

**NE1 Nevas gård asemakaavaehdotus**

512/10.02.03/2012

MAAJAOS § 55

Maankäyttöjaosto 4.6.2014

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

**Yleistä**

Sipoon kunnan ja Nevas gårdin maanomistajien (Leif Fredriksson ja Fredriksson Maskin Ab) välillä on voimassa sopimus maankäytön hankeyhteistyöstä. Alue sisältyy kunnan kaavoitusohjelmiin 2012-15, 2013-2016 sekä 2014-2017.

**Suunnittelualue**

Alue sijaitsee Etelä-Sipoossa Nevaksen golfradan eteläpuolella, maantie 1534 varressa. Suunnittelualan pinta-ala on noin 82 ha. Asemakaava koskee seuraavia Nevaksen kylän kiinteistöjä tai osia niistä: R:No 3:298, 3:228, 1:27, 1:26, 3:352, 3:296, 3:324, 1:22, 3:350.

Alue sijaitsee maisemallisesti merkittävässä Nevasjoen laaksossa, rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän Nevaksen kartanon läheisyydessä. Alueella on luonnonsuojelullisia arvoja ja kaksi muinaisjäännekohtetta.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

**Suunnittelun tavoitteet ja asemakaavaluonnos**

Alueelle on suunnitteilla korkeatasoinen matkailupalveluiden kokonaisuus kylpylähotelleineen ja vapaa-ajan palveluineen sekä runsaasti loma-asuntoja. Tavoitteena on myös nykyisen Nevas golfin toimintojen laajentaminen ja kehittäminen. Alueelle on suunnitteilla pieni määrä henkilökunnan asuntoja.

Hankeyhteistyösopimuksen mukaisesti alueen toteuttamisesta tai ylläpidosta ei aiheudu kustannuksia kunnalle.

Golf-keskuksen laajentuminen mahdollistetaan uusilla golf-alueilla (VU) ja matkailua palvelevien rakennusten alueilla (RM), johon voidaan sijoittaa esimerkiksi hotelli. RM-alueilla rakennusoikeutta on yhteensä 21.250 k-m<sup>2</sup>). VU-alueille on osoitettu alueita uusille golf-väylille (vu-2) sekä laskettelurinnettä varten (vu-3). Loma-asuntojen (RA) määrä kaavaluonnoksessa on 111 (yhteensä 18.620 k-m<sup>2</sup>). Henkilökunnan asuntoja varten on osoitettu RM-korttelialueelle rakennusoikeutta 1.250 k-m<sup>2</sup>.

Nevasjoen laakso on osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Rakentamisen ulkopuolelle jäävät metsäalueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) tai erityisiä ympäristöarvoja (MY). Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet (mm. kirjoverkkoperhosen elinympäristöt, Nevasjoen laakso sekä metsälain mukaiset kallioalueet) on osoitettu merkinnöillä luo-1- ja luo-2. Muinaismuistolailla mahdollisesti rauhoitettavat kohteet on osoitettu sm-merkinnällä.

### **Vuorovaikutus**

Kaavatyö on kuulutettu vireille 30.1.2013. Aloitusvaiheen keskustelu- ja tiedotustilaisuus järjestettiin Söderkullan kirjastolla 5.2.2013. Lisäksi järjestettiin avoin suunnittelutilaisuus Palvelutalo Lindassa 7.10.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä kunnan verkkosivuilla suunnitteluprosessin ajan.

### **Suunnittelutilanne**

Kaavatyö on edennyt valmisteluvaiheeseen, jossa alueelle on laadittu asemakaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty. Valmisteluaineisto ja päivitetty OAS voidaan asettaa nähtäville.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

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

### **Liitteet**

- Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset, liite 1/§55
- Kaavaselostus, liite 2/§55
- Kaavaselostuksen liitteet (sis. päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman), liite 3/§55

**Vt. kehitysjohtajan ehdotus**

Kaavoitusjaosto päättää asettaa Nevas gårdin, kaavan NE 1, asemakaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarpeelliset lausunnot.

Maankäyttöjaosto keskusteli asiasta ja Hanne Aho teki uuden ehdotuksen: Maankäyttöjaosto päättää, että Nevas gårdin asemakaavaluonnos palautetaan jatkovalmisteluun. Mandi Alaterä kannatti Ahon ehdotusta. Puheenjohtaja totesi, että äänestys oli tarpeen.

Puheenjohtaja ehdotti, että Ahon ehdotusta kannattavat äänestävät kädennostolla ja totesi, että Maria Liljeström, Mandi Alaterä, Bob Myrberg ja Hanne Aho kannattivat ehdotusta.

Äänestyksen jälkeen (4-1) päätettiin, että Nevas gårdin, kaavan NE 1, asemakaavaluonnos palautetaan jatkovalmisteluun seuraavalla evästyksellä: 1) Ap- alueiden rakennukset on oltava pienempiä ja asuntolatyyppejä. 2) Mitoitusta tarkistetaan alaspäin. 3) Loma-asuntojen kerrospinta-alan pitäisi olla pienempi (40-60m<sup>2</sup>), jos on tarvetta suurempaan, asia on perusteltava.

**Korjattu ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää, että Nevas gårdin asemakaavaluonnos palautetaan jatkovalmisteluun seuraavalla evästyksellä: 1) Ap- alueiden rakennukset on oltava pienempiä ja asuntolatyyppejä. 2) Mitoitusta tarkistetaan alaspäin. 3) Loma-asuntojen kerrospinta-alan pitäisi olla pienempi (40-60m<sup>2</sup>), jos on tarvetta suurempaan, asia on perusteltava.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

MAAJAOS § 77

Maankäyttöjaosto 15.9.2014

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

**Korjattu kaavaluonnos**

Asemakaavaluonnosta on muutettu maankäyttöjaoston antaman palautteen perusteella seuraavasti:

1) Kaavamääräyksiin on lisätty henkilökunnan asuntojen

rakentamista ohjaava määräys: ”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.”

2) Asemakaavassa loma-asunnoille (RA) osoitettua rakennusoikeutta on vähennetty 3.960 k-m<sup>2</sup>. Korjatussa kaavaluonnoksessa loma-asuntojen rakennusoikeutta on yhteensä 14.660 k-m<sup>2</sup>. Vähennystä on noin 21,3 % suhteessa alkuperäiseen loma-asuntojen rakennusoikeuteen.

3) Loma-asuntojen tonttikohtaisia rakennusoikeuksia on vähennetty. Aikaisemmassa luonnoksessa esitettyjä 250 k-m<sup>2</sup> loma-asuntoja ei ole korjatussa luonnoksessa yhtään. Pääosalla loma-asuntotonteista rakennusoikeus on nyt 140 k-m<sup>2</sup>. Nämä tontit on tarkoitettu myytäväksi joko rakennusliikkeille tai yksityisille loma-asuntojen rakentajille. Rakennusoikeuden määrä on perusteltu, sillä alueelle on tavoitteena toteuttaa laadukasta ja samalla ekotehokasta loma-asumista. Kysyntää vastaavien asuntojen ja ekologisen, maalämpöön perustuvan lämmitysjärjestelmän toteutuskelpoisuus edellyttää riittävää tonttikohtaista rakennusoikeutta. Yksi RA -kortteli (kortteli 902) on varattu suuremmille loma-asunnoille ja rakennusoikeus siinä korttelissa on 200 k-m<sup>2</sup> / loma-asunto. Suurempi rakennusoikeus on perusteltua yhdessä korttelissa, sillä alueelle tarvitaan myös yritysten edustustarpeisiin soveltuvia loma-asuntotontteja. Vuokramökeille tarkoitettun korttelin 905 rakennusoikeus on pidetty ennallaan (60 k-m<sup>2</sup> / loma-asunto).

### **Suunnittelutilanne**

Asemakaavaluonnosta on muutettu maankäyttöjaoston antaman palautteen perusteella. Valmisteluaineisto ja päivitetty OAS voidaan asettaa nähtäville.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY -keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan ELY -keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Uudenmaan liitto
- Museovirasto
- Porvoon museo - Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Liikennevirasto

- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Sipoon Yrittäjät ry
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat

**Liitteet**

- Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset, liite 1/§77
- Havainnekuva 1:2000, liite 2/§77
- Kaavaselostus, liite 3/§77
- Kaavaselostuksen liitteet, liite 4/§77

**Vt. kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Nevas gårdin, kaavan NE 1, asemakaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarpeelliset lausunnot.

**Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

**MAAJAOS § 17****Maankäyttöjaosto 18.3.2015**

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

Nevas gårdin asemakaavaluonnos ja muu kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 25.9.–31.10.2014. Kaavan valmisteluaineistoa esiteltiin 2.10.2014 Söderkullan palvelutalo Lindassa pidetyssä kaavanäyttelyssä.

Asemakaavasta saatiin kuusi mielipidettä ja lausunnot yhteensä 12 eri viranomaistaholta. Lisäksi Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa asemakaavasta.

**Kaavaehdotus**

Asemakaavalla mahdollistetaan vapaa-ajan palveluiden ja asuntojen rakentaminen alueelle. Asemakaavaehdotuksessa alueen kokonaisratkaisu sekä rakennusoikeuden ja rakennuspaikkojen määrä on pysynyt ennallaan. Alla listatut muutokset on tehty kaava-aineistoon luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella.

**Kaavaselostus:**

- lisätty kaavan vaikutusten arviointia kirjoverkkoperhosten elinympäristöihin liittyen,
- lisätty tieto Mullkärretin muinaisjäännöksen dokumentointitarpeesta ennen kaavan toteuttamista,
- lisätty muinaisjäännöskohteiden tiedot.

**Kaavakartta:**

- lisätty Nevaksen säterin muinaisjäännösalue,
- muinaisjäännöskohteet on numeroitu ja selostettu kaavaselostuksessa,
- lisätty puistomuuntamoille rakennusalat,
- lisätty määräys olemassa olevan puuston säilyttämisestä RA-, MU- ja MY-alueilla,
- lisätty yleismääräys rakennusten vähimmäisetäisyydestä,
- tarkennettu hulevesimääräyksiä: golf-kentän hulevesien käsittely ja hulevesisuunnitelmien edellyttäminen kaikilla korttelialueilla,
- lisätty Stormossenin ja Vaxesmossenin välille ekologinen yhteys (luo-4),
- lisätty MU-, MY- ja MA-alueille ulkoilureitit salliva määräys,
- lisätty naapurikiinteistöjen ja korttelialueiden välille suojavaohyöhykeitä, joilla olemassa olevaa,
- puustoa on säilytettävä tai istutettava korvaavaa kasvillisuutta,
- lisätty ajoyhteyksille nimistö.

**Erilliset selvitykset:**

- hulevesiselvitykseen on tarkistettu liikennemäärät vastaamaan liikenneselvitystä,
- tarkistettu osavaluma-alueen 5 lähtötiedot saapuneen mielipiteen perusteella,
- maisemaselvitykseen on täydennetty historiallinen karttatarkastelu.

**Suunnittelun vaihe**

Asemakaavakarttaan ja selostukseen sekä erillisselvityksiin on tehty lausuntojen ja mielipiteiden edellyttämät muutokset ja täydennykset.

Asemakaavaehdotus on valmis asetettavaksi julkisesti nähtäville.

**Lausunnonantajat**

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY -keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan ELY -keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Museovirasto
- Porvoon museo - Itä-Uudenmaan maakuntamuseo

- Liikennevirasto
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Sipoon Yrittäjät ry
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat

**Liitteet**

Liite 1/§17. MAAJAOS: Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset

Liite 2/§17. MAAJAOS: Kaavaselostus, ehdotus

Liite 3/§17. MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet

Liite 4/§17. MAAJAOS: Vastineet luonnosvaiheen mielipiteisiin ja lausuntoihin

**Vt. kehitysjohtajan ehdotus:**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Nevas gårdin asemakaava (kaava NE 1) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

KH § 84

**Kunnanhallitus 31.3.2015****Liitteet**

Liite 1/§ 84 KH: Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset

Liite 2/§ 84 KH: Kaavaselostus, ehdotus

Liite 3/§ 84 KH: Kaavaselostuksen liitteet

Liite 4/§ 84 KH: Vastineet luonnosvaiheen mielipiteisiin ja lausuntoihin

**Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää maankäyttöjaoston ehdotuksen mukaisesti, että Nevas gårdin asemakaavaehdotus (kaava NE 1) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

---

## MAAJAOS

### Maankäyttöjaosto 16.3.2016

Valmistelija: kaavoituspäällikkö Matti Kanerva,  
matti.kanerva(at)sipoo.fi, kaavoittaja Hertta Ahvenainen,  
hertta.ahvenainen(at)sipoo.fi

### **Kaavaprosessin vaihe**

Asemakaavaehdotus oli MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti nähtävillä 2.4 -4.5.2015 välisen ajan.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: ELY-keskus, Porvoon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo, HSL Helsingin Seudun liikenne, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Sipoon yrittäjät ja Porvoon kaupunki terveydensuojelu. Kunnan sisäisiltä toimijoilta ei pyydetty ehdotusvaiheessa lausuntoja, mutta kaavaehdotusta on laadittu tiiviissä yhteistyössä erityisesti kunnallistekniikan ja vesihuollon edustajien kanssa. Lisäksi kunnan rakennusvalvonta ja ympäristövalvontaviranomaisia on kuultu kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen.

Kaavaehdotuksesta saapui kolme muistutusta.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen vastineraporttiin, joka on liitteenä.

Kaavatyötä koskeva työneuvottelu pidettiin 11.12.2016

Uudenmaan ELY-keskuksessa. Neuvottelua koskeva muistio on selostuksen liitteenä 5b.

Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen sekä

ELY-keskuksessa käydyn työneuvottelun 11.12.2016 pohjalta on laadittu hyväksymiskäsittelyyn vietävä asemakaava.

### **Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava**

Hyväksyttäväksi vietävään asemakaavaan ja sitä koskevaan aineistoon (selostus ja selostuksen liitteet) on tehty seuraavia muutoksia ja lisäyksiä:

- Kaavaehdotus on tarkistettu siten, että kaikki ajoyhteydet on muutettu kaduiksi. Lisäksi on kaavamääräyksiin otettu MRL:n 84 §:n mukainen määräys kadunpitovelvollisuuden siirtämisestä kunnalta maanomistajille (perustettavalle huolto-osuuskunnalle) ja MRL:n 91 §:n mukainen toteutta-määräys katujen ja yleisten alueiden osalta sekä yleis-määräys maanomistajan



kunnallistekniikan toteuttamis- ja kunnossapitovelvollisuudesta. Sipoon kunnan ja maan-omistajan välinen maankäyttösopimus, jossa on määräykset yllä mainituista velvollisuuksista, vastuista ja vakuuksista laaditaan ja hyväksytään kunnanhallituksessa ennen kuin asemakaavaa hyväksytään kunnanvaltuustossa.

- Spjutsundintien liittymien parantamiseksi on laadittu asianmukaiset suunnitelmat, jotka myös ovat kaavan liitteinä 10a ja 10b. Lupa liittymien parantamiseksi haetaan Uudenmaan ELY-keskukselta.
- Kortteli 903 on poistettu.
- Rakennusoikeuden merkitsemistapaa on tarkistettu ja hulevesimääräyksiä on tarkennettu.
- Hevostilan suojavaöhykettä (sv-1) on laajennettu ja hevostilan läheisyyteen sijoitettu kevyenliikenteen väylä on poistettu kaavasta. Muutosten myötä suojavaöhyke muodostuu ehjäksi ja tiheäksi.
- Kaavamääräyksiin on lisätty määräys: "Rakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen radonhaitta".

Kaavaan tehdyt muutokset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan teknisiä korjauksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavan kokonaisratkaisua.

#### **Liitteet**

Liite 1/25. § MAAJAOS: Asemakaavakartta 1:2000 ja kaavamääräykset (päiväty 16.3.2016)

Liite 2/25. § MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 3/25. § MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet

Liite 4/25. § MAAJAOS: Vastineet ehdotusvaiheen muistutuksiin ja lausuntoihin

#### **Vt. kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

- 1) hyväksyä vastineet Nevas gårdin asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä
- 2) esittää Nevas gårdin asemakaavan, kaavan NE1 (päiväty 16.3.2016) kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Asiaa käsiteltäessä tuotiin esille, että Nevas gårdin asemakaavasta poistetun korttelin 903 asemakaavoittamista

voidaan tutkia myöhemmin, mikäli kortteli voidaan liittää rakennettuun katuverkkoon.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

---

KH § 179

Kunnanhallitus 29.3.2016

**Liitteet**

Liite 1/ §179 KH: Asemakaavakartta 1:2000 ja kaavamääräykset (päiväty 16.3.2016)

Liite 2/ §179 KH: Kaavaselostus

Liite 3/§ 179KH: Kaavaselostuksen liitteet

Liite 4/§ 179 KH: Vastineet ehdotusvaiheen muistutuksiin ja lausuntoihin

**Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää:

1) hyväksyä vastineet Nevas gårdin asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä

2) esittää Nevas gårdin asemakaavan, kaavan NE1 (päiväty 16.3.2016) kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

---

KV § 94

Valtuusto 16.5.2016

**Liitteet**

Liite 1/ § 94 KV: Asemakaavakartta 1:2000 ja kaavamääräykset (päiväty 16.3.2016)

Liite 2/ § 94 KV: Kaavaselostus

Liite 3/ § 94 KV: Kaavaselostuksen liitteet

Liite 4/ § 945 KV: Vastineet ehdotusvaiheen muistutuksiin ja lausuntoihin

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa:

Sipoossa 24.5.2016

Carola Juselius  
johdon assistentti

## VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisesti.

**Valitusviranomainen** Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 Helsinki  
helsinki.hao@oikeus.fi

**Valitusaika** 30 päivää  
Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

**Valituskirja** Valituskirjassa on ilmoitettava  
- valittajan nimi, kotikunta ja postiosoite  
- päätös, johon haetaan muutosta  
- miten päätöstä halutaan muuttaa  
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirja on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjan, siinä on mainittava myös laatijan kotikunta ja postiosoite.

Valituskirjaan on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä, sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

**Valitusasiakirjojen toimittaminen** Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

## Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus voi periä muutoksenhakuasian käsittelystä oikeudenkäyntimaksun. Maksuista säädetään laissa tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista 26.7.1993/701.

**NE1 Detaljplaneförslag för Nevas gård**

512/10.02.03/2012

MARKSEKT § 55

Markanvändningssektionen 4.6.2014

Beredare: markanvändningschef Matti Kanerva, matti.kanerva (at) sibbo.fi, planläggare Pilvi Nummi-Sund, pilvi.nummi-sund (at) sibbo.fi

**Allmänt**

Ett projektsamarbetsavtal om markanvändningen har upprättats mellan Sibbo kommun och Nevas gårds markägare (Leif Fredriksson och Fredriksson Maskin Ab). Området ingår i kommunens planlägningsprogram 2012–15, 2013–2016 och 2014–2017.

**Planeringsområde**

Området är beläget i södra Sibbo söder om Nevas golfbana, intill landsväg 1534. Planeringsområdets areal är cirka 82 hektar. Detaljplanen gäller följande fastigheter i byn Nevas eller delar av dem: Rnr 3:298, 3:228, 1:27, 1:26, 3:352, 3:296, 3:324, 1:22, 3:350.

Området är beläget i den landskapsmässigt värdefulla Nevas ådal i närheten av Nevas gård som har byggnads- och kulturhistoriska värden. På området finns naturskyddsvärden och två fornlämningsobjekt.

Planeringsområdet är i privat ägo.

**Planeringens mål och detaljplaneutkast**

På området planeras en högklassig helhet för turistservice med badhotell och fritidstjänster samt rikligt med fritidsbostäder. Målet är också att bygga ut och utveckla de nuvarande funktionerna vid Nevas golf. På området planeras en liten mängd personalbostäder.

Enligt projektsamarbetsavtalet föranleder byggandet och upprätthållandet av området inga kostnader för kommunen.

Utbyggandet av golfcentret möjliggörs genom nya golfområden (VU) och områden för byggnader som betjänar turism (RM), där till exempel ett hotell kan placeras. Den sammanlagda byggrätten på RM-områdena är 21 250 m<sup>2</sup>vy. På VU-områdena anvisas områden där det är tillåtet att placera nya golfleder (vu-2) och en mindre skidbacke (vu-3). Antalet fritidsbostäder (RA) i planutkastet är 111 (sammanlagt 18 620 m<sup>2</sup>vy). I

RM-kvarterområdet anvisas 1 250 m<sup>2</sup>vy byggrätt för personalbostäder.

Nevas ådal anvisas som ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA). Skogsområden som lämnas utanför byggandet anvisas som jord- och skogsbruksområden med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU) eller med särskilda miljövärden (MY). Områden som är viktiga med tanke på naturens mångfald (bl.a. habitat för boknätfjäril, Nevas ådal samt bergsområden i enlighet med skogslagen) anvisas med beteckningarna luo-1 och luo-2. Objekt som eventuellt ska fredas enligt lagen om fornminnen anvisas med sm-beteckning.

### **Växelverkan**

En kungörelse om att planarbetet inleds publicerades 30.1.2013. Ett diskussions- och informationsmöte i inledningsskedet ordnades på Söderkulla bibliotek 5.2.2013. Dessutom ordnades en öppen planeringstillställning på Servicehuset Linda 7.10.2013. Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt på kommunens webbplats under hela planeringsprocessen.

### **Planeringssituation**

Planarbetet har nått beredningsskedet, där ett detaljplaneutkast har utarbetats och programmet för deltagande och bedömning har uppdaterats. Beredningsmaterialet och det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning (PDB) kan läggas fram.

### **Utlåtandegivare**

Utlåtanden om detaljplaneutkastet begärs av åtminstone följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland, ansvarsområdet miljö och naturresurser
- NTM-centralen i Nyland, ansvarsområdet trafik och infrastruktur
- Nylands förbund
- Museiverket
- Borgå museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland
- Trafikverket
- Samkommunen för vattenskydd i Mellersta Nyland
- Samkommunen Tusbyregionens vattenverk
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Keravan Energia Oy
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Sibbo Företagare rf
- Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat rf

**Bilagor**

- Planutkast 1:2000 och planbestämmelser, bilaga 1/§ 55
- Planbeskrivning, bilaga 2/§ 55
- Bilagor till planbeskrivningen (inkl. uppdaterat program för deltagande och bedömning), bilaga 3/§ 55

**Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Planläggningssektionen beslutar lägga fram planutkastet för Nevas gård, plan NE 1, och det övriga beredningsmaterialet i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Markanvändningssektionen diskuterade ärendet och Hanne Aho lade fram ett nytt förslag: Markanvändningssektionen beslutar att ärendet remitteras för vidareberedning. Ahos förslag understöddes av Mandi Alaterä. Ordföranden konstaterade att omröstning var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder Ahos förslag röstar med handuppräckning, och konstaterade att Maria Liljeström, Mandi Alaterä, Bob Myrberg och Hanne Aho understödde förslaget.

Efter omröstning (4–1) beslöts att planutkastet för Nevas gård, plan NE 1, remitteras för vidareberedning med följande anvisningar: 1) Byggnaderna på ap-området ska vara mindre och av internattyp. 2) Dimensioneringen justeras nedåt. 3) Fritidsbostädernas våningsyta bör vara mindre (40–60m<sup>2</sup>), om det finns behov av större bör detta motiveras.

**Korrigerat förslag**

Markanvändningssektionen beslutar att ärendet remitteras för vidareberedning med följande anvisningar: 1) Byggnaderna på ap-området ska vara mindre och av internattyp. 2) Dimensioneringen justeras nedåt. 3) Fritidsbostädernas våningsyta bör vara mindre (40–60m<sup>2</sup>), om det finns behov av större bör detta motiveras.

**Beslut**

Förslaget godkändes enhälligt.

sibbo.fi

### **Justerat planutkast**

Detaljplaneutkastet har justerats utgående från markanvändningssektionens respons enligt följande:

1) Till planbestämmelserna har fogats en bestämmelse som styr byggandet av personalbostäder: "På RM-kvartersområdet är det tillåtet att placera bostäder för anställda enligt den tilläggsbyggrätt som anvisas i planen. Bostäderna bör byggas i anknötning 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."

2) Byggrätten som i detaljplanen anvisas för fritidsbostäder (RA) har minskats med 3 960 m<sup>2</sup>vy. I det justerade planutkastet uppgår den totala byggrätten för fritidsbostäder till 14 660 m<sup>2</sup>vy. Minskningen är cirka 21,3 % i förhållande till den ursprungliga byggrätten för fritidsbostäder.

3) De tomtspecifika byggrätterna för fritidsbostäder har minskats. Det justerade utkastet innehåller inga fritidsbostäder på 250 m<sup>2</sup>vy som föreslogs i det tidigare utkastet. Största delen av tomterna för fritidsbostäder har nu en byggrätt på 140 m<sup>2</sup>vy. Dessa tomter ska säljas antingen till byggfirmor eller till privata byggare av fritidsbostäder. Byggrättens mängd är motiverad eftersom målet är att bygga högklassiga och ekoeffektiva fritidsbostäder på området. För att man ska kunna bygga bostäder som motsvarar efterfrågan och ett ekologiskt uppvärmningssystem som grundar sig på jordvärme förutsätts att den tomtspecifika byggrätten är tillräcklig. Ett RA-kvarter (kvarter 902) har reserverats för större fritidsbostäder och byggrätten i kvarteret är 200 m<sup>2</sup>vy/fritidsbostad. En större byggrätt är motiverad i ett kvarter eftersom det på området också behövs fritidsbostäder som lämpar sig för företagets representationsbehov. Byggrätten i kvarteret 905 som är avsett för hyresstugor förblir den samma (60 m<sup>2</sup>vy/fritidsbostad).

### **Planeringssituation**

Detaljplaneutkastet har justerats utgående från markanvändningssektionens respons enligt följande: Beredningsmaterialet och det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning (PDB) kan läggas fram.

### **Utlåtandegivare**

Utlåtanden om detaljplaneutkastet begärs av åtminstone följande



instanser:

- NTM-centralen i Nyland, ansvarsområdet miljö och naturresurser
- NTM-centralen i Nyland, ansvarsområdet trafik och infrastruktur
- Nylands förbund
- Museiverket
- Borgå museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland
- Trafikverket
- Samkommunen för vattenskydd i Mellersta Nyland
- Samkommunen Tusbyregionens vattenverk
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Keravan Energia Oy
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Sibbo Företagare rf
- Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat rf

#### **Bilagor**

- Planutkast 1:2000 och planbestämmelser, bilaga 1/§ 77
- Illustration 1:2000, bilaga 2/§ 77
- Planbeskrivning, bilaga 3/§ 77
- Bilagor till planbeskrivningen, bilaga 4/§ 77

#### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram planutkastet för Nevas gård, plan NE 1, och det övriga beredningsmaterialet i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Beslut

Förslaget godkändes enhälligt.

---

MARKSEKT § 17

Markanvändningssektionen 18.3.2015

Beredare: planläggningskoordinator Pilvi Nummi-Sund,  
pilvi.nummi-sund (at) sibbo.fi

Utkastet till detaljplan för Nevas gård och det övriga beredningsmaterialet var framlagt 25.9–31.10.2014. Planens beredningsmaterial presenterades vid en planutställning som hölls i Servicehuset Linda i Söderkulla 2.10.2014.

Sex åsikter och utlåtanden från 12 olika myndigheter togs emot om planutkastet. Dessutom meddelade Nylands förbund att man inte ger något utlåtande om detaljplanen.

**Planförslag**

Syftet med detaljplanen är att bygga ett område med fritidstjänster och bostäder. I detaljplaneförslaget har områdets helhetslösning samt den totala byggrätten och antalet byggplatser förblivit de samma. Nedan nämnda ändringar har gjorts i planmaterialet utifrån de inlämnade åsikterna och utlåtandena.

**Planbeskrivning:**

- en konsekvensbedömning som hänför sig till boknätjärilens habitat har lagts till
- en uppgift om behovet att dokumentera Mullkärrets fornlämning innan planen genomförs har lagts till
- uppgifter om fornlämningsobjekten har lagts till.

**Plankarta:**

- fornlämningsområdet Nevas säteri har lagts till
- fornlämningsobjekten har numrerats och beskrivits i planbeskrivningen
- byggnadsytor för parktransformatorerna har lagts till
- en bestämmelse om att det befintliga trädbeståndet i RA-, MU- och MY-områdena ska bevaras har lagts till
- en allmän bestämmelse om minimiavståndet mellan byggnader har lagts till
- dagvattenbestämmelserna har preciserats: behandling av golfbanans dagvatten och behov av dagvattenplan i alla kvartersområden
- en ekologisk förbindelse mellan Stormossen och Vaxesmossen (luo-4) har lagts till
- en bestämmelse som tillåter friluftsleder i MU-, MY- och MA-områdena har lagts till
- mellan grannfastigheterna och kvartersområdena har skyddszoner lagts till där det befintliga trädbeståndet ska bevaras eller ny ersättande växtlighet planteras
- körförbindelserna har namngetts.

**Separata bestämmelser:**

- trafikmängderna i dagvattenutredningen har justerats för att motsvara trafikutredningen
- basuppgifterna för delavrinningsområde 5 har justerats utgående från en mottagen åsikt
- landskapsutredningen har kompletterats med en historisk kartundersökning.

**Planeringens skede**

Detaljplanekartan, beskrivningen och de separata bestämmelserna har reviderats och kompletterats utifrån

utlåtandena och åsikterna.

Detaljplaneförslaget är färdigt att läggas fram offentligt.

#### **Utlåtandegivare**

Utlåtanden om förslaget till detaljplan begärs av åtminstone följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland, ansvarsområdet miljö och naturresurser
- NTM-centralen i Nyland, ansvarsområdet trafik och infrastruktur
- Museiverket
- Borgå museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland
- Trafikverket
- Samkommunen för vattenskydd i Mellersta Nyland
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Keravan Energia Oy
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Sibbo Företagare rf
- Sibbo Naturskyddare – Sipoon Luonnonsuojelijat rf

#### **Bilagor**

Bilaga 1/§ 17 MARKSEKT: Planutkast 1:2000 och planbestämmelser

Bilaga 2/§ 17 MARKSEKT: Planbeskrivning, förslag

Bilaga 3/§ 17 MARKSEKT: Bilagor till planbeskrivningen

Bilaga 4/§ 17 MARKSEKT: Bemötanden till åsikterna och utlåtandena i utkastskedet

#### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag:**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att planförslaget för detaljplan för Nevas gård (plan NE 1) läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden om detaljplanen.

Beslut

Förslaget godkändes enhälligt.

---

KST § 84

Kommunstyrelsen 31.3.2015

#### **Bilagor**

Bilaga 1/§ 84 KST: Planutkast 1:2000 och planbestämmelser

Bilaga 2/§ 84 KST: Planbeskrivning, förslag

Bilaga 3/§ 84 KST: Bilagor till planbeskrivningen

Bilaga 4/§ 84 KST: Bemötanden till åsikterna och utlåtandena i

utkastskedet

**Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar i enlighet med markanvändningssektionens förslag att förslaget till detaljplanen för Nevas gård (plan NE 1) läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen samt att nödvändiga utlåtanden om planförslaget begärs.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag. Paragrafen justerades omedelbart.

---

## MARKSEKT § 25

Markanvändningssektionen 16.3.2016

Beredare: planläggningschef Matti Kanerva, matti.kanerva (at) sibbo.fi, planläggare Hertta Ahvenainen, hertta.ahvenainen (at) sibbo.fi

**Planprocessens skede**

Detaljplaneförslaget var framlagt under tiden 2.4–4.5.2015 enligt 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen.

Följande instanser gav utlåtanden om detaljplaneförslaget: NTM-centralen, Borgå museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland, Helsingforsregionens trafik (HRT), Räddningsverket i Östra Nyland, Sibbo Företagare rf och Borgå stads hälsoskydd. Av kommunens interna aktörer bads inte utlåtanden i förslagsskedet, men planförslaget har utarbetats i tätt samarbete särskilt med representanter för kommunaltekniken och vattentjänster. Dessutom har kommunens byggnadstillsyn och miljövårdsmyndigheter hörts efter att planförslaget var framlagt.

Tre anmärkningar lämnades in om planförslaget. Utlåtandena och åsikterna som mottagits om planförslaget samt bemötandena till dessa har sammanställts i en bemötanderapport som ingår som bilaga.

Ett myndighetssamråd om planarbetet hölls på NTM-centralen i Nyland 11.12.2015. Promemorian ingår som bilaga 5b i beskrivningen.

Utifrån responsen som mottagits om detaljplaneförslaget samt myndighetssamrådet som hölls på NTM-centralen 11.12.2015 har

man utarbetat en detaljplan som förs vidare till behandling för godkännande.

### **Detaljplan som lämnas för godkännande**

Till detaljplanen och det tillhörande materialet (beskrivning och byggsättsanvisningar) som lämnas för godkännande har följande korrigeringar och tillägg gjorts:

- Planförslaget har justerats så att alla körförbindelser har ändrats till gator. I planbestämmelserna har dessutom tagits in en bestämmelse enligt 84 § i markanvändnings- och bygglagen om att ansvaret för gatuhållningen överförs från kommunen till markägarna (till ett serviceandelsbolag som ska grundas) och en bestämmelse enligt 91 § i markanvändnings- och bygglagen om genomförandeansvaret i fråga om gator och allmänna områden samt en allmän bestämmelse om markägarens skyldighet att genomföra planen vad gäller byggande och underhåll av kommunal teknik. Ett markanvändningsavtal, som innehåller bestämmelser om de ovan nämnda skyldigheterna, ansvaren och säkerheterna upprättas mellan Sibbo kommun och markägaren. Avtalet godkänns av kommunstyrelsen innan detaljplanen förs till fullmäktige för godkännande.
- För att förbättra anslutningarna vid Spjutsundsvägen har ändamålsenliga planer utarbetats och dessa ingår i detaljplanen som bilaga 10a och 10b. Tillstånd att förbättra anslutningarna söks av NTM-centralen i Nyland.
- Kvarter 903 har avlägsnats.
- Sättet att beteckna byggrätten har justerats och dagvattenbestämmelserna har preciserats.
- Skyddszonen för häststallet (sv-1) har utvidgats och leden för lätt trafik i närheten av häststallet har avlägsnats från planen. Till följd av ändringarna blir skyddszonen enhetlig och tät.
- Följande bestämmelse har fogats till planbestämmelserna: "Vid byggande ska en eventuell radonrisk tas i beaktande."

Ändringarna som gjorts i planen kräver inte ny framläggning av planmaterialet, eftersom ändringarna till sin natur är tekniska korrigeringar som inte väsentligt ändrar planens helhetslösning.

### **Bilagor**

Bilaga 1/§ 25 MARKSEKT: Detaljplanekarta 1:2000 och planbestämmelser (uppdaterade 16.3.2016)

Bilaga 2/§ 25 MARKSEKT: Planbeskrivning  
Bilaga 3/§ 25 MARKSEKT: Bilagor till planbeskrivningen  
Bilaga 4/§ 25 MARKSEKT: Bemötanden till anmärkningarna och utlåtandena i förslagsskedet

**Tf utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

- 1) godkänna bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna om förslaget till detaljplan för Nevas gård,
- 2) föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplan för Nevas gård, plan NE1 (daterad 16.3.2016).

Under behandlingen framfördes åsikter om att man senare kan utreda huruvida man genom detaljplanering av kvarter 903, som uteslutits ur detaljplanen för Nevas gård, kan infoga det till det bebyggda gatunätet.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

---

KST § 179

Kommunstyrelsen 29.3.2016**Bilagor**

Bilaga 1/§ 179 KST: Detaljplanekarta 1:2000 och planbestämmelser (uppdaterade 16.3.2016)  
Bilaga 2/§ 179 KST: Planbeskrivning  
Bilaga 3/§ 179 KST: Bilagor till planbeskrivningen  
Bilaga 4/§ 179 KST: Bemötanden till anmärkningarna och utlåtandena i förslagsskedet

**Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar:

- 1) godkänna bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna om förslaget till detaljplan för Nevas gård
- 2) föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplan för Nevas gård, plan NE1 (daterad 16.3.2016).

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

---

KFGE § 94

Fullmäktige 16.5.2016

**Bilagor**

Bilaga 1/ § 94 KFGE: Detaljplanekarta 1:2000 och planbestämmelser (uppdaterade 16.3.2016)

Bilaga 2/ § 94 KFGE: Planbeskrivning

Bilaga 3/ § 94 KFGE: Bilagor till planbeskrivningen

Bilaga 4/ § 94 KFGE: Bemötanden till anmärkningarna och utlåtandena i förslagsskedet

**Beslut**

Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.

---

Riktigheten av utdraget ur det vederbörligen undertecknade och justerade protokollet bestyrker:

Sibbo den 24.5.2016

Carola Juselius  
assistent för ledningen

## BESVÄRSANVISNING

I detta beslut kan ändring sökas skriftligt.

**Besvärsmyndighet** Helsingfors förvaltningsdomstol  
Banbyggarvägen 5  
00520 Helsingfors  
helsinki.hao@oikeus.fi

**Besvärstid** 30 dagar  
Besvärstiden börjar från delfåendet av beslutet.

**Besvärsskrift** I besvärsskriften skall uppges

- ändringssökandens namn, hemkommun och postadress
- vilket beslut som överklagas
- vilka ändringar som yrkas i beslutet
- motiveringarna till att beslutet bör ändras.

Besvärsskriften skall undertecknas av ändringssökanden själv eller av den som författat skriften. Om endast den som författat besvärsskriften undertecknar den, skall också hans yrke, boningsort och postadress anges.

Till besvärsskriften skall fogas det beslut som överklagas, i original eller som officiellt bestyrkt kopia, och intyg om den dag från vilken besvärstiden skall räknas.

**Inlämnande av besvärshandlingarna** Besvärshandlingarna skall lämnas till besvärsmyndigheten före besvärstidens utgång. Besvärshandlingarna kan även sändas med post eller genom bud, men i så fall på avsändarens eget ansvar. Handlingarna skall lämnas till posten i så god tid att de kommer fram innan besvärstiden går ut.

**Rättegångsavgift** Förvaltningsdomstolen kan ta ut en rättegångsavgift för behandlingen av ett ärende som gäller sökande av ändring. Om avgifterna föreskrivs i lagen om avgifter för domstolars och vissa justitieförvaltningsmyndigheters prestationer 26.7.1993/701.