för semesterbebyggelse. Genom planen blir det bl.a. möjligt att bygga ett nytt badhotell dit övriga tjänster och funktioner kan koncentreras.

Området är beläget i Nevas ådal som är betydande med tanke på landskapet. I området finns dessutom byggnadshistoriska, kulturhistoriska och naturskyddsmässiga värden. De skyddsvärden som berör området beaktas i planeringen.



Kuva 3. Näkymä saavuttaessa golf-alueelta Nevaksen kartanolle.

Bild 3. Utsikt då man kommer från golfområdet till Nevas gård.



Kuva 4. Golf-kenttää ja taustalla Mullkärretin mäki alue etelästä katsottuna.

Bild 4. Golfbanan med Mullkärrets kulle i bakgrunden sett från söder.

3. Lähtökohdat

3.1. Suunnittelualan yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Uudellamaalla Sipoon kunnassa lähellä Porvoon rajaa valtatie 7 eteläpuolella. Alue on noin 3,5 kilometrin päässä Boxin kylältä Nevaksen golfkentän eteläpuolella. Alueen kokonaispinta-ala on noin 81,46 ha.

Suunnittelualan länsireunalla sijaitsee Nevaksen joki-laakso, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Nevaksen kartano, joka on kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävä ympäristö. Alueella sijaitsee myös luontoarvoiltaan

3. Utgångspunkter

3.1. En allmän beskrivning av området

Det område som ska detaljplaneras är beläget i Sibbo kommun i Nyland i närheten av gränsen till Borgå på den södra sidan av riksväg 7. Området är beläget cirka 3,5 kilometer från Box by på den södra sidan av Nevas golfbana. Området har en areal på totalt 81,46 ha.

I den västra kanten av planeringsområdet finns Nevas ådal som har kulturhistoriska och landskapsmässiga värden. I den omedelbara närheten av området finns Nevas gård som är en kultur- och byggnadshistoriskt värdefull miljö. På området finns även objekt som är viktiga med tanke på

tärkeitä kohteita sekä kaksi muinaisjäännöskohdetta.

naturvärden samt två fornlämningsobjekt.

3.2. Maisema ja luonnonolot

Nevas Gård asemakaava-alue sijaitsee metsäisten kallio- ja moreenivyöhykkeellä, joka on pienipiirteistä ja vaihtelevaa. Kumpareisen ympäristön keskellä sijaitsevaa painanteeseen on muodostunut viljelyaukea, Nevasjoen jokilaakso, joka luo alueelle yhtenäisen avoimen maisemakokonaisuuden. Nevasjoen jokilaakso muodostaa arvokkaaksi arvoitetun viljelymaiseman, jonka säilyminen on Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen inventoinnin mukaan turvattava.



Kuva 5. Nevasjoen jokilaaksoa reunustaa paikoin hyvinkin jyrkkärinteiset kalliot

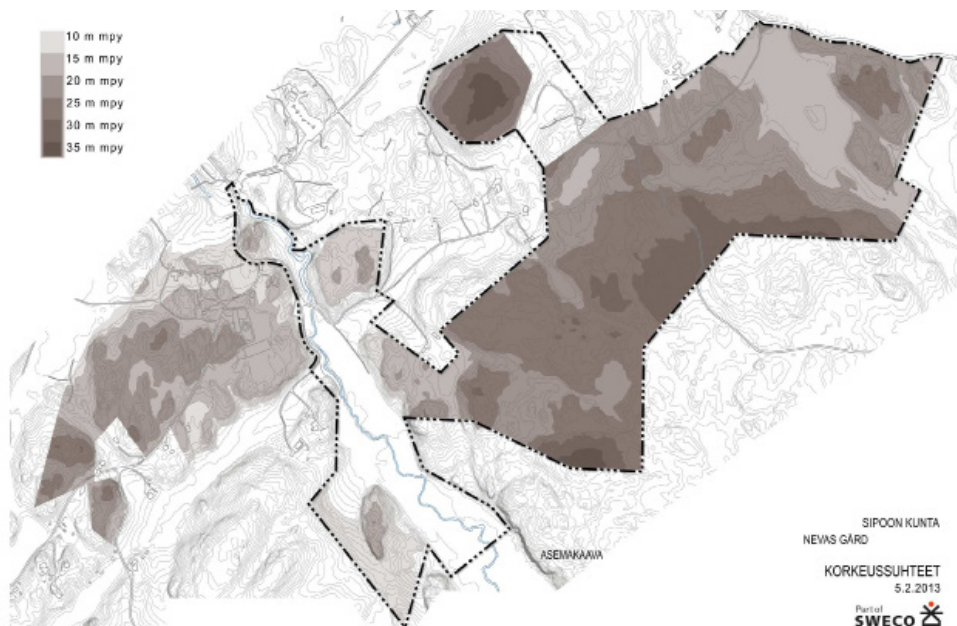
Asemakaavoitettavan alueen korkeussuhteet vaihtelevat aina Nevasjoen jokilaakson kolmesta metristä 36 metriin merenpinnan yläpuolelle.

3.2. Landskap och naturförhållanden

Nevas Gårds detaljplaneområde är beläget i en skogbevu-
xen berg- och moränzon som är detaljerad och varierande. I mitten av den kuperade miljön finns en svacka, där det bildats en åkerslätt, Nevas ådal, som skapar ett enhetligt öppet landskap i området. Nevas ådal bildar ett åkerlandskap som klassats som värdefullt. Enligt Sibbo kommuns utredning om kulturmiljö och byggnadsarv bör bevarandet av landskapet tryggas.

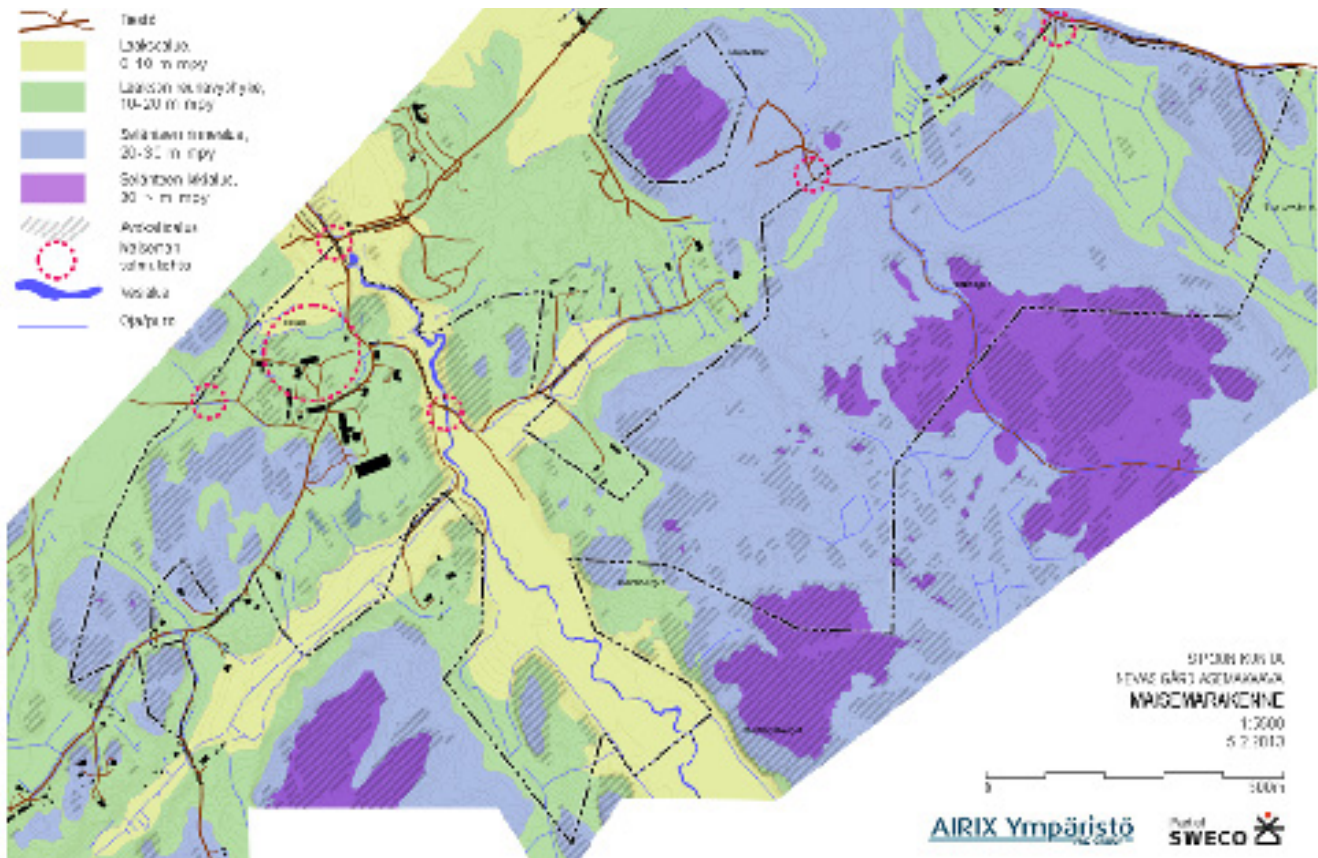
Bild 5. Nevas ådal kantas ställvis av berg med mycket branta sluttningar

Höjdförhållandena i det område som ska detaljplaneras varierar från tre meter i Nevas ådal till 36 meter över havet.



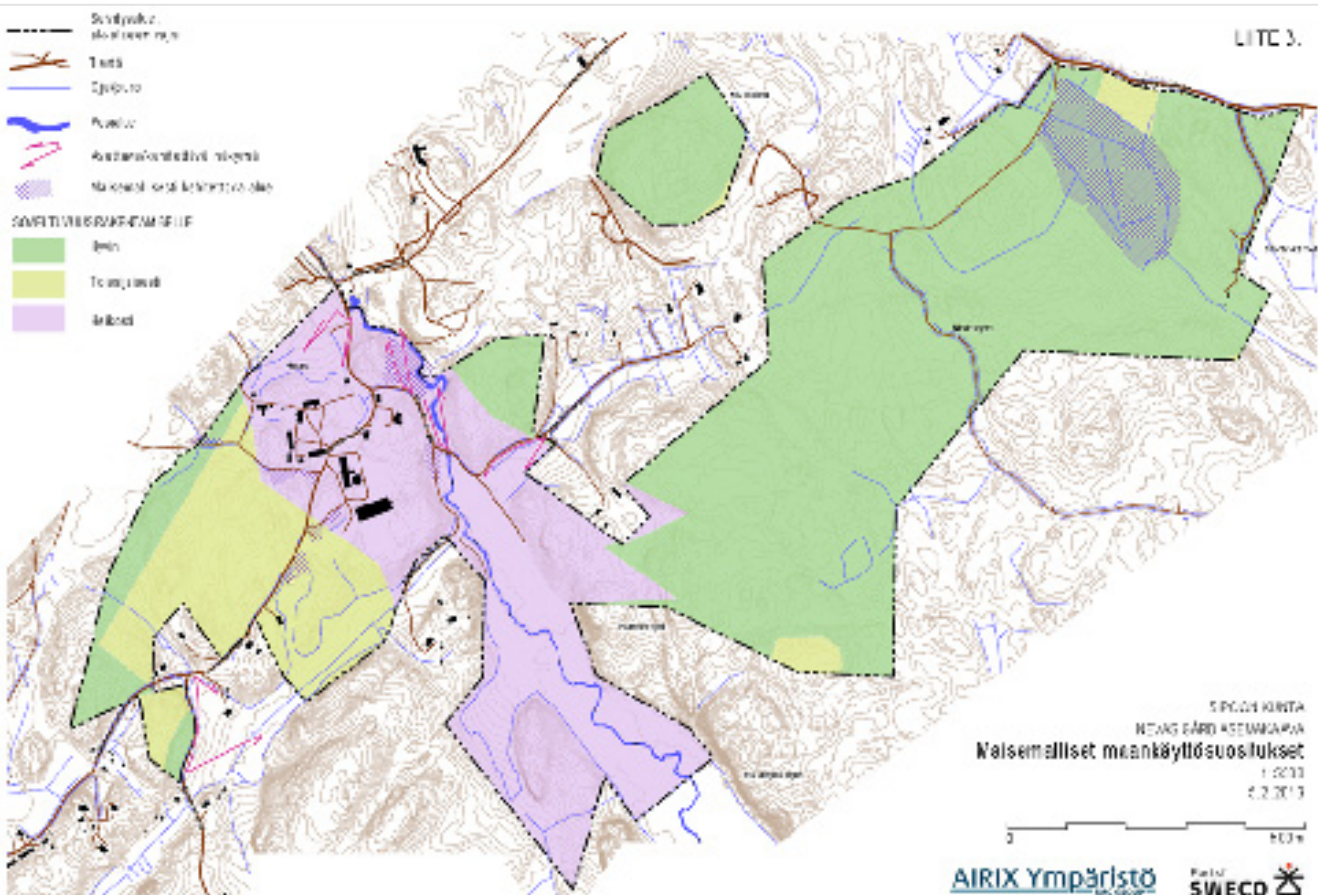
Kuva 6. Asemakaava-alueen korkeussuhteet

Bild 6. Höjdskillnader i detaljplaneområdet



Kuva 7. Kaava-alueelle laaditun maisemaselvityksen maisemarakennekartta (ei mittakaavassa)

Bild 7. Landskapsstrukturkarta i den landskapsutredning som upprättats för planområdet (ej i skala)

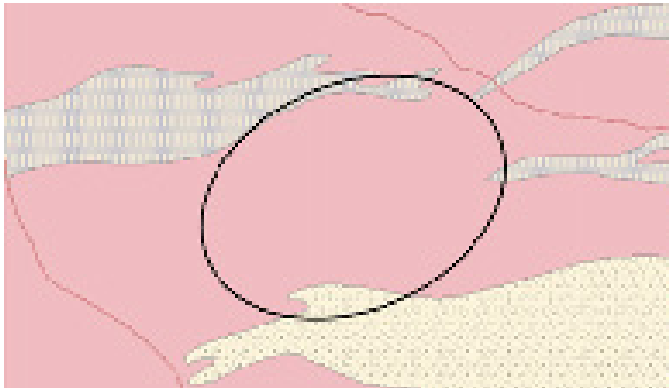


Kuva 8. Kaava-alueelle laaditun maisemaselvityksen maankäyttösuositukset-kartta (ei mittakaavassa)

Bild 8. Karta över markanvändningsrekommendationer i den landskapsutredning som upprättats för planområdet (ej i skala)

3.2.1. Maaperä ja pohjasuhteet

Nevas Gård asemakaava-alueen kallioperä on pääosin graniittia. Alueelle sijoittuu pistomaisia vyöhykkeitä kvartsi- ja maasälpägneissivyöhykkeitä. Alueen eteläosan kallioperä on kvartsi- ja granodioriittia. Suurin osa asemakaava-alueen maaperästä on kalliomaata. Aluetta halkova jokilaakso on savea. Moreenia esiintyy saarekkeina kalliomaan ja savimaan välissä. Asemakaavaluonnoksessa esitettyjen korttelialueiden rakennettavuus on pääsääntöisesti hyvää.



Kuva 9. Kaava-alueen kallioperäkarta (GTK) vasemmalla, jossa punainen on graniittia, harmahtava kvartsi- ja maasälpägneissia ja kellertävä kvartsi- ja granodioriittia. Oikealla alueen maaperäkarta (GTK), jossa aniliini on kalliomaata, turkoosi savimaata ja vaaleanbeige moreenia. Kaava-alueen sijainti on esitetty tummalla ellipsillä

Maisematekijöitä ja arvoja on käsitelty tarkemmin maisemaselvityksen yhteydessä, joka on tehty AIRIX Ympäristö Oy:n toimesta vuoden 2012 ja 2013 aikana.

3.2.2. Muinaisjäännökset

Museoviraston Arkeologiset kenttäpalvelut suoritti tarkkuusinventoinnin asemakaavoitettavalle alueelle 26.-28.8.2013. Inventoinnin tuloksena löydettiin kolme mahdollista muinaisjäännöskohdetta, joista kaksi on kaava-alueella. Museovirastolta pyydetään lausunto asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä kohteiden mahdollisista suojelutarpeista.

3.2.1. Jordmån och grundförhållanden

Berggrunden i Nevas Gårds detaljplaneområde består till största delen av granit. I området finns även små zoner med kvarts och fältspatgnejs. Berggrunden i områdets södra del består av kvarts- och granodiorit. Största delen av jordmånen i detaljplaneområdet består av bergmark. Den ådal som klyver området består av lera. Morän förekommer i form av öar mellan bergmarken och lerjorden. Bygghätheten på de kvartersområden som anvisats i detaljplaneutkastet är i regel god.

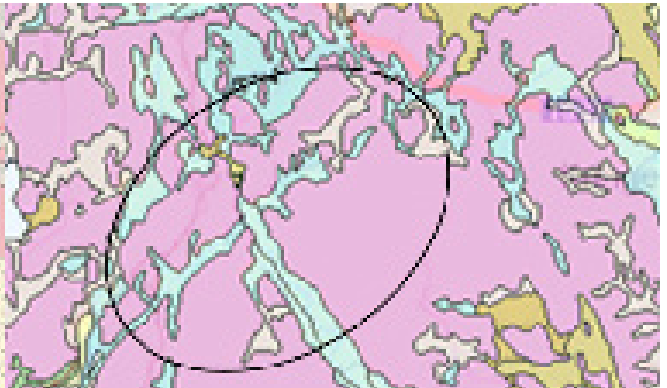
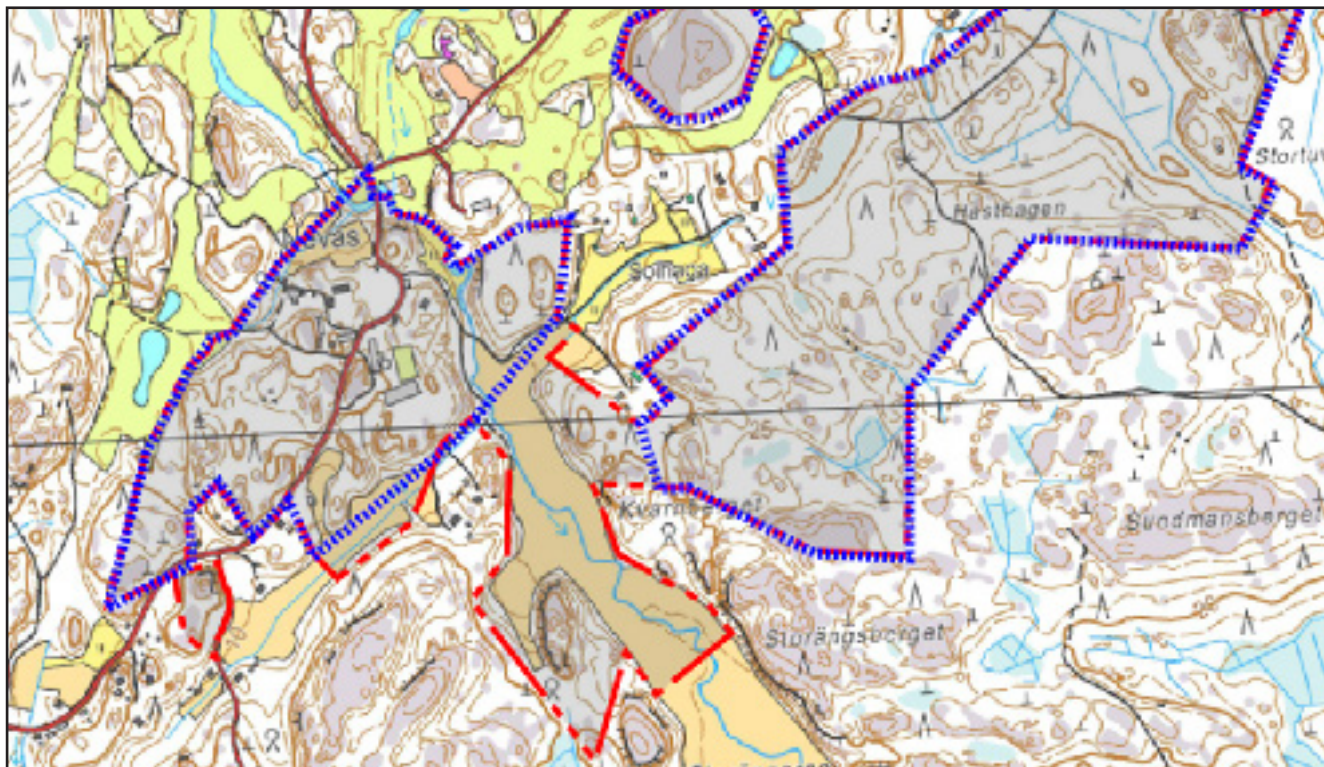


Bild 9. Berggrundskarta över planområdet (GTK) till vänster. Det röda är granit, det gråa kvarts- och fältspatgnejs och det gulaktiga är kvarts- och granodiorit. Till höger jordmånskarta över området (GTK), där det anilinröda är bergmark, det turkosa är lerjord och det ljusbeige är morän. Planområdets läge har markerats med en mörk ellips.

Landskapsfaktorer och -värden behandlas noggrannare i samband med landskapsutredningen som gjorts av AIRIX Ympäristö Oy under åren 2012 och 2013.

3.2.2. Fornlämningar

Museiverkets Arkeologiska fältservice gjorde en specialinventering för det område som ska detaljplaneras under tiden 26–28.8.2013. I inventeringen hittades tre eventuella fornlämningsobjekt, av vilka två finns inom planområdets gränser. Från Museiverket begärs utlåtande om objektens eventuella skyddsbehov i samband med att detaljplaneutkastet framläggs.



Kuva 10. Karttaan on rajattu sinisellä Museoviraston inventoima alue.(peruskartta © maanmittauslaitos)

Seuraavassa on lueteltu kaavakartalla sijaitsevat sm-alueet. Kaavakartan indeksi vastaa luettelon indeksinumeroa. Kiinteät muinaisjäännökset ovat lain suojaamia.

sm-1 / 1 Nevas, säteri (mj. rek. nro 1000010872)

Historiallinen kyläpaikka, tonttimaan pysynyt käytössä nykyaikaan saakka. Nykyisen kartan alueella on sijainnut 1600-luvulla Nevan säteri ja alueella on asuttu jo sitä ennen. Pihamaan tarkempi toteaminen edellyttää perusteellisempia kaivauksia.

sm-1 / 2 Sipoo, Nevas, säterin itäpuolen kivirakenne (mj. rek. nro 1000023968)

Kartan itäpuolella, tien toisella puolella olevalla metsä- ja kallioalueella sijaitsee romahtanut rakennus. Rakennuksen takana sen itäpuolelta on hiukan kaareva 10,5 metriä pitkä kivijaita tai kiviperustus.

sm-1 / 3 Mullkärret (mj. rek. nro 1000023969)

Golfkentän ympäröimällä metsäalueella oli kalliolle koottuja pieniä kivikasoja, jotka ovat mahdollisesti historiallisen ajan rajamerkkejä. Kivikasojia erottui ainakin kolme ja yhdestä niistä lähti jonossa kiviä kahdessa osassa. Kivikasat olivat osittain jäkälän ja sammaleen peitossa. Kivet olivat noin 30 cm halkaisijaltaan. Pienin kasa oli pyöreä, noin 0,6*0,6 m. Toinen kasa oli noin 1,5*1 m ja isoin kasa 2*1,1 m. Isoimmasta kivikasasta lähtevä kivijono oli noin 2,1 metriä pitkä. Toinen kivijono kulki ensimmäisen jonon kanssa samansuuntaisesti hiukan kauempana isoimmasta kivikasasta ja se oli noin 4 metriä pitkä. Ennen kaavan toteuttamista on Mullkärretin alueella tehtävä arkeologinen tutkimus, jossa alueelta löytyneet muinaisjäännökset dokumentoidaan.

Bild 10. På kartan avgränsas det område som inventerats av Museiverket med blå färg. (baskarta © lantmäteriverket)

Nedan listas de sm-områden som finns på plankartan. Plankartans index motsvarar förteckningens indexnummer. Fasta fornlämningar är fridlysta med stöd av lagen.

sm-1 / 1 Nevas, säteri (fl reg. nr 1000010872)

Historisk byplats, tomtmarken har förblivit i bruk ända till dagens läge. På den nuvarande herrgårdens område har det på 1600-talet funnits Nevas säteri och området har varit bebott redan innan dess. För att fastställa gårdsmarken noggrannare förutsätts grundliga utgrävningar.

sm-1 / 2 Sipoo, Nevas, säterin itäpuolen kivirakenne (fl reg. nr 1000023968)

På den östra sidan av herrgården, på skogs- och bergsområdet på den andra sidan av vägen, finns en byggnad som har rasat. Fornlämningen ligger utanför det nuvarande planområdet.

sm-1 / 3 Mullkärret (fl reg. nr 1000023969)

I det skogsområde som omger golfbanan fanns små stenhögar som radats på berget. Stenhögarna kan eventuellt vara rämärken från historisk tid. Det fanns åtminstone tre synliga stenhögar och från en av dessa hade två rader av stenar placerats ut. Stenhögarna var delvis täckta av lav och mossor. Stenarna hade en diameter på cirka 30 cm. Den minsta högen var rund, cirka 0,6*0,6 m. Den andra högen var 1,5*1 m och den största högen 2*1,1 m. Raden av stenar som placerats ut från den största stenhögen var cirka 2,1 meter lång. Den andra stenraden gick i samma riktning som den första raden, något längre bort från den största stenhögen och den var cirka 4 meter lång. Innan planen genomförs bör det göras en arkeologisk undersökning på området där den fornlämning som hittats på området dokumenteras.

kohdalta suunnittelualuetta.

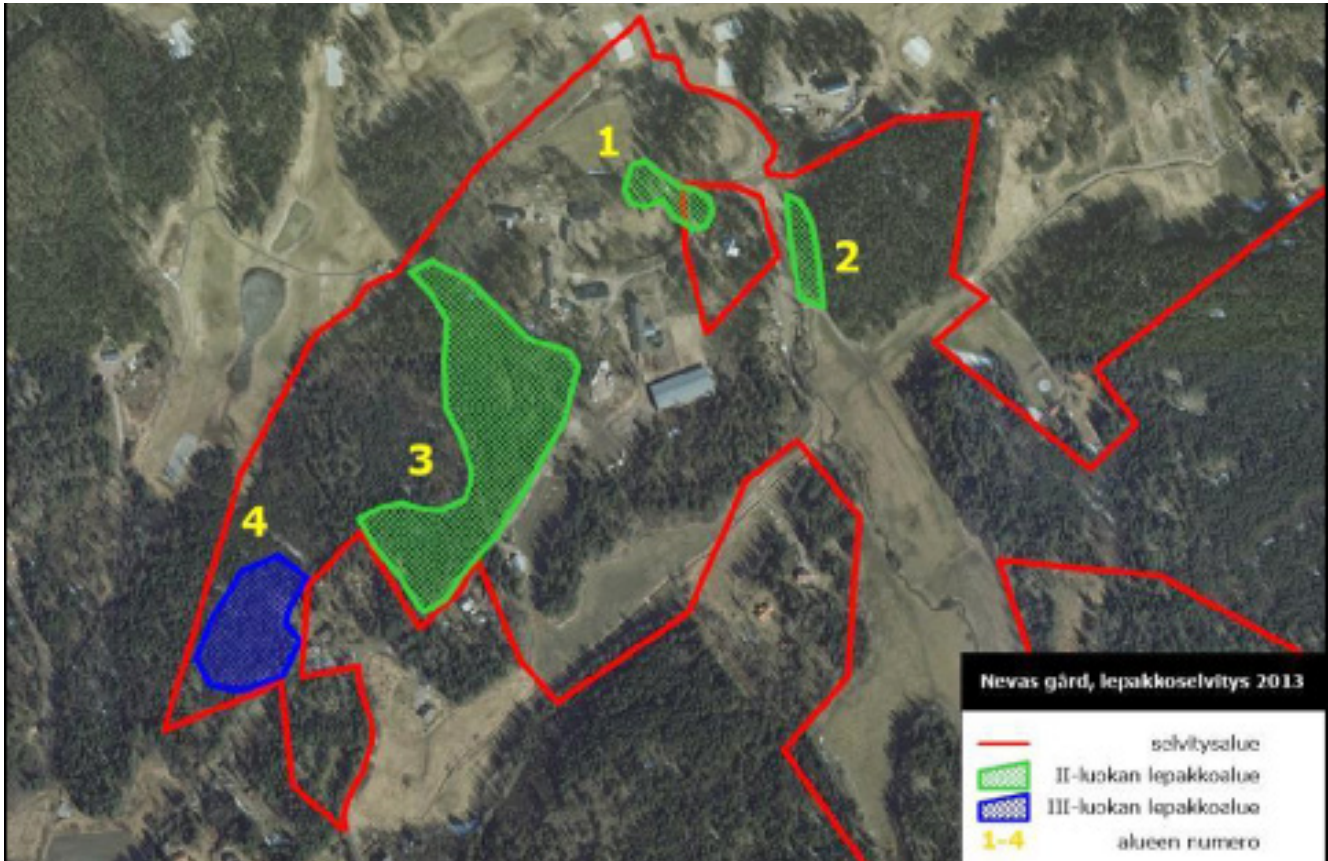
Luontoselvityksen täydennyksessä on todettu, että Mullkärretin mäen etelärinteessä kasvaa melko runsaasti maitikkaa ja alue arvioitiin kirjoverkkoperhoselle sopivaksi elinympäristöksi. Luontoselvitystä on syytä täydentää Mullkärretin mäen osalta kirjoverkkoperhosselvityksellä, jos lajille soveltuviksi arvioituille alueille osoitetaan kaavassa maankäytön muutoksia

Asemakaava-alueella ei tavattu erityisesti suojeltavia tai uhanalaisia lintulajeja. Muita huomionarvoisia lintulajeja ovat metso, pyy ja palokärki sekä alueelta aiemmin tavat-

dessa finns sex i områdets östra del i det skogsområde som angränsar till Spjutsundsvägen och golfbanan. Boknätfjäril påträffades på fem platser i planområdet.

I kompletteringen till naturutredningen konstaterades att det växer mycket kovall i den södra sluttningen till Mullkärrets kulle och området bedömdes vara ett lämpligt habitat för boknätfjäril. Det finns skäl att komplettera naturutredningen för Mullkärrets kulle i fråga om boknätfjäril ifall markanvändningsändringar anvisas till de områden som lämpar sig för arten i planen.

I detaljplaneområdet påträffades inga fågelarter som bör omfattas av särskilt skydd eller som är utrotningshotade. Övriga arter som bör beaktas är tjäder, järpe och spillkråka



Kuva 11. Asemakaavavoitettavalla alueelta inventoidut lepakoille tärkeit alueet (numerot 1-4) (luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2013)

Bild 11. Områden som är lämpliga för fladdermus och som inventerats i det område som ska detaljplaneras (nummer 1-4) (naturutredning, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2013)

tu kehrääjä. Niille sovelias metsäalue jatkuu asemakaava-alueen eteläpuolelle.

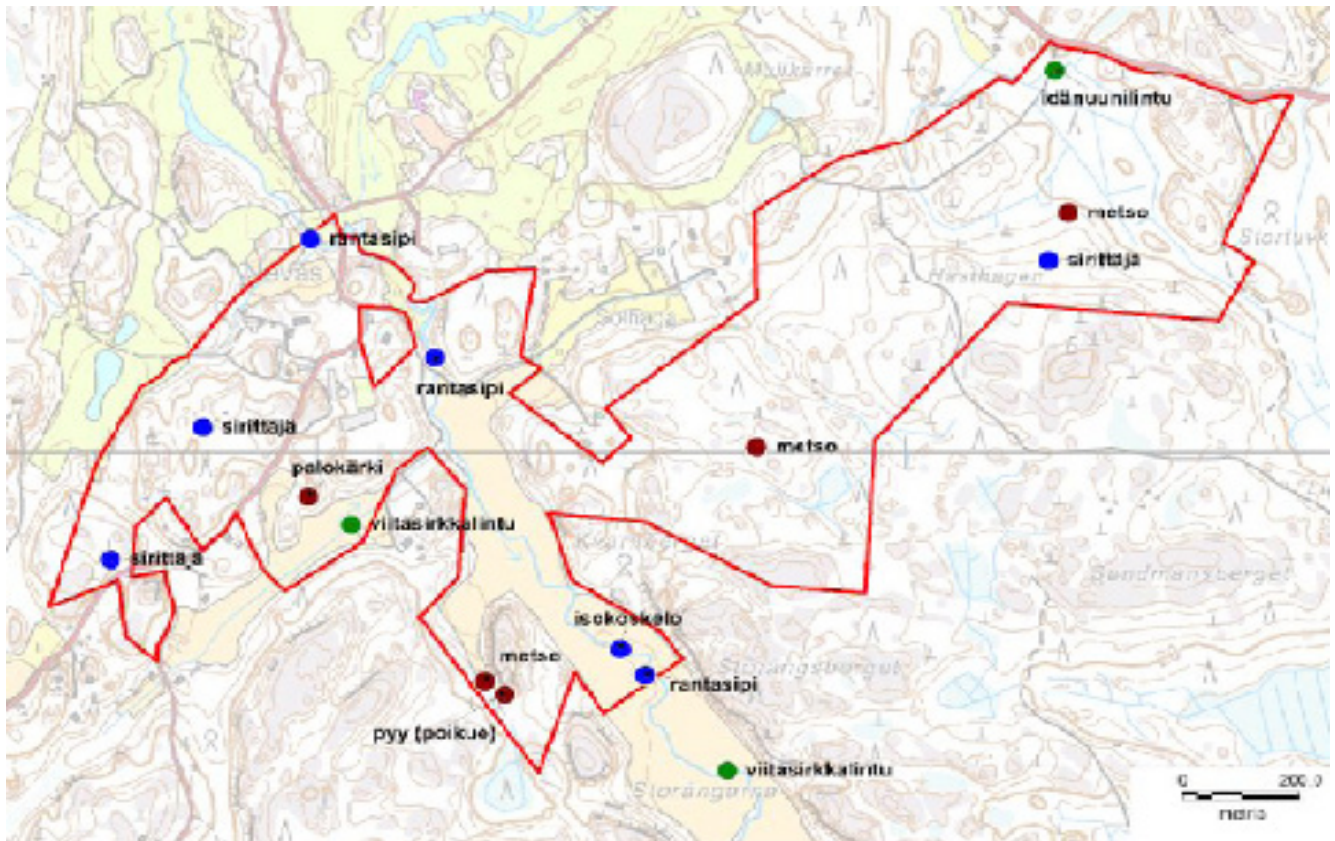
3.3. Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamatonta, mutta suunnittelualueen läheisyydessä on harvaa pientaloasutusta sekä Nevaksen kartanokokonaisuus.

samt nattskärra, som påträffats på området tidigare. Det skogsområde som lämpar sig för dessa arter fortsätter till den södra sidan av detaljplaneområdet.

3.3. Byggd miljö

Planområdet är obebyggt, men i närheten av planområdet finns gles småhusbebyggelse samt den helhet som bildar Neväs gård.



Kuva 12. Luontoselvityksessä havaitut huomionarvoiset lintulajit (siniset merkit = silmälläpidettävät, ruskeat = lintudirektiivin liitteen I mukaiset lajit, vihreät = muut huomionarvoiset lajit)

Bild 12. Fågelarter som bör beaktas och som framkommit i naturutredningen (blå märken = arter som bör hållas under uppsikt, bruna = arter som ingår i fågeldirektivets bilaga I, gröna = övriga arter som bör beaktas)

3.4. Liikenne

Nykytilanteessa kaava-alueelle johtavina pääväylinä valtatietä 7 ja maantieltä 140 toimivat Spjutsundintie sekä Kalkkirannantie. Nykyisin liikenne Nevasgolfin kulkee kahden reittiä; pääasiassa Kalkkirannantien ja Hakkalandintien kautta sekä jossain määrin Spjutsundintien ja Nevaksentien kautta kulkevaa reittiä. Molemmat pääasiallisesti käytetyt yhteydet ovat geometrialtaan pienipiirteisiä ja kaapeita sorapäälysteisiä yksityisteitä. Sekä Hakkalandintien että Nevaksentien välittömässä läheisyydessä on asutusta ja maatiloja. Erityisenä kohteena on Nevaksentien varrella sijaitseva ratsastuskeskus jonka pihapiirin läpi pääosa Nevas Golfin suuntautuvasta liikenteestä nykyisin kulkee.

Sekä Spjutsundintiellä, että Kalkkirannantiellä on nykyisin varsin maltillisesti liikennettä. Vuonna 2013 Kalkkirannantien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on noin 2500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Spjutsundintien liikenne kaavan liittymien kohdalla noin 1100 ajon/vrk.

Liikenneverkko ja liikenteenvaikutukset on käsitelty tarkemmin liikenneselvityksen yhteydessä, joka on tehty Sweco Ympäristö Oy:n toimesta vuonna 2014.

3.4. Trafik

I dagsläget fungerar Spjutsundsvägen och Kalkstrandsvägen som huvudleder till planområdet från riksväg 7 och landsväg 140. I dagsläget går trafiken till Nevas Golf längs två leder; huvudsakligen via Kalkstrandsvägen och Hackalandsvägen samt i viss mån längs en rutt via Spjutsundsvägen och Nevasvägen. De båda förbindelserna som huvudsakligen används har en detaljerad geometri och består av smala grusbelagda privata vägar. I den omedelbara närheten av både Hackalandsvägen och Nevasvägen finns bosättning och bondgårdar. Ridcentret längs Nevasvägen är ett speciellt objekt eftersom största delen av trafiken till Nevas Golf går genom dess gårdsplan.

Trafiken längs både Spjutsundsvägen och Kalkstranden är i dagsläget ganska måttlig. År 2013 var den genomsnittliga dygnstrafiken längs Kalkstrandsvägen cirka 2500 fordon per dygn och trafiken längs Spjutsundsvägen vid planens anslutningar cirka 1100 fordon/dygn.

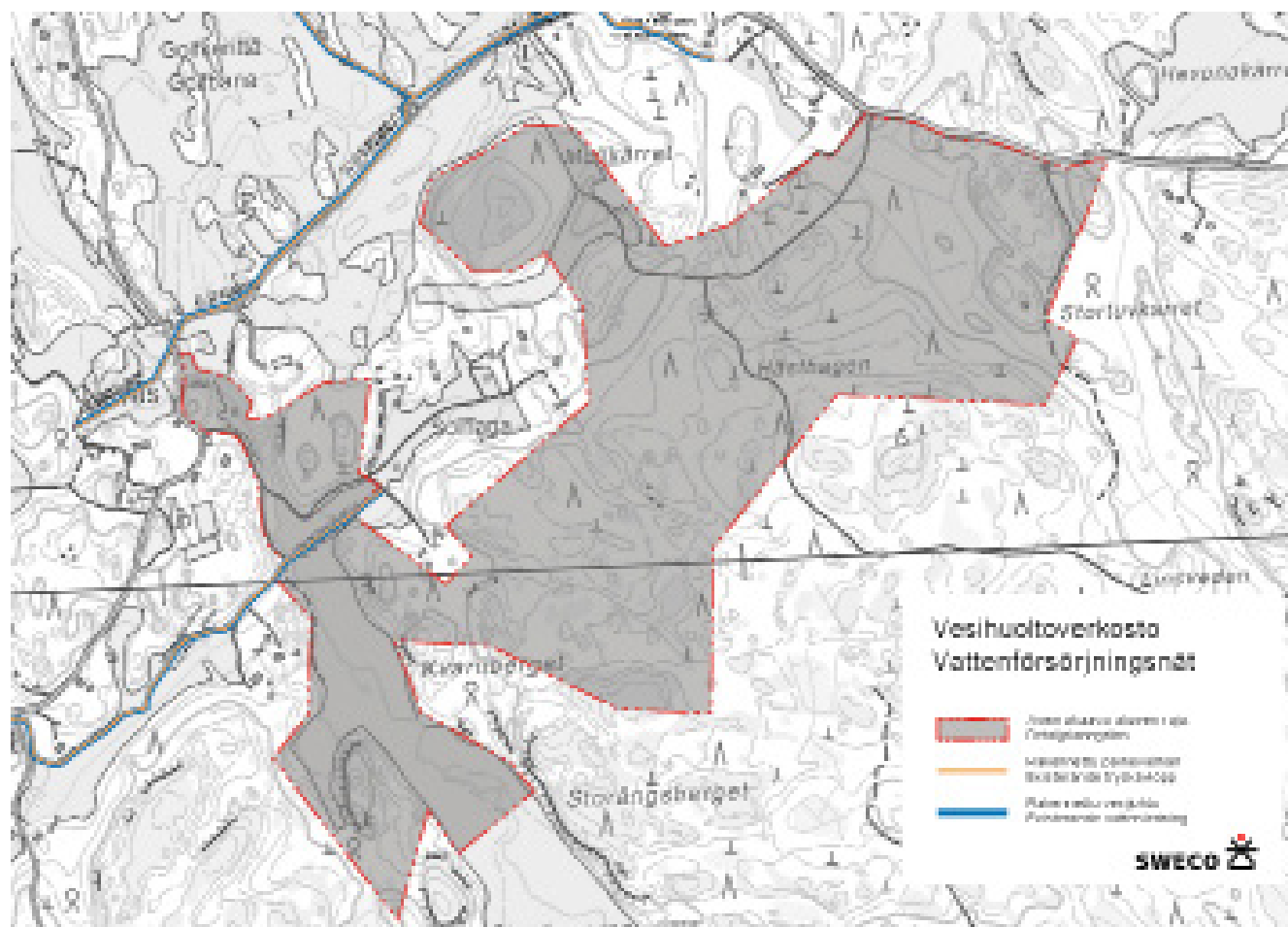
Trafiknät och trafikkonsekvenserna behandlas noggrannare i samband med trafikutredningen som gjorts av Sweco Ympäristö Oy 2014.

3.5. Yhdyskuntatekniikka

Kaava-alueen välittömään läheisyyteen on nykyisin rakennettu kunnallistekniikka. Nevas Golf on liitetty kunnallistekniikkaan pohjoisesta Spjutsundintien suunnasta. Lisäksi kaava-alueen viereen tulee lännessä vesijohto ja viemäri Hakalandintien vartta pitkin. Jatkosuunnittelussa on tarkennettava ja mitoitettava kaava-alueen sisäinen kunnallistekninen verkosto sekä varmistuttava nykyisten siirtolinjojen kapasiteetin riittävyydestä tulevia toimintoja varten.

3.5. Kommunalteknik

Kommunalteknik har numera byggt till den omedelbara närheten av planområdet. Nevas Golf har anslutits till kommunaltekniken från norr från Spjutsundsvägens håll. Bredvid planområdet i väst byggs dessutom vattenledning och avlopp längs med Hackalandsvägen. I den fortsatta planeringen bör det kommunaltekniska nätet inom planområdets gränser preciseras och dimensioneras. Dessutom bör det försäkras att de nuvarande överföringsledningarnas kapacitet är tillräcklig för kommande funktioner.



Kuva 13. Nykyinen kunnallistekniikka (vesijohto ja viemäriverkko) kaava-alueella ja sen lähistöllä

Bild 13. Nuvarande kommunalteknik (vattenledning och avloppsnät) på planområdet och i dess omgivning

4. Suunnittelutilanne

4.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaava-aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä ovat:

- Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet
- Itä-Uudenmaan lainvoimainen maakuntakaava
- Sipoon yleiskaava 2025
- Boxin kylätaajaman osayleiskaava

Kaavan laadinnan ja vaikutustenarvioinnin pohjana käytetään soveltuvin osin jo laadittuja ja laadittavia selvityksiä mm.:

- Nevas Gård asemakaava, Liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- Nevas Gård asemakaava, Hulevesiselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2014, päivitetty 18.3.2015
- Nevas Gård asemakaava-alueen maisemaselvitys, AIRIX Ympäristö Oy, 2013, päivitetty 2.9.2013
- Liikenteellinen tarkastelu, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- Kaava-alueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2013
- Luontoselvityksen täydennys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2014
- Sipoo Nevas gård muinaisjäännostien tarkkuusinventointi, Museovirasto, 2013
- Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehti toimisto Lehto Peltonen Valkama Oy/ Ympäristötoimisto Oy 2006
- Nevas gårdin asemakaava-alueen hulevesien käsittely, Sweco Ympäristö 2014
- Natura-arviointi, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2014

4.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain 24 § mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnallisten tavoitteiden kokonaisuudet on jaoteltu seuraavasti:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimiva yhteysverkostot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Lain 24 § 1 mom. mukaan tulee valtion viranomaisten toiminnassaan huomioida valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää mahdollisuuksia saavuttaa ne. Valtion viranomaisten tulee myös arvioida toimintojensa ympäristövaikutuksia suhteessa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

4. Planläggningssituation

4.1. Beslut, planer och utredningar som gäller planområdet

Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet:

- Riksomfattande mål för områdesanvändningen
- Den lagkraftiga landskapsplanen för Östra Nyland
- Generalplan för Sibbo 2025
- Delgeneralplan för Box bytätort

Som grund för upprättande av planen och konsekvensbedömningen används till tillämpade delar utredningar som upprättats eller som kommer att upprättas, bl.a.:

- Nevas Gård detaljplan, Trafikutredning, Sweco Miljö Ab, 2014
- Nevas Gård detaljplan, Dagvattenutredning, Sweco Miljö Ab, 2014
- Landskapsutredning för Nevas Gårds detaljplaneområde, AIRIX Ympäristö Oy, 2013
- Trafikgranskning, Sweco Miljö Ab, 2014
- Naturutredning för planområdet, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2013
- Komplettering av naturutredning, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2014
- Sibbo Nevas gård specialinventering av fornminnen, Museiverket, 2013
- Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy/ Ympäristötoimisto Oy 2006
- Hantering av dagvatten på Nevas gårds detaljplaneområde, Sweco Miljö Ab 2014
- Natura-bedömning, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2014

4.2. Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande områdesanvändningsmålsättningarna utgör en del av områdesanvändningsplaneringssystem enligt markanvändnings- och byggnadslagens 24 §. De riksomfattande målsättningarnas helheter är indelade enligt följande:

1. en fungerande områdesstruktur
2. en förenhetligad samhällsstruktur och levnadsmiljöskvalitet
3. kultur- och naturarv, rekreatjonsbruk och naturresurser
4. fungerande förbindelsenät och energiförsörjning
5. Helsingforsregionens specialfrågor
6. natur- och kulturmiljöers speciella områdeshelheter

Enligt lagens 24 § 1 mom. bör statens myndigheter i sin verksamhet beakta de riksomfattande områdesanvändningsmålsättningarna och befrämja möjligheter att uppnå dem. Statens myndigheter bör även utvärdera sina funktioners miljökonsekvenser i förhållande till de riksomfattande områdesanvändningsmålsättningarna.

Tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

Alueidenkäytöllä tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen asemana vahvistamista hyödyntämällä mahdollisimman hyvin olemassa olevia rakenteita sekä edistämällä elinympäristön laadun parantamista ja luonnon voimavarojen kestävä hyödyntämistä. Aluerakenteen ja alueidenkäytön kehittäminen perustuu ensisijaisesti alueiden omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin.

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.

Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.

Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilyminen.

Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suojelualueiden sekä tarpeen mukana niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.

Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Suojelualueverkoston ja arvokkaiden maisema-alueiden ekologisesti kestävä hyödyntämistä edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisessä suojelutavoitteita vaarantamatta.

Alueiden suunnittelussa on otettava huomioon ekologisten tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhteiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti tuhota.

Alueidenkäytön suunnittelussa matkailualueita tulee eheyttää ja osoittaa matkailun kehittämiselle riittävät alueet.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvat, riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.

Detta detaljplanearbete styrs framför allt av följande mål:

Genom områdesanvändningen stödjer man en balanserad utveckling av regionstrukturen och förstärker näringslivets konkurrenskraft och landets internationella ställning genom att i så stor utsträckning som möjligt utnyttja befintliga strukturer och främja en förbättring av livsmiljöns kvalitet och ett hållbart nyttjande av naturresurserna. Utvecklingen av regionstrukturen och områdesanvändningen bygger i första hand på områdenas egna starka sidor och på faktorer förknippade med områdets lokalisering.

Genom områdesanvändningen främjas verksamhetsbetingelserna för näringslivet genom att tillräckliga etableringsmöjligheter anvisas för näringslivet genom utnyttjande av den befintliga samhällsstrukturen.

Med hjälp av områdesanvändningen bidrar man till att kulturmiljön och byggnadsarvet samt deras regionalt skiftande karaktär bevaras.

I planeringen av områdesanvändningen bör landsbygdens invånare samt turist- och andra fritidsfunktioner riktas så att de stöder tätorterna, bynätet och infrastrukturen på landsbygden.

Med hjälp av områdesanvändningen främjas bevarandet av områden som är värdefulla och känsliga i den levande och den livlösa naturen och säkerställs att deras mångfald bevaras. Bevarandet av ekologiska förbindelser mellan skyddsområden och vid behov mellan skyddsområden och övriga värdefulla naturområden främjas.

Områdesanvändningen är inriktad på att naturen används för rekreation och gynnar natur- och kulturturism genom att förutsättningarna för mångbruk förbättras. Inom områdesanvändningen arbetar man för att nätverken av skyddsområden och värdefulla landskapsområden skall nyttjas för rekreation i det fria på ett ekologiskt hållbart sätt, som stödområden för turismen samt för utveckling av turismen i närliggande områden utan att målen för skyddet äventyras.

I samband med planeringen av områdesanvändningen skall vikt fästas vid naturområden som ekologiskt eller med tanke på rekreationen i det fria är betydande och enhetliga. Områdesanvändningen och byggandet skall styras på ett sådant sätt att dessa helheter inte i onödan spjälksupp.

Genom planeringen av områdesanvändningen skall en större enhetlighet skapas i turismområdena och tillräckliga områden anvisas för utvecklandet av turismen.

Inom planeringen av områdesanvändningen skall man säkerställa att det med tanke på invånarnas behov av rekreation finns tillräckligt omfattande och attraktiva överkommunala områden för fritidsbruk. Kontinuiteten i det nätverk av grönområden som sammanbinder dessa områden skall tryggas.

rörelsehinder som har omfattande konsekvenser för djurarterna.

4.3.1. Uudenmaan 1.vaihemaakuntakaava

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava täydentää 2006 vahvistettua kokonaismaakuntakaavaa merkittävien ympäristöhaittoja tuottavien teemojen osalta.

Ympäristöministeriö vahvisti 1. vaihekaavan vuonna 2011 ja kaava sai lainvoiman vuonna 2012. Vaihekaava ei aiheuttanut muutoksia asemakaavoitettavalle alueelle.

4.3.2. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava uudistaa, täydentää ja tarkistaa voimassa olevien Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntakaavoja.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 20.3.2013 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ja se on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014. Maakuntakaavaan ei tullut muutoksia asemakaavoitettavalle alueelle.

4.3.3. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaavassa esitetään paikka uudelle jätevedenpuhdistamolle Espoon Blominmäessä.

Ympäristöministeriö vahvisti 3. vaihemaakuntakaavan joulukuussa 2012 ja määräsin kaavan heti lainvoimaiseksi. Vaihekaava ei vaikuta asemakaavoitettavaan alueeseen.

4.3.4 Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on käynnistynyt loppuvuodesta 2013. Vaihekaava valmistellaan koko Uudenmaan maakunnan alueelle käsittäen seuraavia teemoja: viherrakenne, virkistys, loma- ja kakkosasuminen, kulttuuriympäristöt, tuulivoima, logistiikka, elinkeinot. Kaavaehdotus on ollut lausunnolla ja asetetaan nähtäville vuoden 2016 aikana.

4.4 Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä ja korkeimman hallinto-oikeuden 23.12.2011 vahvistamassa oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 asemakaava-alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU) sekä metsätalousvaltaiseksi alueeksi (MLY), joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Storängarnan peltoaluetta reunustavat metsäiset rinnetuet on osoitettu säilytettävänä ympäristöarvoina. Alueen länsi/eteläreunassa kulkee viherysteystarve.

4.3.1. Etapplandskapsplan 1 för Nyland

Etapplandskapsplan 1 för Nyland kompletterar den helhetslandskapsplan som fastställts år 2006 beträffande teman som orsakar betydande miljöolägenheter.

Miljöministeriet fastställde etapplan 1 år 2011 och planen vann laga kraft år 2012. Etapplanen medförde inga förändringar för det område som ska detaljplaneras.

4.3.2. Etapplandskapsplan 2 för Nyland

Nylands etapplandskapsplan 2 förnyar, kompletterar och reviderar de gällande landskapsplanerna för Nyland och Östra Nyland.

Landskapsfullmäktige godkände Nylands etapplandskapsplan 2 den 20.3.2013 och den har fastställts av miljöministeriet den 30.10.2014. Landskapsplanen ändrades inte vad beträffar de områden som detaljplanen berör.

4.3.3. Etapplandskapsplan 3 för Nyland

I Nylands etapplandskapsplan 3 föreslås en plats för ett nytt avloppsreningsverk i Blombacken i Esbo.

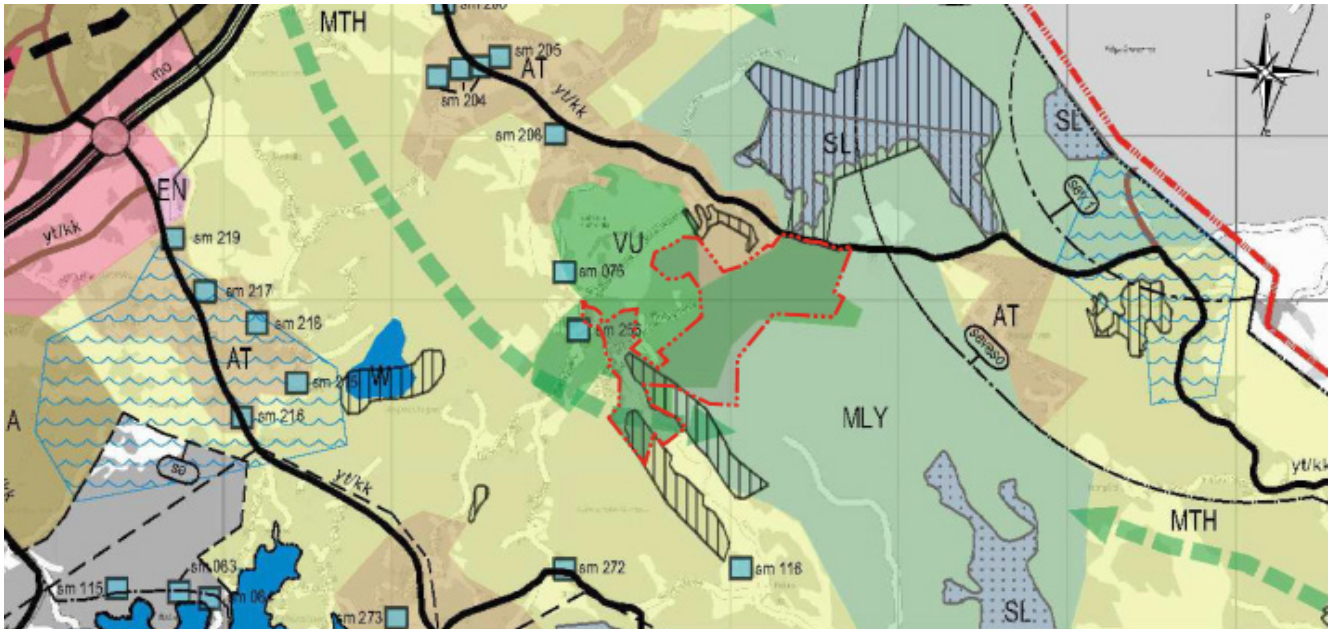
Miljöministeriet fastställde etapplandskapsplan 3 i december 2012 och beslöt att planen genast skulle vinna laga kraft. Etapplanen påverkar inte det område som ska detaljplaneras.

4.3.4 Etapplandskapsplan 4 för Nyland

Nylands etapplandskapsplan 4 har inletts i slutet av 2013. Etapplanen bereds för hela Nylands landskapsområde och omfattar följande teman: grönstruktur, rekreation, semesterboende och boende i "andra bostad", kulturmiljöer, vindkraft, logistik och näringar. Planförslaget har varit på utlåtande och framläggs till påseende under år 2016..

4.4 Generalplan

I generalplanen för Sibbo 2025 med rättsverkan, som godkänts av Sibbo kommunfullmäktige 15.12.2008 och som fastställts av högsta förvaltningsdomstolen 23.12.2011, har detaljplaneområdet markerats som område för idrotts- och rekreationstjänster. På planeringsområdet finns ett fornminnesobjekt (sm 256, historisk bytomt). Storängarnas åkerområde omges av skogsbeklädda sluttningar som bör bevaras på grund av deras miljövärde. Från den bakre västliga delen av området går ett grönförbindelsebehov via den södra delen. Förbindelsen fungerar som rekreationsförbindelse och ekologisk korridor.



Kuva 15. Ote Sipoon Yleiskaava 2025, asemakaava-alue on rajattu kaavaan punaisella viivalla.

4.5. Boxin Osayleiskaava

Aluetta koskee osittain Boxin osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.2.2011 § 26 ja oikaisukehotuksen vuoksi uudelleen 3.10.2011. Korkein hallinto-oikeus on päätöksellään 3.4.2014 hylännyt kaikki valitukset. Boxin osayleiskaava on saanut lainvoiman 10.4.2014.

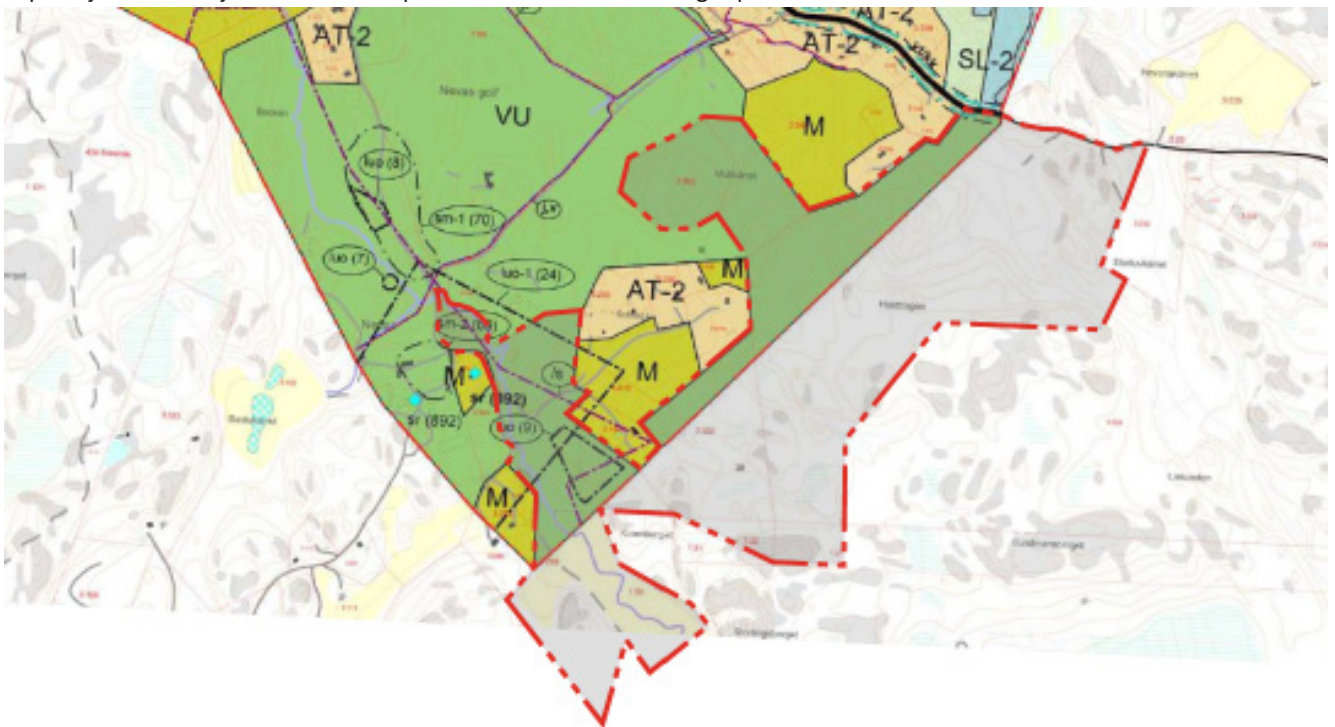
Osayleiskaavassa alue on merkitty VU- urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Kaavamääräyksen mukaan alue on pääosin varattu golfkenttää ja siihen liittyviä toimintoja varten. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja sekä asumista palvelevia rakennuk-

Bild 15. Utdrag ur generalplan för Sibbo 2025, detaljplaneområdet har avgränsats i planen med röd linje.

4.5. Delgeneralplan för Box

Området berörs delvis av delgeneralplanen för Box, som har godkänts av kommunfullmäktige 28.2.2011 § 26 och på nytt 3.10.2011 på grund av rättelseyrkan. Högsta förvaltningsdomstolen har med sitt beslut 3.4.2014 förkastat alla besvär. Delgeneralplanen för Box har vunnit laga kraft 10.4.2014.

Delgeneralplanens område har anvisats som VU-område för idrotts- och rekreationstjänster. Enligt planbestämmelsen har området till största delen reserverats för en golfplan och därtill anknutna funktioner. På området är



Kuva 16. Ote Sipoon Boxin osayleiskaavasta, asemakaava-alue on rajattu kaavaan punaisella viivalla.

Bild 16. Utdrag ur delgeneralplan för Box detaljplaneområdet har avgränsats i planen med röd linje.

sia ja rakennelmia. Alue on osayleiskaavan mukaan tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Osayleiskaavassa Nevaksen kartanon ja jokilaakson ympäristö on esitetty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Muita luontoarvoja on merkitty kohdemerkinnoin luo-7 (Nevasjoen vuorijalavat) ja luo-9 (Storängarnan peltoaluetta reunustavat metsäiset rinteet). Nevasjoen viljelymaisema on lisäksi osoitettu osa-alueena /S, jolla ympäristö säilytetään.

4.6. Asemakaava

Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

4.7. Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuuston 20.4.2002 ja 7.10.2005 hyväksymän rakennusjärjestyksen määräyksiä, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia.

Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.5.2002 ja valtuuston 30.5.2005 hyväksymät muutokset rakennusjärjestykseen ovat tulleet voimaan 7.10.2005 ja 21.11.2007.

4.8. Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

5. Suunnittelun vaiheet

5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen kokonaisvaltainen kehittäminen loma- ja vapaa-ajan käyttöä varten. Kaavalla pyritään mahdollistamaan uuden korkeatasoisen matkailupalvelujen aluekokonaisuuden rakentaminen kylpylähotelleineen ja vapaa-ajan palveluineen sekä osoittamaan aluevarauksia lomarakentamiselle ja nykyisten golf-toimintojen laajentamiselle ja kehittämiselle.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

det möjligt att placera idrotts-, rekreations- och fritidsfunktioner samt byggnader och konstruktioner som tjänar boende. Enligt delgeneralplanen är det meningen att området ska detaljplaneras. I delgeneralplanen har miljön kring Nevas gård och ådalen föreslagits som ett område som är speciellt viktigt med tanke på naturens mångfald. Övriga naturvärden har markerats med beteckningarna luo-7 (Nevas ås almar) och luo-9 (skogsbeklädda sluttningar kring Storängarnas åkerområde). Nevas ås odlingslandskap har dessutom anvisats som delområde /S, där miljön bevaras.

4.6. Detaljplanen

Ingen detaljplan har utarbetats för planområdet.

4.7. Byggnadsordning

Utöver de lagrum och bestämmelser om markanvändning och -byggnad som ingår i Markanvändnings- och bygglagen och -förordningen ska bestämmelserna i Sibbo kommuns byggnadsordning, fastställd av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 tillämpas, om inte annat har bestämts i denna sak i generalplanen med rättsverkningar, detaljplanen eller Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna sålunda att planbestämmelserna är primära.

Den gällande byggnadsordningen i Sibbo kommun har trätt i kraft 7.5.2002. Ändringarna i byggnadsordningen som godkänts av fullmäktige 30.5.2005 har trätt i kraft 7.10.2005 och 21.11.2007.

4.8. Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i privat ägo.

5. Planeringsskeden

5.1. Behovet av detaljplanering

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en genomgripande utveckling av området för semester- och fritidsbruk. Genom planen försöker man göra det möjligt att bygga en ny högklassig områdeshelhet för turistservice med badhotell och fritidstjänster samt anvisa områdesreserveringar för semesterbyggnad och för att bygga ut och utveckla befintliga golffunktioner.

5.2. Planeringsstarten och beslut i anslutning till den

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Nevas gårdin asemakaavoitus on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2012-2015 (KH hyv. 13.12.2011) perusteella.

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty maanomistajien (Leif Fredriksson ja Fredriksson Maskin Ab) ja kunnan aloitteesta. Hankeyhteistyösopimus on allekirjoitettu maanomistajan puolesta 14.2.2008 ja kunnan puolesta 19.4.2010.

5.3. Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osalliset

Osallisia ovat kaava-alueen ja sitä rajaavan alueen maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, infrastruktuurin rakentajat ja ylläpitäjät sekä muut alueen toimijat. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1).

5.3.2. Vireilletulo

Hankkeen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on tiedotettu 30.1.2013 kunnan virallisissa paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Borgåbladet ja Vartti), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla, Kuntalassa.

5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

- Maanomistajan ja kunnan välinen hankeyhteistyösopimus allekirjoitettiin maanomistajan puolesta **14.2.2008** ja kunnan puolesta **19.4.2010**.
- Asemakaavatyön konsultin valinta, AIRIX Ympäristö Oy (1.2.2014 alkaen Sweco Ympäristö Oy), **18.10.2012**
- Asemakaava kuulutettiin vireille **30.1.2013**
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville **31.1.-4.3.2013**.
- Avoin tiedotus- ja keskustelutilaisuus **5.2.2013**.
- Viranomaisneuvottelu **11.6.2013**.
- Avoin suunnittelutilaisuus **7.10.2013**
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä **25.9.-31.10.2014**
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä **2.4.-4.5.2015**
- Neuvottelu ELY-keskuksessa liikenneverkkoratkaisuista **11.12.2015**

5.4. Asemakaavan tavoitteet

Enligt markanvändnings- och bygglagens 51 § bör en detaljplan upprättas och hållas à jour i den mån som kommunens utveckling och behovet av att styra markanvändningen förutsätter. Detaljplaneringen av Nevas gård har inletts utifrån kommunens planläggningsprogram 2012–2015 (KS godk. 13.12.2011).

Upprättandet av detaljplanen har påbörjats på initiativ av markägarna (Leif Fredriksson och Fredriksson Maskin Ab) samt kommunen. Projektsamarbetsavtalet har undertecknats av markägarna 14.2.2008 och av kommunen 19.4.2010.

5.3. Deltagande och samverkan

5.3.1 Intressenter

Intressenter är planområdets och det därtill angränsande områdets markägare, invånare, företagare, byggare och upprätthållare av infrastruktur samt andra aktörer på området. Andra intressenter är myndigheter och samfund inom branscher som behandlas i planeringen. Intressenterna har listas noggrannare i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

5.3.2. Anhängiggörande

Att planen har anhängiggjorts samt om programmet för deltagande och bedömning har informerats 30.1.2013 i kommunens officiella lokaltidningar (Sipoon Sanomat, Borgåbladet och Vartti), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sockengården.

5.3.3. Förfaranden för delaktighet och växelverkan

- Projektsamarbetsavtalet mellan markägaren och kommunen undertecknades av markägaren **14.2.2008** och av kommunen **19.4.2010**.
- Val av konsult för detaljplanearbetet, AIRIX Ympäristö Oy till (Sweco Miljö Ab från 1.2.2014), **18.10.2012**
- Anhängiggörandet av planen kungörs **30.1.2013**
- Programmet för deltagande och bedömning framlades **31.1-4.3.2013**.
- Informations- och diskussionsmöte för allmänheten **5.2.2013**.
- Myndighetsmöte **11.6.2013**.
- Planeringsmöte som var öppet för allmänheten **1.10.2013**
- Planutkastet framlagt under tiden **25.9.-31.10.2014**
- Planförslaget framlagt under tiden **2.4.-4.5.2015**
- Överläggning med ELY-centralen om trafiknätslösningarna **11.12.2015**

5.4. Mål för detaljplanen

5.4.1. Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

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 sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämällä voidaan välttää.

5.4.2. Asemakaavalle asetetut tavoitteet

5.4.2.1. Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on edistää alueen elinkeinotoimintaa sekä muodostaa alueelle laadukasta ja hyvää ympäristöä. Kaava työllä pyritään parantamaan Etelä-Sipoon matkailupalveluita, erityisesti majoituspaikkojen suhteen. Asemakaavatyöllä varataan alueita vapaa-ajan korttelialueita varten tarvittaville liikenneyhteyksille, yhteisille ja yleisille palvelualueille sekä puisto- ja lähivirkistysalueille edellä mainittujen kehittämistavoitteiden toteuttamiseksi.

5.4.2.2. Maanomistajien asettamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden korkeatasoisen matkailupalvelujen aluekokonaisuuden rakentaminen kylpylähotelleineen ja vapaa-ajan palveluineen sekä osoittaa aluevarauksia lomarakentamiselle ja nykyisten golf-toimintojen laajentamiselle ja kehittämiselle.

5.4.2.3. Osallisten tavoitteet

- Eräät naapurikiinteistöjen omistajat ovat tehneet aloitteen asemakaavan laajentamiseksi heidän kiinteistöilleen. Asia käsitellään kunnassa kaavoitusaloitteena.
- Hakkalandintien tienhoitokunta on tuonut esiin huolensa kaavan vaikutuksista Hakkalandintielle ja esittää, että lisääntyvä liikenne tulee ohjata Spjutsundintieltä kaava-alueelle.
- Eräät naapuruston asukkaat ovat tuoneet esiin huolensa alueelle suunnitteilla olevan hotellirakennuksen vaikutuksista. Asukkaat katsovat, että hotelli aiheuttaa melua ja valosaastetta naapuruston asukkaille.
- Rakentamisen vaikutukset olemassa olevaan vanhaan

5.4.1. Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen

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

Detaljplanen skall 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 skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall 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.

5.4.2. Mål som uppställts för detaljplanen

5.4.2.1. Mål som ställts av kommunen

Kommunens mål är att främja näringsverksamhet och skapa en högklassig och god omgivning på området. Planarbetets syfte är att förbättra turistservicen i Södra Sibbo, i synnerhet beträffande inkvarteringsplatser. Genom detaljplanearbetet reserveras områden för trafikförbindelser för kvartersområden för fritidsaktiviteter, gemensamma och allmänna serviceområden samt park- och närrekreati-onsområden för att uppnå de utvecklingsmål som nämns ovan.

5.4.2.2. Mål som ställts upp av markägarna

Planens mål är att möjliggöra byggande av ett nytt högklassigt område för turistservice med badhotell och fritidstjänster samt anvisa områdesreserveringar för semesterbyggande och för att bygga ut och utveckla befintliga golffunktioner.

5.4.2.3. Intressenternas mål

- Vissa ägare till grannfastigheterna har tagit initiativ till att utvidga detaljplanen till deras fastigheter. Ärendet behandlas i kommunen som planlägningsinitiativ.
- Hackalandsvägens väglag har framfört sin oro över planens konsekvenser för Hackalandsvägen och föreslår att den ökande trafiken bör styras till planområdet från Spjutsundsvägen.
- Vissa invånare i grannskapet har framfört sin oro över de konsekvenser som medförs av den hotellbyggnad som planeras till området. Invånarna anser att hotellet medför buller och ljusföroreningar för invånarna i grannskapet.
- Konsekvenserna av byggandet för den befintliga gam-

metsäpuustoon tulee minimoida.

la skogen bör minimeras.

Yleisötilaisuudessa 5.2.2013 osallistujat toivat esiin seuraavia näkökohtia:

- Kaava nähdään positiivisena hankkeena alueen kehityksen kannalta.
- Toivottuja toimintoja alueelle ovat mm. ratsastusreitit, hevosurheilu suljetulla omalla alueella, yhteydet olemassa olevaan ulkoilualueeseen (Hangelbyträsket), polkupyöräurheilu sekä talviurheilu.
- Mahdollisen laskettelurinteen tekemisen sekä golfkenttien ja ratsastuskeskuksen laajentamisen yhteydessä tulee huomioida alueen maisemalliset arvot: maisemallisesti arvokas jokilaakso. Lisäksi em. toiminnot ja niiden laajentamiset tulee olla hallittua ja huomioida niistä aiheutuvat haitat, kuten esimerkiksi jätekasat.
- Nykyinen asutus tulee huomioida mahdollisen talviurheilumäen toteuttamisen yhteydessä.
- Alueelle ei toivota moottoriurheilu eikä siihen liittyviä toimintoja, ampumaurheilua, eikä minkäänlaista teollisuustoimintaa.
- Liikenteellisinä tavoitteina pidetään, että yhteys alueelle tulisi järjestää Spjutsundintieltä. Kantamantielle ei toivota yhdystietä. Mahdollisiin loma-asuntoihin tulee kulkuyhteys järjestää Spjutsundintieltä.
- Alueen Natura-arvio sekä luontoselvityksen huomioiminen ja sen suositukset tulee huomioida hankkeessa. Luonnonmukaisuuden säilyttäminen on toivottua.

Yleisölle avoimessa suunnittelutilaisuudessa 7.10.2013 nostettiin esitettiin mm. seuraavia asioita:

- ehdotettiin Sprängmannintien poistamista ajoneuvoliikenteeltä
- Todettiin, että hotelli tulee häiritsemään lähiasukkaita, sen sijainti on huono ja että hotellirakennuksen tulisi myötäillä maastonmuotoja ja julkisivu tulisi olla mieluiten puuta
- Ajoyhteys Spjutsundintieltä golfkeskukselle luonnoksen mukaisesti tulee vaatia golfkentän muuttamista. Ehdotettiin, että voiko ajoyhteyden toteuttaa tunnelina tai alas laskettuna
- Alueen liikenne tulee suunnitella huolella, mm. golfin myötä alueella liikkuu noin 40 000 autoa/v.
- Natura-arviointi tulee tehdä ja huomioida hankkeessa
- Tiedusteltiin mikä on mökkien hallintomuoto
- Uuden golfia palvelevan tieyhteyden tulisi palvella myös hotellihanketta ja muita alueen toimintoja
- Hakkalandintien linjaus korjattava ja siirrettävä uuteen paikkaan.

6. Asemakaavan kuvaus

Vid informationsmötet för allmänheten 5.2.2013 framförde deltagarna följande synpunkter:

- Planen ses som ett positivt projekt med tanke på områdets utveckling.
- Funktioner som önskas till området är bl.a. ridleder, hästsport på eget slutet område, förbindelser till det befintliga friluftsområdet (Hangelbyträsket), cykelsport och vintersport.
- I samband med anläggandet av en skidbacke samt utbyggnaden av golfbanorna och ridcentret bör områdets landskapsmässiga värden beaktas: den landskapsmässigt värdefulla ådalen. Dessutom bör ovan nämnda funktioner och utbyggnaden av dem ske kontrollerat och de olägenheter som de medför, t.ex. i form av avfallshögar, bör beaktas.
- Den nuvarande bosättningen bör beaktas i samband med det eventuella anläggandet av vintersportbacken.
- Motorsport eller därtill anknutna funktioner, sportskytte och industriell verksamhet av alla slag önskas inte till området.
- Målet för trafiken är att förbindelsen till området bör ordnas från Spjutsundsvägen. Ingen förbindelseväg önskas till Kandanavägen. Förbindelser till eventuella semesterbostäder bör ordnas från Spjutsundsvägen.
- Områdets Natura-värde samt beaktande av naturutredningen och dess rekommendationer bör beaktas i projektet. Det är önskvärt att områdets natur bevaras.

Vid planeringsmötet för allmänheten som ordnades 7.10.2013 tog man upp bland annat följande frågor:

- föreslogs att fordonstrafik ska förbjudas på Sprängmansvägen.
- Konstaterades att hotellet kommer att störa invånare i näromgivningen. Dess läge är dåligt och hotellbyggnaden bör byggas enligt terrängens former och att fasaden helst bör bestå av trä
- Förbindelsen från Spjutsundsvägen till golfcentret i kommer att kräva att golfbanan ändras. Det föreslogs att körförbindelsen genomförs som en tunnel eller som en sänkt väg.
- Områdets trafik bör planeras omsorgsfullt, bl.a. kommer golffunktionerna att medföra en trafik på cirka 40 000 fordon/år.
- En Natura-bedömning bör göras och beaktas i projektet
- Man undrade vilken förvaltningsform som kommer att tillämpas för stugorna
- Den nya vägförbindelsen som tjänar golf borde även tjäna hotellprojektet och andra funktioner i området
- Hackalandsvägens sträckning bör rättas till och flyttas till en annan plats.

6. Beskrivning av detaljplanen

6.1.Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan loma-asumisen sekä matkailutoimintojen sijoittaminen alueelle olemassa olevien golf-toimintojen ja hyvien ulkoilualueiden yhteyteen.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu kaksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM), jotka muodostavat yhdessä kattavan majoitus- ja virkistyspalvelukokonaisuuden. Korttelialueille on mahdollista sijoittaa mm. hotelli-, kylpylä-, ravintola-, toimisto- ja majoitustiloja. Toinen matkailupalvelujen korttelialueista on osoitettu olemassa olevien golf-väylien väliin jäävälle Mullkärretin mäelle ja toinen sisäänajon yhteyteen lähemmäs Spjutsundintietä. Molempien matkailupalvelujen korttelialueiden pohjoispuolille on jätetty rakentamisesta vapaata viheraluetta korttelialueiden ja kaava-alueen ulkopuoleisen asutuksen väliin.

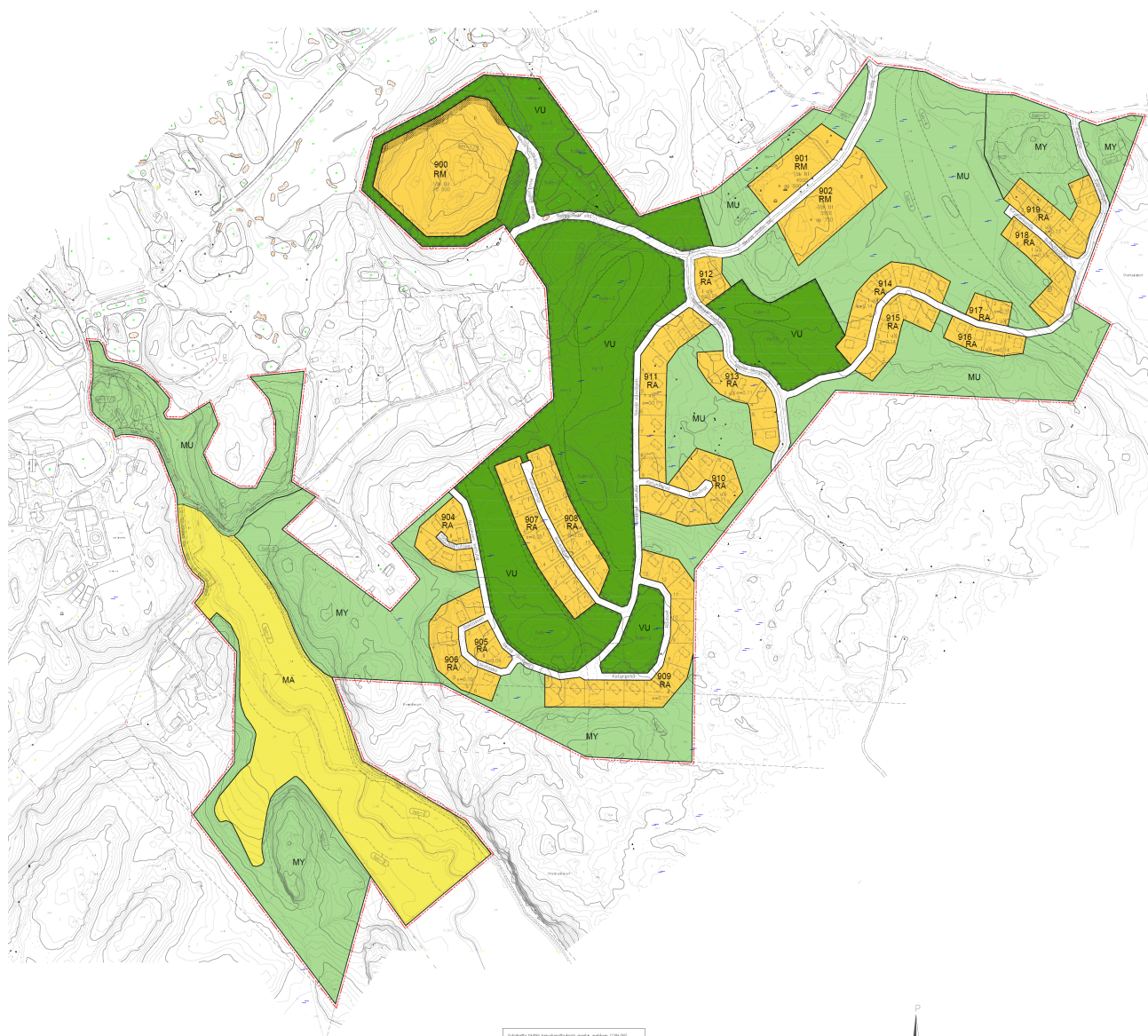
Asemakaavalla on osoitettu runsaasti erikokoista, golf-toimintoihin ja hyviin virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksiin tukeutuvaa loma-rakentamista (RA-korttelialueet).

6.1. Planens struktur

Genom detaljplanen möjliggörs att semesterbostäder och turistfunktioner placeras på området i anknötning till befintliga golffunktioner och bra friluftsområden.

I planutkastet anvisas två kvartersområden för byggnader som tjänar turism (RM), som tillsammans bildar en omfattande helhet med inkvarterings- och rekreationstjänster. På kvartersområdet är det möjligt att placera bl.a. hotell-, bad-, restaurang-, kontors- och inkvarteringsutrymmen. Ett av kvartersområdena för turistservice har anvisats till Mullkärrets kulle mellan de befintliga golfflederna och det andra i anknötning till infarten närmare Spjutsundsvägen. På den norra sidan av de båda kvartersområdena för turistservice lämnas grönområden som inte ska bebyggas mellan kvartersområdena och den bosättning som finns utanför planområdet.

Med detaljplanen anvisas mycket semesterbyggande (RA-kvartersområden) i olika storlek som stöder sig på goda rekreations- och friluftsmöjligheter.



Kuva 17. Ote kaavaehdotuksesta (29.1.2016))

Bild 17. Utdrag ur planförslaget (29.1.2016)

Kaavalla on varattu laaja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) golf-peliväylien uudelleen jäsentelyä ja laajentamista varten. Golfväylät on osoitettu suoja-alueineen vu-2 alueen osa merkinnöillä. Kaavassa on osoitettu myös alueen osa laskettelurinnettä varten (vu-3).

Suurin osa kaava-alueesta jää ennalleen maa- ja metsätalousalueeksi tai peltoalueeksi. Loma-asutusta ympäröivät metsät on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousalueina, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta tai erityisiä ympäristöarvoja. Nevaksen jokilaakson peltoalueet länsi- ja eteläreunalla on osoitettu maisemallisesti arvokkaina peltoalueina (MA).

Kaava-alueen tieverkko on osoitettu katualueina. Liikenne ohjataan kulkemaan pääosin Spjutsundintien kautta. Uudet ajoyhteydet mahdollistavat kaava-alueen läheisyydessä olevan asutuksen sekä nykyisten golf-toimintojen liikenneyhteyksien ohjaamisen kaava-alueen kautta Spjutsundintielle. Kaava-alueen länsiosassa Kantamantieltä on osoitettu uusi ohjeellinen tielinjaus Nevaksentielle.

6.1.1. Asemakaavan mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 80,23 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 34 310 k-m², josta matkailupalvelujen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 21 250 k-m² ja loma-asuntojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 13 060 k-m². Lomarakennuksia kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 103 kappaletta. Lisäksi kaava mahdollistaa asuintilojen rakentamisen työntekijöille kortteleissa 901 ja 902.

Loma-asuntojen koot vaihtelevat korttelialueittain. Pieniä 60 k-m² loma-asuntoja on 17 kpl ja keskisuuria 140 k-m² 86 kpl. Loma-asuntojen mitoituksessa on huomioitu kysyntä ja toteutuskelpoisuus. Pienet rakennukset on suunniteltu toteutettavaksi vuokramökkeinä, kun taas keskisuuret

Taulukko 1. Asemakaavan mitoitus

Alue Område	Pinta-ala (ha) Areal (ha)	Rak.oik (k-m ²) Byggrätt (v-m ²)	Rak.paikkoja (kpl) Byggplats antal	Tehokkuusluku Effektivitetstal
RM	5.09	21250		0.40
RA	11.95	13060	103	0.11
Yhteensä Sammanlagt	17.04	34310		
VU	16.77			
V-yhteensä V-sammanlagt	16.77			
MA	8.68			
MY	13.70			
MU	19.22			
M-yhteensä M-sammanlagt	41.60			
Katualuetta Gatuområde	4.82			
Kaava-alue yht. Planområde sum.	80.23	34310	103	0.04

Med planen har ett stort område för idrotts- och rekreationstjänster (VU) anvisats för att bygga om och bygga ut golflederna. Golflederna har anvisats med skyddsområden med vu-2-delområdesbeteckningar. I planen anvisas även en del av ett område för en skidbacke (vu-3).

Största delen av planområdet förblir som oförändrat jord- och skogsbruksområde eller åkerområde. Skogarna som omger semesterbosättningen anvisas främst som jord- och skogsbruksområden med ett särskilt behov av styrning av friluftsliv eller särskilda miljövärden. Åkerområden på den västra och södra kanten i Nevas ådal anvisas som landskapsmässigt värdefulla åkerområden (MA).

Planområdets vägnät anvisas som gatuområden. Trafiken styrs huvudsakligen till Spjutsundsvägen. Nya körförbindelser gör det möjligt att styra trafikförbindelserna för bosättningen i närheten av planområdet samt för de befintliga golffunktionerna via planområdet till Spjutsundsvägen. I planområdets västra del från Kandamavägen anvisas en ny riktgivande vägsträckning till Nevasvägen.

6.1.1. Dimensionering

Planområdet har en total areal på cirka 80,23 ha. Den totala byggrätten på området är cirka 34 310 m²vy, varav byggrätten för kvartersområden för turistservice är totalt 21 250 m²vy och byggrätten för kvartersområdena för semesterbostäder är totalt 13 060 m²vy. I planområdet anvisas totalt 103 semesterbyggnader. Planen möjliggör dessutom byggande av bostadsutrymmen för anställda i kvarteren 901 och 902.

Semesterbostädernas storlek varierar mellan olika kvartersområden. Det finns 17 st. små semesterbostäder på 60 m²vy och 86 st. medelstora bostäder på 140 m²vy. I

Tabell 1. Detaljplanens dimensionering

on mahdollista myydä yksityisomistukseen. 140 k-m2 on arvioitu sopivaksi kooksi erillisille loma-asunnoille. Erikoiset loma-asuntotontit mahdollistavat monipuolisen tarjonnan, jolloin kokonaisuudesta tulee toteutuskelpoinen.

6.1.2. Palvelut

Loma-asuminen ei edellytä kunnalta julkisia palveluja. Alueen vakituisten asukkaiden ruotsinkieliset koululaiset kuljetaan Boxin kouluun, suomenkieliset Sipoonlahteen. Päiväkoti on Söderkullassa.

Asemakaava-alueen sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut tukeutuvat Sipoon kunnan Nikkilässä sekä Söderkullassa olevien keskustojen tarjoamiin palveluihin. Kunnassa toimii pelastuslaitoksen palveluysikkö, poliisi (lupapalvelut), kansaneläkelaitos ja Itä-Uudenmaan työ- ja elinkeinotoimistojen palvelupisteet.

Alueen palvelutarjonta kehittyä uusien matkailupalvelujen alueiden myötä. Alueelle odotetaan asettuvan kylpylähotellin lisäksi erilaista matkailu- ja virkistyspalveluita. Kaavalla tuetaan erilaisten palveluiden kautta olemassa olevan golfkeskuksen kehittymistä ja toiminnan laajentumista.

6.1.3. Tekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto (vesijohto ja paineviemäri) ulottuu Nevaksen kartanon pohjoispuolelle päättyen kaavaraajan reunalle, kartanon pohjoispuolella sijaitsevan pellon länsisyrjälle. Kaava-alueen lounaispuolelta verkostolinja mukaillee Hakkalandintietä erkautuen Hakkalandintien ja Nevaksentien risteyksessä peltojen suuntaisesti päättyen Kantamantien toiselle sivutielle. Selostuksen liitteessä 3. on esitetty vesihuoltoverkosto kokonaisuudessaan asema-kaavoitettavalta alueelta sekä sen lähiympäristöstä.

6.1.4. Liikenne

Liikenne on käsitelty tarkemmin lähtöaineistoksi laaditussa liikenneselvityksessä.

Destia on suunnitellut kaava-alueen molemmat liittymät Spjutsundintiehen (tie 1534). Perhostien ja Nevas Golfintien liittymien asemapiirroksot ovat kaavan liitteenä.

6.2. Aluevaraukset

6.2.1. Korttelialueet

6.2.2. Yleiset määräykset

- RA-korttelialueet on varattu erillisten lomarakennusten korttelialueiksi. Korttelialueet voidaan jakaa erillisiksi, pinta-alaltaan vähintään 600 m², suuruisiksi rakennuspaikoiksi.

dimensioneringen av semesterbostäderna har efterfrågan och möjligheter att genomföra byggna beaktats. Små byggnader har planerats som hyrstugor, medan medelstora kan säljas för privat bruk. 140 m2vy har ansetts vara en lämplig storlek för separata semesterbostäder. Olika stora tomter för semesterbostäder möjliggör ett mångsidigt utbud, vilket gör det möjligt att bygga helheten.

6.1.2. Service

Semesterboende förutsätter inte offentlig service från kommunen. Barnen till svenskspråkiga fasta invånare skjutsas till skola i Box, de finskspråkiga till Sibboviken. Daghem finns i Söderkulla.

Detaljplaneområdets social- och hälsovårdsservice stöder sig på den service som erbjuds av Sibbo kommun i Nickby samt i centrumen i Söderkulla. I kommunen finns räddningsverkets serviceenhet, polis (tillståndsservice), folkpensionsanstalt och servicepunkter till Östra Nylands arbets- och näringsbyråer.

Områdets serviceutbud utvecklas i och med de nya områdena för turistservice. Det väntas att ett badhotell samt olika turist- och rekreationstjänster ska etableras på området. Genom planen stöds utvecklingen och utbyggandet av det befintliga golfcentret genom olika tjänster.

6.1.3. Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsnätet (vattenledning och tryckavlopp) sträcker sig till den norra sidan av Nevas gård och slutar vid planområdets gräns, i den bakre västra delen av den åker som finns på den norra sidan av herrgården. Från planområdets sydvästra sida går sträckningen längs med Hackalandsvägen och viker av vid Hackalandsvägens och Nevasvägens korsning i riktning mot åkrarna och slutar vid den andra sidovägen till Kadamavägen. I planbeskrivningens bilaga 3 presenteras hela vattenförsörjningsnätet på detaljplaneområdet samt i dess näromgivning.

6.1.4. Trafik

Trafiken beskrivs noggrannare i i den trafikutredning som utarbetats som utgångsmaterial.

Destia har planerat planeområdets två anslutningar till Spjutsundsvägen (väg 1534). Fjärilsvägens och Nevas Golfvägens anslutningsritningar finns som planens bilagor.

6.2. Områdesreserveringar

6.2.1. Kvartersområden

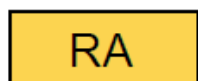
6.2.2. Allmänna bestämmelser

- RA-kvartersområdena har reserverats för kvartersområden för separata semesterbyggnader. Kvartersområdena kan delas till separata byggplatser med en areal på minst 600 m².

KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET: PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:



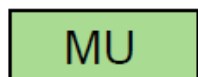
Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.



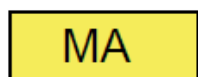
Loma-asuntojen korttelialue.
Kvartersområde för fritidsbostäder.



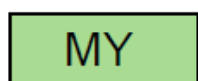
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.
Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet.



Maisemallisesti arvokas peltoalue.
Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

- RA-korttelialueilla rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tontin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoiteta.
- RM-korttelialueelle saa rakentaa hotelli-, kylpylä-, ravintola-, toimisto- ja majoitustiloja, sekä muita matkailua palveleville toiminnoille tarkoitettuja rakennuksia ja toimintoja.
- RM-korttelialueelle voidaan sijoittaa työntekijöiden asuntoja kaavassa osoitetun lisärakennusoikeuden mukaisesti. Asunnot tulee rakentaa korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisten rakennusten yhteyteen tai erillisenä, enintään kaksikerroksisena kytkettynä pientalokokonaisuutena. RM-alueesta ei saa lohkoa erillisiä omakotitontteja.
- VU-korttelialueelle saa rakentaa golfkentän sekä sitä palvelevia pienimuotoisia rakennuksia, rakenteita ja huoltoteitä. Golfkentän suunnittelussa on otettava huomioon turvaetäisyydet. Alueelle voidaan sijoittaa vapaa-ajan toimintoja palvelevia reitistöjä. Alueella saa tehdä metsänhoidollisia toimenpiteitä.
- Golfkentälle tulee laatia hulevesisuunnitelma. Golfalueiden hulevedet on viivytettävä ja johdettava alueelliseen hulevesijärjestelmään hallitusti.
- VU-korttelialueen vu-3 alueen osalle saa sijoittaa määntä laskupaikkaa palvelevia pienimuotoisia huoltorakennuksia, rakenteita ja laitteita sekä huoltoteitä.
- MA-alue on säilytettävä avoimena peltoalueena.
- Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin tulee rakennusten muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, katto-
muodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopusuh-
tainen yhtenäinen kokonaisuus.
- Rakennettavien korttelialueiden vettä läpäisemättö-
miltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa 1 m³
vettä / 100 m² läpäisemättömä pinta kohden. Tämä
- På RA-kvartersområdena bör en byggnad i allmänhet placeras på tomten minst fyra meter från gränsen till granntomten, om inte annat anvisas i detaljplanen
- På RM-kvartersområdet är det tillåtet att bygga hotell-, bad-, restaurang-, kontors- och inkvarteringsutrymmen samt andra byggnader och funktioner som tjänar turismen.
- På RM-kvartersområdet är det tillåtet att placera bostäder för anställda enligt den tilläggsbyggrätt som anvisas i planen. Bostäderna bör byggas i anknytning till byggnader enligt kvarterets huvudsakliga användningsändamål eller som separat kopplade småhus med högst två våningar. Det är inte tillåtet att stycka separata tomter för egnahemshus från RM-området.
- På VU-kvartersområdet är det tillåtet att bygga golfbanor samt små byggnader, konstruktioner och servicevägar som tjänar området. I planeringen av golfbanan bör skyddsavstånd beaktas. Det är tillåtet att placera fritidsleder på området. Det är tillåtet att utföra skogsvårdsåtgärder på området.
- En dagvattenplan bör utarbetas för golfbanan. Dagvatten från golfområdena bör fördröjas och ledas på ett kontrollerat sätt till områdets dagvattensystem.
- På vu-3-delområdet är det tillåtet att placera små servicebyggnader, konstruktioner och anordningar samt servicevägar som tjänar skidbacken.
- MA-området bevaras som öppet åkerområde.
- Byggnaderna i kvartersområdena och byggnadsgrupperna bör vara enhetliga vad gäller massa, fasad, takformer, material och färgsättning.
- Dagvatten från ogenomsläppliga ytor i de kvartersområden som byggs bör 1 m³ vatten/100 m² ogenomsläpplig yta fördröjas. Detta motsvarar 10 mm regn. Fördröjningssystemet bör tömmas inom 24 timmar

vastaa 10 mm sadetta. Viivytysjärjestelmien tulee tyhjäntyy 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto hulevesien johtamisreiteille.

- Kaikille RM- ja RA-korttelialueille tulee laatia hulevesisuunnitelma.
- MU-, MY- ja MA-alueilla sallitaan ulkoilureitistöt. Reittien suunnittelussa on huomioitava luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alueet ja yhteydet (luo-alueet).
- MU-, MY- ja RA-alueilla olemassa oleva puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

6.2.3. Toteuttamismääräykset

- Toteuttamisvastuu katujen ja yleisten alueiden sekä vesi- ja viemäriverkostojen osalta kaava-alueella siirretään kokonaan kaava-alueen kiinteistönomistajille ja -haltijoille kaavamääräyksillä ja maankäyttösopimuksella.

6.3. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttövoimiteisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Asemakaavatyön vaikutukset kohdistuvat suuremmalta osin suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön. Vaikutusalueen laajuus vaihtelee kuitenkin eri tekijöiden osalta varsin merkittävästi.

Nevas gårdin asemakaava-alue on kokonaisuudessaan vapaa-ajan toimintojen alue, jossa tulee olemaan erityisesti kesäaikaan runsaasti kävijöitä: golfin pelaajia, loma-asukkaita ja hotelliasukkaita. Alueelle on suunniteltu tiestö, joka palvelee myös virkistysreitinä alueella kävijöitä ja asukkaita. Alue on kokonaisuus, joka pitää pääasiassa ihmisten tarvitsemat palvelut sisällään. On oletettavaa, että alueen ympäristölle ei erityisiä haittoja ole esimerkiksi alueen asukkaiden liikkumisen takia.

Nevas gårdin alue on erillinen kokonaisuus, josta ympäristön asukkaille suurimmat haitat aiheutuvat kasvavista liikennemääristä, jotka on kaavassa minimoitu siirtämällä alueelle tuleva liikenne Spjutsundintieltä tulevaksi. Muutoin erityisiä alueen lähistön asukkaille koituvia haittoja tulee minimoida rakennusten erityisesti hotellin rakennuslupa - ja rakentamisvaiheessa.

6.3.1. Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaava-alue on pääosin rakentamatonta metsätalousohuetta. Alueella on tällä hetkellä metsän lisäksi kolme golf-väylää ja pääsyeitä. Alueen sisäinen maisemakuva muuttuu paljon, mutta sillä ei ole suurta vaikutusta aluetta

efter att det fyllts. Systemet bör även ha kontrollerat överlopp för ledning av dagvatten.

- En dagvattenplan bör utarbetas för alla RM- och RA-kvartersområden.
- Friluftsleder är tillåtna på MU-, MY- och MA-områdena. I planeringen av lederna bör områden och förbindelser som är viktiga med tanke på naturens mångfald (lao-områden) beaktas.
- Det befintliga trädbeståndet på MU-, MY- och RA-områdena bör om möjligt bevaras.

6.2.3. Genomförandebestämmelser

- Genomförandansvaret för gator och allmänna områden samt för byggandet av vatten- och avloppsnäten på planeområdet överförs med planebestämmelser och markanvändningsavtal på områdets fastighetsägare och -innehavare.

6.3. Planens konsekvenser

I samband med detaljplanen utreds planens konsekvenser för miljön så som förutsätts imarkanvändnings- och bygglagen (MBL 9 § och MBF 1 §). Dessutom bedöms planens på basen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt allmänna styrningseffekter av planer. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs upp.

Detaljplanearbetets konsekvenser riktar till största delen till planområdet och dess näromgivning. Effektområdets omfattning varierar däremot ganska mycket mellan olika faktorer.

Nevas gårds detaljplaneområde består i sin helhet av ett område för fritidsfunktioner som många besöker speciellt sommartid: golfspelare, semesterinvånare och hotellgäster. Till området planeras vägar som även tjänar som rekreatjonsleder för besökare och invånare på området. Området är en helhet som huvudsakligen inbegriper service som människorna behöver. Det är sannolikt att inga särskilda olägenheter uppkommer till exempel när områdets invånare rör sig på området.

Nevas gårds område är en separat helhet och de största konsekvenserna som berör omgivningens invånare är den ökade trafiken som minimerats i planen genom att flytta den trafik som leder till området från Spjutsundsvägen. I övrigt bör olägenheter för invånare i näromgivning minimeras i synnerhet i hotellbyggnadernas bygglovs- och byggskede.

6.3.1. Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön

Detaljplaneområdet består huvudsakligen av obebyggt skogsbruksområde. Områdets interna landskapsbild förändras mycket, men det kommer inte att några stora konsekvenser för det mera omfattande landskapet som omger området. De byggnader som planerats till området är låga med högst tre våningar. Det kvartersområde som

ympäröivään laajempaan maisemaan. Alueelle suunniteltu rakentaminen on matalaa enintään kolmikerroksista. Merkittävin ympäröivään maisemaan vaikuttava kortteli-alue on Mullkärretin kukkulalle suunniteltu hotellikokonaisuus. Se jää osin metsän taakse ja rakennuksia ympäröimään on kaavassa määrätty istutettava tai säilytettävä kasvillisuus/metsävyöhyke, jotta vaikutukset maisemaan minimoidaan. Loma-asutus kokonaisuudessaan on sijoitettu metsäisille vyöhykkeille. Tiestö tullaan toteuttamaan pääosin sorapintaisena ja sopeuttamaan maaston muotoihin.

Asemakaava-alueen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Maisema alueella muuttuu paljon. Rakentaminen sopeutetaan huolella olevaan maisemaan.

6.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön ovat pääosin paikallisia. Vaikutukset rajoittuvat suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön. Alueelle on laadittu seikkaperäinen luontoselvitys, jossa on selvitetty kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Sen mukaisesti mm. kirjoverkkoperhosen esiintymisalueille ei ole esitetty maankäytön muutoksia, vaan ne on jätetty metsä- tai virkistysalueiksi. Kaavassa muulta maankäytöstä on rajattu myös luonnonsuojelun ja luonnon säilyttämisen kannalta tärkeät alueet. Ne ovat samoin kuin em. kirjoverkkoperhosen esiintymisalueet merkitty kaavaan luo-merkinnällä. Luontoselvityksen mukaisille kirjoverkkoperhosen lisääntymis- ja levähdyspaikoille ei ole asemakaavassa osoitettu rakentamista. Mullkärretin eteläpuolella sijaitsevaa luo-aluetta koskee lisäksi suojavyöhyke-merkintä (sv-1), jolla ohjataan säilyttämään olemassaolevaa kasvillisuutta.

Kaava-alueelle on tehty lisäksi Natura 2000 -alueiden arviointi kaava-alueen lähellä olevien Natura-alueiden ml. Stormossenin suoalueeseen koituvien vaikutusten arvioimiseksi. Selvityksessä on todettu, ettei haitallisia vaikutuksia em. Natura-alueille ole. Haitallisia vaikutuksia ei ole myöskään pohjavesiolosuhteiden osalta. Tarkemmin vaikutukset on esitetty tämän kaavaselostuksen liitteinä olevissa luonto-, hulevesi- ja Natura-arviointiselvityksissä.

Kokonaisuutena haitalliset vaikutukset luontoon on minimoitu kaavassa. Rakentamisvaiheessa luonto on otettava huolella huomioon, jotta haitallisia vaikutuksia siinä vaiheessa ei tulisi.

6.3.3. Liikenteen vaikutukset

Laajemmalle alueelle (tieverkolle) kaavaratkaisulla on vaikutuksia sen tuoman lisärakentamisen ja osoitettavien toimintojen synnyttämän liikenteen kautta. Kaavaillut toiminnot lisäävät liikenteen määrää Spjutsundintiellä sekä vaikuttavat alueen liikennevirtojen suuntautumiseen. Muutoksen alueen liikennevirroissa heijastuvat myös

kommer att påverka det omgivande landskapet mest är hotellområdet på Mullkärrskullen. Den blir delvis skymd bakom skogen, och i planen anvisas planteringar eller bevarad vegetation/skogszon runt byggnaderna för att minimera konsekvenserna för landskapet. Semesterbebyggelsen har i sin helhet placerats i skogbevuxna zoner. Vägarna kommer att byggas huvudsakligen med grusbeläggning och de anpassas till terrängens former.

Detaljplaneområdets konsekvenser för den byggda miljön är små. Landskapet på området förändras mycket. Byggnaden anpassas omsorgsfullt till landskapet.

6.3.2. Konsekvenser för natur och naturmiljön

Konsekvenserna för naturen och naturmiljön är huvudsakligen lokala. Konsekvenserna begränsas till planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning. För området har gjorts en detaljerad miljöutredning där planens konsekvenser för natur och naturmiljö har utretts. Enligt naturutredningen har inga ändringar i markanvändning anvisats där det förekommer boknätjäril, utan de har bevarats som skogs- och rekreatiomsområden. I planen har även områden som är viktiga med tanke på naturskydd och bevarande av natur avgränsats från övrig markanvändning. Dessa områden har anvisats med luo-beteckning i planen på samma sätt som boknätjärilens förekomstområden. De förändringar i markanvändningen på boknätjärilens föröknings- och rastplatser som beskrivs i naturutredningen är små, och med tanke på Mullkärret anvisas i planen att trädbeståndet ska bevaras. Således medför genomförandet av planen endast lindriga konsekvenser för boknätjärilen.

För planområdet har även en bedömning av Natura 2000-områden gjorts för att bedöma de konsekvenser som berör närliggande Natura-områden inklusive Stormossens myrområde. Det finns inte heller några skadliga konsekvenser med tanke på grundvattenförhållandena. Konsekvenserna presenteras noggrannare i de natur-, dagvatten- och Natura-bedömningsutredningar som bifogats denna planbeskrivning.

Konsekvenser som i sin helhet är skadliga för naturen har minimerats i planen. I byggskedet bör naturen beaktas noggrant för att undvika skadliga konsekvenser i byggnadsskedet.

6.3.3. Trafikens konsekvenser

För ett större område (vägnät) medför planlösningen konsekvenser genom den trafik som uppkommer till följd av tilläggsbyggande och anvisade funktioner. De planerade funktionerna ökar trafiken på Spjutsundsvägen samt påverkar riktningen av trafikströmmarna på området. Förändringarna i trafikströmmarna på området avspeglas även i trafik- samt bullerförhållandena på planområdet och eventuellt även på ett större område.

suunnittelualueen ja mahdollisesti laajemmankin alueen liikenne- sekä meluoloihin.

Liikenne on käsitelty tarkemmin lähtöaineistoksi laaditussa liikenneselvityksessä.

6.3.4. Taloudelliset vaikutukset

Nevas gårdin asemakaavan taloudelliset vaikutukset ovat suuret. Kokonaisinvestoinnin suuruus on arviolta 100 000 000 euroa. Alueen rakentamiseen voidaan ryhtyä asemakaavan saatua lainvoiman. Rakentamisajaksi arvioidaan viisi vuotta. Alue olisi siten valmiiksi rakennettu ja toiminnassa tämän vuosikymmenen lopussa mikäli asemakaavan voimaan tulossa ei ole viivästyksiä. Yksittäisen pienehkön lomarakennuksen kustannuksiksi arvioidaan 200 000 euroa ja suuremman noin 400 000 euroa.

Kunnallistekniikan liittymiskustannuksiksi arvioidaan 10 000 euroa yhtä rakennusta kohti ja maalämmön kustannukset ovat noin 15 000 euroa rakennusta kohti. Mitä suurempi rakennus sitä halvemmaksi tulevat rakennuksen rakentamiskustannukset neliötä kohti. Loma-asuntojen mitoituksessa on huomioitu mökkien kysyntä ja toteutuskelpoisuus.

Nevas gårdin alue työllistää 25 - 30 henkeä rakennusaikana vuosittain ja lisäksi joukon materiaalitoimittajia, muita tarpeellisten palvelujen toimittajia ja alihankkijoita. Valmiina alue työllistää vuosittain 3 - 5 kiinteistöjen hoitohenkilöä vuosittain. Alueelle tuleva 150 huoneen hotelli työllistää 20 - 30 työntekijää vuosittain.

Nevas gårdin alue lisää merkittävästi eteläisen Sipoon tällä hetkellä vähäistä majoituskapasiteettia. Nevas gårdin vaikutukset Sipoon matkailuelinkeinolle ovat huomattavat. Nevas gårdin konsepti matkailun ja korkeatasoisen golfkeskuksen yhdistämisessä on toimiva ja tarkoituksenmukainen myös taloudellisesti.

Hankeyhteistyösopimuksen mukaisesti, alueen infran rakentamiskustannuksista vastaa maanomistaja. Alueen toteuttaminen ei myöskään lisää julkisten palveluiden tarvetta, sillä loma-asukkaat eivät ole oikeutettuja kunnan palveluihin.

6.3.5. Vaikutukset asumiseen

Alueen loma-asunnot on tarkoitettu vapaa-ajan asumiseen. Loma-asuntoja ei saa muuttaa varsinaisiksi asunnoiksi, joten pysyvää asumista alueelle ei muodostu henkilökunnan asuntoja lukuunottamatta.

Loma-asuntojen mitoitus perustuu toteutuskelpoisuuteen ja kysyntään. Alueen ja hankkeen toteutuskelpoisuus edellyttää monipuolista tarjontaa. Suurimmat loma-asuntotontit (200 k-m²) on tarkoitus myydä yrityksille edustuskäyttöön. Keskisuuret (140 k-m²) loma-asunnot soveltuvat myytäväksi yksityisille loma-asukkaille ja pienet (60 k-m²) on tarkoitettu vuokramökeiksi.

Trafiken beskrivs noggrannare i den trafikutredning som utarbetats som utgångsmaterial

6.3.4. Konsekvenser för ekonomin

Detaljplanen för Nevas gård har stora konsekvenser för ekonomin. Omfattningen av hela investeringen uppskattas till 100 000 000 euro. Bygandet av området kan inledas efter att detaljplanen blivit lagkraftig. Byggtiden uppskattas pågå i fem år. Området skulle således vara färdigt bebyggt och i användning i slutet av detta årtionde ifall planen blir lagkraftig utan fördröjningar. Kostnaderna för en enskild mindre semesterbostad uppskattas till 200 000 euro och en större till 400 000 euro. Kostnaderna för anslutning till kommunalteknik beräknas till cirka 10 000 euro per byggnad. Ju större byggnad, desto billigare är kostnaderna för byggandet per kvadratmeter. I dimensioneringen av semesterbostäderna har efterfrågan på stugor och möjligheterna att bygga dem beaktats.

Nevas gårds område sysselsätter 25–30 personer per år under byggtiden och dessutom en mängd materialleverantörer, leverantörer av övriga nödvändiga tjänster samt underleverantörer. När området är färdigt sysselsätter det 3–5 personer för fastighetsvård. Det hotell med 150 rum som byggs på området kommer att sysselsätta 20–30 personer per år.

Nevas gårds område ökar avsevärt inkvarteringskapaciteten i södra Sibbo. Nevas gårds konsekvenser för turismnäringen i Sibbo är avsevärda. Nevas gårds koncept som går ut på att kombinera turism med ett högklassigt golfcenter är fungerande och ändamålsenligt även ur ett ekonomiskt perspektiv.

Enligt projektsamarbetsavtalet är markägaren ansvarig för de kostnader som uppkommer av att bygga infrastruktur. Bebyggandet av området ökar inte heller behovet av offentlig service eftersom semesterinvånare inte är berättigade till kommunens tjänster.

6.3.5. Konsekvenser för boende

Semesterbostäderna på området byggs för fritidsboende. Semesterbostäderna får inte omvandlas till fasta bostäder och därför uppkommer ingen fast bosättning på området, med undantag av personalbostäderna.

Dimensioneringen av semesterbostäderna baserar sig på efterfrågan och möjligheterna att genomföra byggandet. Möjligheterna att bebygga området och genomföra projektet förutsätter ett mångsidigt utbud. Enligt planerna ska de största semesterbostadstomterna (200 m²vy) säljas till företag för representationsbruk. De medelstora (140 m²vy) semesterbostäderna lämpar sig också för privata semesterinvånare och de små (60 m²vy) byggs som hyrstugor.

6.3.6 Övriga konsekvenser

6.3.6 Muut vaikutukset

Asemakaavatyön vaikutukset kohdistuvat suuremmalta osin suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön. Vaikutusalueen laajuus vaihtelee kuitenkin eri tekijöiden osalta varsin merkittävästi.

Nevas gårdin asemakaava-alue on kokonaisuudessaan vapaa-ajan toimintojen alue, jossa tulee olemaan erityisesti kesäaikaan runsaasti kävijöitä: golfin pelaajia, loma-asukkaita ja hotelliasukkaita. Alueelle on suunniteltu ties-tö, joka palvelee myös virkistysreitteinä alueella kävijöitä ja asukkaita. Alue on kokonaisuus, joka pitää pääasiassa ihmisten tarvitsemat palvelut sisällään. On oletettavaa, että alueen ympäristölle ei erityisiä haittoja ole esimerkiksi alueen asukkaiden liikkumisen takia. Alueen vieressä sijaitseva hevoskeskus ja Nevaksen kartanon talouskeskus eivät kuulu kaava-alueeseen. Niitä kaava-alueeseen yhdistää huoltoajoyhteys, jolla säännöllistä liikennettä ei sallita.

Nevas Gårdin alue on erillinen kokonaisuus, josta ympäristön asukkaille suurimmat haitat aiheutuvat kasvavista liikennemääristä. Nekin haita on kaavassa minimoitu siirtämällä alueelle tuleva liikenne Spjutsundintieltä tulevaksi. Muutoin erityisiä alueen lähistön asukkaille koituvia haittoja tulee minimoida rakennusten erityisesti hotellin rakennuslupa - ja rakentamislupavaiheessa.

6.4. Ympäristön häiriötekijät

Hankkeesta aiheutuvia häiriötekijöitä on käsitelty edellä olevissa vaikutusten arvioinnin eri kohdissa ja asemakaavan laatimisen yhteydessä tehdyissä erillisselvityksissä. Häiriötekijät lisääntyvät alueen rakentamisen vuoksi. Kaavassa on tehty mm. liikennetarkoituksia, joiden avulla nykyisen asutuksen häiriötekijöiden lisääntyminen on minimoitu. Alueella käy nykyisellään runsaasti golfin harrastajia, minkä määrän ei oleteta kasvavan erityisesti lähivuosina. Uutta loma-asutusta tulee paljon ja tämän vuoksi liikennemäärät kasvavat. Alueen tuloliikenne on kanavoitu kokonaan yhteen paikkaan ja muu liikenne on alueen sisäistä, joten haitat ovat pääasiassa alueen sisäisiä.

Alueen pohjoisosassa sijaitseva hotelli on rajattu matalaksi ja sen ympärille on kaavoitettu istutusvyöhyke näkö- ja meluhaittojen rajaamiseksi. Hotellin rakentamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota em. haittojen sekä ympäristöön leviävän valon minimointiin.

6.5. Nimistö

Asemakaava-alueen nimistöllä haettiin alueen identiteettiä ja ympäristöä kuvastavia nimiä. Kaikki kadut ja ajoyhteydet on nimetty. Uusia nimiä ovat Nevas Golfin tie, Nevas Golfin rinne, Perhostie, Kirjoverkontie, Nevaksen metsätie, Kettutie, Ketunkorva, Ketunpesä, Ketunhätä, Takatassu, Etutassu sekä Patruunantie. Olemassa olevaa nimistöä olivat Lill-Nevaksen tie, Kantamantie.

Detaljplanearbetets konsekvenser riktas till större delen till planområdet och dess näromgivning. Omfattningen av effektområdet varierar dock ganska avsevärt mellan olika faktorer.

Nevas gårds detaljplaneområde består i sin helhet av ett område för fritidsfunktioner med många besökare speciellt sommartid: golfspelare, semesterinvånare och hotellgäster. På området planeras vägar som även tjänar som rekreationsleder för besökare och invånare på området. Området är en helhet som huvudsakligen inbegriper service som människorna behöver. Det är sannolikt att inga särskilda olägenheter uppkommer till exempel när områdets invånare rör sig på området. Hästcentret och Nevas gårds driftscentrum ingår inte i planområdet. Dessa förenas med planområdet genom en servicevägförbindelse där regelbunden trafik inte kommer att tillåtas.

Nevas gårds område är en separat helhet och de största konsekvenserna som omgivningens invånare berörs av är de ökade trafikmängderna som minimerats i planen genom att styra den trafik som leder till området till Spjutsundsvägen. I övrigt bör olägenheter för närområdesinvånarna minimeras i synnerhet i hotellbyggnadernas bygglövs- och byggskede.

6.4. Störande faktorer i miljön

Projektets störande faktorer har behandlats i konsekvensbedömningen och i de separata utredningar som gjorts i samband med upprättandet av planen. Störningsfaktorerna ökar när området bebyggs. I planen har det gjorts bl.a. trafiklösningar med hjälp av vilka ökade störningsfaktorer för områdets befintliga bosättning har minimerats. I nuläget har området många golfbesökare men de väntas inte öka märkbart under de närmaste åren. Området får ny semesterbosättning och därför kommer trafikmängderna att öka. Områdets infartstrafik har kanaliserats helt till ett ställe och den övriga trafiken sker inom områdets gränser. Av denna orsak begränsas olägenheterna huvudsakligen inom områdets gränser.

Hotellet i den norra delen av området är lågt och runt det planläggs en planteringszon för att begränsa insyns- och bullerolägenheter. I samband med att hotellet byggs bör ovan nämnda olägenheter och spridningen av ljus i omgivningen minimeras.

6.5. Namnbestånd

Man har eftersträvat att återge områdets identitet och namn som beskriver omgivningen. Alla gator och körförbindelser har namngetts. Nya namn är Nevas Golfsvägen, Nevas Golfs sluttning, Fjärilsvägen, Boknätfjärilsvägen, Nevas skogsväg, Rävsvägen, Rävörat, Rävboet, Rävsvansen, Baktassen, Framtassen samt Patronvägen. Befintliga namn var Lill-Nevasvägen, Kandanavägen.

7. Asemakaavan toteutus

7.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu mallipiirustuksia ja kaavaillustraatio.

7.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan vaiheittain kaavan saatua lainvoiman.

Ennen kaavan hyväksymistä kunnanhallituksessa laaditaan Sipoon kunnan ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus.

Kaavamääräysten mukaan kaavan toteuttamisesta ja sen aiheuttamista kustannuksista vastaa alueen kiinteistönomistajat ja -haltijat. Määräykset on annettu MRL:n 84 §:n ja 91 §:n nojalla. Katujen ja yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan kunnossapidosta vastaa myös alueen kiinteistönomistajat ja -haltijat sekä sitä varten perustettava kunnossapito- ja huolto-osuuskunta solmittavan maankäyttösopimuksen mukaisesti.

Ennen toteuttamisen aloittamista on hankittava Uudenmaan ELY-keskukselta lupaa maanteliittymien parantamiseksi.

7.3. Toteuttamisen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

7. Genomförandet av detaljplanen

7.1. Planer som åskådliggör genomförandet

Modellritningar och en planeillustration har uppgjorts för att styra genomförandet.

7.2. Genomförandet och tidsplan

Genomförandet av detaljplanen inleds i etapper efter att planen vunnit laga kraft.

Innan planen godkänns i kommunstyrelsen ingås ett markanvändningsavtal mellan Sibbo kommun och markägaren.

Enligt planebestämmelserna ansvarar fastighetsägarna och -innehavarna för planens genomförande och genomförandekostnaderna. Bestämmelserna är givna med stöd av § 84 och § 91 i MBL. För underhållet av gator och allmänna områden ansvarar också områdets fastighetägare och -innehavare samt av ett härför grundat underhålls- och serviceandelslag på basen av ingått markanvändningsavtal.

Innan genomförandet påbörjas skall införskaffas tillstånd att förbättra landsvägsanslutningarna från Nylands NTM-central.

7.3. Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun sköter om uppföljningen av hur området förverkligas genom behövligt tillståndsförfarande.

8. Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat

Sipoon kunta:

Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö
puh. (09) 2353 6720
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Hertta Ahvenainen, kaavoittaja
puh. (09) 2353 6728
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Postiosoite:

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

Käyntiosoite:

Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

Sweco Ympäristö Oy:

Tapio Toropainen
DI, YKS-257
puh: 0400 640 822
tapio.toropainen@outlook.com

Justiina Nieminen
Insinööri AMK, kaavasuunnittelija,
puh: 050 316 1221
etunimi.sukunimi@sweco.fi

Postiosoite:

PL 88

00521 Helsinki

Käyntiosoite:

Ratamestarinkatu 7 a
00521 Helsinki

Oy Wixplan Ab

Henrik Wickström
puh: 050 569 9188
henrik.wickstrom@sulo.fi

8. Kontaktpersoner

Tilläggsuppgifter om detaljplanen ges av:

Sibbo kommun:

Matti Kanerva, planläggningschef
tfn (09) 2353 6720
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Hertta Ahvenainen, planläggare
tfn (09) 2353 6728
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Postadress:

Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen,
PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress:

Sockengården, Stora byvägen 18, Sibbo (Nickby)

Sweco Miljö Ab:

Tapio Toropainen
DI, YKS-257
tfn: 0400 640 822
tapio.toropainen@outlook.com

Justiina Nieminen
Ingenjör YHS, planläggare
tfn: 050 316 1221
fornamn.efternamn@sweco.fi

Postadress:

PB 88

00521 Helsingfors

Besöksadress:

Banmästargatan 7 a
00521 Helsingfors

Oy Wixplan Ab

Henrik Wickström
tfn: 050 569 9188
henrik.wickstrom@sulo.fi

