NE 1 Nevas gård

Selostuksen liitteet
Beskrivningens bilagor

Liite / Bilaga 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma / Programmet för deltagande och bedömning

Liite / Bilaga 2: Maanomistuskartta / Markägoförhållande

Liite / Bilaga 3: Vesihuoltoverkosto / Vattenförsörjningsnät

Liite / Bilaga 4a: Yleisötilaisuuden yhteenveto 5.2.2013 / Sammanfattning av infomöte 5.2.2013

Liite / Bilaga 4b: Yleisötilaisuuden yhteenveto 7.10.2013 / Sammanfattning av infomöte 7.10.2013

Liite / Bilaga 5a: Viranomaisneuvottelun 12.6.2013 muistio / Pro memoria från myndighetsmöte 12.6.2013

Liite / Bilaga 5b: Elyn työneuvottelun muistio 11.12.2016 / Pro memoria från möte med NTM-centralen 11.12.2016

Liite / Bilaga 6: Havainnekuva / Illustration

Liite / Bilaga 7a: Asemakaavakartan pienennös / Förminskning av detaljplanekartan

Liite / Bilaga 7b: Asemakaavan merkinnät ja määräykset / Detaljplanens beteckningar och bestämmelser

Liite / Bilaga 8: Asemakaavan seurantalomake / Blankett för uppföljning av detaljplanen

Liite / Bilaga 9: Esimerkkikuvia mökeistä / Exempelbilder på stugorna

Liite / Bilaga 10a: Nevas Golftien liittymä maantiehen MT 1534 / Nevas Golfvägens anslutning till MT 1534

Liite / Bilaga 10b: Perhostien liittymä maantiehen MT 1534 / Fjärilsvägens anslutning till MT 1534

LIITE/BILAGA 1.

Nevas Gård asemakaava
Detaljplan för Nevas Gård

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Programmet för deltagande och bedömning



30.1.2013, tark./grans. 16.3.2015

sipoo
sibbo

Asianro 512/2012

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden

Kaavatyö vireille ja OAS
Planarbetet anhängigt och PDB

Kuulutus/Kungörelse 30.1.2013

↓

Kaavan valmisteluvaihe
Planens beredningsskede

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 4.6.2014, 15.9.2014
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet läggs fram (62 §) 25.9.-31.10.2014

↓

Kaavaehdotus
Planförslaget

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.3.2015
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen
Kaavaehdotus nähtävillä/Planförslaget läggs fram (65 §)

↓

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin
Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

↓

Kaavan hyväksyminen
Godkännande av planen

Valtuusto/Fullmäktige

Kaavan laatija - Planens beredare

Sipoon kunta - Sibbo kommun:

Matti Kanerva
Kaavoituspäällikkö - Planläggningschef
Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA

Pilvi Nummi-Sund
Kaavoittaja – Planläggare
Arkkitehti - Arkitekt

Yhteystiedot raportin lopussa.

Konsultti - Konsult:
Tapio Toropainen
DI, YKS-257

Justiina Nieminen
Insinööri AMK - Ingenjör YHS

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 viraston aukioloaikana, Iso Kylätie 18, Nikkilä sekä Söderkullan kirjaston aulassa ja koko kaavatyön ajan kunnan verkkosivuilla osoitteessa www.sipoo.fi/asemakaavat.

Programmet för deltagande och bedömning

I markanvändnings- och bygglagens 63 § stagdas 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 kundbetjäningspunkt, Stora Byvägen 18, Nickby, amt i entrén till Söderkulla bibliotek och underhela planarbetets gång på kommunens webbplats på adressen www.sibbo.fi/detaljplaner.



Kuva: Söderkullan kirjaston kaavapiste

Bild: Söderkulla bibliotek, planläggningspunkten

Raportin valokuvat © AIRIX Ympäristö Oy tai Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Rapportens bilder © AIRIX Miljö Ab eller Sibbo kommuns planläggningsenhet

Raportin on laatinut arkkitehti SAFA, YKS-506 Maritta Heinilä yhteistyössä Sipoon kaavoituksen kanssa.

Rapporten har utarbetats av arkitekt SAFA, YKS-506 Maritta Heinilä i samarbete med Sibbo planläggning.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Sipoossa Nevaksen golfkentän eteläpuolella. Suunnittelualue on noin 81,5 ha, ja se muodostuu yhdeksästä eri kiinteistöstä. Suunnittelualueeseen rajautuu noin kymmenen rakennettua kiinteistöä.

Tarkistetun 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.

Kaavatyön määrittely 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.

Tämän asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa alueen kokonaisvaltainen kehittäminen loma- ja vapaa-ajan käyttöä varten. Alueelle suunnitellaan golf-keskuksen ja Nevaksen kartanon toimintaa tukevaa loma-asumista sekä monipuolisia vapaa-ajan toimintoja, kuten esimerkiksi kylpylähotellia, uusia golf-ratoja sekä laskettelumäkeä. Alueelle pyritään sijoittamaan myös rakennuspaikkoja henkilökunnan asunnoille.

Planeringsområdet

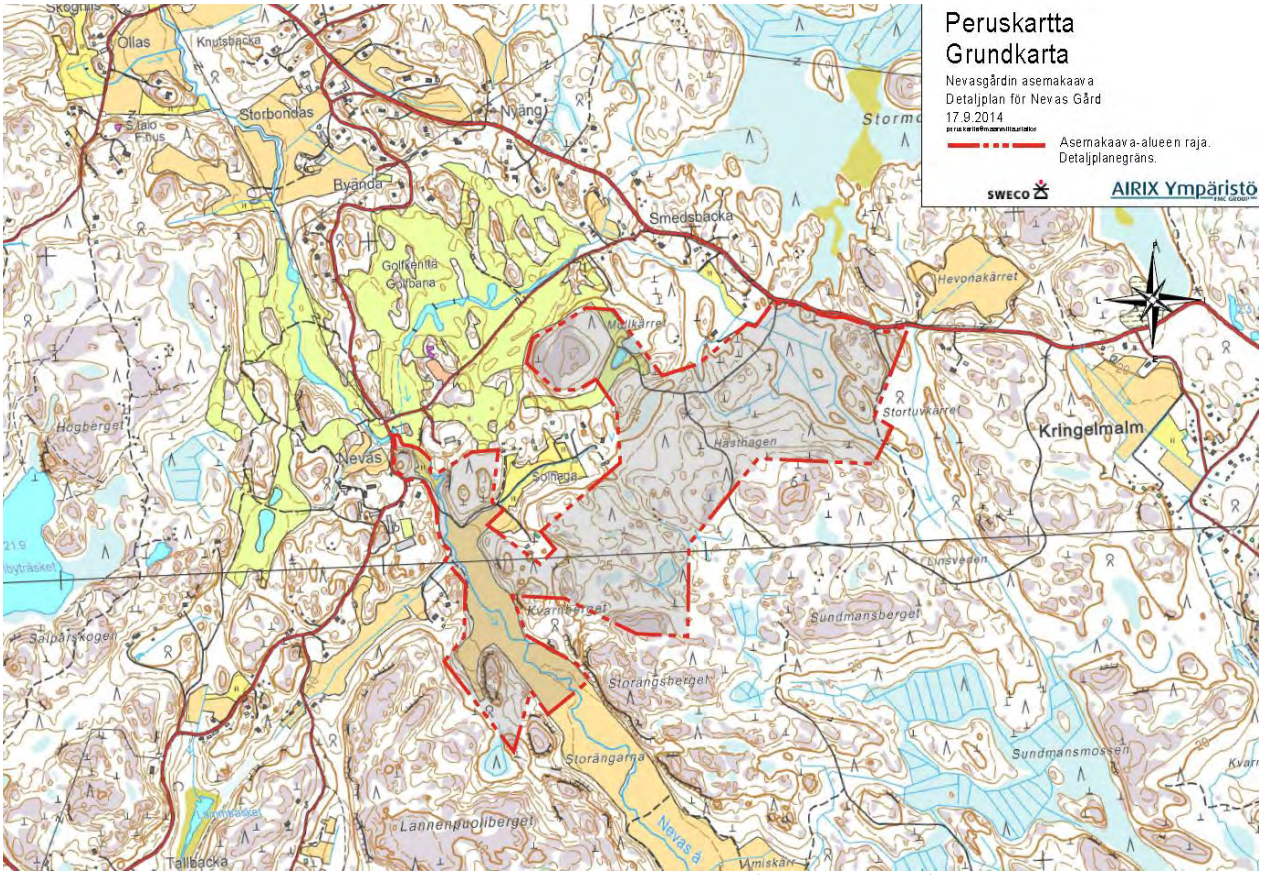
Planeringsområdet är beläget i södra Sibbo på den södra sidan av Nevas golfbana. Planeringsområdet omfattar cirka 81,5 hektar och bildas av nio olika fastigheter. Till planeringsområdet angränsar ungefär tio bebyggda fastigheter.

Enligt de justerade gränserna gäller detaljplanen delar av fastigheterna RNr 1:27, 3:228, 3:296, 3:298, 3:324, 3:350 och 3:352 samt fastigheterna 1:22 och 1:26. Planeringsområdet hör till Nevas by.

Definiering av planarbetet samt 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.

Syftet med detta detaljplanearbete är att möjliggöra en övergripande utveckling av området för semester- och fritidsbruk. Till området planeras semesterbosättning som stöder golfcentrets och Nevas gårds verksamhet samt mångsidiga fritidsfunktioner såsom badhotell, nya golfbanor samt skidbacke. Strävan är att även anvisa byggplatser för personalbostäder på området.



Kaava-alueen (kaava-alueen alustava rajaus on esitetty kartalla punaisella) sijainti peruskartalla. © Logica / MML

Planområdets (planområdets preliminära gränser anges med röd färg) läge på baskartan. © Logica / LMV

Golfkeskuksen aluetta täydennetään mahdollisesti uusilla golfradoilla. Muita alueen palveluita täydentäviä toimintoja ovat esim. monitoimihalli ja tennisrata/-halli. Lisäksi tavoitteena on suunnitella korkeatasoinen vapaa-ajanasutuksen kylä hyvinvointi- ja vapaa-ajanpalveluiden läheisyyteen.

Kunnan tavoitteena on edistää alueen elinkeinotoimintaa sekä muodostaa alueelle laadukasta ja hyvää ympäristöä. Asemakaavatyöllä varataan alueita vapaa-ajan korttelialueita varten tarvittaville liikenneyhteyksille, yhteisille ja yleisille palvelualueille sekä puisto- ja lähivirkistysalueille edellä mainittujen kehittämistavoitteiden toteuttamiseksi.

Alue sijaitsee maisemallisesti merkittävässä Nevaksen jokilaaksossa, jossa on lisäksi rakennushistoriallisia, kulttuurihistoriallisia sekä luonnonsuojelullisia arvoja. Aluetta koskevat suojeluarvot tulee huomioida suunnittelussa.

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.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä,
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä
- luoda alueidenkäytöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten

Golfcenterområdet kompletteras eventuellt med nya golfbanor. Övriga funktioner som kompletterar servicen i området är t.ex. en multifunktionshall och en tennisbana/-hall. Syftet är dessutom att planera en by med högklassig fritidsbebyggelse i närheten av välfärds- och fritidstjänsterna.

Kommunens syfte är att främja områdets näringsverksamhet samt att skapa en högklassig miljö i området. Genom detaljplanearbetet reserveras områden för trafikförbindelser, gemensamma och allmänna serviceområden samt park- och närrekreationsområden som behövs för att förverkliga ovan nämnda utvecklingsmål i kvartersområdena för fritidsbebyggelse.

Området finns i Nevas ådal, som är landskapsmässigt värdefullt. På området finns dessutom byggnadshistoriska och kulturhistoriska värden samt naturskyddsvärden. Skyddsvärden som gäller området bör beaktas i planeringen.

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 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 oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Syftet med målen för områdesanvändningen är att:

- säkerställa att omständigheter av nationellt intresse beaktas i landskapens och kommunernas planläggning samt i de statliga myndigheternas verksamhet,
- bidra till att målen för markanvändnings- och bygglagen samt för planeringen av områdesanvändningen uppnås, av vilka de viktigaste är god livsmiljö och hållbar utveckling,
- fungera som redskap för förhandsstyrningen av planläggningen i markanvändningsfrågor av riksintresse och främja en konsekvent och enhetlig förhandsstyrning,
- främja genomförandet av internationella avtal i Finland

hankkeiden toteuttamiselle.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

Tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

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

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toiminta-edellytyksiä 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 säilymistä.

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

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

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

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

och
- skapa förutsättningar för genomförandet av projekt på riksnivå när det gäller områdesanvändningen.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen berör följande helheter:

1. fungerande regionstruktur
2. enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön
3. kultur- och naturarv, rekreation i det fria och naturresurser
4. fungerande förbindelsenät och energiförsörjning
5. specialfrågor i Helsingforsregionern
6. helheter av särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer

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.

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 spjälks upp.

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

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

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa ja Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.4.2011 lainvoiman saaneessa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu VU-urheilualueeksi ja M-metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Osa alueesta on esitetty valkoisella. VU-aluetta koskevan suunnittelumääräyksen mukaan alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee pyrkiä sovittamaan yhteen alueen pääkäyttötarkoitus ja yleisen ulkoilutoiminnan tarpeet. M-alueella suunnittelussa tulee maakuntakaavan mukaan turvata metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Lisäksi alueen säilyminen yhtenäisenä metsäalueena tulee turvata välttämällä eläinlajien kannalta vaikutuksiltaan laaja-alaisia, pysyviä liikkumisesteitä.

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.

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 parhaillaan ympäristöministeriössä vahvistettavana. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin useita valituksia ympäristöministeriölle. Maakuntakaavaan ei tullut muutoksia asemakaavoitettavalle alueelle.

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.

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. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä helmikuussa 2015.

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.

Landskapsplan

I landskapsplanen för Östra Nyland, som fastställdes av miljöministeriet 15.2.2010 och som vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 6.4.2011, har planeringsområdet anvisats som VU-idrottsområde och som M-område som domineras av skogsbruk. En del av området har markerats med vitt. Enligt den planeringsbestämmelse som gäller VU-området borde man i planeringen och förverkligandet av området sträva efter att samordna områdets huvudsakliga användningsändamål och behov för den allmänna friluftsverksamheten. I M-området bör man enligt landskapsplanen trygga verksamhetsförutsättningarna för skogsbruk och andra landsbygdsnäringar. Bevarandet av området som ett enhetligt skogsområde bör tryggas genom att undvika bestående rörelsehinder som har omfattande konsekvenser för djurarterna.

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.

Etapplandskapsplan 2 för Nyland

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

Landskapsfullmäktige godkände Nylands etapplandskapsplan 2 20.3.2013 och den finns nu hos miljöministeriet för fastställelse. Om landskapsfullmäktiges beslut om att godkänna planen inlämnades flera besvär till miljöministeriet. Landskapsplanen ändrades inte vad beträffar de områden som ska detaljplaneras.

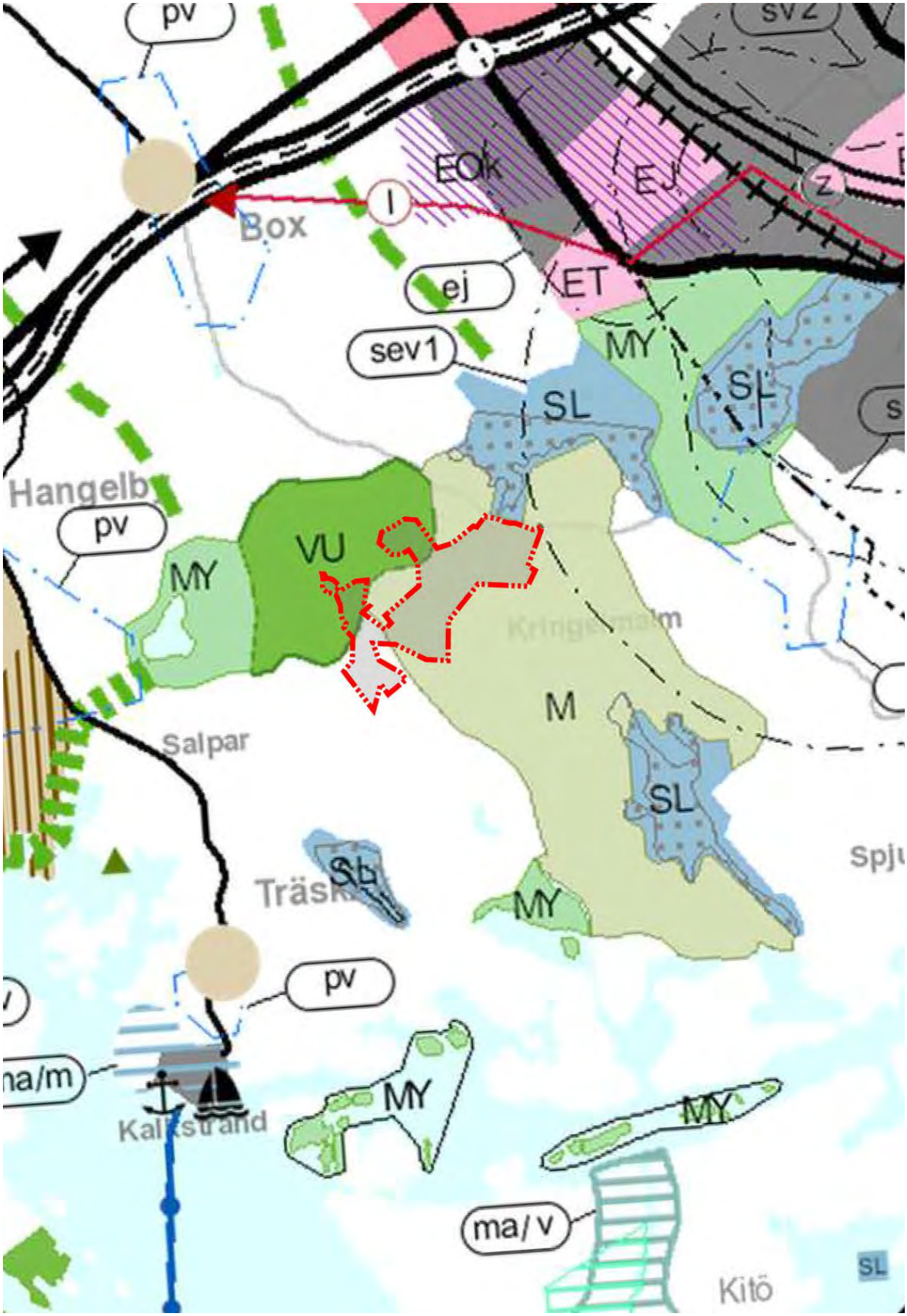
Etapplandskapsplan 3 för Nyland

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.

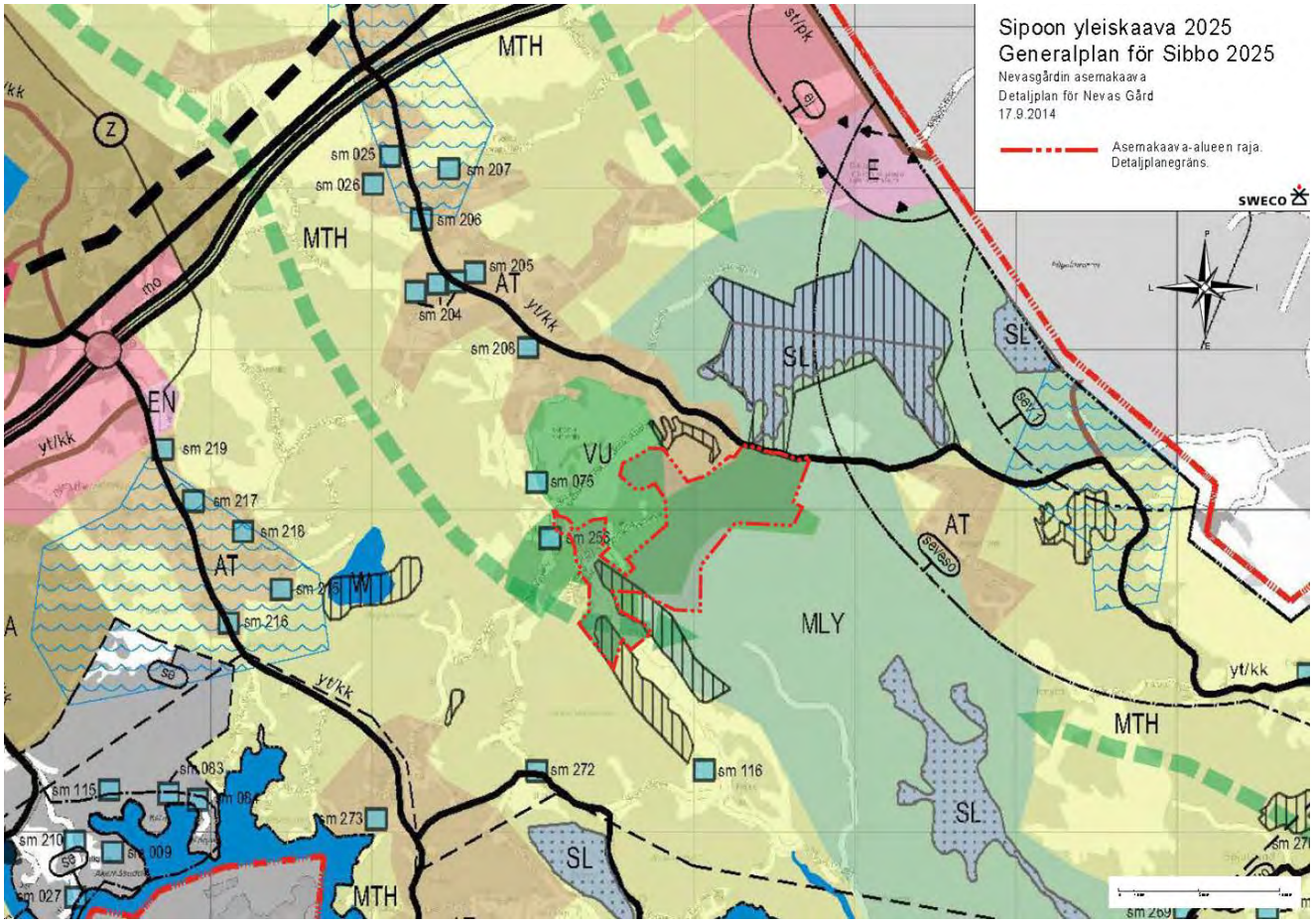
Etapplandskapsplan 4 för Nyland

Nylands etapplandskapsplan 4 inleds i slutet av år 2013. Etapplanen bereds för hela Nylands landskapsområde och omfattar följande teman: grönstruktur, rekreation, semesterboende och boende i ”andra bostad”, kulturmiljöer, vindkraft, logistik och näringar. Planutkastet har varit framlagt i februari 2015.



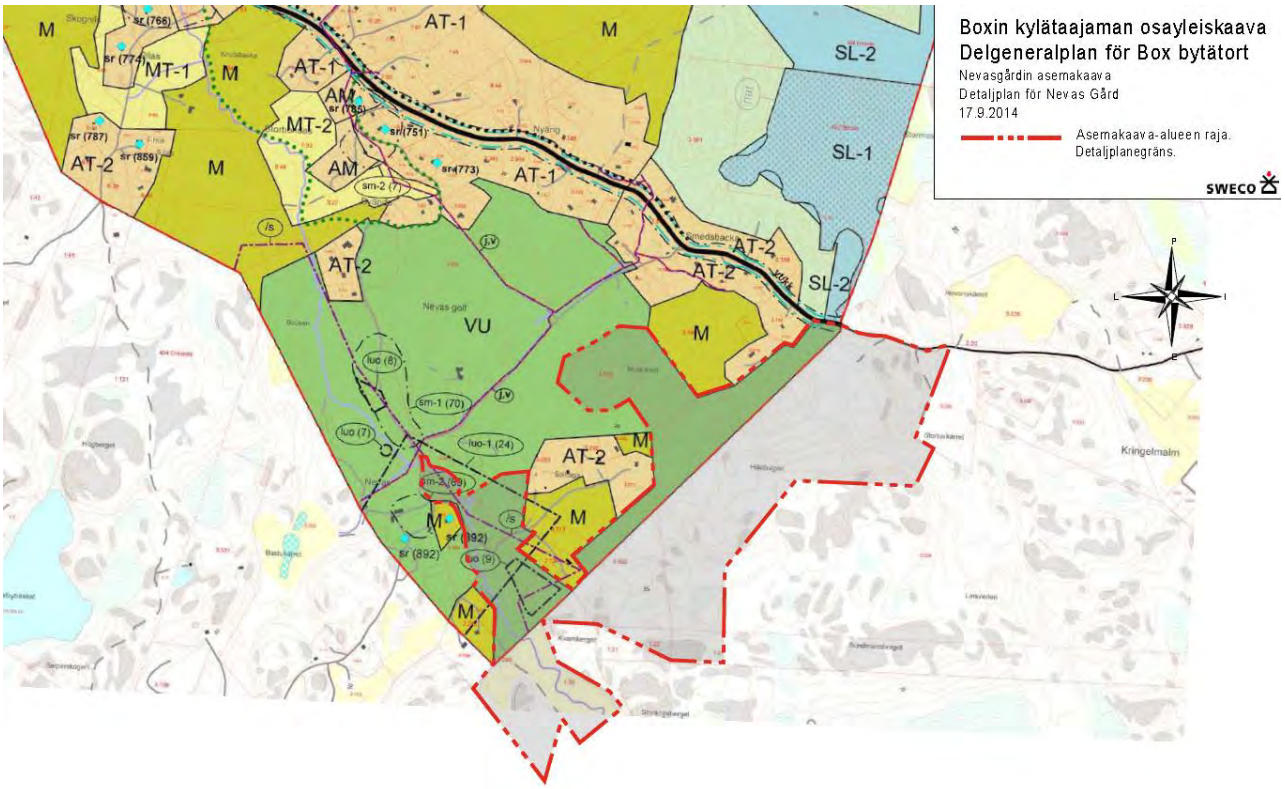
Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014. Kaava-alue rajattu punaisella katkoviivalla.

Utdrag ur sammanställning av de fastställda landskapsplanerna 2014 för Nyland. Planområdet har avgränsats med röd streckad linje.



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

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



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

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

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. Suunnittelualueella sijaitsee yksi muinaismuistokohde (sm 256, historiallinen kylätontti). Storängarnan peltoaluetta reunustavat metsäiset rinteet on osoitettu säilytettävinä ympäristöarvoina. Alueen länsisyrjä on merkitty haja-asutusalueeksi (MTH) ja itä-eteläreuna metsätalousvaltaiseen alueeseen (MLY). Alueen länsisyrjältä etelän kautta kulkee virkistysyhteytenä ja ekologisena käytävänä toimiva viheryhteystarve.

Boxin Osayleiskaava

Aluetta koskee osittain Boxin osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.2.2011 § 26 ja oikaisuehdotuksen 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 rakennuksia ja rakennelmia. Alue on osayleiskaavan mukaan tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Osayleiskaavassa Nevaksen kartanon ja jokilaakson ympäristö on esitetty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi alueella havaittujen lepakoiden esiintymisalueiden vuoksi (merkintä luo-1 (24)). Muita luontoarvoja on merkitty kohdemerkinnöin luo-7 (Nevasjoen vuorijalavat) ja luo-9 (Storängarnan peltoaluetta reunustavat metsäiset rinteet). Nevasjoen viljelymaisema on lisäksi osoitettu osa-alueena /S, jolla ympäristö säilytetään. Kaavassa on merkitty kohdemerkinnällä sr-892 Nevaksen kartanon päärakennus ja sivurakennus. Sm-2(69)-osa-aluemerkinnällä on osoitettu historiallinen kylätontti (Säteri), jonka tontin keskeisimmällä kohdalla sijaitsee nykyinen Nevaksen kartano.

Asemakaava

Suunnittelualueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavahanketta koskevat sopimukset

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.

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. Områdets västra utkant har betecknats som glesbebyggelseområde (MTH) och den östra-södra utkanten som område som domineras av skogsbruk (MLY). Från den bortre västliga delen av området går ett grönförbindelsebehov via den södra delen. Förbindelsen fungerar som rekreationsförbindelse och ekologisk korridor.

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 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

Detaljplanen

Ingen detaljplan har utarbetats för planområdet.

Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i privat ägo.

Avtal som gäller planprojektet

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.

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 yleispiirteisen 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, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

Tehdyt selvitykset

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:

- 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 osayleiskaavan luontoselvitys
- Julkaisu 1:1991.Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoin¬ti, 2007
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy/ Ympäristötoimisto Oy 2006
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella

Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erillisselvitykset:

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

Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsä er (MarkByggL § 9 och MarkByggF 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planberedningen och val av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlåtanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas. I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och ställda mål.

Gjorda utredningar

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

- En preliminär projektplan har upprättats för Nevasområdet, 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 osayleiskaavan luontoselvitys
- Julkaisu 1:1991.Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoin¬ti, 2007
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy/ Ympäristötoimisto Oy 2006
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella

Utredningar som ska göras

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

- Landskapsutredning
- Granskning av trafikanslutningarna och hur trafiken fungerar
- Naturutredning
- Grundvattenutredning
- Dagvattenutredning

Vaikutusalue

Asemakaavatyön vaikutukset kohdistuvat suuremmalta osin suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön. Vaikutusalueen laajuus vaihtelee kuitenkin eri tekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön, lukuun ottamatta mahdollisia vaikutuksia vesistöihin ja vesitalouteen. Rakentaminen muuttaa myös alueen maisemaa, mutta rakentamisen sijoittuessa pääosin olemassa olevan asutuksen ja metsäalueen tuntumaan, ovat vaikutukset tältäkin osin varsin paikallisia.

Laajemmalle alueelle kaavaratkaisulla on vaikutuksia sen tuoman lisärakentamisen ja osoitettavien toimintojen synnyttämän liikenteen kautta. Kaavaillut toiminnot lisäävät liikenteen määrää Spjutsundintiellä sekä vaikuttavat alueen liikennevirtojen kanavointiin ja kulkuun. Muutokset alueen liikennevirroissa heijastuu myös suunnittelualueen ja mahdollisesti laajemmankin alueen meluoloihin.

Asemakaavan mahdollistama elinkeinotoiminta vaikuttaa positiivisesti kuntatalouteen sekä Sipoon vetovoimaisuuteen asuinkuntana ja matkailukohteena.

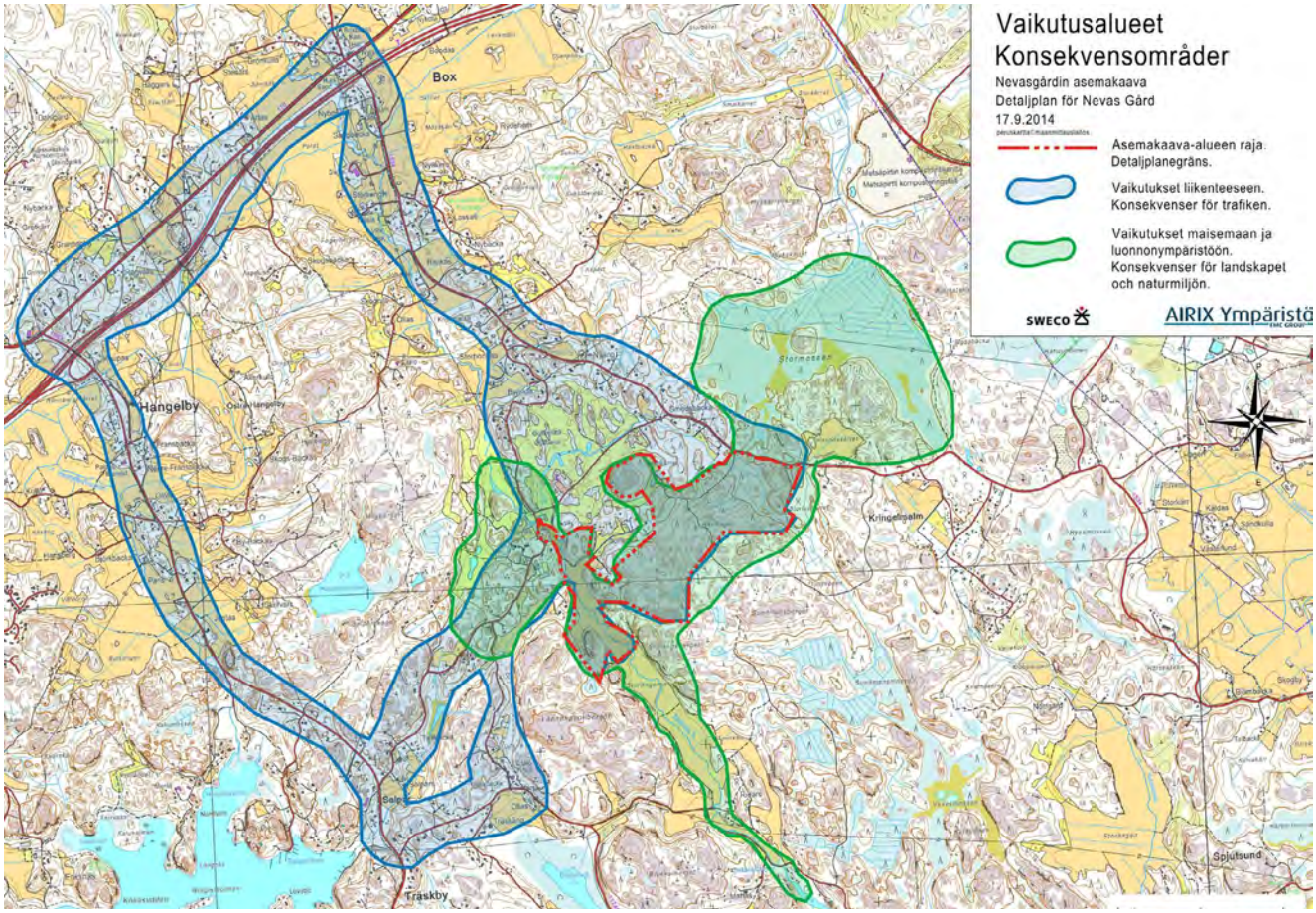
Konsekvensområde

Detaljplanearbetets konsekvenser riktas till största delen till planeringsområdet och dess närmiljö. Konsekvensområdets omfattning varierar dock förhållandevis mycket för olika faktorers del. Konsekvenser för naturmiljön är huvudsakligen lokala och begränsas till planeringsområden och dess omedelbara närmiljö, med undantag av eventuella konsekvenser för vattendrag och vattenförsörjning. Bebyggelse förändrar även landskapet i området, men eftersom bebyggelsen främst riktas till ett område intill befintlig bebyggelse och ett skogsområde är konsekvenserna även för denna del ganska lokala.
Planlösningen har konsekvenser för ett större område genom det tilläggsbyggande och den trafik som uppkommer på grund av anvisade funktioner. Planlagda funktioner ökar trafikmängden längs Spjutsundsvägen och påverkar trafikströmmarnas kanalisering och smidighet på området. Förändringar i trafikströmmarna på området avspeglas även i bullerförhållandena i planeringsområdet och eventuellt även på ett större område.

Den näringsverksamhet som möjliggörs genom detaljplanen inverkar positivt på Sibbos attraktionskraft som boendekommun och turistmål.

Kuva: Alustava vaikutusalue peruskartalla.

Bild: Preliminärt konsekvensområde på baskarta.



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 ja sivistysosaston liikuntapalvelut
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Porvoon museo, Keravan Energia Oy, Gasum Oy, Fingrid Oyj ja Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

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 och bildningsavdelningens motionstjänster.
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Museiverket, Borgå museum, Kervo Energi, Ab Gasum Oy, Fingrid Oyj och samkommunen för Tusbyregionens vattenverk



Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista 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 AIRIX Ympäristö 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 vireille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointi -suunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastolle 30 päivän ajaksi vireille 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 koskevissa puutteellisuuksissa pyydetään kääntymään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 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 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen jälkeen järjestetään kaikille avoin keskustelutilaisuus. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavan alustavia tavoitteita, ja osallisilla on mahdollisuus esittää palvelutarpeita ja uusia ideoita alueen kehittämiseen sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-aluetta koskien kaavaluonnos, joka asetetaan julkisesti nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastolle 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään ns. valmisteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yleiskokouksessa esitellään valmisteluaineistoa ja kaavan alustavia tavoitteita, ja osallisilla on mahdollisuus esittää palvelutarpeita ja uusia ideoita alueen kehittämiseen sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

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 AIRIX Miljö Ab 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 den erhållna responsen under planprocessen. Angående 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).

Efter att programmet för deltagande och bedömning varit framlagt ordnas ett diskussionsmöte som är öppet för allmänheten. Vid mötet som är öppet för alla presenteras programmet för deltagande och bedömning och planens preliminära mål. Intressenter har möjlighet att framföra servicebehov och nya idéer för utveckling av området samt sina uppfattningar om planens konsekvenser.

Beredningsskedet

I beredningsskedet upprättas ett planutkast för planområdet, som framläggs offentligt i Sockengården och i Söderkulla bibliotek under 30 dagars tid. Intressenter och kommunens medlemmar har möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen under tiden för framläggandet (MarkByggL § 62 och MarkByggF § 30). Från myndigheter och andra behövliga parter (t.ex. föreningar) begärs utlåtanden om beredningsmaterialet.

sötilaisuudessa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaineistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta 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 vuorovaikutusajankohdat ovat seuraavat:

Tammi - helmikuu 2013
Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville
Yleisötilaisuus 5.2.2013

Syys - lokakuu 2014
Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä
Yleisötilaisuus

Huhtikuu 2015
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Under den tid som beredningsmaterialet är framlagt ordnas s.k. hörande i beredningsskedet. I detta möte som är öppet för allmänheten presenteras planutkastet och annat beredningsmaterial, och intressenterna har möjlighet att framföra sina ställningstaganden och uppfattningar om planens konsekvenser.

Förslagsskedet

Utifrån respons som inkommit om planens beredningsmaterial 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 kommunstyrelsen som föreslår för fullmäktige att planen godkänns.

Godkännande

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

Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex veckor efter beslutet, i fall 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:

Januari - februari 2013
Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram
Informationsmöte för allmänheten 5.2.2013

September - oktober 2014
Planens beredningsmaterial läggs fram offentligt
Informationsmöte för allmänheten

April 2015
Planförslaget läggs fram offentligt

Touko - kesäkuu 2015
Asemakaava valtuuston hyväksyttäväksi

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 sekä kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville 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.

Maj - juni 2015
Detaljplanen godkänns av fullmäktige

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 (Sipoon Sanomat, Östnyland), 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, brevledes om planläggningsarbetets centrala skeden.
De som gjort en anmärkning mot detaljplanen och som har samtidigt uppgett sin adress skall 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 uppgav 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 planläggningsarbetet publiceras i kommunens annonsorgan (Sipoon Sanomat, Östnyland), på kommunens internetsidor www.sibbo.fi och på kommunens anslagstavla (Sockengården).

Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat:

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

Pilvi Nummi-Sund, 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 (1.2.2014 lähtien) /
AIRIX Ympäristö Oy:

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

Justiina Nieminen
Kaavasuunnittelija, insinööri AMK
puh: 010 241 4289
etunimi.sukunimi@sweco.fi

Postiosoite:
PL 88
00521 Helsinki
Käyntiosoite:
Ratamestarinkatu 7 a
00521 Helsinki

Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplanen ges av:

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

Pilvi Nummi-Sund, 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)

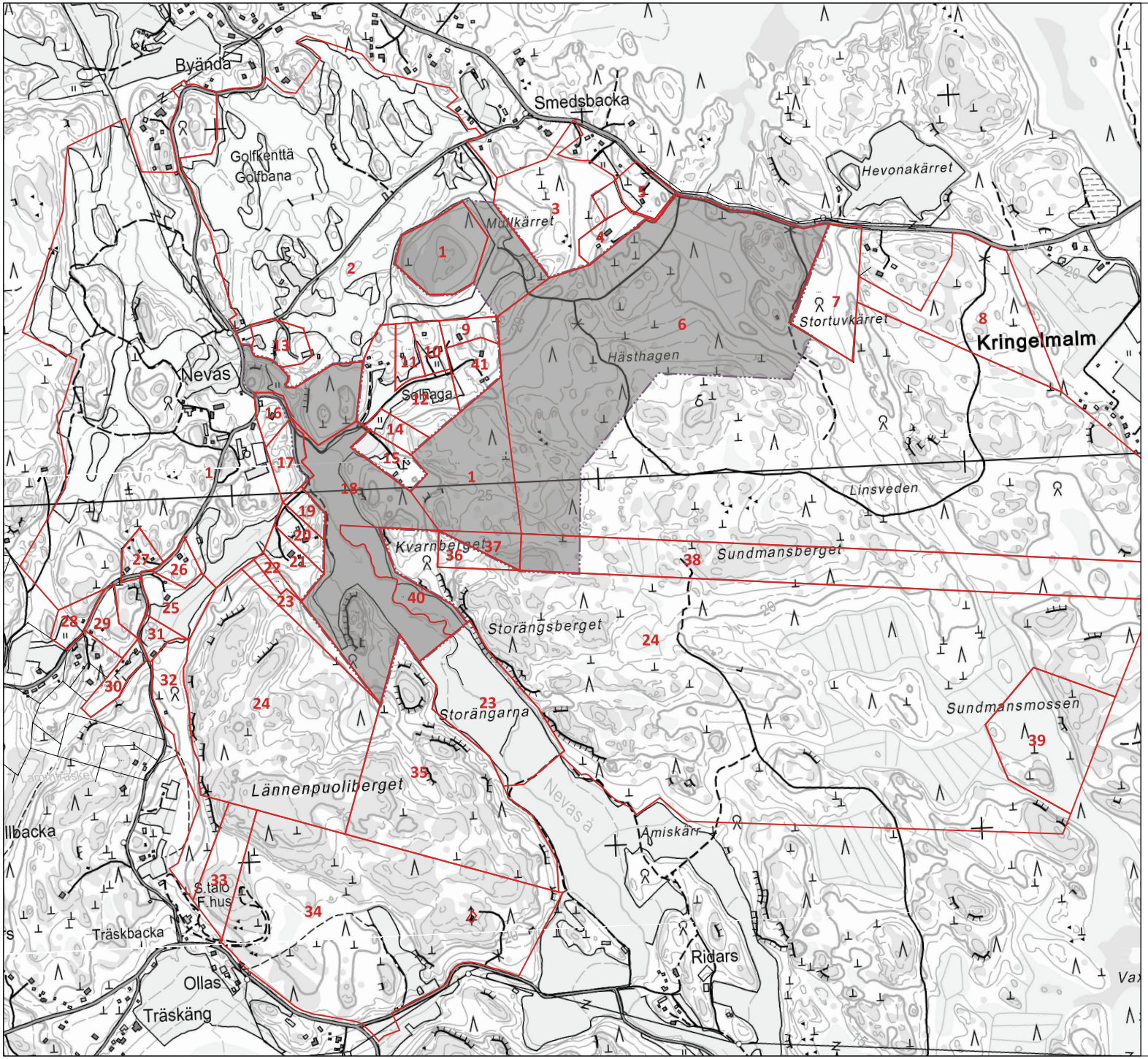
Sweco Miljö Ab (från 1.2.2014) /
AIRIX Miljö Ab

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

Justiina Nieminen
Planplanerare, ingenjör YHS
tfn: 010 241 4289
fornamn.efternamn@sweco.fi

Postadress:
PB 88
00521 Helsingfors
Besöksadress:
Banmästargatan 7 a
00521 Helsinki


sipoo
sibbo



LIITE/BILAGA 2

MAANOMISTUS
MARKÄGOFÖRHÅLLANDE

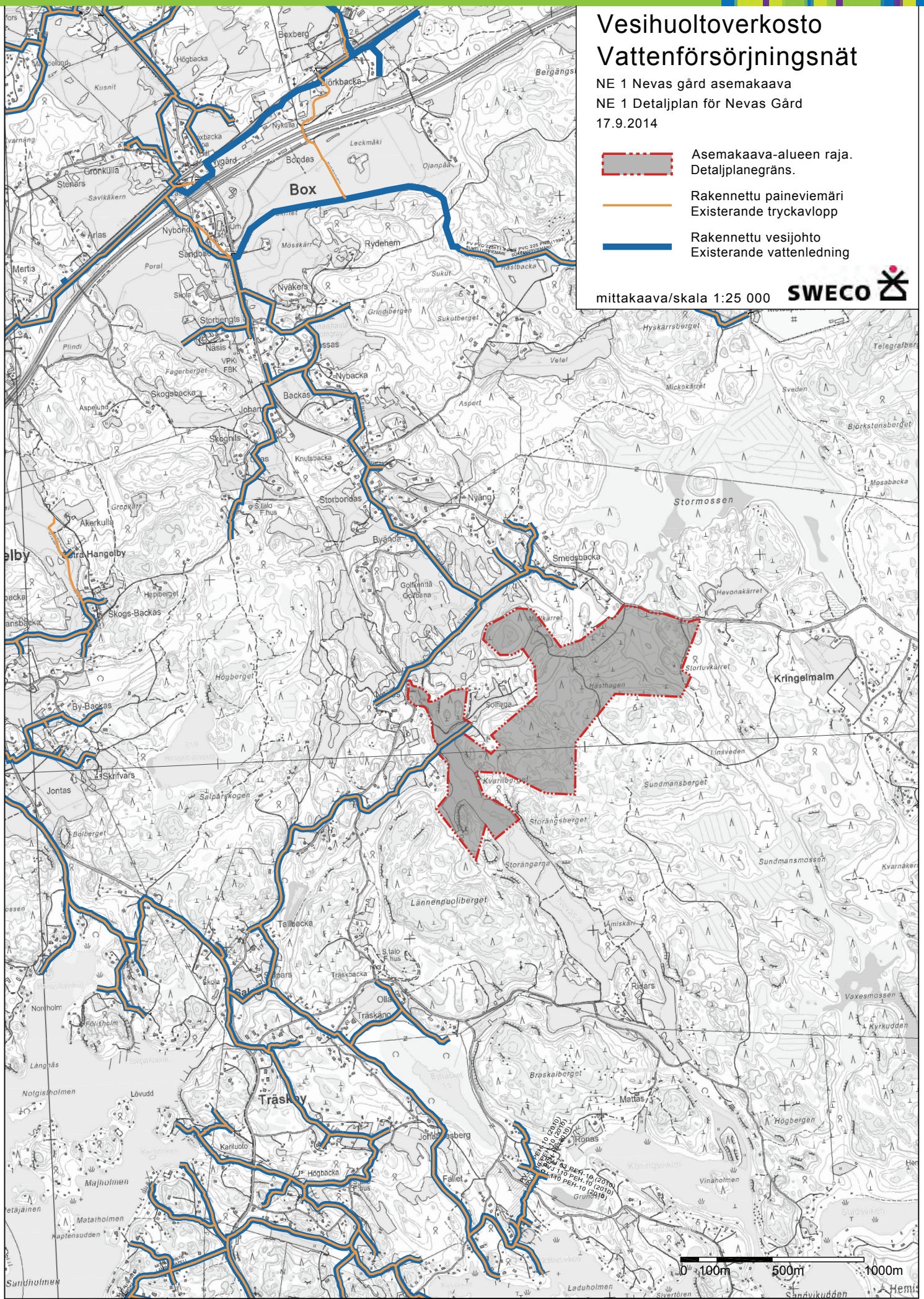
NE1 NEVAS GÅRD ASEMAKAAVA
NE1 DETALJPLAN FÖR NEVAS GÅRD
17.9.2014

Kaava-alueen raja.
Planområdets gräns.

Nro	RN:o	Maanomistaja/Markägaren
1	3:352	Fredriksson, Leif Krister
2	3:350	Golf Exclusive Oy
3	3:349	Yksityinen maanomistaja
4	3:219	Yksityinen maanomistaja
5	3:142	Yksityinen maanomistaja
6	3:228	Fredriksson, Leif Krister
7	3:235	Yksityinen maanomistaja
8	3:333	Yksityinen maanomistaja
9	3:355	Yksityinen maanomistaja
10	3:292	Yksityinen maanomistaja
11	3:362	Yksityinen maanomistaja
12	3:293	Yksityinen maanomistaja
13	3:247	Yksityinen maanomistaja
14	3:213	Yksityinen maanomistaja
15	3:139	Yksityinen maanomistaja
16	3:296	Yksityinen maanomistaja
16	3:269	Yksityinen maanomistaja
17	3:324	Fredriksson, Leif Krister
18	3:298	Oy Fredriksson Kiinteistöt Ab
19	3:323	Yksityinen maanomistaja
20	3:285	Yksityinen maanomistaja
21	3:286	Yksityinen maanomistaja
22	3:364	Yksityinen maanomistaja
23	3:363	Yksityinen maanomistaja
24	1:35	Yksityinen maanomistaja
25	3:113	Yksityinen maanomistaja
26	3:254	Yksityinen maanomistaja
27	3:114	Yksityinen maanomistaja
28	3:272	Yksityinen maanomistaja
29	3:271	Yksityinen maanomistaja
30	1:156	Yksityinen maanomistaja
31	3:35	Yksityinen maanomistaja
32	1:201	Yksityinen maanomistaja
33	1:206	Yksityinen maanomistaja
34	3:261	Yksityinen maanomistaja
35	3:47	Yksityinen maanomistaja
36	1:21	Yksityinen maanomistaja
37	1:22	Oy Fredriksson Kiinteistöt Ab
38	1:27	Fredriksson, Leif Krister
39	1:34	Yksityinen maanomistaja
40	1:26	Oy Fredriksson Kiinteistöt Ab
41	3:273	Yksityinen maanomistaja

SWECO

Liite 2: Maanomistuskartta
Bilaga 2: Markägoförhållande


Vesihuoltoverkosto
Vattenförsörjningsnät
NE 1 Nevas gård asemakaava
NE 1 Detaljplan för Nevas Gård
17.9.2014
Asemakaava-alueen raja.
Detaljplanegräns.
Rakennettu paineviemäri
Existerande tryckavlopp
Rakennettu vesijohto
Existerande vattenledning
mittakaava/skala 1:25 000
SWECO
Box
Träskby
Kringelmalm
Stormossen
0 100m 500m 1000m

5.2.2013 NEVAS GÅRD ASEMAKAAVAN ALOITUSVAIHEEN YLEISÖTILAISUUS

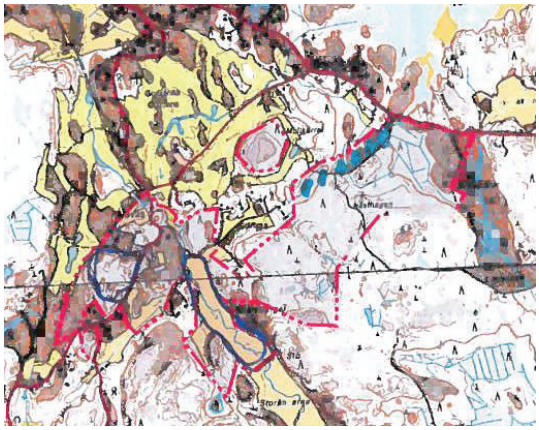
5.2.2013 INFORMATIONSMÖTE FÖR ALLMÄNHETEN I STARTSKEDET AV DETALJPLANEARBETET FÖR NEVAS GÅRD

Yleisötilaisuudessa AIRIX ympäristö Oy:n projektia vetävä DI Tapio Toropainen esitteli hanketta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja osallisten vaikutusmahdollisuudet prosessin aikana. Esittelyn jälkeen pidettiin lyhyt kysely- ja keskustelutuokio. Yleisötilaisuuden osanottajat jaettiin tämän jälkeen noin neljän hengen ryhmiin, joissa vastattiin alla oleviin kysymyksiin. Ryhmien mielipiteet on kirjattu kysymysten perään. Lopuksi ryhmien puheenjohtajat esittelivät ryhmän kannanotot ja asioista keskusteltiin yhteisesti.

Vid informationsmötet presenterades programmet för deltagande och bedömning i anknytning till projektet samt intressenternas möjligheter att påverka under processens gång av DI Tapio Toropainen, som leder AIRIX Miljö Ab:s projekt. Efter presentationen hölls en kort fråge- och diskussionsstund. Deltagarna i informationsmötet indelades därefter i grupper på fyra personer, i vilka man svarade på frågorna nedan. Gruppernas åsikter har antecknats efter frågorna. Slutligen presenterade gruppernas ordförande gruppens ställningstaganden, och frågorna diskuterades gemensamt.

Mitä toimintoja toivotte alueelle sijoittuvan? Mikä sopii Sipooseen/Nevas Gårdiin? / Vilka funktioner önskar du till området? Vad passar i Sibbo / Vid Nevas Gård?

- Ratsastusreitit, lumilautailu ym. / Ridleder, snowboarding mm.
- Hevosurheilua suljetulla alueella, polkupyöräurheilua / Hästsport på ett slutet område, cykelsport
- Mahdolliset uudet lomamökit on osoitettu pallukoilla kartalle, yhteys Spjutsundintieltä. Ratsastustiet Mattaksen suuntaan osoitettu karttaan rinkuloilla, Hakkalandintien suuntaan mahdollisesti metsässä. Yhteydet ulkoilualueelle Hangelbyträsket! / Eventuella semesterstugor har anvisats med bollar på kartan, förbindelse från Spjutsundsvägen. Ridvägar mot Mattas har anvisats med cirklar på kartan, mot Hackalandsvägen eventuellt i skogen. Förbindelser till friluftsområdet vid Hangelbyträsket!



- Kaavan saaminen tärkeää kehityksen kannalta. / Viktigt med en plan med tanke på utveckling.
- Nuvarande inriktning i princip ok. Möjlig vintersport-backe borde beakta nuvarande bebyggelse. / Nykyinen suuntaus periaatteessa ok. Nykyinen asutus tulisi huomoida mahdollisen talviurheilumäen toteuttamisen yhteydessä.

Mitä toimintoja mielestänne ei tule sijoittaa Nevas Gårdiin? / Vilka funktioner tycker du att man inte bör placera vid Nevas Gård?

- Ei lisää golf-kenttiä suunnittelualueelle. Ratsastuskeskuksen laajennus rajoitettava → laidun? jätekasat ym. Ei moottoriurheilua. / Inga fler golfbanor till planeringsområdet. Utbyggnaden av ridcentret bör begränsas → beteshage? Avfallshögar mm. Ingen motorsport.
- Ei moottoriurheiluun liittyviä toimintoja, ei ampumaurheilua / Inga motorsportfunktioner, inget sportskytte
- Jos jokilaakso maisemallisesti arvokas, minne voisi tulla laskettelurinne? Samoin minne lisää golf-ratoja (par-3 –rata). Ei moottoriurheilua. / Om ådalen är landskapsmässigt värdefull, var ska man anlägga en skidbacke? Eller flera golfbanor (par-3-bana)? Ingen motorsport.
- Ei teollisuutta. / Ingen industri.
- Året-runt motorsport bana skulle inte vara passande. / Ympärivuotisessa käytössä oleva moottoriurheilurata ei sovi alueelle.

Mitä reittiä alueelle tuleva liikenne tulisi mielestänne johtaa? / Vilken rutt borde trafiken till området använda?

- Spjutsundintieltä / Från Spjutsundsvägen
- Spjutsundintien kautta, ei missään nimessä Kantamantien kautta / Via Spjutsundsvägen, absolut inte via Kandamavägen
- Ei yhdystietä Kantamantielle, kaikki uusien loma-asuntojen lähelle uutta tietä pitkin Spjutsundintielle. / Ingen förbindelseväg till Kandamavägen, till närheten av de nya semesterbostäderna längs en ny väg till Spjutsundsvägen
- Vaihtoehtoisia, itäreunaa pitkin. / Alternativa, längs den östra kanten.
- Ingen åsikt / Ei mielipidettä.
- Alueella toimivia tiekuntia tulee kuulla hankkeen yhteydessä / Väglag i området bör höras i samband med projektet

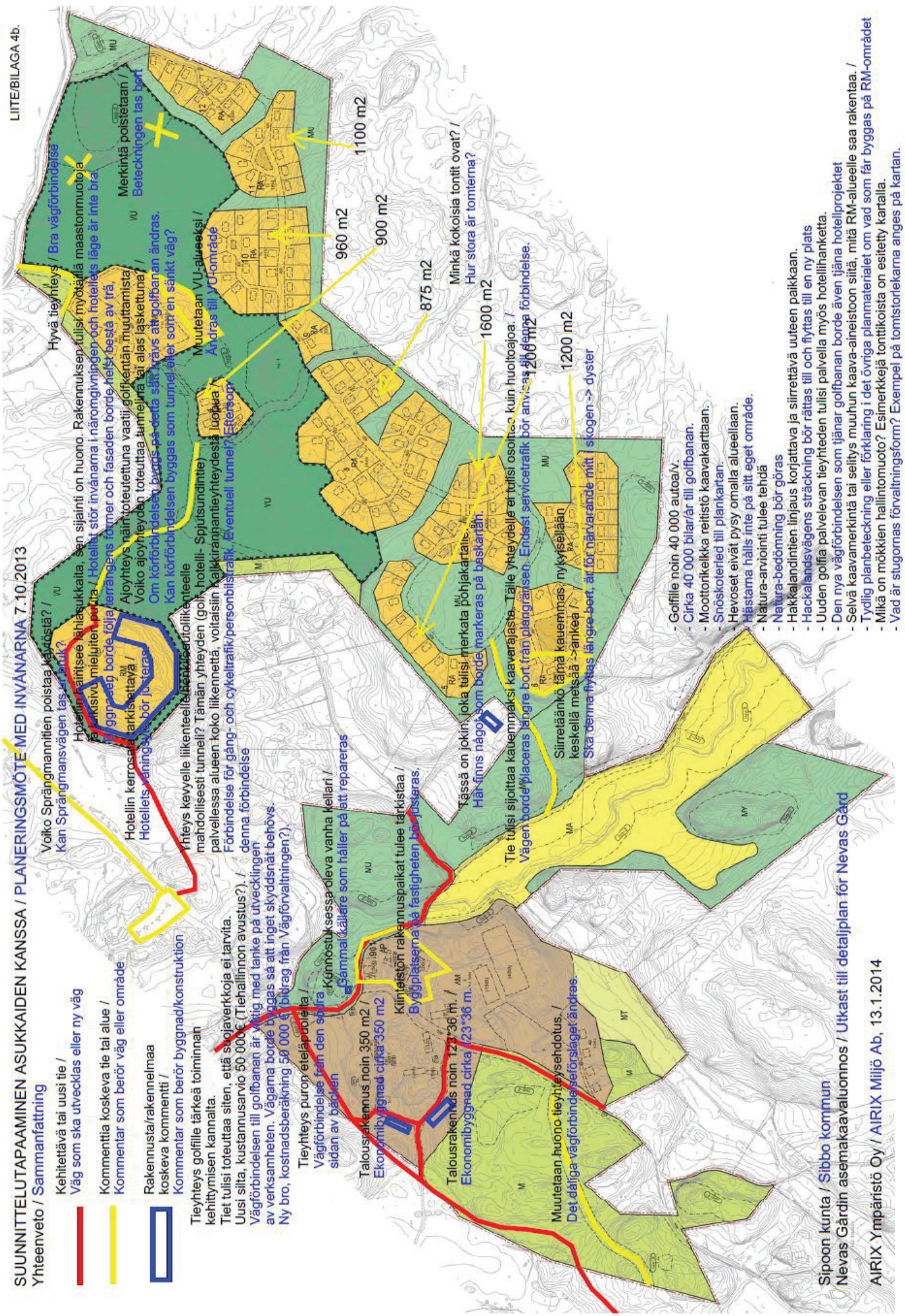
Mitä mielestänne tulisi ehdottomasti huomioida alueen suunnittelun yhteydessä? / Vad borde man enligt din åsikt definitivt beakta i planeringen av området?

- Natura-arvio (Vaxesmossen), luontoselvitysten huomioiminen (Faunatica) ja suositukset. / Natura-bedömning (Vaxesmossen), naturutredningar (Faunatica) och rekommendationer bör beaktas.
- Säilyttää luonnonmukaisuus / Det naturliga tillståndet bör bevaras
- Voiko hevosten määrää enää lisätä kartanolla? / Kan man öka antalet hästar ytterligare vid herrgården?

- Luonto myös esim. hirvien kulkureitit, hiihtolatua, naapureiden kuuleminen, alueen rajan suunnittelu / Naturen, även t.ex. älgstråk. Skidspår, hörande av grannar, planering av områdets gränser
- Alla berördas intressen / Kaikkien osallisten edut
- golf-kentiltä valumavesien mukana kulkeutuvien lannoitteiden vaikutukset Nevasjokeen tulee huomioida. / Konsekvenserna av gödselämnen som följer med avrinningsvatten från golfbanorna och rinner ut i Nevas å bör beaktas.
- Golf keskuksessa käy 30 000 vierailijaa kaudessa ja nykyinen tieyhteys ei ole mitoitettu kyseiselle liikenteelle. Uusi tieyhteys on huomioitava asemakaavassa. / Golfcentret har 30 000 besökare per säsong, och den nuvarande vägförbindelsen har inte dimensionerats för sådan trafik. En ny vägförbindelse bör beaktas i detaljplanen.

Koonnut: Maritta Heinilä, arkkitehti SAFA, AIRIX Ympäristö Oy

Sammanställt av: Maritta Heinilä, arkitekt SAFA, AIRIX Miljö Ab


LIITE/BILAGA 4b.
SUUNNITTELUTAPAAMINEN ASUKKAIDEN KANSSA / PLANERINGSMÖTE MED INVÅNARNA 7.10.2013
Yhteenveto / Sammanfattning
Kehitettävä tai uusi tie / Väg som ska utvecklas eller ny väg
Kommenttia koskeva tie tai alue / Kommentar som berör väg eller område
Rakennusta/rakennelmaa koskeva kommentti / Kommentar som berör byggnad/konstruktion
Hyvä tieyhteys / Bra vägförbindelse
Merkintä poistetaan / Beteckningen tas bort
Muutetaan VU-alueeksi / Ändras till VU-område
Minkä kokoisia tontit ovat? / Hur stora är tomterna?
960 m2
900 m2
1100 m2
875 m2
1600 m2
1200 m2
1200 m2
Golfille noin 40 000 autoa/v.
Cirka 40 000 bilar/år till golfbanan.
Moottorikelkka reitistö kaavakarttaan.
Snöskoterled till plankartan.
Hevoset eivät pysy omalla alueellaan.
Hästarna hålls inte på sitt eget område.
Natura-arviointi tulee tehdä
Natura-bedömning bör göras
Hakkalandintien linjaus korjattava ja siirrettävä uuteen paikkaan.
Hackalandsvägens sträckning bör rättas till och flyttas till en ny plats
Uuden golfia palvelevan tieyhteden tulisi palvella myös hotellihanketta.
Den nya vägförbindelsen som tjänar golfbanan borde även tjäna hotellprojektet
Selvä kaavamerkintä tai selitys muuhun kaava-aineistoon siitä, mitä RM-alueelle saa rakentaa. /
Tydlig planbeteckning eller förklaring i det övriga planmaterialet om vad som får byggas på RM-området
Mikä on mökkien hallintomuoto? Esimerkkejä tonttikoista on esitetty kartalla.
Vad är stugornas förvaltningsform? Exempel på tomtstorlekarna anges på kartan.
Sipoon kunta / Sibbo kommun
Nevas Gårdin asemakaavaluonnos / Utkast till detaljplan för Nevas Gård
AIRIX Ympäristö Oy / AIRIX Miljö Ab, 13.1.2014

AIRIX Ympäristö FMC GROUP

Part of SWECO

Sipoon kunta
Nevas Gård asemakaava
Sibbo kommun
Detaljplan för Nevas Gård

Kokous:	Viranomaisneuvottelu
Paikka:	Uudenmaan ELY-keskus, Neuvotteluhuone Korpi
Aika:	11.6.2013 klo.13.10 – 14.18
Läsnä:	Tuomas Autere, ELY-keskus, pj. Ilpo Huolman, ELY-keskus Henrik Wager, ELY-keskus Hannu Palmen, ELY-keskus Juha Vuorinen, Porvoon museo Oskari Orenius, Uudenmaan liitto Pilvi Nummi-Sund, Sipoon kunta Matti Kanerva, Sipoon kunta Tapio Toropainen, AIRIX Ympäristö Oy Justiina Nieminen, AIRIX Ympäristö Oy, siht.
Möte:	Myndighetsmöte
Plats:	NTM-centralen i Nyland, Mötesrum Korpi
Tid:	11.6.2013 klo 13.10 – 14.18
Närvarande:	Tuomas Autere, NTM-centralen, ordf. Ilpo Huolman, NTM-centralen Henrik Wager, NTM-centralen Hannu Palmen, NTM-centralen Juha Vuorinen, Borgå museum Oskari Orenius, Nylands förbund Pilvi Nummi-Sund, Sibbo kommun Matti Kanerva, Sibbo kommun Tapio Toropainen, AIRIX Miljö Ab Justiina Nieminen, AIRIX Miljö Ab, sekr.

VIRANOMAISNEUVOTTELU
MYNDIGHETSMÖTE

1. Kokouksen avaus

Kokous avattiin kello 13.10. Puheenjohtajana toimi Tuomas Autere ja sihteerinä Justiina Nieminen. Muistutettiin, että muistion kommentointiajaksi on hyvä antaa viikko aikaa.

1. Mötet öppnas

Mötet öppnades kl. 13.10. Som ordförande fungerade Tuomas Autere och som sekreterare Justiina Nieminen. Man påminde om att man borde ge en veckas tid för att kommentera pro memorian.

2. Kaavantyön esittely

Kunnan edustaja totesi, että alueelle suunnitellaan vapaa-ajan elinkeinotoimintoja tukeva asemakaava sekä alueella työskenteleviä palvelevat vakituisenasumisen tontteja

Konsultti esitteli työryhmän ja kaavaprosessin. Tekijä kävi läpi tehdyt ja työstössä olevat selvitykset sekä esitteli kaava-alueen rajauksen kartalla ja kaavalle asetetut tavoitteet. Konsultti mainitse alueella olevan tärkeitä luonto- ja maisema-arvoja ja esitteli tämän hetkisen suunnittelutilanteen.

Konsultti esitteli kaavaluonnoksen sisällön ja perusteli suunnittelun periaatteet. Todettiin, että edelliseen palaveriin oli laadittu kolme luonnosta, joiden perusteella nykyinen luonnos on laadittu. Luonnoksesta todettiin, että se olisi ollut hyvä saada aikaisemmin, jotta siihen olisi voitu tutustua ennen kokousta ja sen sisältöä olisi voitu kommentoida tarkemmin. Puheenjohtajan mukaan etukäteen toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli kattava ja hyvä. Erityisesti positiivista palautetta sai vaikutusten arviointia kuvaava kartta, josta ilmeni vaikutusten ulottuminen laajemmalle kuin asemakaavoitettavalle alueelle.

2. Presentation av planarbetet

Kommunens representant konstaterade att man planerar en detaljplan som stöder fritidsnäringsfunktioner på området samt tomter för fasta bostäder som tjänar personer som arbetar på området.

Konsulten presenterade arbetsgruppen och planläggningsprocessen. Planupprättaren gick igenom utredningar som gjorts och som är under arbete samt presenterade planområdets gränser på kartan och de mål som ställts upp för planen. Konsulten nämnde att det finns viktiga natur- och landskapsvärden på området och presenterade den nuvarande planeringssituationen.

Konsulten presenterade planutkastets innehåll och motiverade principerna för planeringen. Man konstaterade att man upprättat tre utkast till föregående möte, och utifrån dem upprättades det nuvarande utkastet. Om utkastet konstaterade man att det skulle ha varit bra att ha det till hands tidigare för att man skulle ha kunnat bekanta sig med det redan innan mötet och kommentera dess innehåll noggrannare. Enligt ordföranden var programmet för deltagande och bedömning, som skickades ut på förhand, täckande och bra. Positiv respons riktades speciellt till den karta som beskriver konsekvensbedömningen, där det framkom att konsekvenserna sträcker sig över ett större område än det område som ska detaljplaneras.

3. Kaavatyön kommentointi

Oskari Orenius totesi, että golf- toiminnot voidaan katsoa kuuluvaksi VU-merkintään. Loma-asutuksen ja kiinteänasutuksen määrä vaikuttaa merkittävältä, jonka sijoittamisessa kannattaa olla tarkkaavainen. 4. vaiheen maakuntakaava on meneillään, jossa on mukana myös vapaa-ajanasutus, urheilu ym..Todettiin, että VU-alueita ei ole juuri avattu maakuntakaavaan liittyvissä materiaaleissa.

Museoviraston Teija Tiitinen oli jättänyt etukäteen kommentin Nevaksen arkeologisesti mielenkiintoisesta alueesta ja siellä sijaitsevista mahdollisesti entuudestaan tuntemattomien kohteiden löytymisestä. Kommentissaan hän toteisi, että alueella tulisi suorittaa arkeologinen tarkkuusinventointi. Kommentti on pöytäkirjan liitteessä 1.

Juha Vuorinen, Porvoon museosta, totesi, että alueella on hyvinkin pitkälle ulottuva historia, jota olisi hyvä tarkkailla mm. maisemaselvityksen yhteydessä historiallisen kartta-analyysin muodossa. Historiallinen kartta-analyysi avaisi historiallisia tasoja maisema-analyysiin, tällä hetkellä analyysi perustuu tämän päivän maisemaan. hän totesi, että Sipoon kunnan toimesta laadittu rakennusperintöselvitys, erityisesti Kaakkois-Sipoon osalta, on puutteellinen eikä sitä voi käyttää kuranttina selvityksenä. Vuonna 1982 Eila Perkkiön laatima rakennuskulttuuri-inventointi on kattavampi, mutta tosin noin 30 vuotta vanha. Vuorinen totesi, että kyseinen selvitys tulisi asemakaavoitusta varten ainakin päivittää. Todettiin vielä, että alueella ei ole paljon rakennuksia, joten selvitykseen tulisi ottaa kaikki rakennukset mukaan.

Henrik Wager totesi puheenvuorossaan, että koska mitoitusta ei ole vielä tehty eikä luonnokseen ole pystytty etukäteen tutustumaan, niin hän ei pysty ottamaan kantaa kaava-alueelle osoitetun rakentamisen määrään. Hän mainitsi, että selvitykseen ja tarkasteluun tulisi ottaa mukaan jo mainittu historiallinen taso. Vaihtoehtoja tulisi verrata nimenomaan siihen mitä kulttuuriympäristö, maisema ja luonto kestävät. Hän puolsi myös kulttuurihistorian kannalta selvitysten päivittämistä.

Ilpo Huolman ELY-keskusta totesi, että luontoselvitysten valmistuttua hän voi tarkemmin tutustua selvitykseen ja kommentoida sitä. Hän totesi, että Natura- kysymykset tulee käsitellä ja huomioida myös kaavoituksessa. OAS:n vaikutuskartassa luontovaikutukset ulottuvat Natura-alueelle, mutta vaikutukset voisi mainita myös sanallisesti. Huolman totesi, että luontoselvitysten laadinta-aika on kuitenkin lyhyt, jolloin hyönteisiin kohdistuvat havainnot voivat jäädä pintapuolisiksi. Paikallisilla tarkkailijoilla on usein monen vuoden havainnot ja heidän huomiot ovat hyödyllisiä selvityksiä laadittaessa. Todettiin myös, että mm. metson soidinpaikka on muutaman sadan metrin päässä kaava-alueesta.

Hannu Palmen mainitsi, että liikenneselvitys on vielä tekeillä, jolloin tarkempi kommentointi siirtyy selvityksen valmistumisen jälkeen. Palmen totesi, että on suunnittelussa tulee huomioida joukko- ja kevytliikenne sekä liikenneturvallisuus. Palmen mainitsi myös, että pysyvä asuminen vaatii asumisen peruspalveluiden osoittamisen ja niiden saavutettavuuden selvittämisen. Palveluiden käytön muodostama liikenne tulee huomioida.

Tuomas Autere kokosi kommentit lopuksi yhteen. Totesi uudestaan OAS:n olevan hyvä ja erityisesti vaikutuskartan olevan kattava. Kaava-alueen irrallisen saarekkeen osalta Autere totesi suunnittelun olevan

helpointa, jos se jätetään pois rajauksesta, koska sen liittyminen muuhun kaava-alueeseen voi olla ongelmallinen. Kaavaa vahvimpana ohjaavana suunnitelmana toimii Sipoon yleiskaava 2025, jossa on laajin VU-alue. Totesi myös, että aikaisempi Coutry Club Village –suunnitelma oli pienimittakaavaisempi kuin mitä nyt on suunnitteilla. Jatkosuunnittelussa tulee ratkaista kuinka golf-alueet liittyvät toisiinsa, joka kannattaa myös kuvata kaava-asiakirjoissa. Golf-alueen sisäinen liikenneturvallisuus tulee todeta, huomioida ja esittää myös kaava-asiakirjoissa. Pysyvän asumisen määrä ja sijoittuminen sekä siitä palvelevat palvelut sekä liikennemäärät tulee huomioida. Mitoitukseen ei voida ottaa kantaa, koska luonnokseen ei ole päässyt tutustumaan etukäteen.

Lopuksi Sipoon kunta vastasi kommentteihin ja saatuun palautteeseen. Matti Kanerva totesi, että maakuntakaavan VU-alue käsittää nykyisen golf-alueen ja kartanoalueen. Sipoon yleiskaava 2025 käsittää alueen laajempana. Asemakaavoitettavan alueen rajaus perustuu Sipoon yleiskaavan 2025:een sekä maanomistukseen. Kulttuuriympäristöselvitys on puutteellinen ja siitä puuttuu merkittäviä alueita. Rakennetun ympäristön osalta tehdään täydentäviä selvityksiä alueelle. Kaava-alueen vaikutusalueella asuu luontoasiantuntijoita, jotka ovat valituksia jättäneet. Valitus koskee Boxin soita, ja ne tulee huomioida kaavoituksessa. Mitoituksen suhteen suunnittelu on tehty nykyisten rajausten mukaan. Vakituinen asuminen jäi vähäiseksi, alueelle tulee joitakin uusia asuintontteja. Vapaa-ajan asutusta sijoitetaan alueella siten, että se on yritystoiminnan kannalta kannattavaa. Liikenteen kannalta alue on jaettu kahteen osa-alueeseen, itä- ja länsiosaan. Golf-alueiden liittymistä toisiinsa ei ole vielä päätetty. Kaava-alueen saarekkeen liittyminen muuhun kaava-alueeseen on myös vielä pohdinnassa. Lopuksi Pilvi Nummi-Sund totesi, että maisemaselvitystä ei ole vielä julkaistu kaavan nettisivuilla, jonka takia se ei ole ollut saatavissa. Maisemaselvitys tullaan täydentämään karttahistoriallisella tarkastelulla.

Konsultilla ei ollut kommentteihin lisättävää.

3. Kommenterarer om planarbetet

Oskari Orenius konstaterade att golffunktionerna kan anses ingå i VU-beteckningen. Den mängd av semesterbosättning och fast bosättning som anvisats verkar stor och därför bör man vara noggrann med hur bosättningen placeras. Landskapsplanens etapplan 4 är under arbete och i den ingår även fritidsbosättning, idrott mm. Man konstaterade att VU-områdena inte har beskrivits i någon större utsträckning i det material som finns i anknytning till landskapsplanen.

Teija Tiitinen från Museiverket hade inlämnat en kommentar om Nevas arkeologiskt intressanta område på förhand och om eventuella objekt på området som man inte känner till sedan tidigare. I sin kommentar konstaterade Tiitinen att man borde göra en arkeologisk specialinventering på området. Kommentaren finns som bilaga 1 till protokollet.

Juha Vuorinen från Borgå museum konstaterade att området har en väldigt lång historia och det skulle vara bra att göra en historisk kartanalys bland annat i anknytning till landskapsutredningen. En historisk kartanalys skulle tillföra historiska dimensioner till landskapsutredningen. För tillfället baserar sig analysen på det nuvarande landskapet. Vuorinen konstaterade att den byggnadsarvsutredning som upprättats av

Sibbo kommun, i synnerhet för sydöstra Sibbo, är bristfällig och inte kan användas som en giltig utredning. Den byggnadskulturutredning som gjorts av Eila Perkkiö år 1982 är mera täckande, men däremot cirka 30 år gammal. Vuorinen konstaterade att utredningen i fråga åtminstone borde uppdateras för detaljplaneringen. Man konstaterade också att det inte finns många byggnader på området och därför borde alla byggnader ingå i utredningen.

Henrik Wager konstaterade i sitt anförande att eftersom man inte ännu gjort någon dimensionering och inte kunnat bekanta sig med utkastet på förhand så kan han inte ta ställning till den byggnadsmängd som anvisats till området. Han konstaterade att den redan nämnda historiska dimensionen borde tas med i utredningen och undersökningen. Man borde jämföra alternativen med vad kulturmiljön, landskapet och naturen kan stå emot. Wager understödde också behovet av att uppdatera de kulturhistoriska utredningarna.

Iipo Huolman från NTM-centralen konstaterade att han kan bekanta sig noggrannare med utredningen när den är färdig och kommentera den. Han konstaterade att Natura-frågorna bör behandlas och beaktas även i planläggningen. Enligt konsekvenskartan i programmet för deltagande och bedömning sträcker sig konsekverna för naturen till Natura-området, men konsekvenserna kunde också beskrivas i text. Huolman konstaterade att den tid inom vilken naturutredningen ska upprättas är kort och därför kan de observationer som gäller insekter förbli ytliga. Lokala observatörer har ofta observationer från många års tid och deras observationer är därför till nytta när man upprättar utredningar. Man konstaterade också att det bland annat finns en tjäderspelplats på några hundra meters avstånd från planområdet.

Hannu Palmen nämnde att trafikutredningen ännu är under arbete och därför sker den noggrannare kommenteringen efter att utredningen blivit färdig. Palmen konstaterade att man bör beakta kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik och trafiksäkerhet i planeringen. Palmen nämnde också att den fasta bosättningen förutsätter grundservice för bosättningen och att tillgängligheten till servicen utreds. Den trafik som uppkommer genom användningen av servicen bör också beaktas.

Tuomas Autere gjorde slutligen en sammanfattning av kommentarerna. Han konstaterade på nytt att programmet för deltagande och bedömning är bra och att speciellt konsekvenskartan är täckande. När det gäller den ö som ligger separat från planområdet konstaterade Autere att planeringen sker lättast om ön lämnas utanför gränserna eftersom det kan vara problematiskt om det ingår i det övriga planområdet. Den plan som har starkast inverkan på planen är Generalplan för Sibbo 2025, där det största VU-området finns. Autere konstaterade också att den tidigare Country Club-planen är mindre omfattande än den som nu är under planering. I den fortsatta planeringen bör man utreda hur golfområdena ansluter till varandra och det här bör man också beskriva i planhandlingarna. Man bör också konstatera, beakta och beskriva den interna trafiksäkerheten för golfområdet i planhandlingarna. Mängden av fast bosättning och dess placering, den service som tjänar bosättningen samt trafikmängderna bör även beaktas. Man kan inte ta ställning till dimensioneringen eftersom man inte kunnat bekanta sig med utkastet på förhand.

Slutligen svarade Sibbo kommun på kommentererna och den inlämnade responsen. Matti Kanerva konstaterade att landskapsplanens VU-område omfattar det befintliga golfområdet och herrgårdsområdet.

Sibbo generalplan 2025 omfattar ett större område. Avgränsningen av det område som ska detaljplaneras grundar sig på Sibbo generalplan 2025 och på markägoförhållandena. Kulturmiljöutredningen är bristfällig och från den fattas viktiga områden. Med tanke på den byggda miljön görs kompletterande utredningar på området. På planområdets effektområde bor naturexperter som har inlämnat besvär. Besväret gäller myrarna i Box och de bör beaktas i planläggningen. När det gäller dimensioneringen har planeringen skett enligt nuvarande gränser. Den fasta bosättningen förblev småskalig, till området anvisas en del nya bostadstomter. Fritidsbosättning på området placeras så att det är lönsamt med tanke på företagsverksamhet. Med tanke på trafiken har området indelats i två delområden, en östra och en västra del. Man har ännu inte fattat beslut om hur golfområdena ska anslutas till varandra. Anslutande av planområdets ö till det övriga planområdet är också ännu under behandling. Till slut konstaterade Pilvi Nummi-Sund att planutredningen inte ännu har publicerats på planens webbplats och därför har man inte haft tillgång till den. Landskapsutredningen kommer att kompletteras med en karthistorisk undersökning.

Konsulten hade inget att tillägga i kommentarerna.

4. Kaavan eteneminen

Tavoitteena oli, että kaava hyväksyttäisiin vuoden loppuun mennessä, mutta lisäselvitystarpeiden myötä aikataulu venyy todennäköisesti seuraavan vuoden puolelle.

4. Planens framskridande

Målet var att planen godkänns före slutet av året, men på grund av behovet av fortsatta utredningar kommer tidtabellen sannolikt att flyttas till nästa år.

5. Kokouksen päättäminen

Kokous päätettiin noin kello 14.15

5. Mötet avslutas

Mötet avslutades ca kl. 14.15

Muistion vakuudeksi,
In fidem,

Justiina Nieminen
AIRIX Ympäristö Oy/AIRIX Miljö Ab

sipoo
sibbo

4.1.2016

Työkokous Ely-keskus ja Sipoon kunta 11.12.2015

Aika

pe 11.12.2015, klo 9.30 - 11.00

Paikka

Ely-keskus, 5krs.
Opastinsilta 12 B, Pasila

Paikalla

Elina Kuusisto, Ely-keskus
Anna Puolamäki, Ely-keskus
Minna Weurlander, Ely-keskus
Matti Kanerva, Sipoon kunta
Hertta Ahvenainen, Sipoon kunta (muistion laatija)
Henrik Wickström, Wixplan Oy
Leif Fredriksson, maanomistaja Nevas gård

Muistio

Nevas gårdin asemakaava, liikennejärjestelyt

- Ely-keskus pitää ainoina laillisina vaihtoehtona kaavan tiejärjestelyissä seuraavia kahta vaihtoehtoa:
  1. Kaikki asemakaavan ajotiet merkitään kaduiksi tai
  2. Spjutsundintien ja yksityistien yhdistävä ajotie merkitään kaduksi ja muut ajotiet merkitään korttelien sisäisiksi ajoyhteyksiksi. Tällöin kaava-alueen pohjoinen kulma MU-aluetta ja kortteli 902 joudutaan poistamaan kaavasta, koska alueen eteläpuolitse kulkee yksityistie, jota ei voida muuttaa kaduksi, koska sitä ei voida liittää yleiseen katuverkkoon.

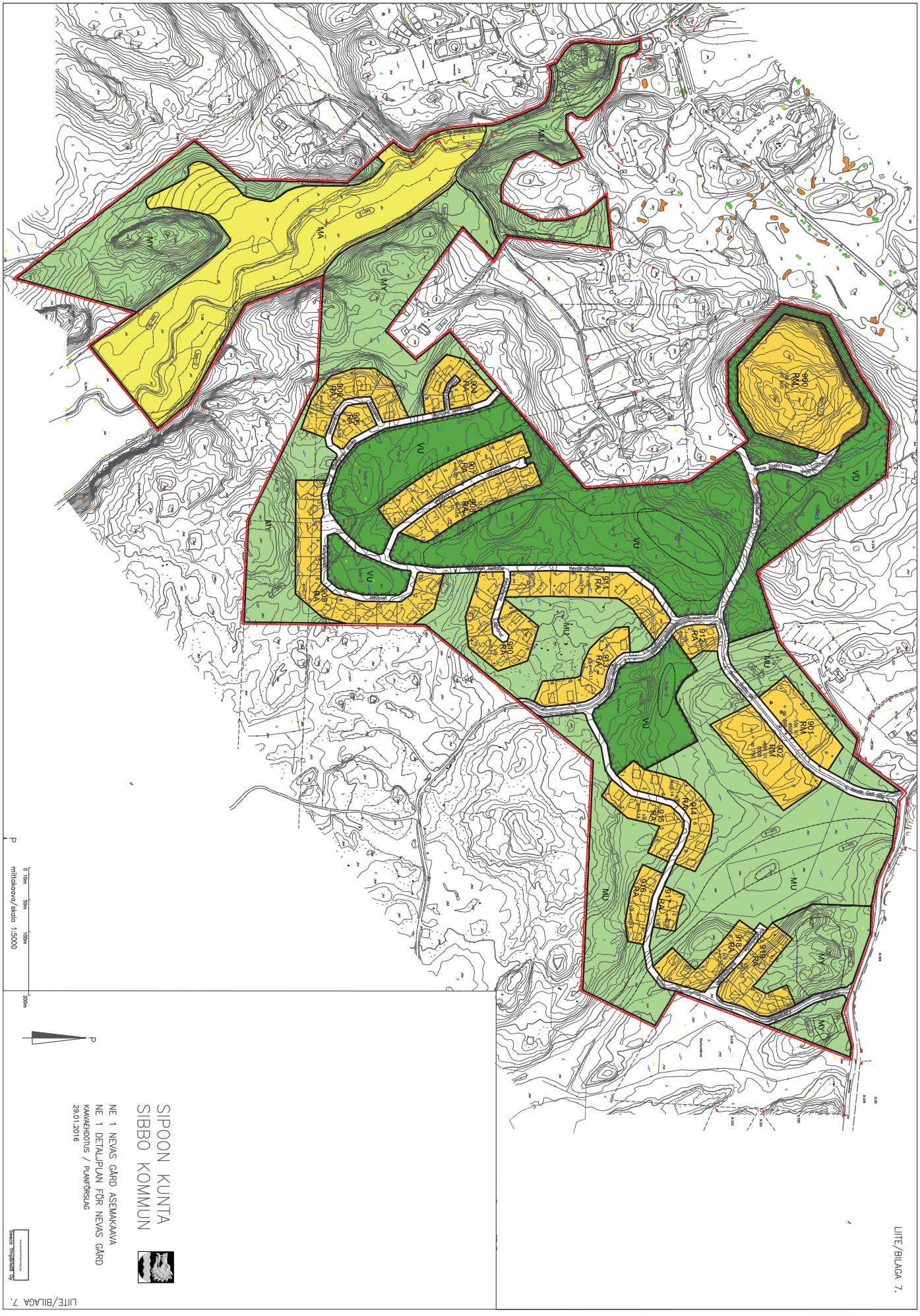
- Spjutsundintien pieniä osuuksia ei tule sisällyttää asemakaavaan ainoastaan liittymien paikkojen osoittamiseksi, vaan jättää Spjutsundintie kaavarajauksen ulkopuolelle. Liittymille tulee hakea ELY-keskuksesta liittymäluvat, mikäli liittymälupia ei vielä ole, tai luvat liittymien käyttötarkoituksen muuttamiseen, mikäli liittymillä on jo luvat muuhun kuin asemakaavan mukaiseen maankäyttöön.

- Se, miten sopimusasiat katujen rakentamisesta ja kunnossapidosta hoidetaan, on kunnan ja maanomistajan välinen asia, johon Ely ei puutu. Kunta ja maanomistaja jatkaa neuvotteluja tämän asian kohdalla keskenään.

Liite 6: Havainnekuva
Bilaga 6: Illustration



Liite 7a: Asemakaavan pienennös
Bilaga 7a: Förminskning av detaljplanekartan



KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET:
PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

VU	Urheilu– ja virkistyspalvelujen alue. Område för idrotts– och rekreationsanläggningar.
RA	Loma–asuntojen korttelialue. Kvartersområde för fritidsbostäder.
RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.
MU	Maa– ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Jord– och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet.
MA	Maisemallisesti arvokas peltoalue. Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.
MY	Maa– ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Jord– och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.
	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 alueen tai osa–alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt–/byggnadsplatsgräns.
902	Korttelin numero. Kvartersnummer.
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
10 000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
e=0.14	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta–alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta
III	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.
1/2k III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
I u½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
10 000 + ap 1250	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisen sallitun kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun työntekijöiden asuntoihin varattavan asuntokerrosalan neliömetreinä. Talserie där det första talet anger den tillåtna våningsytan i kvadratmeter enligt kvarterets huvudsakliga användningsändamål och det andra talet anger den tillåtna bostadsytan i kvadratmeter för de anställdas bostäder.

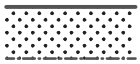
Liite 7b: Asemakaavan merkinnät ja määräykset
Bilaga 7b: Detaljplanens beteckningar och bestämmelser



Rakennusala.
Byggnadsyta.



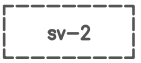
Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



Istutettava alueen osa.
Del av område som skall planteras.



Suojavyöhyke. Alueen olemassa oleva puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää tai istuttaa korvaavaa kasvillisuutta.
Skyddszon. Det befintliga trädbeståndet och växtligheten på området bör bevaras eller ersättas med annan växtlighet.



Ratsastuskentän suojavyöhyke. Alueella on säilytettävä tai istutettava suojaavaa puustoa ja kasvillisuutta ratsastuskentältä nousevan pölyn leviämisen estämiseksi.
Ridbanans skyddszon. På området skall skyddande trädbestånd och växtlighet bevaras och planteras för att hindra dammspridning från ridbanan.



Puistomuuntamolle varattu alueen osa.
För parktransformator reserverad del av område.

Katualue.
Gata.



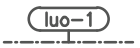
Ajoyhteys.
Körförbindelse.



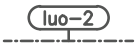
Ohjeellinen ajoyhteys.
Riktgivande körförbindelse.



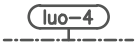
Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.



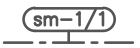
Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä.
Område som är viktigt med tanke på naturens mångfald och inom vilket ligger enligt skogslagen värdefulla livsmiljöer.



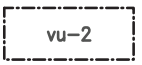
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä osoitetuilla alueilla tulee niille kohdistuvissa toimenpiteissä ja toimenpiteiden suunnittelussa ottaa huomioon alueen erityiset luontoarvot.
Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. På de områden som anvisats med beteckningen skall vid åtgärder och planering av åtgärder tas hänsyn till områdets särskilda naturvärden.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä ekologinen yhteys. Alueella tulee huomioida ympäröivien suoalueiden vesitasapainon säilyttäminen. Veden virtaamista muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä.
Ekologisk förbindelse som är viktig med tanke på naturens mångfald. Bevarandet av vattenbalansen på de omgivande myrområdena skall beaktas på området. Det är förbjudet att utföra åtgärder som ändrar vattnets strömningar.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto. Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen muinaisjäännösten luettelon numerointiin.
Del av område, på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning.
Med stöd av lagen om fornminnen är det förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada eller på annat sätt rubba området. Om planer som berör området eller som ansluter till det skall utlåtande begäras från Museiverket. Siffran i anslutning till markeringen hänvisar till numreringen i förteckningen över fornlämningar i planbeskrivningen.



Alueen osa, jolle voi sijoittaa golfväylän suoja–alueineen.
Del av område där det är tillåtet att placera en golfled med skyddsområden.



Alueen osa, jolle voi sijoittaa mäenlaskupaikan.
Del av område där det är tillåtet att placera en mindre skidbacke.



Ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään hulevesiä allas– ja ojarakentein.
Riktgivande del som reserverats för dagvattensystem, genom vilket man leder och fördröjer dagvatten genom bassäng– och dikeskonstruktioner.

Liite 7b: Asemakaavan merkinnät ja määräykset
Bilaga 7b: Detaljplanens beteckningar och bestämmelser

Yleiset määräykset:

- RA–korttelialueet on varattu erillisten lomarakennusten korttelialueiksi. Korttelialueet voidaan jakaa erillisiksi, pinta–alaltaan vähintään 600 m², suuruisiksi rakennuspaikoiksi.
- 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. Golf–alueiden hulevedet on viivytettävä ja johdettava alueelliseen hulevesijärjestelmään hallitusti.
- VU–korttelialueen vu–3 alueen osalle saa sijoittaa mäenlaskupaikkaa palvelevia pienimuotoisia huoltorakennuksia, rakenteita ja laitteita sekä huoltoteitä.
- MA–alue on säilytettävä avoimena peltoalueena.
- Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin tulee rakennusten muodostaa massoiltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopusuhtainen yhtenäinen kokonaisuus.
- Rakennettavien korttelialueiden vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää 1 m³ vettä / 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohden. Tämä vastaa 10 mm sadetta. Viivytysjärjestelmien tulee tyhjentyä 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.

Allmänna bestämmelser:

- RA–kvartersområdena har reserverats för kvartersområden för separata semesterbyggnader. Kvartersområdena kan delas till separata byggplatser med en areal på minst 600 m².
- På RA–kvartersområdena skall en byggnad i allmänhet placeras på tomten så att den ligger 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 skall byggas i anknytning till byggnader som uppförts enligt kvarterets huvudsakliga användningsändamål eller som separat kopplade småhus med högst två våningar. Det är inte tillåtet att spjälka separata tomter för egnahemshus från RM–området.
- På VU–kvartersområdet är det tillåtet att bygga en golfbana samt små byggnader, konstruktioner och servicevägar som tjänar området. I planeringen av golfbanan skall skyddsavstånd beaktas. Det är tillåtet att placera leder som tjänar fritidsfunktioner på området. Det är tillåtet att utföra skogsvårdsåtgärder på området.
- En dagvattenplan bör utarbetas för golfbanan. Dagvatten från golfområdena skall fördröjas och ledas på ett kontrollerat sätt till områdets dagvattensystem.
- På vu–3–delområdet i VU–kvartersområdet 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 skall vara enhetliga vad gäller massa, fasad, takformer, material och färgsättning.
- Dagvatten från ytor som inte släpper igenom vatten i de kvartersområden som skall byggas skall 1 m³ vatten/100 m² yta som inte släpper igenom vatten fördröjas. Detta motsvarar 10 mm regn. Fördröjningssystemet bör tömmas inom 24 timmar efter att det blivit fullt. Systemet bör även ha kontrollerat överlopp för ledning av dagvatten.
- En dagvattenplan skall utarbetas för alla RM– och RA–kvartersområden.
- Friluftsleder är tillåtna på MU–, MY– och MA–områdena. I planeringen av lederna skall områden och förbindelser som är viktiga med tanke på naturens mångfald (luo–områden) beaktas.
- Det befintliga trädbeståndet på MU–, MY– och RA–områdena skall om möjligt bevaras.

Toteuttamismääräykset:

– Maankäyttö– ja rakennuslain 84 §:n nojalla siirretään kadunpitovelvollisuus ja saman lain 91 §:n nojalla siirretään toteuttamisvastuu katujen ja yleisten alueiden osalta kokonaan kaava–alueen kiinteistönomistajille ja haltijoille. Samaa koskee vastuut alueen vesi– ja viemäriverkostojen toteuttamista ja kunnossapitoa.

– På basen av markanvändnings– och bygglagens 84 § överförs gatuhållningen och på basen av 91 § i samma lag överförs genomförandeansvaret för gator och allmänna områden i sin helhet på planeområdets fastighetsägare och –innehavare. Samma gäller ansvaret för byggandet och underhållet av områdets vatten– och avloppsnät.

SIPOON KUNTA
SIBBO KOMMUN

NE 1 NEVAS GÅRD ASEMAKAAVA
NE 1 DETALJPLAN FÖR NEVAS GÅRD

KAAVAEHDOTUS / PLANFÖRSLAG 18.5.2015

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.

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 fritidsbostäder och byggnader som betjänar turism (kvarter 900–918), jord– och skogsbruksområde, landskapsmässigt värdefullt åkerområde, gatuområden samt område för idrotts– och rekreationsanläggningar.

Pekka Söyrilä
DI maanmittaus, DI landmäteri
vs. kehitysjohtaja, tf. utvecklingsdirektör

Matti Kanerva
arkkitehti SAFA, arkitekt SAFA
maankäyttöpäällikkö, markanvändningschef

Voimaantulo / Ikraftträdande	
Kuulutus / Kungörelse	
Valtuusto / Fullmäktige	
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	16.3.2016
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggL 65§, MRA / MarkByggF 27§	2.4-4.5.2015
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	31.3.2015
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	18.3.2015
Luonnos nähtävillä / Utkast framlagd MRA / MarkByggF 30§	25.9. - 31.10.2014
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	4.6.2014, 17.9.2014
SIPOON KUNTA **SIBBO KOMMUN** Kehitys- ja kaavoituskeskus Utvecklings- och planläggningscentralen	Numero/Nummer: NE 1
	Päiväys/Datum: 29.02.2016
NE1 NEVAS GÅRD ASEMAKAAVA EHDOTUS NE 1 NEVAS GÅRD DETALJPLAN FÖRSLAG	Kaavan laatija / Planens utarbetare: MKa, PNu
	Piirtäjä/Ritare: Sweco Ympäristö Oy/OyWixplan Ab
	Mittakaava/Skala: 1:2000

.\Kaavakartta\SWblack4fpg.jpg
Sweco Ympäristö Oy

Tapio Toropainen
projektipäällikkö/projektchef
DI (YKS–257)

Henrik Wickström
OyWixplan Ab

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	**Täyttämispvm**	07.03.2016
Kaavan nimi	NE 1 Nevas gård		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	30.01.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	NE 1
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	80,2300	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	80,2300
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**80,2300**	**100,0**	**34310**	**0,04**	**80,2300**	**34310**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	16,7700	20,9			16,7700	
R yhteensä	17,0400	21,2	34310	0,20	17,0400	34310
L yhteensä	4,8200	6,0			4,8200	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	41,6000	51,9			41,6000	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**80,2300**	**100,0**	**34310**	**0,04**	**80,2300**	**34310**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	16,7700	20,9			16,7700	
VU	16,7700	100,0			16,7700	
R yhteensä	17,0400	21,2	34310	0,20	17,0400	34310
RA	11,9500	70,1	13060	0,11	11,9500	13060
RM	5,0900	29,9	21250	0,42	5,0900	21250
L yhteensä	4,8200	6,0			4,8200	
Kadut	4,8200	100,0			4,8200	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	41,6000	51,9			41,6000	
MA	8,6800	20,9			8,6800	
MU	19,2200	46,2			19,2200	
MY	13,7000	32,9			13,7000	
W yhteensä						

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	753 Sibbo	**Datum för ifyllning**	07.03.2016
Planens namn	NE 1 Nevas gård		
Datum för godkännande		**Förslagsdatum**	
Godkännare		**Dat. för meddel. om anh.gör.**	30.01.2013
Godkänd enligt paragraf		**Kommunens plankod**	NE 1
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	80,2300	**Ny detaljplaneareal [ha]**	80,2300
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		**Detaljplaneändringens areal [ha]**	

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 [m²vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	**80,2300**	**100,0**	**34310**	**0,04**	**80,2300**	**34310**
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	16,7700	20,9			16,7700	
R sammanlagt	17,0400	21,2	34310	0,20	17,0400	34310
L sammanlagt	4,8200	6,0			4,8200	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	41,6000	51,9			41,6000	
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m²vy]	[antal +/-]	[m²vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m²vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m²vy +/-]
Sammanlagt	**80,2300**	**100,0**	**34310**	**0,04**	**80,2300**	**34310**
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	16,7700	20,9			16,7700	
VU	16,7700	100,0			16,7700	
R sammanlagt	17,0400	21,2	34310	0,20	17,0400	34310
RA	11,9500	70,1	13060	0,11	11,9500	13060
RM	5,0900	29,9	21250	0,42	5,0900	21250
L sammanlagt	4,8200	6,0			4,8200	
Gator	4,8200	100,0			4,8200	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	41,6000	51,9			41,6000	
MA	8,6800	20,9			8,6800	
MU	19,2200	46,2			19,2200	
MY	13,7000	32,9			13,7000	
W sammanlagt						

SWECO

LIITE 9. ESIMERKKIKUVIA MÖKEISTÄ

BILAGA 9. EXEMPELBILDER PÅ STUGORNA



Etelä-Saimaa, Reino Pasanen, 8.7.2011



Karama, Art & Design Villa, Anttola

Sweco Ympäristö Oy

PL 88, 00521 **Helsinki**
Mäkelininkatu 17 A, 90100 **Oulu**
PL 453, 33101 **Tampere**
PL 669, 20701 **Turku**

www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 0564810-5

LIITE / BILAGA 9.

SWECO



Boulevard of beatris, 9.7.2011



Honkatalot, Plushuvila, 2011

Sweco Ympäristö Oy

PL 88, 00521 **Helsinki**
Mäkelininkatu 17 A, 90100 **Oulu**
PL 453, 33101 **Tampere**
PL 669, 20701 **Turku**

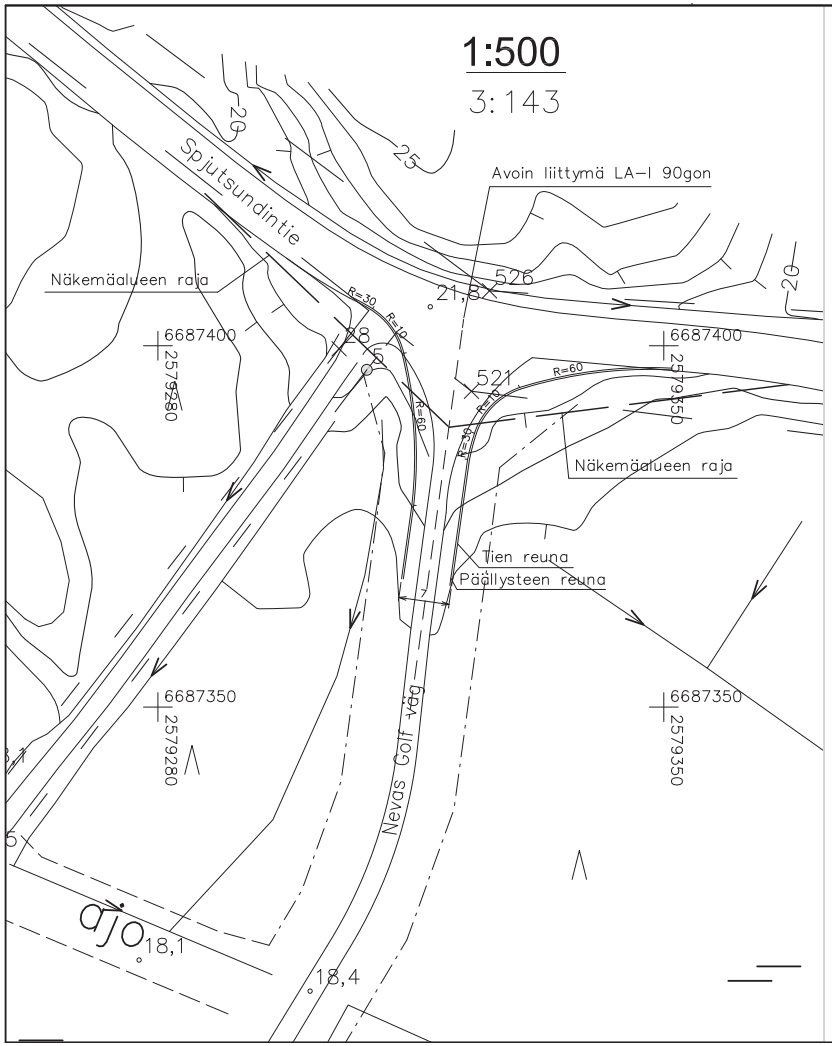
www.sweco.fi
etunimi.sukunimi@sweco.fi
puh. 010 2414 000

Y-tunnus 0564810-5

Liite 10a: Nevas Golfintien liittymä maantiehen MT 1534
Bilaga 10a: Nevas Golfvägens anslutning till MT 1534

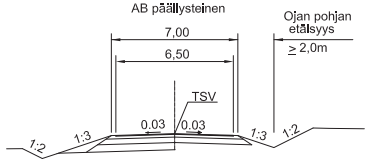
1:500

3:143



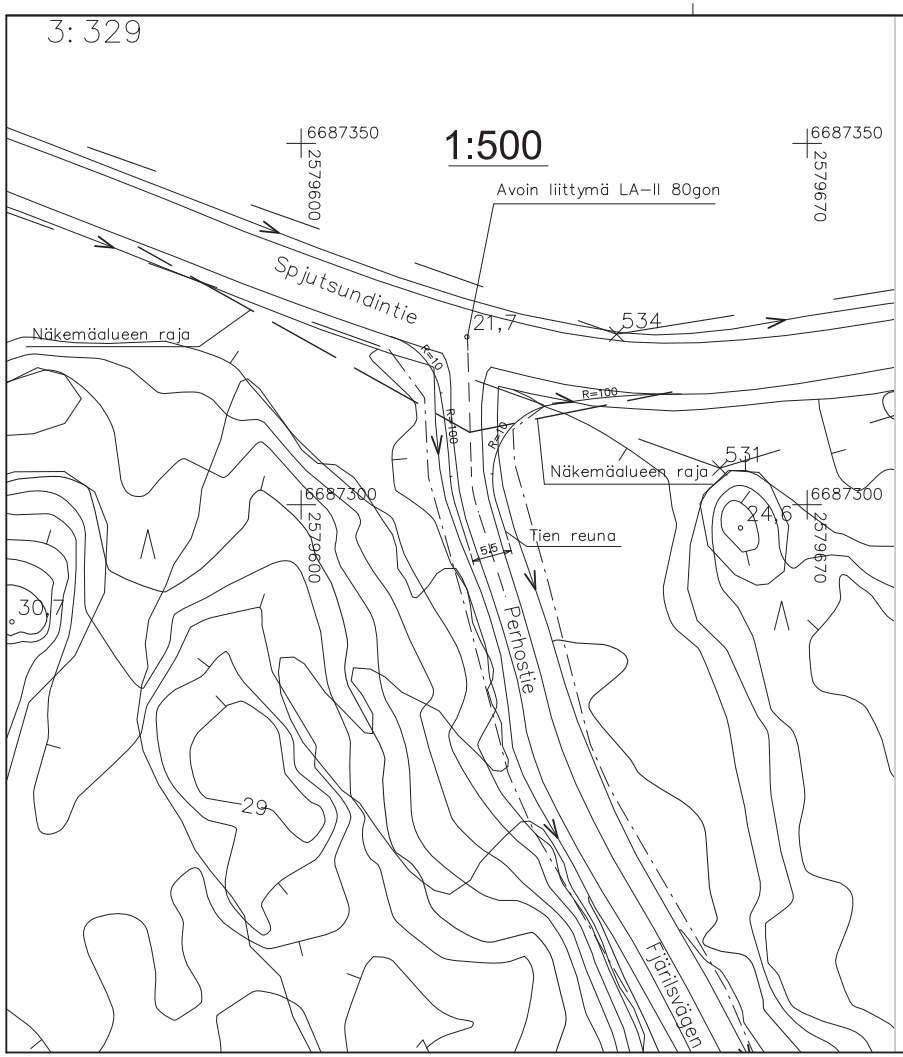
1:200

NEVAS GOLFIN TIE
PERUSPOIKKILEIKKAUS
AB päällysteinen



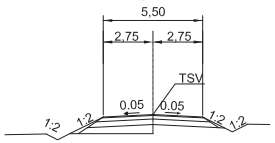
Merkkl	Muutos	Pvm	Suunn.	Tark.
Hankkeen nimi	Nevas Gård			
Piirustuksen sisältö	Nevas Golfintie Asemapiirustus, tyyppipoikkileikkaus			
DESTIA	Nevas Gård			
Pvm 8.10.2015	Suunn. K. Isomäki Proj.päät. A. Kosonen	Pvm	Hyväks.	
Tierekisteritunnus		Mittakaava 1:500, 1:200	Piir.nro	

Liite 10b: Perhostien liittymä maantiehen MT 1534
Bilaga 10b: Fjärilsvägens anslutning till MT 1534



1:200

PERHOSTIEN
PERUSPOIKKILEIKKAUS



Merkkl	Muutos	Pvm	Suunn.	Tark.
Hankkeen nlml	Nevas Gård			
Pllrustuksen slsältö	Perhostie Asemapiirustus, tyyppipoikkileikkaus			
DESTIA	Nevas Gård			
Pvm 8.10.2015	Suunn. K. Isomäki Proj.päill. A. Kosonen	Pvm	Hyväks.	
Tiereksteritunnus		Mittakaava 1:500, 1:200	Pllr.nro	