

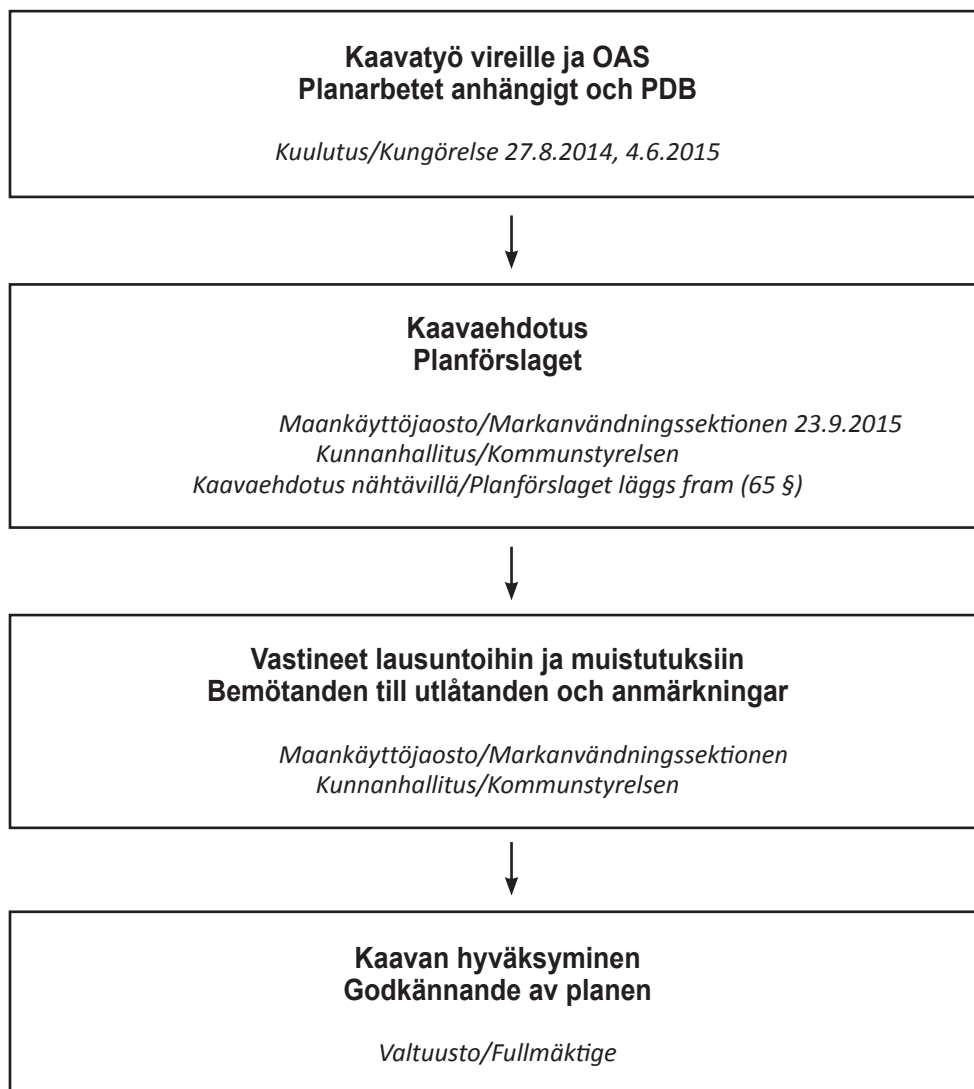
M 2 Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavamuutos M 2 Detaljplaneändring för Massby ridcentrum och område för egnahemshus

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Programmet för deltagande och bedömning*



11.6.2014, päivitetty 3.6.2015, 23.9.2015
11.6.2014 uppdaterad 3.6.2015, 23.9.2015

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



Kaavanlaatija – Planens beredare

Sipoon kunta – Sibbo kommun:
Matti Kanerva
Kaavoituspäälikkö – Planläggningschef
Arkkitehti SAFA – Arkitekt SAFA

Pilvi Nummi
Kaavoituskoordinaattori – Planläggningskoordinator
Arkkitehti – Arkitekt
Yhteystiedot raportin lopussa.

Konsultti – Konsult:
Ramboll Finland Oy
Annu Tulonen
Yksikön päälikkö - Enhetschef

Niina Ahlfors
Kaavoitusarkkitehti - Planläggningsarkitekt
Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan, sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua 30 päivän ajan Kuntalan I kerroksen asiakaspalvelupisteessä viikoron aukioloaikana, Iso Kylätie 18, Nikkilä sekä Söderkullan kirjaston aulaissa ja koko kaavatyön ajan kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.sipoo.fi/asemakaavat

Programmet för deltagande och bedömning

I markanvändnings- och bygglagens 63 § stadgas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning. Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skedena i utarbetandet av planen.

Man kan bekanta sig med planen för deltagande och bedömning under 30 dagars tid i I:a våningen vid Sockengårdens kundbetjäningsspunkt, Stora Byvägen 18, Nickby, samt i entrén till Söderkulla bibliotek och under hela planarbetets gång på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner.



Söderkullan kirjaston kaavapiste

Raportin valokuvat © Ramboll Oy tai Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Raportin on laatinut arkkitehti Niina Ahlfors yhteistyössä Sipoon kaavoituksen kanssa

Söderkulla bibliotek, planläggningspunkten

Rapportens bilder © Ramboll Oy eller Sibbo kommuns planläggningsenhet

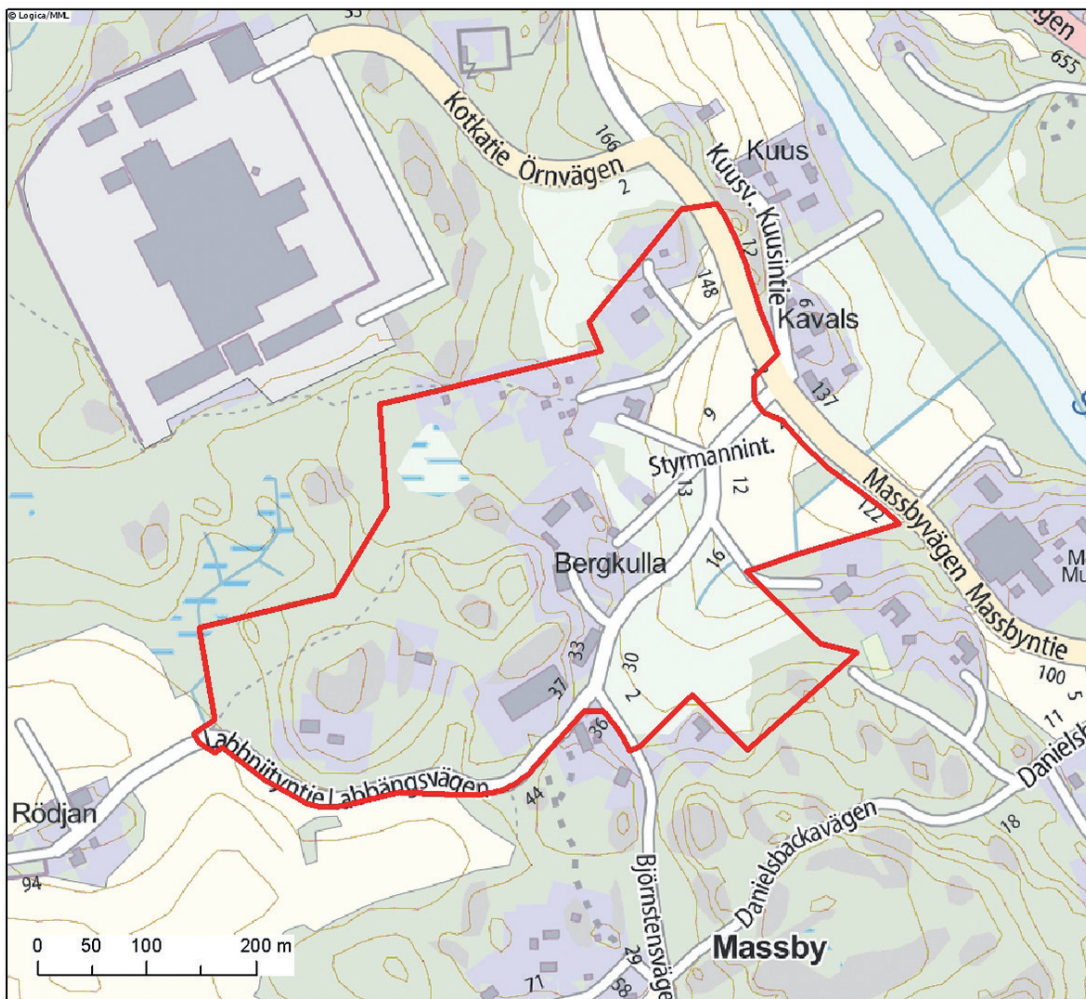
Rapporten har utarbetats av arkitekt Niina Ahlfors i samarbete med Sibbo planläggning.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijoittuu Sipoon Massbyn kylässä Labbnii-tyntien varteen. Alue rajautuu koillissivultaan Massbyntiehen ja pohjoispuolella sijaitsee Arlan tehdas. Alue on laajuudeltaan noin 18 hehtaaria ja se käsittää Massbyn ratsastuskeskuksen ja sen koillispuolella sijaitsevat pientalot ja laidunalueet. 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 osaa kiinteistöistä: 753-419-0002-0075 (Styrmans) ja 753-419-0001-0044 (Kavals) sekä yleistä tiealuetta (Massbyntie).

Planeringsområde

Planeringsområdet ligger intill Labbängsvägen i Massby i Sibbo. Området gränsar i nordost till Massbyvägen och norr om området finns Arlas fabrik. Områdets storlek är cirka 18 hektar och det omfattar Massby ridcentrum samt de småhus och betesområden som ligger nordost om ridcentret. Detaljplaneändringen gäller Massby bys fastighet 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) och en del av fastigheterna: 753-419-0002-0075 (Styrmans) ja 753-419-0001-0044 (Kavals) samt ett allmänt vägområde (Massbyvägen).



Asemakaavamuutosalueen alustava rajaus

Preliminär avgränsning av detaljplaneändringens område

Asemakaavamuutoksen tarkoitus ja tavoitteet

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

Detaljplaneändringens syfte och mål

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

Suunnittelutehtävän tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan viheraluetta ratsastuskeskuksen käyttöön ja osoittaa alustavan arvion mukaan yhteensä kahdeksan uutta omakotitalon rakennuspaikkaa. Olemassa olevien rakennusten osalta tarkistetaan asemakaavaa vastamaan nykytilannetta.

Ratsastuskeskusta on tarkoitus laajentaa rakentamalla uusi maneesi, huoltorakennuksia ja ratsastuskenttä.

MRL 54 § Asemakaavan 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 sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelualueen ympäristön nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Massbyntien ja Sipoojoen länsipuolella. Arlan laaja tehdasalue sijoittuu suunnittelualueen pohjoispuolelle. Alueen halki kulkee Labbniityntie, jonka varrella sijaitsee ratsastuskeskuksen nykyiset rakennukset, hevostarhoja ja omakotitalo. Massbyntie varsi on avointa pelto- ja laidunaluetta, jonka pohjois- ja eteläreunoilla sijaitsee omakotitaloja. Luoteisosa suunnittelualueesta on metsäinen ja rakentamaton. Suunnittelualueen itäosa sijoittuu Söderkullan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle.

Planeringsuppgiftens mål

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra ett grönområde i gällande detaljplan så att det kan användas av ridcentret och att enligt en preliminär bedömning anvisa sammanlagt åtta byggplatser för egnahemshus på området. För de existerande byggnaderna justeras detaljplanen så att den motsvarar nuläget.

Man har för avsikt att bygga ut ridcentret genom att bygga manège, servicebyggnader och ridbana.

MarkByggl 54 § Krav på detaljplanens innehåll

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 trivsamt 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.

Utgångspunkter för planeringen

Miljöns nuvarande tillstånd i planeringsområdets omgivning

Planeringsområdet ligger väster om Massbyvägen och Sibbo å. Arlas stora fabriksområde ligger norr om planeringsområdet. Genom området löper Labbängsvägen och intill vägen finns ridcentrets nuvarande byggnader, häststall och ett egnahemshus. Längs Massbyvägen finns öppet åker- och betesmarksområde och vid den norra och södra kanten finns egnahemshus. Planeringsområdets nordvästra del är skogbevuxen och obebyggd. Planeringsområdets östra del ligger på ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen i Söderkulla.



Kaava-alueen ortoilmakuva

Ortoflygfoto av planområdet

Voimassa oleva maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa (korkeimman hallinto-oikeuden päätös 6.4.2011) Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on määritelty osittain taajamatoimintojen laajenemisalueeksi (A/r) ja osittain teollisuus- ja varastoalueeksi (T). Suunnittelumääräysten mukaan yhdyskuntarakenteen eheytyminen on tarkoitettu toteutettavaksi yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla sijoittamalla asuminen, palvelu-, työpaikka- ja muut toiminnot olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tukien sekä joukko- että kevyen liikenteen kehittämisedellytyksiä parantaen. Uudisrakentaminen on sopeutettava rakennettuun ympäristöönsä.

Alueen itäpuoli sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle, joka on sekä valtakunnallisesti (ma/v) että maakunnallisesti merkittävä (ma/m). Lisäksi alueen itäpuoli sijaitsee pohjavesialueella (pv).

Lännessä alue rajautuu maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) sekä pohjoisessa teollisuus- ja varastoalueeseen (T). Alueen länsipuolella kulkee tieliikenteen yhteystarve.

Voimassa olevat Uudenmaan 1. vaihekaava, 2. vaihekaava sekä 3. vaihekaava eivät sisällä suunnittelualueelle kohdistuvia merkintöjä. Uudenmaan neljäs vaihemaakuntakaava on ollut luonnoksena nähtävillä tammi-helmikuussa 2015.

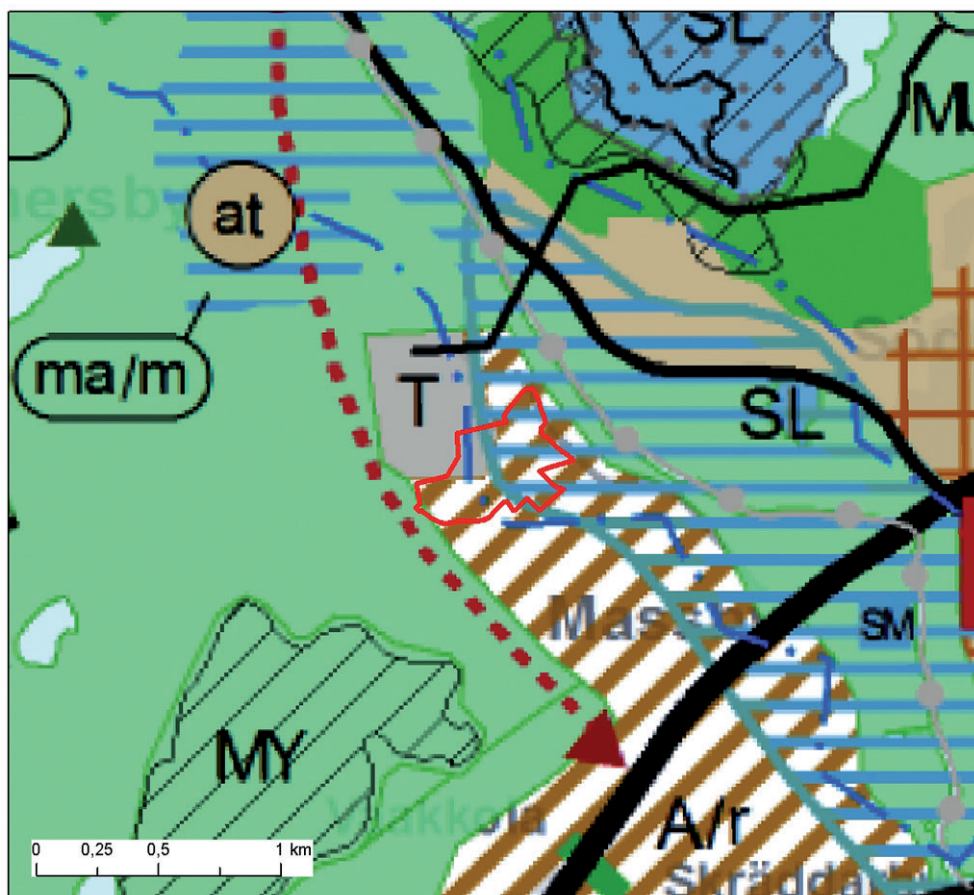
Gällande landskapsplan

I Östra Nylands landskapsplan, som fastställdes av Miljöministeriet 15.2.2010 (högsta förvaltningsdomstolens beslut 6.4.2011) är planeringsområdet definierat delvis som utvidgningsområde för tätortsfunktioner (A/r) och delvis som industri- och lagerområde (T). Enligt planeringsbestämmelserna är avsikten att samhällsstrukturen ska förenhetligas genom mera detaljerad planering så att boende, service, arbetsplatser och andra funktioner placeras så att de stöder den befintliga samhällsstrukturen samt att förutsättningarna för utveckling av kollektivtrafiken samt gång- och cykeltrafiken förbättras. Nybyggnationen ska anpassas till den byggda miljön.

Öster om området ligger ett område som är viktigt för värnande av kulturmiljön eller landskapet och det är av intresse på både riks- (ma/v) och landskapsnivå (ma/m). Östra delen av området ligger dessutom på grundvattenområde (pv).

I väster gränsar området till ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU) samt i norr ett industri- och lagerområde (T). Väster om området finns ett behov av vägtrafikförbindelser.

Nylands gällande 1:a etappplan, 2:a etappplan och 3:e etappplan har inga beteckningar på planeringsområdet. Nylands fjärde etapplandskapsplan har varit framlagd som utkast i januari–februari 2015.



Ote epävirallisesta maakuntakaavojen yhdistelmästä

Utdrag ur inofficell sammanställningen av landskapsplaner

Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuusto hyväksyi Sipoon yleiskaavan 2025 15.12.2008 (108 §). Kaavasta valittiin Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi päätöksellään 23.12.2011 kaavasta jätetyt valitukset. Päätöksen myötä Sipoon yleiskaava 2025 tuli lainvoimaiseksi, ja korvaa aiemmat yleiskaavat.

Yleiskaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Määräysten mukaan merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen tarkka rajausta ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä on osoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten palveluille, teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä, virkistys- ja puistoalueita, erityisalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelussa pidetään lähtökohtana kauniin ympäristökuvan luomista. Alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talotyyppisiä. Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuu työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue (TP) ja itäosaan tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Suunnittelumääräysten mukaan pohjavesialueelle ei saa asemakaavalla osoittaa pohja/pintaveden laatua vaarantavia toimintoja. Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristösuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot.

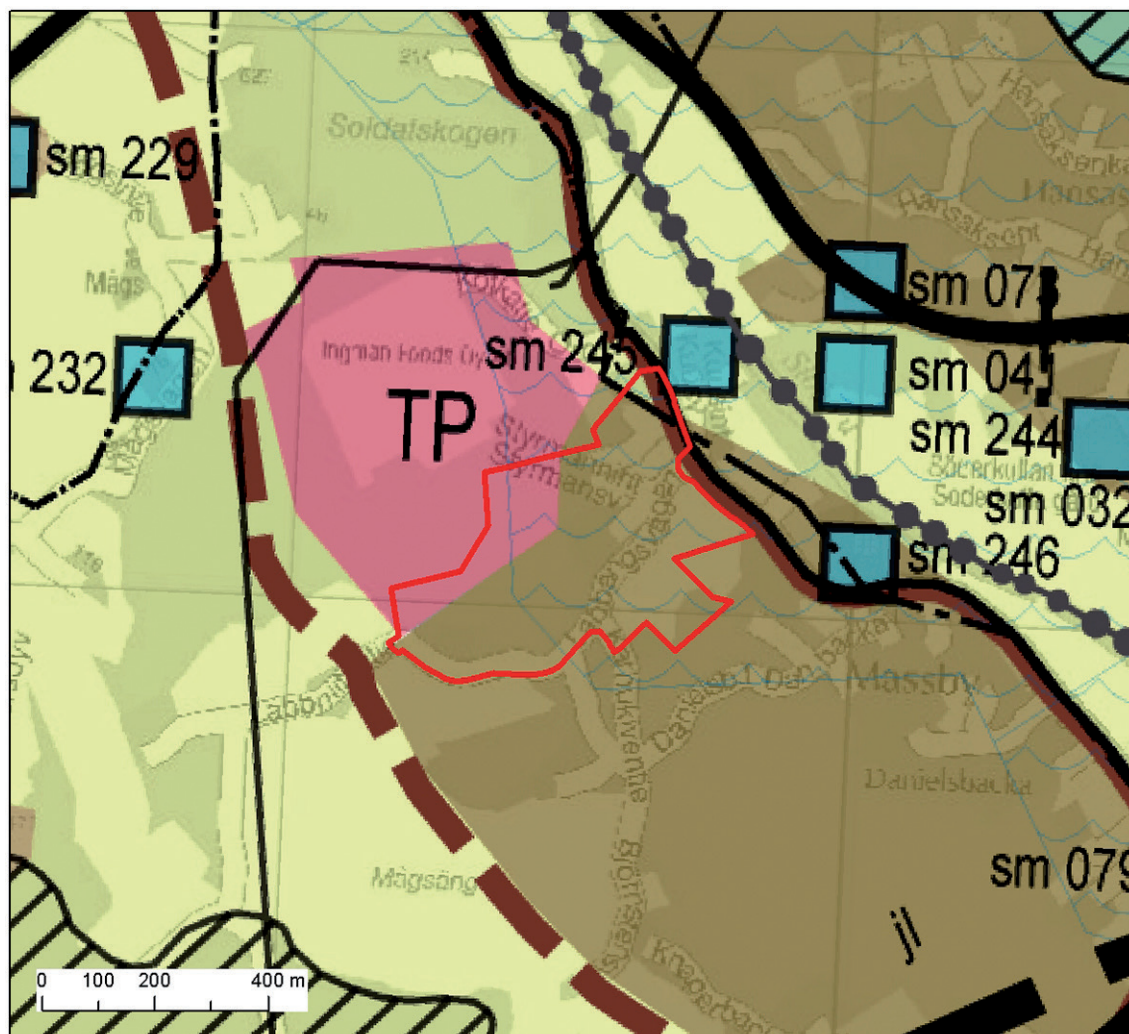
Alueen itäpuolella sijaitsee maisemallisesti arvokas alue (ma), Söderkullan kartano ja Massbyn viljelylaaksoalue. Tieliikenteen yhteystarve kulkee alueen länsipuolella uudelta Porvoontieltä Söderkullantielle.

Generalplan

Sibbo kommunfullmäktige godkände Sibbo generalplan 2025 den 15.12.2008 (108 §). Planen överklagades till Helsingfors förvaltningsdomstol och vidare till Högsta förvaltningsdomstolen. Högsta förvaltningsdomstolen förkastade med sitt beslut 23.12.2011 de inlämnade överklagandena. Genom beslutet fick Sibbo generalplan 2025 laga kraft och ersätter de tidigare generalplanerna.

I generalplanen är planeringsområdet område för tätortsfunktioner (A). Enligt bestämmelserna anvisas området för boende och andra tätortsfunktioner med den här beteckningen. Området är avsett att detaljplaneras. Områdets noggranna avgränsning avgörs i samband med detaljplaneringen. Med beteckningen har man anvisat byggområden för boende och andra tätortsfunktioner såsom service och industri, trafikleder som är mindre än huvudleder, rekreations- och parkområden, specialområden samt områden för samhällsteknisk försörjning. Utgångspunkt i planeringen är att en vacker miljöbild ska skapas. Området ska planeras med olika hustyper så att miljöbild blir mångsidig. I norra delen av planeringsområdet finns ett område för arbetsplatser, industri och lager (TP) och i östra delen ett grundvattenområde som är viktigt eller lämpar sig för vattentäkt. Enligt planeringsbestämmelserna får funktioner som äventyrar grund-/ytvattnets kvalitet inte med detaljplan anvisas på grundvattenområdet. Byggandet på området begränsas av förbud att ändra och förorena grundvattnet enligt vattenlagen och miljöskyddslagen.

Öster om området finns ett landskapsmässigt värdefullt område (ma), Söderkulla gård och Massby odlingsdal. Väster om området finns ett behov av vägtrafikförbindelser från Nya Borgovägen till Söderkullavägen.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025

Utdrag ur Sibbo generalplan 2025

Sibbesborgin osayleiskaava

Asemakaavamuutosalue kuuluu Sibbesborgin osayleiskaava-alueeseen. Osayleiskaavatyö käynnistyi joulukuussa 2012 ja on nyt valmisteluvaiheessa.

Delgeneralplan för Sibbesborg

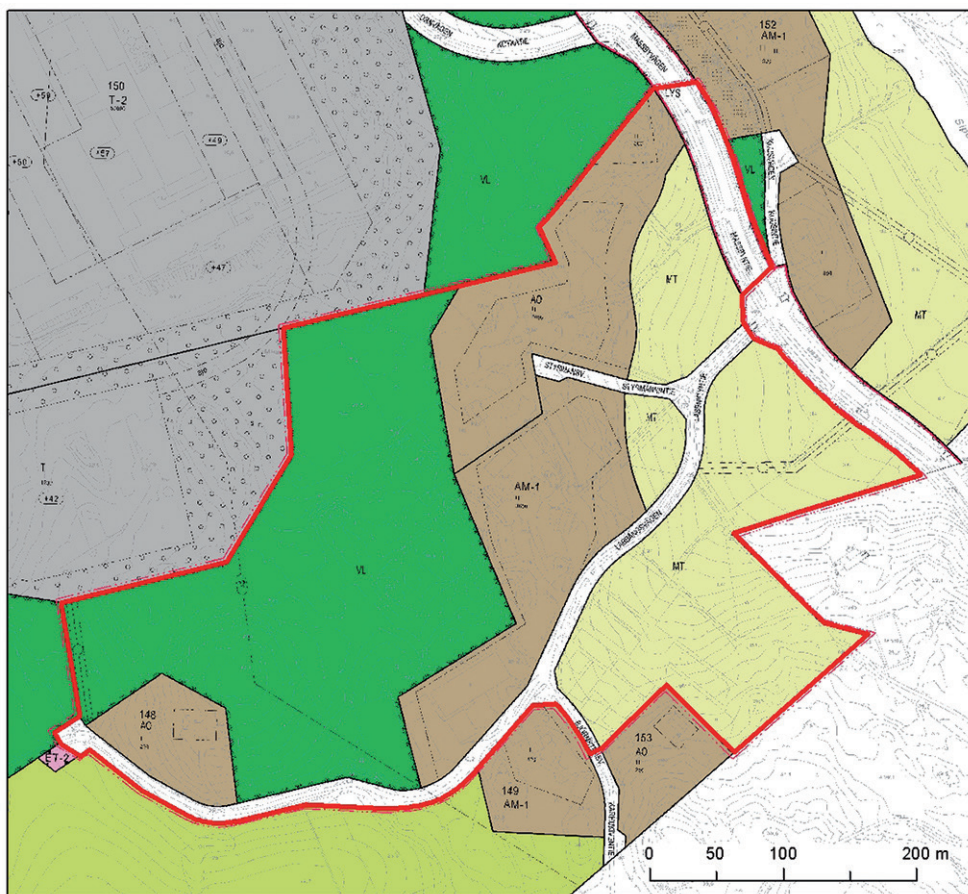
Området för detaljplaneändringen hör till Sibbesborgs delgeneralplaneområde. Arbetet med delgeneralplanen startade i december 2012 och är nu i beredningsfasen. Målet är att ett utkast till delgeneralplan ska läggas fram på hösten 2014. På delgeneralplaneområdet finns gällande byggförbud.

Asemakaavat

Voimassa olevassa asemakaavassa Labbniityntien katualueen pohjoispuolelle sijoittuu maatalousaluetta (MT), erillispientalojen korttelialueet (AO), mautilojen talouskeskusten korttelialue (AM-1) sekä lähivirkistysalue (VL). Katualueen eteläpuolelle sijoittuu maatalousaluetta (MT).

Detaljplaner

I gällande detaljplan norr om Labbängsvägens gatuområde finns jordbruksområde (MT), kvartersområden för fristående småhus (AO), kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum (AM-1) samt område för närrekreation (VL). Söder om gatuområdet finns jordbruksområde (MT).



Ote ajantasa-aseamakaavasta.

Utdrag ur detaljplanesammanställning

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavamuutosalueeseen kuuluu osa Massbyntien tiealueetta, joka on valtion omistuksessa.

Sopimukset

Kaavoituksen käynnistämissopimus ratsastuskeskuksen maanomistajan (Anders Ingman) on allekirjoitettu maanomistajan puolesta 17.6.2014 ja kunnan puolesta 19.8.2014.

Kaavan laadinnan aikana ratsastuskeskuksen itäpuolen maanomistajat (Viking Sundström, Maria Soini ja Sakari Soini) jättivät kaavoitusaloitteen kaava-alueen laajentamiseksi ja se hyväksyttiin kunnanhallituksessa 25.11.2014. Asemakaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 2.6.2015.

Markägförhållanden

Planeringsområdet ägs huvudsakligen av privata markägare. Till planändringsområdet hör en del av Massbyvägens vägområde som ägs av staten.

Avtalet

Avtalet om att inleda planläggningen undertecknades för ridcentrets markägare (Anders Ingman) 17.6.2014 och för kommunen 19.8.2014.

Under planläggningens gång har markägarna öster om ridcentret (Viking Sundström, Maria Soini och Sakari Soini) lämnat in ett initiativ om att utvidga planområdet och det godkändes av kommunstyrelsen 25.11.2014. Avtalet om att inleda detaljplaneringen godkändes av kommunstyrelsen 2.6.2015.

Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

Vaikutusten arviointi

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

Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastokäyn-teihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilan- netta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaava- prosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tie- tojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaa- vaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vai- kutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään
- veteen
- kasvi- ja eläinlajeihin ja luonnon monimuotoisuuteen
- liikenteeseen
- maisemaan

Planens konsekvensbedömning och utredningar

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljö- konsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (Mark- Byggl § 9 och MarkByggl 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesan- vändningen samt med översiktliga planers styrningsver- kan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planbered- ningen och val av godtagbara planlösningar samt fung- era som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig till- gänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbe- sök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas. I konsekvensbedömning- en jämför man den presenterade planlösningen med nulä- get och ställda mål.

Konsekvenserna bedöms under planeringsarbetets gång under hela planläggningsprocessen och baseras på tillräck- liga utredningar av utgångssituationen. De bedömda kon- sekvenserna beskrivs i planbeskrivningen. De centralaste konsekvenserna som bedöms i det här arbetet är konse- kvenserna för:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- jordmånen och berggrunden
- vattnet
- växt- och djurarterna och naturens mångfald
- trafiken
- landskapet

Lähtötiedot

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- OIVA – Ympäristö- ja paikkatietopalvelu asiantuntijoille
- www.rky.fi (Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt)
- <http://kulttuuriymparisto.nba.fi> (muinaisjäännosrekisteri)
- www.gtk.fi
- Missä maat ovat mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2012
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Finland Oy, 11.3.2010
- Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Itä-Uudenmaan liitto, 2007
- Itä-Uudenmaan maisematyypit, Itä-Uudenmaan liitto, 2007
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Maisemanhoito: maisema-alue työryhmän mietintö I, Ympäristöministeriö, Työryhmän mietintö 66/1992
- 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
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Jaakko Pöyry Infra – Maa ja Vesi 2002
- Julkaisu 1:1991, Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännostien inventointi, 2007
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella

Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erillisselvitykset:

- Liikenteellinen toimivuus- ja liittymätarkastelu
- Hulevesiselvitys
- Luontoselvitys
- Maisemaselvitys

Lähtötiedot

Enligt markanvändnings- och bygglagen 9 § ska en plan basera sig på tillräckliga under-sökningar och utredningar. Som grund för upprättandet av planen och konsekvensbedömningen används bland annat följande utredningar och planer:

- OIVA – Ympäristö- ja paikkatietopalvelu asiantuntijoille
- www.rky.fi (Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt)
- <http://kulttuuriymparisto.nba.fi> (muinaisjäännosrekisteri)
- www.gtk.fi
- Missä maat ovat mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2012
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Finland Oy, 11.3.2010
- Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Itä-Uudenmaan liitto, 2007
- Itä-Uudenmaan maisematyypit, Itä-Uudenmaan liitto, 2007
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Maisemanhoito: maisema-alue työryhmän mietintö I, Ympäristöministeriö, Työryhmän mietintö 66/1992
- 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
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Jaakko Pöyry Infra – Maa ja Vesi 2002
- Julkaisu 1:1991, Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännostien inventointi, 2007
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella

Utredningar som ska göras

I samband med planarbetet kommer åtminstone följande separata utredningar att göras:

- Bedömning av trafikens funktion och anslutningar
- Dagvattenutredning
- Naturutredning
- Landskapsutredning

Suunnittelutyön osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristöosasto
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Porvoon museo, Keravan Energia Oy, Fingrid Oyj ja Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa asemakaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse Ramboll Finland Oy:n kaavan laatijalle tai kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa tai kaavoituksesta vastaavaa kunnan edustajaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella viireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastolle 30 päivän ajaksi viireille kuuluttamisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua myös kunnan internet-sivuilla.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja suunnitelmaa voidaan täydentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskeissa puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelman tekemistä muutoksista huolimatta OAS:n puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville (MRL 64 §).

Valmisteluvaiheessa järjestetään vuorovaikutustilaisuuksia suunnittelualueen naapuruston asukkaille ja muille toimijoille.

Intressenter

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

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som avdelningen för teknik och miljö
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Museiverket, Borgå museum, Kervo Energi och samkommunen för Tusbyregionens vattenverk

Växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångspunkterna, målen och eventuella alternativ för planeringen ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MarkByggl 62 §).

Intressenter har under hela planarbetets gång möjlighet att ge respons om detaljplanearbetet per e-post, brev eller telefon till planläggaren vid Ramboll eller till den kommunrepresentant som ansvarar för planläggning. Man kan också komma till Sockengården och träffa planens beredare, bara man kommer överens om en besökstid på förhand.

Startskedet

Delgeneralplanearbetet inleds genom information om att planarbetet väckts, och genom att ett arbetsschema samt ett program för deltagande och bedömning utarbetas (MarkByggl 63 §). Program för deltagande och bedömning läggs fram offentligt i Sockengården och i Söderkulla bibliotek under 30 dagar från kungörelsen. Det är även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och bedömning på kommunens webbsidor.

Intressenterna kan ge respons på huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt, och programmet kan kompletteras utgående från respons under planläggningsprocessen. Beträffande bristfälligheter i programmet ombes intressenten i första hand vända sig till kommunens representanter. Såvida intressenten anser att PDB fortfarande är bristfälligt, trots kontakt med kommunen och kommunens ändringar i programmet, har han möjlighet att för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslå samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget läggs fram (MarkByggl 64 §).

I beredningsskedet ordnas ett tillfälle för växelverkan avsett för dem som bor i planeringsområdets grannskap och andra aktörer.

Ehdotusvaihe

Laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä siitä järjestetään tarvittaessa ns. ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §).

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutoksia ennen sen lopullista käsittelyä. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Jos muutoksia ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään maankäyttöjaoston kautta kunnanhallitukseen, joka esittää sen valtuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli päätöksestä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

Alustava aikataulu

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

Elo-syyskuu 2014

Kaavatyön kuuluttaminen vireille
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

Kesäkuu 2015

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville
Vuorovaikutustilaisuus

Lokakuu 2015

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Joulukuu 2015

Asemakaavamuutos valtuuston hyväksyttäväksi

Förslagsskedet

Utarbetas ett förslag till detaljplan, som läggs fram till påseende för allmänheten under 30 dagar (MarkByggl § 65 och MarkByggF § 27). Under tiden för framläggandet kan intressenter inlämna skriftliga anmärkningar om planförslaget. Utlåtanden om planförslaget begärs från behövliga myndigheter (MarkByggF § 28). Anmärkningar och utlåtanden ges bemötanden som motiverats av kommunen.

Efter att planförslaget har varit framlagt anordnas vid behov ett så kallat förslagsskedets samråd med myndigheterna (MarkByggl 66 § och MarkByggF 18 §).

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget innan den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt skall det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget först av markanvändningssektionen och sedan av kommunstyrelsens som föreslår för fullmäktige att planen godkänns.

Godkännande

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens och kommunstyrelsens förslag. Man kan besvara sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och högsta förvaltningsdomstolen.

Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex veckor efter beslutet, ifall inget besvär över beslutet lämnats. Planen träder i kraft då den kungjorts så som kommunala tillkännagivanden i kommunen publiceras.

Preliminär tidtabell

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

Augusti–september 2014

Kungörelse av planläggningsstarten
Programmet för deltagande och bedömning offentligt framlagt

Juni 2015

Uppdaterat program för deltagande och bedömning framlagt
Tillfälle för samverkan

Oktober 2015

Planförslaget offentligt framlagt

December 2015

Detaljplaneändringen till fullmäktige för godkännande

Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä joita kaavatyö koskee, on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon sanomat, Östnyland), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla, Kuntalassa. Yleisten kuulutusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista: vireilletulosta ja kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta.

Asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskevaa aineistoa. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta www.sipoo.fi/kaavoitus.

Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planläggningsarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Östnyland, Sipoon Sanomat), på kommunens internetsidor och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det, brevlades om planläggningsarbetets centrala: skeden anhängiggörandet och framläggningen av planförslaget.

De som gjort en anmärkning mot detaljplanen och som samtidigt har uppgett sin adress ska underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (bemötande) till den framförda anmärkningen. Information om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt upp gav sin adress.

Mest information om framskridandet av planarbetet finns på kommunens webbplats, där material om planen publiceras. Uppgifter om planläggning finns på adressen www.sibbo.fi/planlaggning.

Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland), internet-kotisivuilla (www.sipoo.fi) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

Kungörelser

Kungörelser om planlägningsarbetet publiceras i kommunens annonsorgan (Östnyland, Sipoon Sanomat), på kommunens internetsidor www.sibbo.fi och på kommunens anslagstavla (Sockengården).

The screenshot shows the Sipoo Sibbo website. At the top, there are navigation links for Helsinki (25 km) and Porvoo (25 km). The main header includes the Sipoo Sibbo logo and a search bar. Below the header, there is a navigation menu with links to Etusivu, Tietoa Sipooista, Palvelut, Sähköiset palvelut, Päätöksenteko, Yhteystiedot, Kartat, Matkailu, and Kriisitiedot. The 'Kuulutukset' (Announcements) section is highlighted. It features a large image of a cartoon wolf character. Below the image, the text reads: 'Kunnan ilmoitukset ovat yleensä kokouksia tai pöytäkirjojen nähtävillää koskevia kuulutuksia. Ne voivat koskea myös esim. vaaleja tai kaavotusasiota. Valtuusto on päättänyt, että kunnan kuulutukset julkaistaan vuosina 2011 ja 2012 kunnan ilmoitustaululla sekä Borgåbladetissa, Varti Itä-Uusimaassa ja Sipoon Sanomissa.' To the right of the text is a 'Kalenteri' (Calendar) showing the months of 2011 and 2010. Below the calendar is a 'Tunnisteet' (Tags) section.

Helsinki 25 km Sipoo Suomen halutuvin Porvoo 25 km

sipoo sibbo

- Avoimet työpaikat
- Kuulutukset
- Lomakkeet
- Tarjouspyynnöt
- Lehdistö
- Sivukartta
- Palaute

På svenska Briefly in English

Hae

Tekstin koko

Etusivu Tietoa Sipooista Palvelut Sähköiset palvelut Päätöksenteko Yhteystiedot Kartat Matkailu Kriisitiedot

Kuulutukset

Kunnan ilmoitukset ovat yleensä kokouksia tai pöytäkirjojen nähtävillää koskevia kuulutuksia. Ne voivat koskea myös esim. vaaleja tai kaavotusasiota. Valtuusto on päättänyt, että kunnan kuulutukset julkaistaan vuosina 2011 ja 2012 kunnan ilmoitustaululla sekä Borgåbladetissa, Varti Itä-Uusimaassa ja Sipoon Sanomissa.

16.12.2011
Lisävuoroja yleisöluistelijoille
Lisävuoroja yleisöluistelijoille Sipoon jäähallissa 27.-30.12.2011 ja 2.-5.1.2012.
TUNNISTEET: URKUNTA

15.12.2011
BA 2 Bastukärr II:n työpaikka-alueen asemakaava vireille / BA 3 Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavan muutos vireille
Asemakaavatyöt on käynnistetty laatimalla kaavojen lähtökohtia ja osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä koskevat osallistumis- ja arviointisuunnitelmat, jotka ovat viraston aukioloaikana nähtävänä 15.12.2011-16.1.2012. Alueen kaavoituksesta kiinnostuneille järjestetään

Kalenteri

2011 (9)
tammikuu (1)
helmikuu (1)
maaliskuu (2)
huhtikuu (1)
elokuu (1)
marraskuu (1)
joulukuu (2)
2010 (2)

Tunnisteet

Yhteystiedot

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

Pilvi Nummi, kaavoituskoordinaattori
Puh. 09 2353 6728
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Sipoon kunta
Kehitys- ja kaavoituskeskus
PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite:
Kuntala
Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

Ramboll Finland Oy
Niemenkatu 73
15140 Lahti

Annu Tulonen
Yksikönpäällikkö
puh. 040 6750 332
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Niina Ahlfors
Kaavoitusarkkitehti
puh. 040 1768 252
etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplanen ges av:
Matti Kanerva, planläggningschef
tfn. (09) 2353 6720
fornamn.efternamn@sibboo.fi

Pilvi Nummi, planläggningskoordinator
tfn. (09) 2353 6728
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Sibbo kommun
Utvecklings- och planläggningscentralen
PB 7, 04131 Sibbo
Besöksadress:
Sockengården
Stora byvägen 18, Sibbo (Nickby)

Ramboll Finland Oy
Niemenkatu 73
15140 Lahti

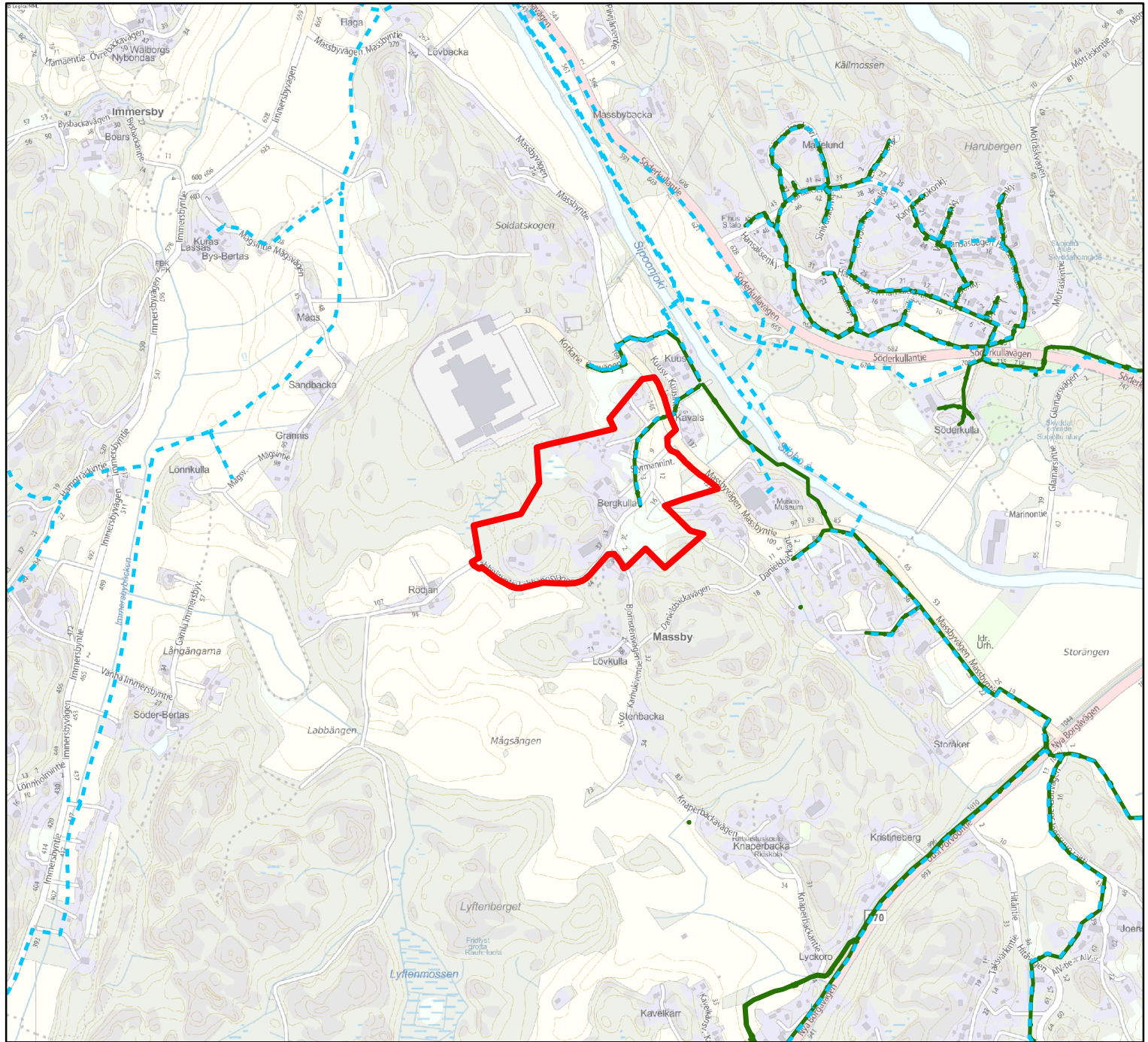
Annu Tulonen
Enhetschef
tfn. 040 6750 332
fornamn.efternamn@ramboll.fi

Niina Ahlfors
Planläggningsarkitekt
tfn. 040 1768 252
fornamn.efternamn@ramboll.fi



M 2 Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavamuutos
Vesi- ja viemäriverkosto
M 2 Detaljplaneändring för Massby ridcentrum och område för egna hemshus
Vatten- och avloppsnät

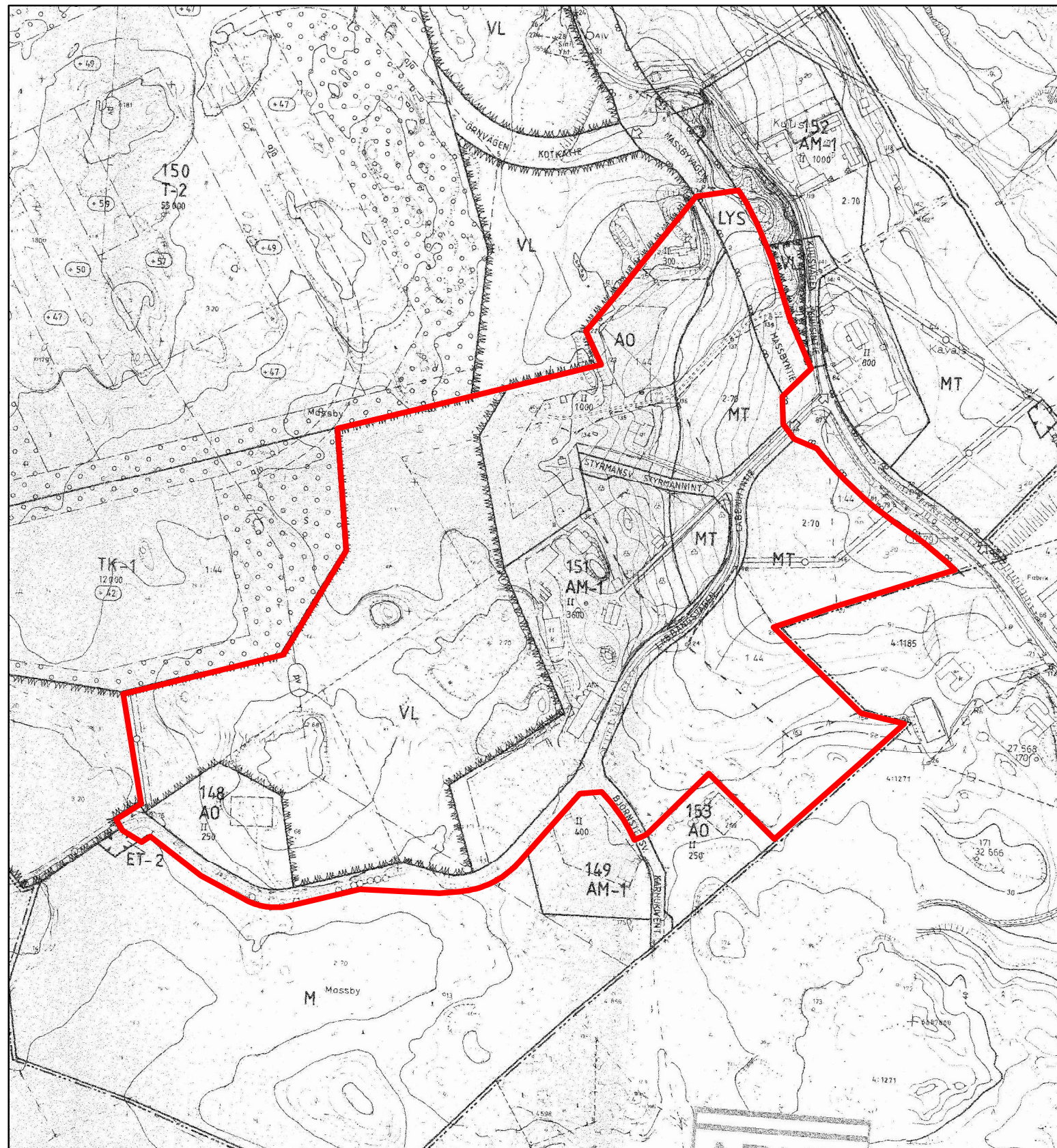
RAMBOLL



- kaava-alue - planområde
- - - vesijohto - vattenledning
- jätevesi - avloppsvatten

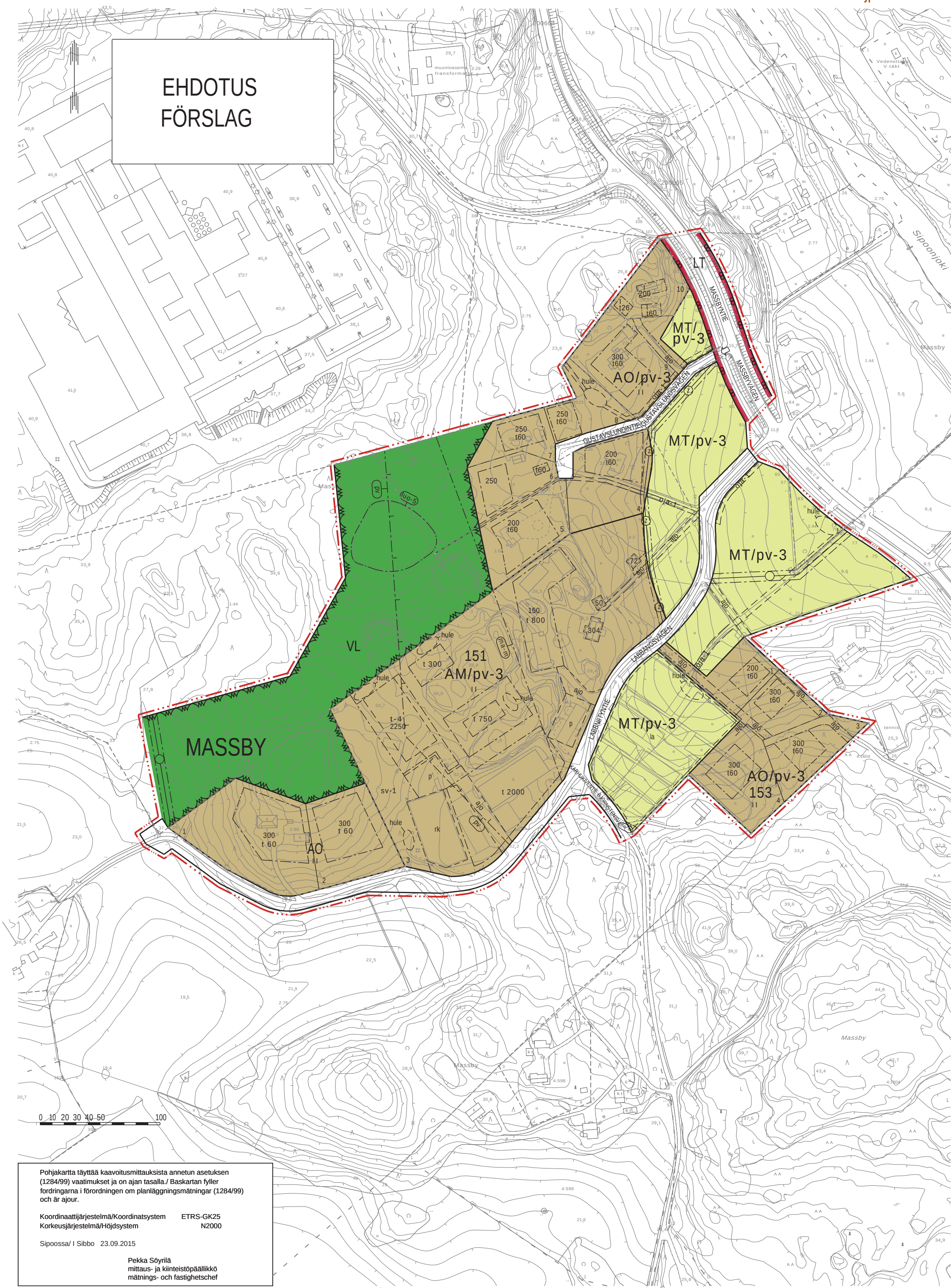
0 250 500 m

M 2 Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavamuutos
Ote Massbyn rakennuskaavasta (kaava M 1)
M 2 Detaljplaneändring för Massby ridcentrum och område för
egnahemshus Utdrag ur Massby byggnadsplan (plan M 1)



0 50 100 200 m

EHDOTUS FÖRSLAG



Pekka Söyrlä
mittaus- ja kiinteistöpäällikkö
mättnings- och fastighetschef

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I DETALJPLANEN



Maatilojen talouskeskusten korttelialue.
Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum.



Erillispientalojen korttelialue.
Kvartersområde för fristående småhus.



Lähivirkistysalue.
Område för närrereation.



Maatalousalue.
Jordbruksområde.



Yleisen tien alue.
Område för allmän väg.



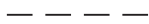
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Ohjeellinen tontin raja.
Riktgivande tomtgräns.

MAS

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
Namn på stads- eller kommundel.

151

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

2

Ohjeellisen tontin numero.
Nummer på riktgivande tomt.

BJÖRNSTENS

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

2000

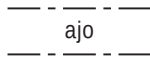
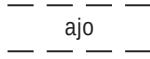
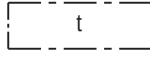
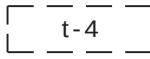
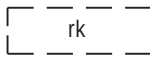
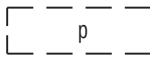
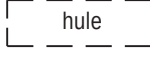
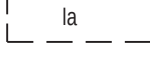
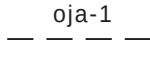
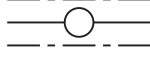
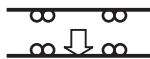
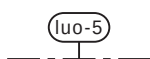
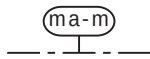
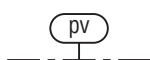
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennusala.
Byggnadsyta.

	Katu. Gata.
	Ajoyhteys. Körförbindelse.
	Ohjeellinen ajoyhteys. Riktgivande körförbindelse.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous/- tai varastorakennuksen. Byggnadsyta där ekonomi-/ eller lagerbyggnad får placeras.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa ratsastusmaneesin. Riktgivande områdesdel där en ridmanege får byggas.
	Ohjeellinen ratsastuskenttä. Riktgivande ridbana.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka. Riktgivande parkeringsplats.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä allas hulevesien selkeyttämistä ja imeyttämistä varten varten. Riktgivande del av område, där en bassäng för infiltrering av dagvatten kan anläggas.
	Laidunalue. Betesområde.
	Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa. Riktgivande områdesdel reserverad för ett öppet dike.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. För underjordisk ledning reserverad del av område.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. Ungärfärligt läge för in- och utfart.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Paikallisesti arvokas kohde, joka suositellaan säilytettävän luonnon-tilaisena. Område som är särskilt viktig med tanke på naturens mångfald. Lokalt värdefullt objekt. Det rekommenderas att objektet bevaras i naturtillstånd.
	Maakunnallisesti arvokas maisema-alue. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja ympäristöhoidossa on huolehdittava siitä, että maisemarakenteen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät. Landskapsområde av intresse på landskapsnivå. I områdets planering, byggnation och miljövård ska landskapsstrukturens värdefulla särdrag bevaras.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Viktigt grundvattensområde eller grundvattensområde som lämpar sig för vattentakt.
	Ratsastuskentän suojavyöhyke. Alueella on säilytettävä tai istutettava suojaavaa puustoa ja kasvilisua ratsastuskentältä nousevan pölyn leviämisen estämiseksi. Ridbanans skyddszon. På området ska skyddande trädbestånd och växtlighet bevaras och planteras för att hindra dammspridning från ridbanan.

/pv-3

Sijaitsee pohjavesialueella.
Pohjavesialueella määrätään:
Ligger på grundvattenområde.
För grundvattenområdet bestäms:

Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
Byggnad, dikningar och grävning i marken ska göras så att det inte leder till förändring av grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggnad får inte leda till skadlig utströmning av grundvatten.

Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueita kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla.
Rent dagvatten från planterade områden, tak och andra gårdsområden ska i mån av möjlighet infiltreras på tomten.

Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pinta-materiaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.
Parkeringsområdena ska beläggas med vattenogensläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsområdena ska kontrollerat avledas via en oljeavskiljningsbrunn.

Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
Det är förbjudet att tvätta bilar på grundvattenområde på annan än lämplig, för ändamålet byggd tvättplats.

Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.
Jordvärmesystem får inte placeras på grundvattenområde.

Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
Jätevesijärjestelmän tiiveydestä on varmistuttava testaamalla se ennen käyttöönottamista.
Avlopp ska byggas tät så att avloppsvattnet inte kan komma ut i marken.
Avloppsvattensystemets täthet ska säkerställas genom testning innan det tas i bruk.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.
Alla behållare som är avsedda för flytande bränsle eller andra ämnen som är farliga för grundvattnets kvalitet ska placeras i en täckt, tät skyddsbassäng. Bassängens volym ska vara större än den största vätskemängd som kan lagras. Behållare ska utrustas med ett system med läckagedetektorer samt utrustning som förhindrar överfyllning. Tankar placerade under jord är förbjudna.

YLEISET MÄÄRÄYKSET
ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Alueella on ohjeellinen tonttijako.
Tomtindelningen på området är riktivande.

Alueelle laaditaan sitovat rakennustapaohjeet.
Bindande anvisningar för byggnadssätt uppgörs på området.

Kiinteistöjen omistajat vastaavat katujen sekä vesi- ja viemärilinjojen rakentamis-
kustannuksista.

Fastigheternas ägare svarar för byggkostnaderna för gator samt vatten- och
avloppsledningar.

Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin
tontin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoiteta.

Byggnande bör i allmänhet placeras minst 4 meter från grannens tomtgräns,
om inte annat anvisas i detaljplanen.

AO-korttelialueella on varattava 2 autopaikkaa asuntoa kohti.
AO kvartersområden skall reserveras 2 bilplatser per lägenhet.

Rakentamisen yhteydessä on selvitettävä, ettei radonista aiheudu terveydellistä
haittaa.

Vid byggande skall klarläggas, att radon inte orsakar olägenheter för hälsan.

Ulkotarhoihin tulee toteuttaa hulevesien viivytysallas. Altaan sijainti asemakaavassa
on ohjeellinen ja vaihtoehtoisesti se voidaan toteuttaa asemakaava-alueen ulko-
puolelle tarkoitukseen soveltuvaan paikkaan.

En fördröjningsbassäng för dagvatten byggas vid hästhagarna utomhus.

Bassängens läge i detaljplanen är riktgivande och alternativt kan den anläggas
på lämplig plats utanför detaljplaneområdet.

Tonteilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä tontin alueella siten, että jokaista sa-
taa vettäläpäisemätöntä pihapinta-alaneliötä ja kattopinta-alaneliötä kohti on vä-
hintään 1 kuutiometri viivytys- tai imeytystilavuutta. Viivytysrakenteidenpitää tyhjen-
tyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään.

Dagvattnet som uppkommer på tomterna ska fördröjas på tomtens område genom
att det ska finnas minst 1 kubikmeter fördröjnings- eller infiltreringsvolym per
hundra kvadratmeter vattenogenomsläpplig gårdsplansyta och kvadratmeter takyta.
Fördröjningskonstruktionerna ska tömmas inom 12 timmar från det att de fyllts.

SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN

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 osaa kiinteistöistä:

753-419-0002-0075 (Styrmans) ja 753-419-0001-0044 (Kavals)

sekä yleistä tiealuetta (Massbyntie). Kiinteistöt sijaitsevat asemakaavan kortteleiden 148 ja 151 alueella.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Sipoon kunnan Massbyn korttelit 151 ja 153 sekä niihin liittyvät lähivirkistys-, maatalous- ja katualueet.

Detaljplaneändringen gäller följande fastigheter i Massby by: 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) och en del av fastigheterna 753-419-0002-0075 (Styrmans) och 753-419-0001-0044 (Kavals) samt allmänt vägområde (Massbyvägen). Fastigheterna ligger inom detaljplanens kvarter 148 och 151 på området.

Genom detaljplaneändringen uppkommer i Sibbo kommun, byn Massby, kvarteren 151 och 153 samt närrekreations-, jordbruks- och gatuområden i anslutning till dem.

Pekka Söyrlä
DI maanmittaus, DI lantmäteri
vs. kehitysjohtaja, tf. utvecklingsdirektör

Matti Kanerva
kaavoituspäällikkö, planläggningschef

Pilvi Nummi
arkkitehti, arkitekt
kaavoituskoordinaattori, planläggningskoordinator

Voimaantulo / Ikraftträdande	
Kuulutus / Kungörelse	XX.XX.XXXX
Valtuusto / Fullmäktige	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	XX.XX.XXXX
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	XX.XX.XXXX
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggL 65§, MRA / MarkByggF 27§	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	XX.XX.XXXX
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	XX.XX.XXXX
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	11.11.2014
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	22.10.2014

 SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN Kehitys- ja kaavoituskeskus Utvecklings- och planläggningscentralen	Numero/Nummer
	M 2
	Päiväys/Datum 23.09.2015
	Kaavan laatija / Planens utarbetare MKa, PNu
	Piirtäjä/Ritare Ramboll
MASSBYN RATSASTUSKESKUKSEN JA OMAKOTIALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS / DETALJPLANEÄNDRING FÖR MASSBY RIDCENTRUM OCH OMRÅDE FÖR EGNAHEMSHUS EHDOTUS/FÖRSLAG	Mittakaava/Skala 1:2000



Niina Ahlfors
kaavoitusarkkitehti
planläggningsarkitekt

Annu Tulonen
arkkitehti SAFA, yksikön päällikkö
arkitekt SAFA, enhetschef

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	15.09.2015
Kaavan nimi	M 2 Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.08.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	M 2
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	18,2218	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	18,2218

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	18,2218	100,0	10832	0,06	0,0000	5682
A yhteensä	9,1191	50,0	10832	0,12	4,0158	5682
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,6401	20,0			-2,7634	
R yhteensä						
L yhteensä	1,7612	9,7			0,0460	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	3,7014	20,3			-1,2984	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	18,2218	100,0	10832	0,06	0,0000	5682
A yhteensä	9,1191	50,0	10832	0,12	4,0158	5682
AO	4,7480	52,1	4156	0,09	1,9058	2606
AM	4,3711	47,9	6676	0,15	2,1100	3076
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,6401	20,0			-2,7634	
VL	3,6401	100,0			-2,7634	
R yhteensä						
L yhteensä	1,7612	9,7			0,0460	
Kadut	1,2826	72,8			0,0460	
LT	0,4786	27,2			0,4786	
LYS					-0,4786	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	3,7014	20,3			-1,2984	
MT	3,7014	100,0			-1,2984	
W yhteensä						

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	753 Sibbo	Datum för ifyllning	15.09.2015
Planens namn	M 2 Detaljplaneändring för Massby ridcentrum och område för egnahemshus		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	27.08.2014
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	M 2
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	18,2218	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	18,2218

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal] Med egen strand Utan egen strand

Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand Utan egen strand

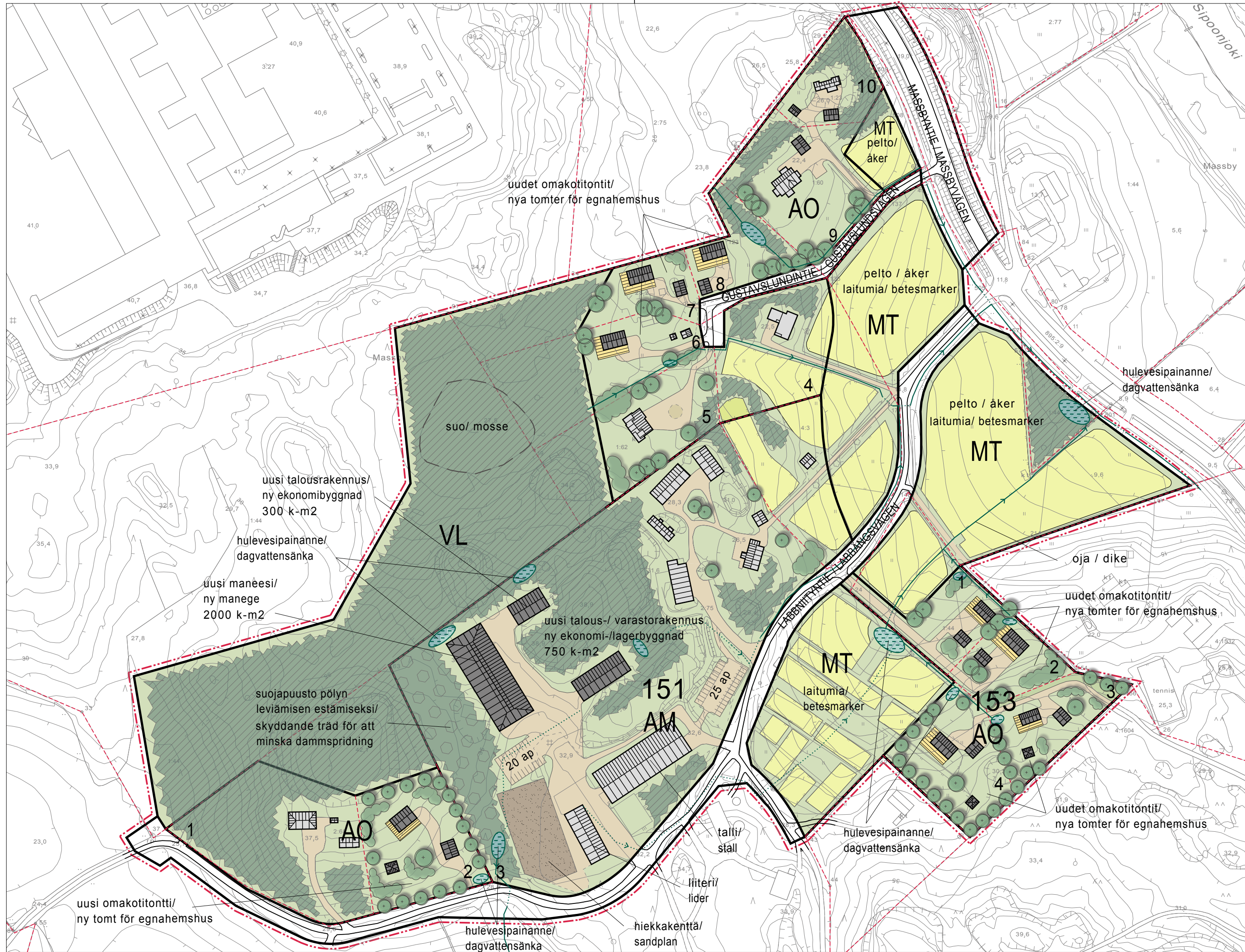
Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	18,2218	100,0	10832	0,06	0,0000	5682
A sammanlagt	9,1191	50,0	10832	0,12	4,0158	5682
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	3,6401	20,0			-2,7634	
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,7612	9,7			0,0460	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	3,7014	20,3			-1,2984	
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	18,2218	100,0	10832	0,06	0,0000	5682
A sammanlagt	9,1191	50,0	10832	0,12	4,0158	5682
AO	4,7480	52,1	4156	0,09	1,9058	2606
AM	4,3711	47,9	6676	0,15	2,1100	3076
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	3,6401	20,0			-2,7634	
VL	3,6401	100,0			-2,7634	
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,7612	9,7			0,0460	
Gator	1,2826	72,8			0,0460	
LT	0,4786	27,2			0,4786	
LYS					-0,4786	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	3,7014	20,3			-1,2984	
MT	3,7014	100,0			-1,2984	
W sammanlagt						



SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN

M 2 MASSBYN RATSASTUSKESKUKSEN JA OMAKOTIALUEEN
ASEMAKAAVAMUUTOS /
M 2 DETALJPLANEÄNDRING FÖR MASSBY RIDCENTRUM OCH
EGNAHEMSOMRÅDE

RAKENTAMISTAPAOHJEET / BYGGSÄTTSANVISNINGAR
1:2000

- Ratsastuskeskus (maneesi, liiteri, talousrakennukset)
- Rakennusten tulee olla yksikerroksisia.
 - Rakennusten pääsiallinen muoto tulee olla suorakaide.
 - Rakennuksen päämassan katon tulee olla kaksilapainen harja- eli satulakatto, lukuunottamatta maneesirakennuksen kattoa, joka voi olla aumattu ja siinä voi olla harjan suuntainen kattolyhty ylävalon saamista helpottamaan. Rakennuksissa voi olla esim. pulpettikattoisia osia.
 - Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.
 - Puujulkisivut tulee käsitellä peittävällä maalilla tai perinteisellä keittomaalilla.
 - Puisten julkisivujen värinä tulee käyttää nykyiseen liiterirakennukseen soveltuvaa punaista (punamultamaalin sävyt). Vuori- ja peitelaudat tulee maalata valkoisiksi.
 - Vesikattomateriaalina tulee käyttää pystysaumattua tummanharmaata peltiä.
 - Vesikatolla tulee olla räystäät, joiden pituus on vähintään 40cm.

- Maatilakeskus ja korttelin 151 tontti 10 (asuinrakennukset, aitta ja hallit)
- Rakennettaessa maakunnallisesti arvokkaaseen maisemaan tulee rakentamisen vaikutukset maisemaan ja olevaan rakennuskantaan selvittää erityisen huolella.
 - Kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset (Styrman ja Berghyddan) ja niiden pihapiirit tulee säilyttää. Rakennuksia tulee korjata perinteitä vaalien.
 - Lisä- ja korjausrakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön.

- Uudet omakotitontit (korttelit 151 ja 153)
- Rakennukset voivat olla korkeintaan kaksikerroksisia.
 - Vesikattomateriaalina tulee käyttää pystysaumattua, tummanharmaata peltiä.
 - Vesikatolla tulee olla räystäät, joiden pituus on vähintään 40 cm.
 - Rakennuksen päämassan katon tulee olla satulakatto tai kaksilapainen pulpettikatto.
 - Julkisivut voivat olla peittomaalattua puuta tai kalkkimaalattua rappautsa.
- Korttelissa 153 ja 151, lukuun ottamatta korttelin 151 tonttia 2, tulee käyttää vaaleita värisävyjä. Tontilla 2 väreiksi suositellaan metsään soveltuvia tummempia värisävyjä.

Bilaga 5

- Ridcentrum (manege, lider, ekonomibyggnader)
- Byggnaderna ska vara i en våning.
 - Byggnaderna ska huvudsakligen vara rektangulära.
 - Byggnadens huvudmassa ska ha sadeltak med två takhalvor med undantag av manegebyggnadens tak, som kan vara valmat och kan ha en taklykta i takåsens riktning så att det lättare ska gå att få in ljus uppifrån. Byggnaderna kan ha delar med t.ex. pulpettak.
 - Som fasadmateriäl ska användas trä.Fasader av trä ska täckas med målarfärg eller traditionell kokad målarfärg.
 - Fasader av trä ska ha röd färg som passar ihop med den nuvarande liderbyggnaden (nyanser av rödmyllefärg). Foder- och täckbräder ska målas vita.
 - Som material på yttertaket ska användas mörkgrå plåt med vertikala falsar.
 - Yttertaket ska ha minst 40 cm lång takfot.

- Gårdsbruks driftscentrum och tomt 1 i kvarter 151 (bostadsbyggnader, bod, hallar)
- Vid byggnation i ett värdefullt landskap av intresse på landskapsnivå ska byggnationens inverkan på landskapet och det befintliga byggnadsbeståndet utredas särskilt noggrant.
 - De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna (Styrman och Berghyddan) och deras gårdsmiljöer ska bevaras. Vid renovering av byggnaderna ska traditionerna beaktas.
 - Tillägs- och reparationsbyggnation ska anpassas till den befintliga miljön.

- Nya tomter för egnahemshus (kvarter 151 och 153)
- Byggnaderna kan vara högst två våningar höga.
 - Som material på yttertaket ska användas mörkgrå plåt med vertikala falsar.
 - Yttertaket ska ha minst 40 cm lång takfot.
 - Byggnadens huvudmassa ska ha sadeltak med två takhalvor eller pulpettak med två takhalvor.
 - Fasaderna kan vara av täckmålade trä eller rappning som målats med kalkfärg. I kvarter 153 och 151, fränsett tomt 2 i kvarter 151, ska ljusa färgnyanser användas. Som färger på tomt 2 rekommenderas mörkare färgnyanser som passar ihop med skogen.



SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

Kehitys- ja kaavoituskeskus
Utvecklings- och planläggningscentralen

Numero/Nummer

M 2

Päiväys/Datum

23.9.2015

Kaavan laatija / Planens utarbetare

MKa, PNu

Piirtäjä/Ritare

Ramboll

Mittakaava/Skala

1:2000

MASSBYN RATSASTUSKESKUKSEN JA OMAKOTIALUEEN /
MASSBY RIDCENTRUM OCH EGNAHEMSOMRÅDE
ASEMAKAAVAN MUUTOS / DETALJPLANEÄNDRING
RAKENTAMISTAPAOHJEET / BYGGSÄTTSANVISNINGAR



Niina Ahlfors
kaavoitusarkkitehti
planläggningsarkitekt

Annu Tulonen
arkkitehti SAFA, yksikön päällikkö
arkitekt SAFA, enhetschef