



Valtuusto 16.05.2022

M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos

648/10.02.03/2014

MAAJAOS § 88

Maankäyttöjaosto 22.10.2014

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Matti Kanerva, matti.kanerva(at)sipoo.fi,
kaavoittaja Pilvi Nummi-Sund, pilvi.nummi-sund(at)sipoo.fi

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan viheraluetta Massbyn ratsastuskeskuksen käyttöön. Alueelle on tarkoitus rakentaa uusi hevostalli, huoltorakennuksia ja maneesi. Tavoitteena on osoittaa alueelle myös kolme omakotitalon rakennuspaikkaa.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullan taajaman länsipuolella ja Arlan tehtaan läheisyydessä Labbniityntien varrella. Suunnittelualueella sijaitsee olemassa oleva hevostalli piharakennuksineen ja aitauksineen sekä maatilan pihapiiri.

Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on pääosin taajamatoimintojen aluetta (A) ja osittain työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP). Alueen itäosa on tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.

Alue on laajuudeltaan noin 11,9 ha. Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 2:68 sekä osaa kiinteistöistä 1:44, 2:75, 1:62, 1:11, 1:61 ja 4:3 Massbyn kylässä. Kiinteistöt sijaitsevat asemakaavan kortteleiden 148 ja 151 alueella.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden hevostallin, maneesin ja talousrakennusten sekä kolmen uuden omakotitalon rakentamisen.

Maatilojen talouskeskusten korttelialueelle (AM) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6.676 k-m², joka sisältää rakennusoikeutta uudelle tallille ja maneesille yhteensä 3.000 k-m², uudelle talousrakennukselle 300 k-m², olemassa olevalle tallille ja liiterille yhteensä 2.000 k-m², olemassa oleville asuinrakennuksille yhteensä 576 k-m² sekä olemassa oleville talousrakennuksille 800 k-m².

Kolmelle uudelle ja yhdelle olemassa olevalle erillispientalotontille on osoitettu asuinrakennusoikeutta 300 k-m² kullekin. Lisäksi tonteille saa rakentaa 60 k-m² piharakennuksen.

Asemakaavassa on kiinnitetty huomiota alueen hulevesien käsittelyyn osoittamalla hulevesien käsittelyalueet ja määräys hevostarhojen



Valtuusto 16.05.2022

hulevesien viivytysaltaan rakentamisesta.

Sopimukset

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 17.6.2014 ja allekirjoitettu maanomistajan ja kunnan puolesta 19.8.2014.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen laaditaan maankäyttösopimus kunnan ja maanomistajien kesken.

Vuorovaikutus

Kaavatyö on kuulutettu vireille 27.8.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä kunnan verkkosivuilla suunnitteluprosessin ajan.

Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutos on valmisteltu suoraan kaavaehdotukseksi ilman erillistä luonnosvaihetta. Asemakaavan muutosehdotus ja siihen liittyvät rakentamistapaohjeet voidaan asettaa nähtäville.

Lausunnonantajat

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Museovirasto
- Porvoon museo - Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Sipoon Yrittäjät ry

Liitteet

- Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset, liite 1/§88
- Rakentamistapaohjeet, liite 2/§88
- Kaavaselostus liitteineen, liite 3/§88

Vt. kehitysjohtajan ehdotus:

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavan muutosehdotus ja rakentamistapaohjeet (kaava M 2) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag:

Markanvändningssektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att planförslaget för detaljplaneändring och byggsättsanvisningar för Massby ridcentrum (plan M 2) läggs fram offentligt i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående



Valtuusto 16.05.2022

planeändringförslaget.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KH § 267

Kunnanhallitus 11.11.2014

Liitteet

Liite 1/267. § KH: Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset

Liite 2/267. § KH: Rakentamistapaohjeet

Liite 3/267. § KH: Kaavaselostus liitteineen

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää, että Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavan muutosehdotus ja rakentamistapaohjeet (kaava M 2) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja että kaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian jatkovalmisteluun.

MAAJAOS § 65

Maankäyttöjaosto 23.9.2015

Valmistelija: kaavoituskoordinaattori Pilvi Nummi, pilvi.nummi(at)sipoo.fi

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden ratsastusmaneesin ja talousrakennusten rakentaminen Massbyn ratsastuskeskuksen yhteyteen sekä kahdeksan uuden omakotitontin osoittaminen nykyisen pientaloasutuksen tuntumaan.

Suunnittelualue ja sen laajentaminen

Asemakaava-aluetta on laajennettu kunnanhallituksen 25.11.2014 §274 hyväksymän kaavoitusaloitteen mukaisesti. Kaava-alueeseen on liitetty kokonaisuudessaan kiinteistöt:

753-419-0001-0023 Bergshyddan

753-419-0001-0060 Nyåker

753-419-0001-0061 Thureberg

753-419-0001-0011 Gustafslund

753-419-0001-0062 Tasslund

753-419-0004-0003 Solbacka

sekä uusia osia kiinteistöistä:

753-419-0001-0044 Kavals

753-419-0002-0075 Styrmans sekä kaavateknisistä syistä osa

Massbyntien tiealuetta. Kaavan tunnus säilyy samana (M 2), mutta sen nimi on muutettu muotoon Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavamuutos.

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullan taajaman länsipuolella ja Arlan



Valtuusto 16.05.2022

tehtaan läheisyydessä Labbniityntien varrella. Suunnittelualueella sijaitsee olemassa oleva hevostalli piharakennuksineen ja aitauksineen sekä maatilan pihapiiri.

Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on pääosin taajamatoimintojen aluetta (A) ja osittain työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP). Alueen itäosa on tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 18 ha. Asemakaavan muutos koskee Massbyn kylän kiinteistöjä: 753-419-0001-0023 (Bergshyddan), 753-419-0001-0060 (Nyåker), 753-419-0001-0061 (Thureberg), 753-419-0001-0011 (Gustafslund), 753-419-0001-0062 (Tasslund), 753-419-0002-0068 (Hembacka), 753-419-0004-0003 (Solbacka) ja osia kiinteistöistä 753-419-0002-0075 (Styrmans) ja 753-419-0001-0044 (Kavals). Kiinteistöt sijaitsevat asemakaavan kortteleiden 148 ja 151 alueella.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavamuuotos mahdollistaa uuden ratsastusmaneesin, ratsastuskeskukseen liittyvien talousrakennusten sekä kahdeksan uuden omakotitalon rakentamisen.

Maatilojen talouskeskusten korttelialueelle (AM) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6.676 k-m², joka sisältää rakennusoikeutta uudelle maneesille 2.250 k-m², uusille talousrakennuksille 1.050 k-m², olemassa olevalle tallille ja liiterille yhteensä 2.000 k-m², olemassa oleville asuinrakennuksille yhteensä 576 k-m² sekä olemassa oleville talousrakennuksille 800 k-m².

Kahdeksalle uudelle erillispientalotontille (AO) on osoitettu asuinrakennusoikeutta 200-300 k-m² kullekin. Lisäksi tonteille saa rakentaa 60 k-m² piharakennuksen. Olemassa oleville uudemmille asuinrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta samalla periaatteella maanomistajien tarpeiden mukaan 200-300 k-m² + 60 k-m² piharakennukselle. Uutta asuinrakennusoikeutta alueelle tulee yhteensä 3.350 k-m² (+ 806 k-m² piharakennusoikeutta).

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä Styrmansin tilan päärakennus piharakennuksineen on merkitty kaavaan siten, että niiden laajentaminen ei ole mahdollista. Niille on osoitettu rakennusoikeus nykyisen pinta-alan mukaisesti ja rakennusala noudattelee rakennuksen muotoa. Erityisiä suojelumääräyksiä ei ole katsottu tarpeellisiksi.

Asemakaavassa on kiinnitetty huomiota alueen hulevesien käsittelyyn osoittamalla hulevesien käsittelyalueet ja määräys hevostarhojen hulevesien viivytysaltaan rakentamisesta.

Sopimukset

Laajennusalueen osalta asemakaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 2.6.2015 ja allekirjoitettu maanomistajan ja kunnan puolesta kesäkuussa 2015.



Valtuusto 16.05.2022

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen laaditaan maankäyttösopimus kunnan ja maanomistajien kesken. Asemakaavan toteutuksesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat maanomistajat.

Vuorovaikutus

Suunnittelualueen laajennuksen myötä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 4.6.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä kunnan verkkosivuilla suunnitteluprosessin ajan.

Alueen kaavoituksesta kiinnostuneille järjestettiin naapurustotapaaminen 10.6.2015 Massbyn ratsastuskeskuksen tallin tiloissa.

Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutos on valmisteltu suoraan kaavaehdotukseksi ilman erillistä luonnosvaihetta. Asemakaavan muutosehdotus ja siihen liittyvät rakentamistapaohjeet voidaan asettaa nähtäville.

Lausunnonantajat

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Museovirasto
- Porvoon museo - Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Sipoon Yrittäjät ry

Liitteet

Liite 1/§65. MAAJAOS: Kaavaehdotus 1:2000 ja kaavamääräykset

Liite 2/§65. MAAJAOS: Rakentamistapaohjeet

Liite 3/§65. MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 4/§65. MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet

Vt. kehitysjohdajan ehdotus:

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavan muutosehdotus ja rakentamistapaohjeet (kaava M2) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.



Valtuusto 16.05.2022

Liitteet

Liite 1/§ 193 KH: Kaavaehdotus 1:2000 ja kaavamääräykset

Liite 2/§ 193 KH: Rakentamistapaohjeet

Liite 3/§ 193 KH: Kaavaselostus

Liite 4/§ 193 KH: Kaavaselostuksen liitteet

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää, että Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavan muutosehdotus ja rakentamistapaohjeet (kaava M2) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

MAAJAOS § 64

Maankäyttöjaosto 30.9.2020

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden ratsastusmaneesin, ratsastuskeskukseen liittyvien talousrakennusten sekä kahdeksan uuden omakotitalon rakentamisen.

M2 Massbyn ratsastuskeskus ja omakotialue, asemakaava- muutoksen ehdotuksesta saatiin nähtävillä olon aikana 16.10. – 14.11.2015 12 lausuntoa ja ei saatu muistutuksia.

Liitteet

Liite 1/ 64.§ MAJAJOS: Kaavakartta

Liite 2/ 64.§ MAJAJOS: kaavamääräykset

Liite 3/ 64.§ MAJAJOS: Kaavaselostus

Liite 4/ 64.§ MAJAJOS: Selostuksen liitteet

Kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää, esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineet M2 Massbyn ratsastuskeskus ja omakotialue, asemakaavamuutoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen, sillä lisäyksellä että suomenkieliseen versioon tehdään tekniset korjaukset ja ruotsinkielinen käännös korjataan kunnanhallituksen kokouksen mennessä. Korjaukset koskevat:

- taulukon 5.1 tarkistaminen
- mainittu rakennusjärjestys on vanha versio
- talojen määrässä virheellisyyksiä



Valtuusto 16.05.2022

Kunnanhallitus 25.10.2021 § 318

1150/10.02.03/2021

Esittelijä	Kunnanjohtaja Grannas Mikael
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet M2 Massbyn ratsastuskeskus ja omakotialue, asemakaavamuutoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Käsittely	
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Valtuusto 15.11.2021 § 131

Kunnanhallituksen ehdotus

	Valtuusto hyväksyy asemakaavan M2 Massbyn ratsastuskeskus ja omakotialue.
Käsittely	Kuntalain 97.1 §:ään viitaten Thomas Sundström ilmoitti olevansa esteellinen eikä osallistunut asian käsittelyyn.
Päätös	Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.

Maankäyttöjaosto 20.04.2022 § 40

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö/ Planläggningschef Jarkko Lyytinen,
jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

ELY-keskus antoi oikaisupyynnön 22.12.2021 Sipoon kunnanvaltuuston päätöksestä 15.11.2021 § 131 hyväksyä M 2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos.

OIKAISUKEHOTUKSEN SISÄLTÖ:

Uudenmaan ELY-keskus hakee maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 195 §:n säännökset huomioon ottaen oikaisua Sipoon kunnanvaltuuston edellä mainittuun päätökseen. ELY-keskus katsoo, että kaavassa on tarkennettu voimassa olevan asemakaavan maankäyttöä asumisen osalta sekä



Valtuusto 16.05.2022

muutettu kaavan virkistysaluetta Maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM). Kaava-alue sijoittuu Sipoon elintarviketehtaan (Arla) eteläpuolelle. Tehdasta koskee 0,5 km konsultointivyöhyke, jolla tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Kaavassa ei ole annettu tästä määräystä. Kaavan vaikutusten arvioinnin mukaan kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Arlan tehdas ei aiheuta ympäristöhäiriöitä kaava-alueen toimintoihin. Perusteluja ei ole esitetty, eikä muilta osin kaavaselostuksessa ole käsitelty tehtaan ja kaava-alueelle suunnitellun maankäytön vaikutuksia toisiinsa. Jää epäselväksi, miten kaavaratkaisu vaikuttaa esimerkiksi Arlan toiminnan kehittämisedellytyksiin voimassa olevan asemakaavan puitteissa. Kaava-aineistoon on liitetty kunnan vastineet annettuihin lausuntoihin. TUKESin lausuntoon annetun vastineen mukaan "Massby Facility & Services Oy on laatinut riskiselvityksen kemikaalionnettomuuden terveystaikutuksista vuonna 2016. Selvitys osoittaa, että laadittavassa kaavassa ei ole osoitettu sellaista herkkää maankäyttöä ja kohteita, joille Arla Oy:n tehdas ammoniakkin nykyisestä käyttölaajuudesta aiheutuisi tarkastelun perusteella riskiä." Riskiselvitystä ei ole liitetty kaava-aineistoon. Se on toimitettu ELY-keskukselle erillisestä pyynnöstä 22.12.2021. Selvityksessä on ehdotettu suojaetäisyyksiä herkkiin kohteisiin ja muihin kuin herkkiin kohteisiin. Näiden perusteet jäävät kuitenkin epäselviksi. Lisäksi jää epävarmuus onko riskiselvityksessä tutkittu ammoniakkivuodon leviämisalueet riittävästi eri onnettomuusskenaarioissa ja tunnistettu näin terveydelle vaaralliset alueet. Kaava-aineistossa ei ole viranomaisten kannanottoja riskiselvityksen riittävydestä. ELY-keskus katsoo, että kaava ei tältä osin perustu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). Aineistosta ei pysty arvioimaan, täytyvätkö maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n säännökset turvallisesta ja terveellisestä elinympäristöstä. Lisäksi ELY-keskus vaatii, että maantien alueelle osoitettu nuolimerkintä on poistettava asemakaavasta Gustavslundintien kohdalla sekä asemakaavamerkinnoista ja -määräyksistä. Liittymä on hyväksytty tiesuunnitelmassa olemassa olevana yksityistieliittymänä hyväksymisaikaisen lainsäädännön mukaisesti. LYS-alueella ei ole kielletty liittymistä muualla kuin nuolen osoittamassa paikassa. Edellä esitetyn perusteella Uudenmaan ELY-keskus vaatii kaavaa oikaistavaksi siten, että riskiselvitystä tarkennetaan, sen pohjalta arvioidaan vaikutukset kaava-alueeseen sekä kaava-alueen vaikutukset Arlan toiminnan kehittämismahdollisuuksiin ja tarvittaessa tarkistetaan kaavaratkaisua selvitysten pohjalta. Lisäksi kaavamääräyksistä ja kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi, että alue sijoittuu suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan vyöhykkeen sisälle, ja suunniteltaessa tälle alueelle uusia toimintoja on pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja TUKES:n lausunto. Maantien alueelle osoitettu nuolimerkintä tulee poistaa.

VASTINE OIKAISUKEHOTUKSEEN:

ELY-keskuksen oikaisukehotukseen esitetään seuraavat näkökohdat:

Oikaisukehotuksesta on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa tammikuussa 2022. Neuvottelussa oli myös mukana Tukesin edustaja. Neuvottelussa sovittiin, ettei kaavassa tarvitse olla määräys konsultointivyöhykkeestä ja



Valtuusto 16.05.2022

lausuntopyyntömenettelystä, sillä asutuksen sijoittuminen pitää ratkaista kaavassa. Kaavaselostuksesta tulee kuitenkin käydä ilmi sijoittuminen konsultointivöhykkeelle ja miten se on otettu kaavaratkaisussa huomioon.

Tarkistetun kaavaselostuksen kohtiin 3.1.2.13 Ympäristöhäiriöt, 5.5.1.7 Ympäristöhäiriöt ja 5.6 Ympäristön häiriötekijät on esitetty miten asutus sijoittuu konsultointivöhykkeelle ja miten se on otettu kaavaratkaisussa huomioon. Kaavaselostuksen kohdissa 4.3.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset, 4.3.5 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet, 5.3.1 Korttelialueet sekä kohdassa 5.5.1.3 Työpaikat ja palvelut on myös tehty oikaisukehotuksesta ja muista syistä johtuvia täydennyksiä ja tarkistuksia.

Kaaavan vaikutusten arviointi kohdassa 5.5.1.7 on täydennetty ja tarkistettu. Kaavamuutos ei vaikuta mitenkään Arlan toiminnan kehittämisedellytyksiin voimassa olevan kaavan puitteissa. On myös otettava huomioon, että tehdaskiinteistöstä poistuu Unilever Oy toiminta kokonaan vuoden 2022 aikana, mikä vapauttaa noin puolet tiloista Arla Oy:n käyttöön ja mahdollisesti laajeneviin toimintoihin.

Arla Oy:n laadittama riskiselvitystä ei voitu liittää kaava-aineistoon koska se sisältää liikesalaisuuksien takia salassa pidettävää tietoa, jota ei ole sallittua saattaa julkisuuteen ilman Arla Oy:n lupaa. Arla Oy suostui laadittamaan riskiselvityksestä julkaistavissa olevan tiivistelmän 22.02.2022 (Ramboll Oy) vasta oikaisukehotuksen jälkeen. Tämä riskiselvityksen tiivistelmä on nyt tarkistetun kaavaselostuksen liitteenä.

Laaditussa laajassa riskiselvityksessä "Riskiselvitys kemikaalien terveysvaikutuksista" (Ramboll 2016) on asianmukaisesti selvitetty mm. ammoniakkivuodon leviämisalueet eri onnettomuusskenaarioissa. Riskiselvityksestä on myös neuvoteltu Tukesin edustajien kanssa ja Tukes katsoo, että riskiselvitys on myös tämän kaavahankkeen osalta riittävä. Kaavaselostuksen liitteenä on nyt myös erillinen karttaselvitys riskiselvityksen sekä Tukesin oppaan (Tukes 2015) mukaisista suojaetäisyyksistä.

Asemakaavamuutoksen korttelin 151 tonttien 6 ja 7 rakennusalat on myös tarkistettu siten, että ne ovat Tukesin oppaan mukaisen teoreettisen 250 m:n suojaetäisyyden ulkopuolella.

Täydennetyn ja tarkistetun kaava-aineiston perusteella pystyy luotettavasti arvioimaan, että asemakaavamuutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n säännöksiä turvallisesta ja terveellisestä elinympäristöstä.

Maantien alueelle osoitettu muolimerkintä Gustavslundintien kohdalla on myös poistettu kaavasta sekä kaavamerkinnöistä kuten ELY-keskus on esittänyt.

ELY-keskus antoi oikaisupyynnön 22.12.2021 Sipoon kunnanvaltuuston päätöksestä 15.11.2021 § 131 hyväksyä M 2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos.

Esittelijä

Kehitysjohdaja Siren Pirjo



Valtuusto 16.05.2022

Ehdotus	Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineen ELY-keskuksen oikaisupyyntöön 22.12.2021 Sipoon kunnanvaltuuston 15.11.2021 § 131 päätöksestä hyväksyä M 2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos, sekä esittää vastineen mukaisesti korjatun asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Käsittely	
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Kunnanhallitus 02.05.2022 § 149

Esittelijä	Kunnanjohtaja Grannas Mikael
Ehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy vastineen ELY-keskuksen oikaisupyyntöön 22.12.2021 Sipoon kunnanvaltuuston 15.11.2021 § 131 päätöksestä hyväksyä M 2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos, sekä esittää vastineen mukaisesti korjatun asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Käsittely	
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Valtuusto 16.05.2022 § 38

1150/10.02.03/2021

Kunnanhallituksen ehdotus

	Valtuusto hyväksyy ELY-keskuksen oikaisupyyntöön annetun vastineen mukaisesti korjatun asemakaavan M2 Massbyn ratsastuskeskus.
Käsittely	Kuntalain 97.1 §:ään viitaten Thomas Sundström ilmoitti olevansa esteellinen eikä osallistunut asian käsittelyyn.
Päätös	Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.
Liitteet	



Valtuusto 16.05.2022

Liite 1 - M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos, OAS-1-9-2015

Liite 2 - M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos, vesi- ja viemäriverkosto

Liite 3 - M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos, voimassa oleva_poistuva asemakaava

Liite 4a - M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos, kaavakartta_31-03-2022

Liite 4b - M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos, tilastolomake 31-03-2022

Liite 4c - M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos, rakentamistapaohjeet_01-09-2015

Liite 4d - M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos, palauteraportti_ehdotusvaihe

Liite 5a - M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos, Arla Riskiselvityksen 2016 tiivistelmä 2022

Liite 5b - M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos, suojaetäisyydet

Liite 6 - M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos, SELOSTUS_tark_2022-04-04

Otteen oikeaksi todistaa / Utdragets riktighet intygar

Sipoossa / Sibbo

27.5.2022

Paulina Maja
Hallinnon asiantuntija / Förvaltningssakkunnig



Valtuusto 16.05.2022

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 38

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella vain se, joka on tehnyt alkuperäistä päätöstä koskevan oikaisuvaatimuksen.

Mikäli alkuperäinen päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa tähän päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksella myös:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.



Valtuusto 16.05.2022

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeus muuttaa väistöiloihin. Uusi osoite 27.12.2021 alkaen on Sörnäistenkatu 1, 00580 HELSINKI.

Käyntiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 HELSINKI

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao(a)oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42079

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.



Valtuusto 16.05.2022

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinnmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2
Sähköpostiosoite: kirjaamo(a)sipoo.fi
Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00–16.00, perjantai 8.00–14.00

Pöytäkirja on 25.5.2022 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 27.5.2022