

# M 2 Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavamuutos

## M 2 Detaljplaneändring för Massby ridcentrum och område för egnahemshus

Asemakaavamuutos  
Detaljplaneändring



3.9.2018

## ASIA / ÄRENDE 648/2014

Asemakaavan muutos koskee Massbyn kylän kiinteistöjä: 753-419-0001-0023 (Bergshyddan), 753-419-0001-0060 (Nyåker), 753-419-0001-0061 (Thureberg), 753-419-0001-0011 (Gustafslund), 753-419-0001-0062 (Tasslund), 753-419-0002-0068 (Hembacka), 753-419-0004-0003 (Solbacka) ja osaa kiinteistöistä: 753-419-0002-0075 (Styrmans) ja 753-419-0001-0044 (Kavals) sekä yleistä tiealuetta (Massbyntie). Kiinteistöt sijaitsevat asemakaavan kortteleiden 148 ja 151 alueella.

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

Tämä selostus liittyy 3.9.2018 päivättyyn asemakaavakarttaan (1:2 000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla: [www.sipoo.fi/asebakaavat/](http://www.sipoo.fi/asebakaavat/)

Selostuksen valokuvat © Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö

Selostuksen on laatinut Ramboll Finland Oy:n yksikön päällikkö Niina Ahlfors ja sen on kääntänyt ruotsiksi kääntäjä Marita Storsjö.

### Kaavan laatija

Jarkko Lyytinen, arkkitehti, vt. maankäyttöpäällikkö  
puh (09) 2353 6720  
[etunimi.sukunimi@sipoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sipoo.fi)

Pilvi Nummi, arkkitehti, kaavoituskoordinaattori  
puh (09) 2353 6728  
[etunimi.sukunimi@sipoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sipoo.fi)

### Konsultti

Ramboll Finland Oy  
Niina Ahlfors, arkkitehti, yksikön päällikkö  
puh 040 176 8252  
[etunimi.sukunimi@ramboll.fi](mailto:etunimi.sukunimi@ramboll.fi)

Detaljplaneändringen gäller följande fastigheter i Massby: 753-419-0001-0023 (Bergshyddan), 753-419-0001-0060 (Nyåker), 753-419-0001-0061 (Thureberg), 753-419-0001-0011 (Gustafslund), 753-419-0001-0062 (Tasslund), 753-419-0002-0068 (Hembacka), 753-419-0004-0003 (Solbacka) och en del av fastigheterna 753-419-0002-0075 (Styrmans) och 753-419-0001-0044 (Kavals) samt allmänt vägområde (Massbyvägen). Fastigheterna ligger inom detaljplanens kvarter 148 och 151 på området.

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

Denna beskrivning hör till den detaljplanekarta som är daterad 3.9.2018 (1:2 000).

Planbeskrivningen och plankartan med dess bestämmelser publiceras på kommunens webbplats: [www.sipoo.fi/asebakaavat/](http://www.sipoo.fi/asebakaavat/)

Beskrivningens foton © Sibbo kommuns planläggningsenhet

Beskrivningen är utarbetad av Ramboll Finland Oy:s enhetschef Niina Ahlfors och den har översatts till svenska av översättare Marita Storsjö.

### Planen har utarbetats av

Jarkko Lyytinen, arkitekt, t.f. markanvändningschef  
tel. (09) 2353 6720  
[fornamn.efternamn@sipoo.fi](mailto:fornamn.efternamn@sipoo.fi)

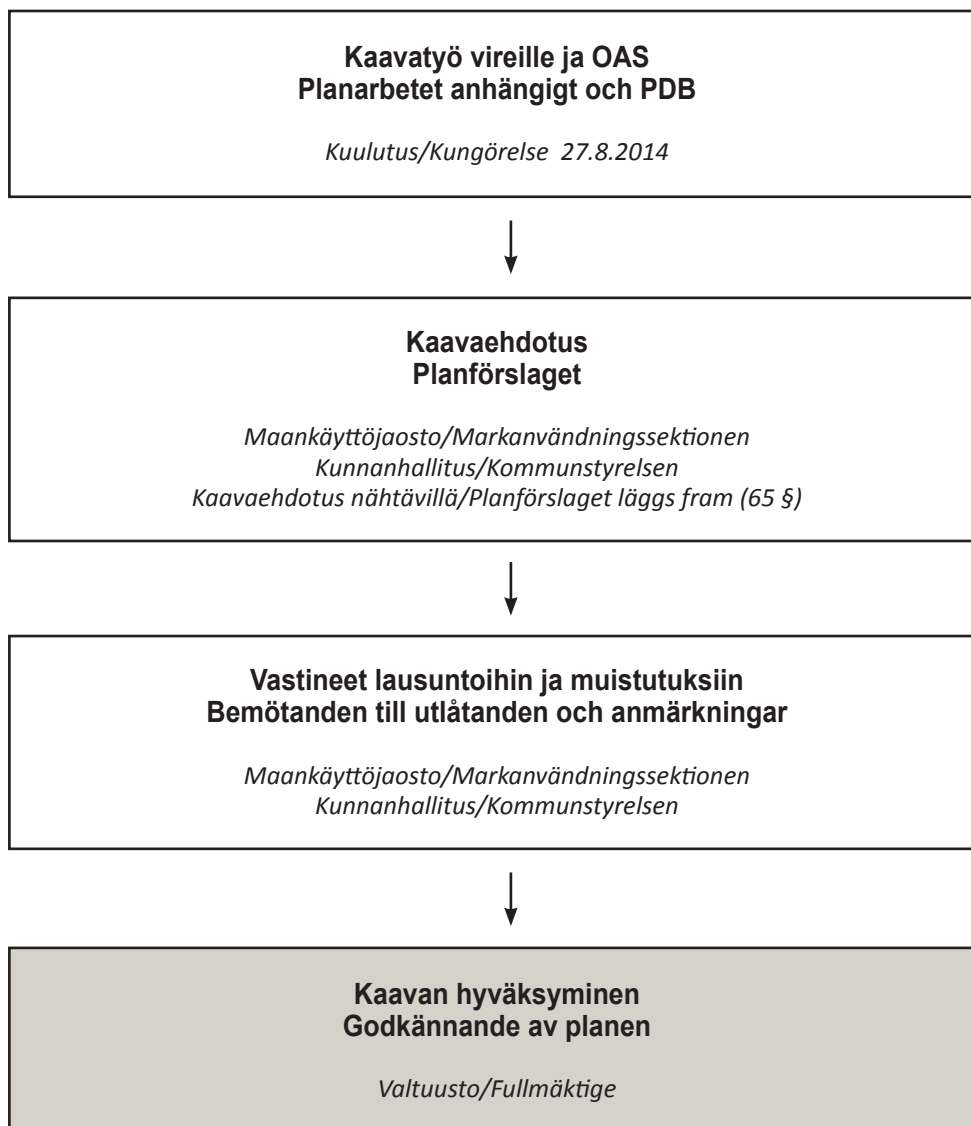
Pilvi Nummi, arkitekt, planläggningskoordinator  
tel. (09) 2353 6728  
[fornamn.efternamn@sipoo.fi](mailto:fornamn.efternamn@sipoo.fi)

### Konsult

Ramboll Finland Oy  
Niina Ahlfors, arkitekt, enhetschef  
tel. 040 176 8252  
[fornamn.efternamn@ramboll.fi](mailto:fornamn.efternamn@ramboll.fi)



## Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingskedan



# 1. Perus ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoon kunta

Kunnan osa: Massbyn kylä

Kiinteistöt: 753-419-0001-0023 (Bergshyddan), 753-419-0001-0060 (Nyåker), 753-419-0001-0061 (Thureberg), 753-419-0001-0011 (Gustafslund), 753-419-0001-0062 (Tasslund), 753-419-0002-0068 (Hembacka), 753-419-0004-0003 (Solbacka) ja osia kiinteistöistä 753-419-0002-0075 (Styrmans) ja 753-419-0001-0044 (Kavals)

Kaavan nimi: Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavamuutos

Kaavanumero: M 2

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Sipoon Massbyn kylässä Labbnii-tyntien varteen. Alue rajautuu koillisivultaan Massbyn-tiehen ja pohjoispuolella sijaitsee Arlan tehdas. Alue on laajuudeltaan noin 18 hehtaaria ja alue käsittää Massbyn ratsastuskeskuksen ja sen koillispuolella sijaitsevat pientalot ja laidunalueet.

# 1. Bas- och identifikationsuppgifter

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo kommun

Kommundel: byn Massby

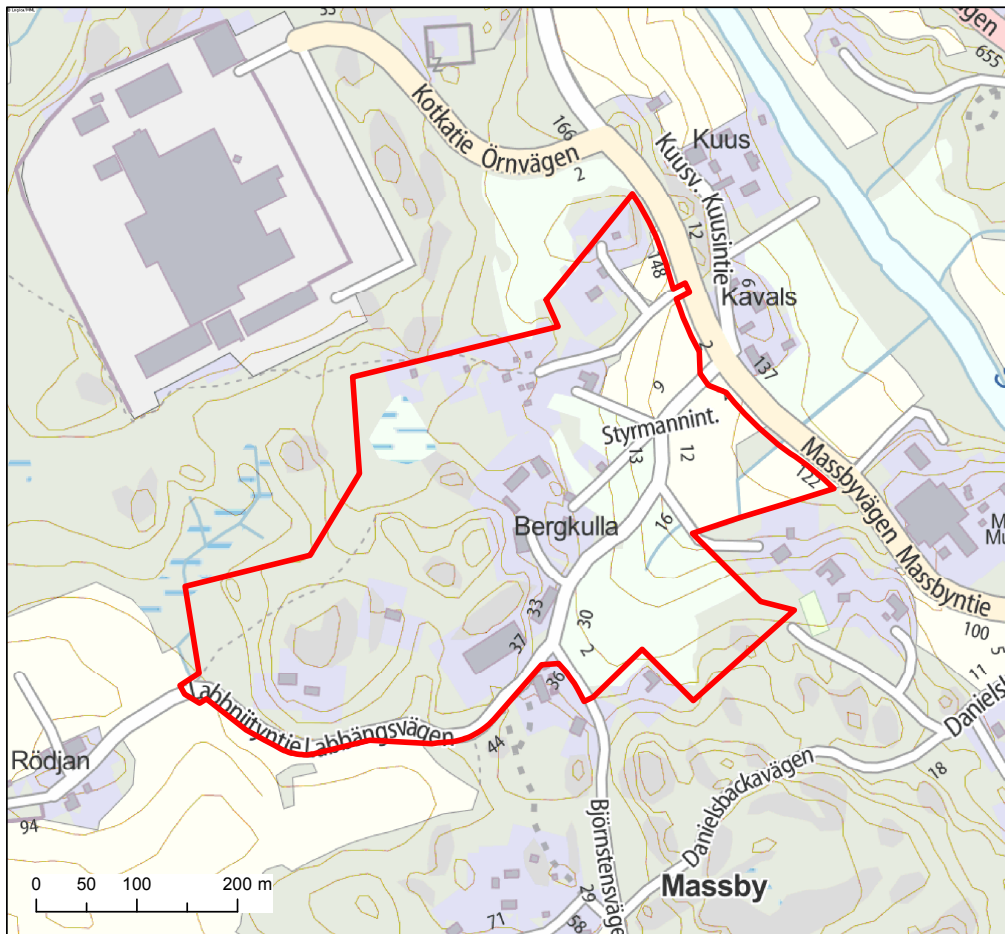
Fastigheter: 753-419-0001-0023 (Bergshyddan), 753-419-0001-0060 (Nyåker), 753-419-0001-0061 (Thureberg), 753-419-0001-0011 (Gustafslund), 753-419-0001-0062 (Tasslund), 753-419-0002-0068 (Hembacka), 753-419-0004-0003 (Solbacka) och en del av fastigheterna 753-419-0002-0075 (Styrmans) och 753-419-0001-0044 (Kavals)

Planens namn: Detaljplaneändring för Massby ridcentrum och område för egnahemshus

Plannummer: M 2

## 1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger intill Labbängsvägen i Massby i Sibbo. Området gränsar i nordost till Massbyvägen och norr om området finns Arlas fabrik. Områdets storlek är



Asemakaavamuutosalueen rajaus

Avgränsning av området för detaljplaneändringen



### 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan viheraluetta ratsastuskeskuksen käyttöön ja osoittaa kahdeksan uuden omakotitalon rakennuspaikkaa olemassa olevien pientalojen yhteyteen. Alueella sijaitsevaa ratsastuskeskusta on tarkoitus laajentaa rakentamalla huoltorakennuksia, maneesi ja ratsastuskenttä.

cirka 18 hektar och det omfattar Massby ridcentrum samt de småhus och betesområden som ligger nordost om ridcentret.

### 1.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra ett grönområde i gällande detaljplan så att det kan användas av ridcentret och att anvisa åtta nya byggplatser för egnahemshus i anslutning till de befintliga småhusen. Man har för avsikt att bygga ut ridcentret på området genom att bygga servicebyggnader, manege och ridbana. Det är också meningen att några byggplatser för egnahemshus ska anvisas på området.

## 1.4 Sisällysluettelo

1.	PERUS JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Asemakaavan tarkoitus.....	3
1.4	Sisällysluettelo.....	4
1.5	Liitteet.....	5
1.6	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2.	TIIVISTELMÄ.....	8
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	8
2.2	Asemakaava.....	8
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	9
3.1	Suunnittelualueen yleiskuvaus.....	9
3.1.1	Luonnonympäristö.....	10
3.1.2	Maisema ja kulttuuriympäristö.....	15
3.1.3	Maanomistus.....	24
3.2	Suunnittelutilanne.....	24
3.2.1	Maakuntakaava.....	24
3.2.2	Yleiskaava.....	25
3.2.3	Sibbesborgin osayleiskaava.....	27
3.2.3	Asemakaava.....	27
3.2.4	Rakennusjärjestys.....	28
3.2.5	Aluetta koskevat sopimukset.....	28
3.2.6	Pohjakartta.....	29
3.2.7	Rakennuskiellot.....	29
3.2.8	Muita aluetta koskevia päätöksiä ja suunnitelmia.....	29
4.	ASEMAKAAVASUUNNITTELU VAIHEET.....	29
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	29
4.2	Asemakaavasunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	29
4.2.1	Osalliset.....	29
4.2.2	Vireilletulo.....	30
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	30
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	30
4.3.1	Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset.....	30
4.3.2	Hakijan asettamat tavoitteet.....	30
4.3.3	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	31
4.3.4	Kunnan asettamat tavoitteet.....	31
4.3.5	Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet.....	31
4.3.6	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet.....	31
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	31
5.1	Kaavan rakenne.....	31
5.1.1	Mitoitus.....	32
5.1.2	Tekninen huolto.....	33
5.1.3	Liikenne.....	33
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	34
5.3	Aluevaraukset.....	34
5.3.1	Korttelialueet.....	34
5.3.2	Muut alueet.....	35
5.4	Ehdotusvaiheen nähtävilläoloajan jälkeen tehdyt tarkistukset kaava-asiakirjoihin.....	35
5.5	Kaavan vaikutukset.....	36
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	36
5.5.2	Vaikutukset luonnonympäristöön.....	37
5.5.3	Vaikutukset pohjavesialueeseen.....	38
5.5.4	Vaikutukset kuntatalouteen.....	39
5.6	Ympäristön häiriötekijät.....	39
5.7	Asemakaavamerkinnot ja määräykset.....	39
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	40
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	40
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	40
6.3	Toteutuksen seuranta.....	40

## 1.5 Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Vesi- ja viemäriverkosto
3. Voimassa oleva / poistuva asemakaava
4. Asemakaava
  - asemakaavakartta
  - asemakaavan merkinnät ja määräykset
  - asemakaavan seurantalomake
  - rakentamistapaohje

## 1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista:

- OIVA – Ympäristö- ja paikkatietopalvelu asiantuntijoille
- www.rky.fi (Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt)
- <http://kulttuuriymparisto.nba.fi> (muinaisjäännösrekisteri)
- www.gtk.fi
- Missä maat ovat mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2012
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Finland Oy, 11.3.2010
- Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (RAKU), Itä-Uudenmaan liitto, 2007
- Itä-Uudenmaan maisematyypit, Itä-Uudenmaan liitto, 2007
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006
- Sipoon lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006
- Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 1991: Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontokohdeselvitys, Sipoon kunta, ympäristönsuojelulautakunta
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Jaakko Pöyry Infra – Maa ja Vesi 2002
- Julkaisu 1:1991, Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2007
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella
- Tutkimusraportti, osa II, Pohjavesialueiden geologisen rakenteen selvitys Sipoon Norrkullan, Nikukällan ja Söderkullan pohjavesialueella, Pomake-hanke, Geologian tutkimuskeskus, Uudenmaan liitto, 2015
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus, 15.1.2009
- Maisema-aluetyöryhmän mietintö I 66 /1992, Ympäristöministeriö 1993
- Arvokkaat maisema-alueet, Maisema-aluetyöryhmän mietintö II Mietintö 66 /1992, Ympäristöministeriö, 1993

## 1.4 Innehåll

1.	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	2
1.1	Identifikationsuppgifter.....	2
1.2	Planområdets läge.....	2
1.3	Detaljplanens syfte.....	3
1.4	Innehåll.....	4
1.5	Bilagor.....	5
1.6	Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen.....	5
2.	SAMMANDRAG.....	8
2.1	Planläggningsprocessens skeden.....	8
2.2	Detaljplan.....	8
3.	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	9
3.1	Allmän beskrivning av planeringsområdet.....	9
3.1.1	Naturmiljö.....	10
3.1.2	Landskap och kulturmiljö.....	15
3.1.3	Markägoförhållanden.....	24
3.2	Planeringssituation.....	24
3.2.1	Landskapsplan.....	24
3.2.2	Generalplan.....	25
3.2.3	Sibbesborgs delgeneralplan.....	27
3.2.3	Detaljplan.....	27
3.2.4	Byggnadsordning.....	28
3.2.5	Avtal som gäller området.....	28
3.2.6	Baskarta.....	29
3.2.7	Byggförbud.....	29
3.2.8	Andra beslut och planer som rör området.....	29
4.	DETALJPLANERINGENS SKEDEN.....	29
4.1	Detaljplanens planeringsbehov.....	29
4.2	Inledning av detaljplaneringen och därtill hörande beslut.....	29
4.2.1	Intressenter.....	29
4.2.2	Planläggningsstart.....	30
4.2.3	Deltagande och samarbetsförfarande.....	30
4.3	Detaljplanens mål.....	30
4.3.1	Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav.....	30
4.3.2	Den sökandes mål.....	30
4.3.3	Mål på basis av utgångsmaterialet.....	31
4.3.4	Kommunens mål.....	31
4.3.5	Mål baserade på planeringssituationen.....	31
4.3.6	Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper.....	31
5.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	31
5.1	Planens struktur.....	31
5.1.1	Dimensionering.....	32
5.1.2	Teknisk försörjning.....	33
5.1.1	Trafik.....	33
5.2	Fullföljande av målen för miljöns kvalitet.....	34
5.3	Områdesreserveringar.....	34
5.3.1	Kvartersområden.....	34
5.3.2	Andra områden.....	35
5.4	Revideringar som gjorts i plandokumentet efter förslagskedets framläggningstid.....	35
5.5	Planens konsekvenser.....	36
5.5.1	Konsekvenser för byggd miljö.....	36
5.5.2	Konsekvenser för naturmiljön.....	37
5.5.3	Konsekvenser för grundvattenområdet.....	38
5.5.4	Konsekvenser för den kommunala ekonomin.....	39
5.6	Miljöstörningsfaktorer.....	39
5.7	Detaljplanebeteckningar och bestämmelser.....	39
6.	FÖRVERKLIGANDE AV DETALJPLANEN.....	40
6.1	Planer som styr och åskådliggör förverkligandet.....	40
6.2	Förverkligande och tidsplan.....	40
6.3	Uppföljning av förverkligandet.....	40



## 1.5 Bilagor

1. Program för deltagande och bedömning
2. Vatten- och avloppsnät
3. Gällande/utgående detaljplan
4. Detaljplan
  - detaljplanekarta
  - detaljplanens beteckningar och bestämmelser
  - detaljplanens uppföljningsblankett
  - bygganvisningar

## 1.6 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen

Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen:

- Hulevesiselvitys, Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavamuutos, Ramboll, 2015 (dagvattenutredning)
- Liikenneselvitys, Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavamuutos, Ramboll, 2015 (trafikutredning)
- Maisemaselvitys, Ramboll 2015, (landskapsutredning, rapporterad som en del av planbeskrivningen)
- Luontoselvitys, Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos, Ramboll, 2014 (naturutredning)
- Luontoselvitys, Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavamuutos, Ramboll 2015 (naturutredning, rapporterad som en del av planbeskrivningen)
- Förteckning över andra dokument, utredningar och källmaterial som berör planen:
- OIVA – Miljö- och geoinformationstjänst för experter
- [www.rky.fi](http://www.rky.fi) (Värdefulla byggda kulturmiljöer av riksintresse)
- <http://kulttuuriymparisto.nba.fi> (fornlämningsregistret)
- [www.gtk.fi](http://www.gtk.fi)
- Missä maat ovat mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto, 2012 (kulturmiljöer i Nyland, Nylands förbund)
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, WSP Finland Oy, 11.3.2010 (utredning av buller från vägtrafiken i Sibbo)
- Itä-Uudenmaan rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (RAKU), Itä-Uudenmaan liitto, 2007 (byggda kulturmiljöer i Östra Nyland)
- Itä-Uudenmaan maisematyyppit, Itä-Uudenmaan liitto, 2007 (landskapstyper i Östra Nyland)
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennuserintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy, Ympäristötoimisto Oy, 25.1.2006 (kulturmiljöer och byggnadsarv i Sibbo)
- Sipoon lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006 (fladdermusutredning)
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006 (naturutredningar på generalplaneområdet i Sibbo)
- Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 1991: Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontokohdeselvitys, Sipoon kunta, ympäristönsuojelulautakunta (naturobjektutredning i södra Sibbo och Hindsby, Sibbo kommun, miljövårdsnämnden)
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys, Jaakko Pöyry Infra – Maa ja Vesi 2002 (natur- och landskapsutredning i Söderkullaområdet)
- Julkaisu 1:1991, Sipoon historiallisen ajan muinaisjäänösten inventointi, 2007 (inventering av fornlämningar från historisk tid i Sibbo)
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella (ekologiskt nätverk i Östra Nyland)
- Tutkimusraportti, osa II, Pohjavesialueiden geologisen rakenteen selvitys Sipoon Norrkullan, Nikukällan ja Söderkullan pohjavesialueella, Pomake-hanke, Geologian tutkimuskeskus, Uudenmaan liitto, 2015 (Utredning av grundvattenområdenas geologiska struktur i Norrkulla, Nikukälla och Söderkulla, Geologiska forskningscentralen, Nylands förbund)
- Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma. Sipoon kunta, Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä, Uudenmaan ympäristökeskus, 15.1.2009 (skyddsplan för grundvattenområden i Sibbo kommun)
- Maisema-aluetyöryhmän mietintö I 66/1992, Ympäristöministeriö 1993. (Miljöministeriet. Landskapsvård, arbetsgrupps betänkande)
- Arvokkaat maisema-alueet. Maisema-aluetyöryhmän mietintö II. Mietintö 66 /1992, Ympäristöministeriö 1993. (Miljöministeriet. Värdefulla landskapsområden, arbetsgrupps betänkande)

## 2. Tiivistelmä

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavoitus on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2014-2017 (KH hyv. 10.12.2013) perusteella.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 27.8.2014. Kaava-alueetta laajennettiin ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin uudelleen nähtäville 4.6.2015.

Alueen kaavoituksesta kiinnostuneille järjestettiin naapurustotapaaminen 10.6.2015 Massbyn ratsastuskeskuksen tiloissa.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa Massbyn ratsastuskeskuksen toiminnan laajentuminen. Nykyisten ratsastustoimintaa tukevien rakennusten läheisyyteen osoitetaan rakennusoikeutta maneesille ja talousrakennuksille sekä alue ratsastuskentälle.

Lisäksi kaavalla osoitetaan lähivirkistysaluetta suunnittelualueen pohjoisosaan ja yhteensä 8 uutta pientalotonttia olemassa olevien omakotitalojen yhteyteen.

Kaavalla ratkaistaan alueen sisäisen liikenteen järjestelyt ja ratsastuskeskuksen pysäköintipaikat. Hulevesien käsittelyyn on kiinnitetty erityistä huomiota ja sen järjestämistä on annettu kaavassa määräyksiä.

## 2. Sammandrag

### 2.1 Planläggningsprocessens skeden

Detaljplaneringen av Massby ridcentrum startade utgående från kommunens planläggningsprogram 2014–2017 (KS godk. 10.12.2013).

Planläggningsarbetet kungjordes och planens program för deltagande och bedömning lades fram offentligt 27.8.2014. Planområdet förstorades och programmet för deltagande och bedömning kungjordes på nytt och lades fram offentligt 4.6.2015.

För dem som är intresserade av områdets planläggning ordnades ett möte för grannskapet i Massby ridcentrums lokaler 10.6.2015.

### 2.2 Detaljplan

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en utvidgning av Massby ridcentrums verksamhet. I närheten av byggnaderna som stöder ridverksamheten anvisas byggrätt för manege och ekonomibyggnader samt ett område för ridbana.

Med planen anvisas dessutom område för närrekreation i norra delen av planeringsområdet och sammanlagt 8 nya småhustomter i anslutning till de befintliga egnahemshusen.

Med planen avgörs regleringen av områdets interna trafik och ridcentrets parkeringsplatser. Särskild vikt har fästs vid dagvattenbehandlingen. I planen ges bestämmelser om hur den ska ordnas.

### 3. Suunnittelun lähtökohdat

#### 3.1 Suunnittelualan yleiskuvas

Suunnitteluala sijaitsee Sipoon Massbyn kylässä Labbniityntien molemmin puolin. Alueella toimii Massbyn ratsastuskeskus, johon kuuluu hevostalli, talousrakennuksia, maatilaa pääkeskus ja kaksi pienempää asuinrakennusta sekä laidunalueita. Suunnittelualan koillisosassa sijaitsee neljä omakotitaloa ja lounaisosassa yksi omakotitalo. Kaava-alue on laajuudeltaan noin 18 hehtaaria ja se rajautuu koillislaidaltaan Massbyntiehen ja pohjoispuolella sijaitsevaan Arlan tehtaaseen.

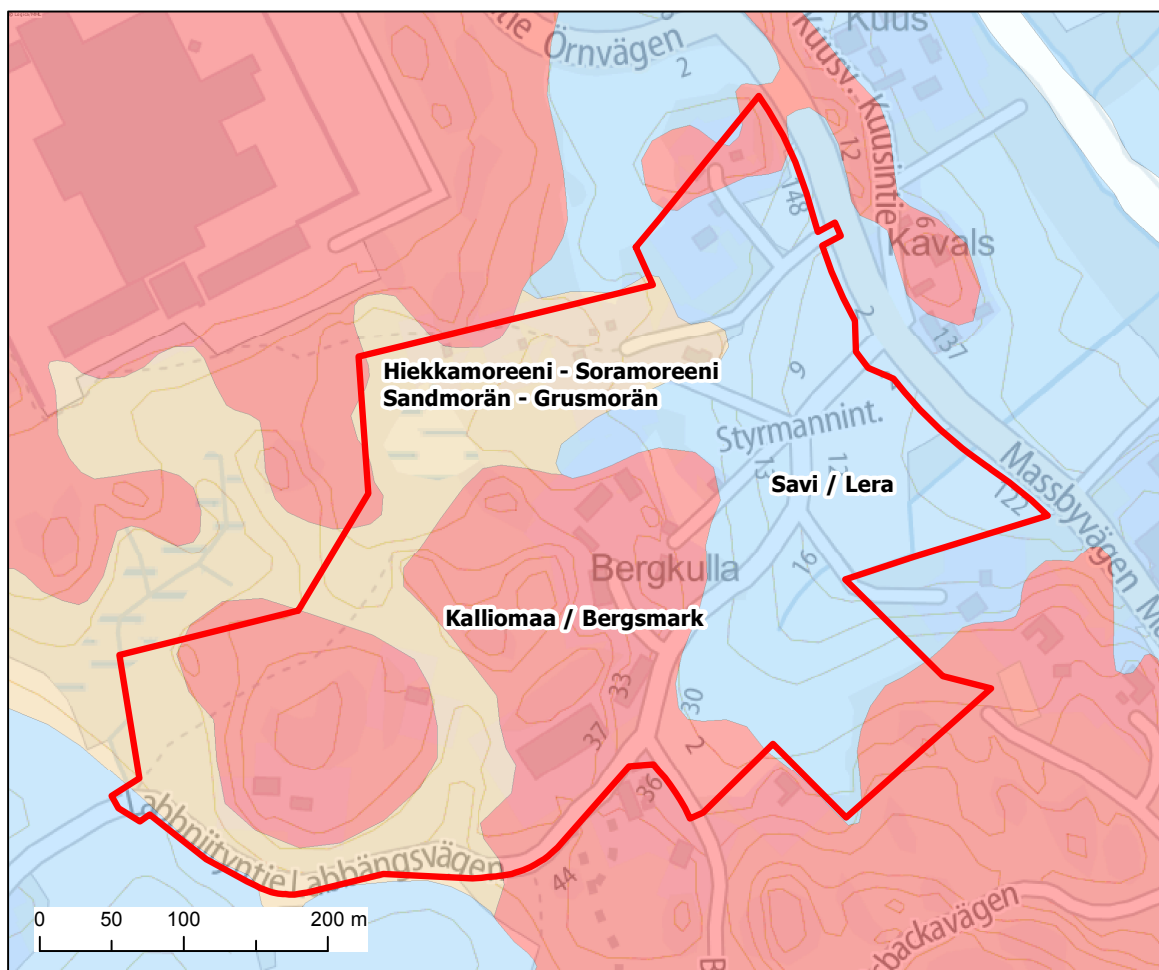
Asemakaavan muutos koskee Massbyn kylän kiinteistöjä: 753-419-0001-0023 (Bergshyddan), 753-419-0001-0060 (Nyåker), 753-419-0001-0061 (Thureberg), 753-419-0001-0011 (Gustafslund), 753-419-0001-0062 (Tasslund), 753-419-0002-0068 (Hembacka), 753-419-0004-0003 (Solbacka) ja osaa kiinteistöistä: 753-419-0002-0075 (Styrmans) ja 753-419-0001-0044 (Kavals) sekä yleistä tiealuetta (Massbyntie). Kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

### 3. Utgångspunkter för planeringen

#### 3.1 Allmän beskrivning av planeringsområdet

Planeringsområdet ligger på båda sidorna om Labbängsvägen i Massby i Sibbo. På området finns Massby ridcentrum som omfattar häststall, ekonomibyggnader, gårdens driftcentrum och två mindre bostadshus samt betesområden. I planeringsområdets nordöstra del finns fyra egnahemshus och i den sydvästra delen ett egnahemshus. Planområdet omfattar cirka 18 hektar och det gränsar i nordost till Massbyvägen och i norr till Arlas fabrik.

Detaljplaneändringen gäller följande fastigheter i Massby: 753-419-0001-0023 (Bergshyddan), 753-419-0001-0060 (Nyåker), 753-419-0001-0061 (Thureberg), 753-419-0001-0011 (Gustafslund), 753-419-0001-0062 (Tasslund), 753-419-0002-0068 (Hembacka), 753-419-0004-0003 (Solbacka) och en del av fastigheterna 753-419-0002-0075 (Styrmans) och 753-419-0001-0044 (Kavals) samt allmänt vägområde (Massbyvägen). Fastigheterna är i privat ägo.



Alueen maaperä (GTK)

Markens beskaffenhet på området (Geologiska forskningscentralen)

### 3.1.1 Luonnonympäristö

#### 3.1.1.1 Topografia, maaperä ja rakennettavuus

Topografialtaan vaihtelevan alueen korkeimmat alueet sijoittuvat kaava-alueen keskiosaan, jossa maanpinta nousee korkeimmillaan noin 42 metriä merenpinnan yläpuolelle, kun alueen itäosassa alimman kohdan korkeusasema on noin + 18 mpy.

Maaperältään alue on pääosin kalliomaata ja hiekkamoreenia tai soramoreenia. Itäosasta löytyy savimaata.

#### 3.1.1.2 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee Sipoonjoen alaosan valuma-alueella (20.001).

Söderkullan vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (0175315) sijoittuu suunnittelualueen itäosaan. Pohjaveden virtaus suuntautuu Sipoonjoen länsi- ja itäpuoleisilta alueilta kohti laaksoa ja edelleen joen suunnassa kaakkoon. Pohjaveden pinnantasoa on alueella lähellä merivedenpinnan tasoa. (Sipoon kunnan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2009)

### 3.1.1 Naturmiljö

#### 3.1.1.1 Topografi, markens beskaffenhet och byggbarhet

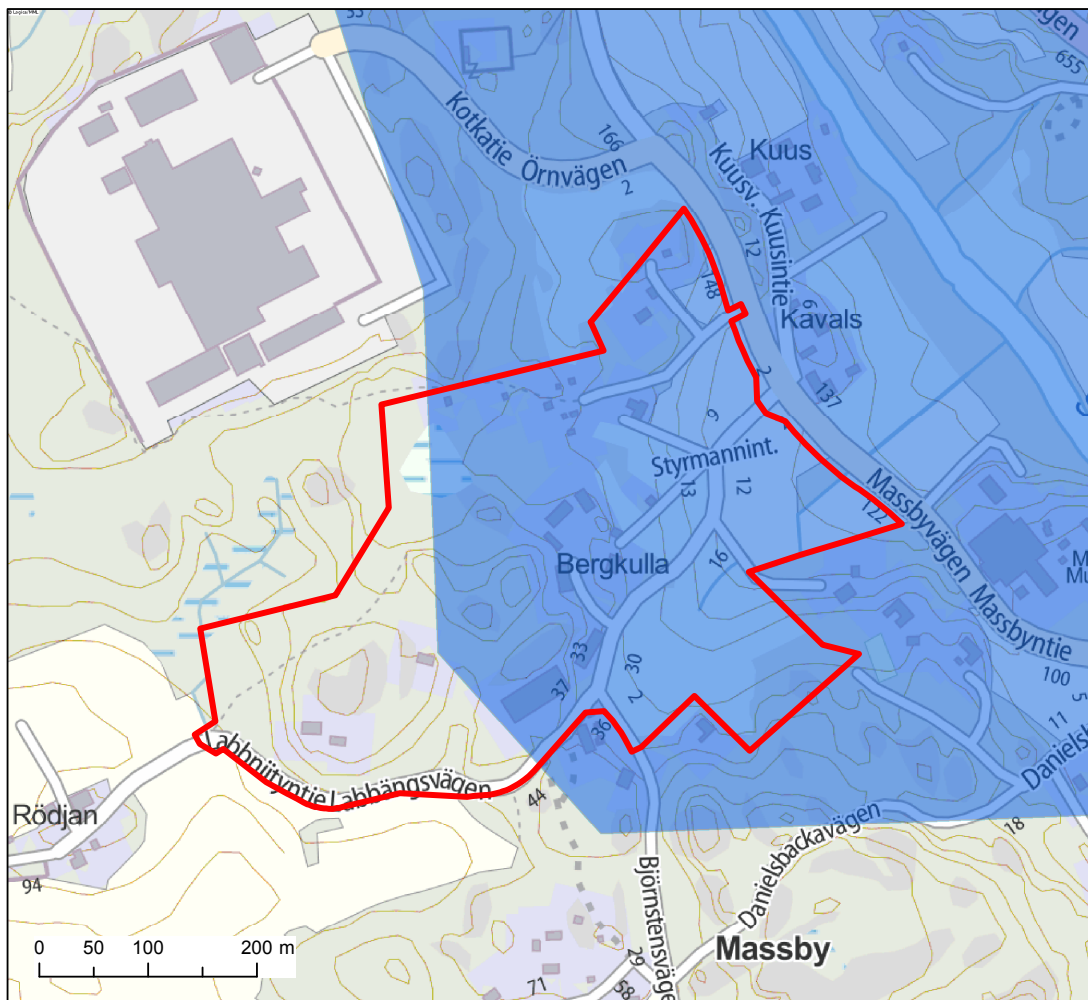
Området har varierande topografi och de högsta områdena finns i planområdets mellersta del, där markytan som högst når upp till cirka 42 meter över havet, medan det lägsta stället i områdets östra del är cirka +18 m ö.h.

Marken på området består främst av bergig mark och sandmorän eller grusmorän. I den östra delen finns lermark.

#### 3.1.1.2 Vattendrag och vattenhushållning

Planeringsområdet ligger på avrinningsområdet för Sibbo ås nedre lopp (20.001).

Ett grundvattenområde (0175315) som är viktigt för vattenförsörjningen i Söderkulla ligger i planeringsområdets östra del. Grundvattnet rinner från områdena väster och öster om Sibbo å mot dalen och vidare i åns riktning mot sydost. Grundvattennivån på området ligger nära havsvattennivån. (Skyddsplan för Sibbo kommuns grundvattenområden 2009)



Pohjavesialue (sininen alue) (OIVA)

Avgränsning av grundvattenområdet (OIVA)

### 3.1.1.3 Kasvillisuus ja eläimistö

Alueelle on laadittu kaavatyön yhteydessä erillinen luontoselvitys (Ramboll, 2014).

Kesällä 2014 laadittu luontoselvitys kattaa valtaosan asemakaavoitettavasta alueesta, selvitys kokonaisuudessaan on esitetty kaavaselostuksen liitteenä. Valtaosa kesän 2014 selvitysalueesta on talouskäytössä olevia metsäalueita. Lisäksi selvitysalueeseen sisältyi myös pihapiirejä, tallirakennus sekä hevoslaitumia. Selvityksen yhteydessä ei havaittu metsälain 10 § mukaisia kohteita, luonnonsuojelulain 29 § suojeltuja luontotyyppisiä tai huomionarvoisia kasvilajeja. Huomionarvoisimmat kasvillisuuskuviot ovat pienialainen ruohoinen avosuota sekä avosuota reunustava korpivyöhyke. Selvityksessä ei havaittu merkkejä liito-oravasta kaavamuutosalueella.

Kaavamuutosalueen linnusto koostuu yleisistä metsien ja maatalousympäristöjen lajeista, Uhanalaisiksi luokiteltuja tai EU:n lintudirektiivin liitteessä I mainittuja lajeja ei havaittu. Huomionarvoisista, eri suojeluluokituksissa mainituista lajeista havaittiin silmälläpidettäväksi (NT) luokiteltu käenpiika, joka kuulutti reviiriään pihapiirin järeissä koivuissa. Lisäksi pientä avosuota reunustavassa järeässä kuusikossa havaittiin monipuolisen yleislajiston lisäksi vanhoja metsiä suosiva puukiipijä.

Luontoselvityksen laatimisen jälkeen asemakaava-alueetta on laajennettu. Kaavan laajennusalueelta laadittiin liito-oravaselvitys keväällä 2015, jonka yhteydessä havainnointiin myös alueen muita luontoarvoja selvitysajankohdan sallimissa puitteissa (FM biologi Kaisa Torri, 14.4.2015).

Asemakaavan laajennusalueesta valtaosa on hevostarhoja ja peltoaluetta (ks. ilmakuva kuva alla). Laajennusalueen metsäisemmät kuviot on alla kuvattu aluekohtaisesti, numerointi ilmakuvan mukaisesti.

Alue 1 on tuoreen kankaan harvennettua sekametsää. Valtapuina mänty ja koivu, hevostarhojen reunoilla kasvaa myös haapaa. Alueella esiintyy yksittäisiä järeitä lehtipuita, joista osa on myös kolopuita. Alue 2 on varttunutta kuusikkoa tuoreella kankaalla. Puusto on järeää, ja seka-puuna kasvaa koivua ja mäntyä. Alueella 3 kasvaa Massbyntiehen rajautuen järeää kuusikkoa, muilta osin alueen puusto on lähinnä pihapuustoa sekä peltoon rajautuva nuori haaparyhmä.

Asemakaavan laajennusalueella ei havaittu keväällä 2015 merkkejä liito-oravista, ja valtaosa laajennusalueesta onkin lajin elinympäristöksi soveltumatonta. Alueen pienialaiset metsäkuviot ovat hoidettuja talousmetsiä, ja laajennusalueen ensisijaiset luontoarvot liittyvätkin pihapiirin vanhaan puustoon ja kulttuurivaikutteeseen lajistoon. Asemakaavan laajennusalueella ei havaittu metsälain 10 § mukaisia kohteita tai luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä.

### 3.1.1.3 Vegetation och fauna

I samband med planläggningsarbetet har en separat naturutredning gjorts på området (Ramboll, 2014).

Naturutredningen som gjordes sommaren 2014 omfattar största delen av det område som ska detaljplaneras. Utredningen finns i sin helhet som bilaga till planbeskrivningen. Största delen av området som utreddes sommaren 2014 är skogsområden som används som ekonomiskog. I utredningsområdet ingick dessutom även gårdsområden, en stallbyggnad samt betesmarker för hästar. I samband med utredningen upptäcktes inga objekt som motsvarar det som avses i skogslagen 10 §, naturtyper som är skyddade enligt naturvårdslagen 29 § eller beaktansvärda växtarter. De mest beaktansvärda vegetationsfigurerna är en liten, gräsbevuxen öppen mosse samt en karrzon kring den öppna mossen. I utredningen upptäcktes inga tecken på flygekorre på planändringsområdet.

Fågelbeståndet på planändringsområdet består av vanliga arter som förekommer i skogar och jordbruksmiljöer. Inga hotklassificerade arter eller arter som ingår i EU:s fågeldirektivs bilaga I upptäcktes. En beaktansvärd art som nämns i olika skyddsklassificeringar och som observerades är göktyta. Den är klassificerad som nära hotad (NT) och hävdade sitt revir i de grova björkarna vid ett gårdsområde. I den grova granskogen kring den lilla öppna mossen upptäcktes utöver de mångsidiga vanliga arterna också trädskräp, som trivs i gamla skogar.

Efter att en naturutredning gjordes har detaljplaneområdet förstörats. På planens utvidgningsområde gjordes en flygekorutredning våren 2015. I samband med den undersöktes också andra naturvärden på området inom ramen för vad som kunde ses vid utredningstidpunkten (FM biolog Kaisa Torri, 14.4.2015).

Största delen av detaljplanens utvidgningsområde är häst-hagar och åkerområden (se flygfoto nedan). De mest skogbevuxna figurerna av utvidgningsområdet beskrivs nedan per område. Numreringen är enligt flygfotot nedan.

Område 1 är gallrad blandskog på frisk mo. Dominerande trädslag är tall och björk. Vid kanterna av häst-hagarna växer också asp. På området finns enstaka grova lövträd av vilka en del också är hålträd. Område 2 är grövre granskog på frisk mo. Träden är grova och det finns inslag av björk och tall. På område 3 intill Massbyvägen finns grova granar, i övrigt består områdets trädbestånd främst av gårdsträd samt en ung aspunge intill åkern.

På detaljplanens utvidgningsområde noterades på våren 2015 inga tecken på flygekorre, och största delen av utvidgningsområdet är olämpligt som livsmiljö för arten. Områdets små skogsfigurer består av skött ekonomiskog och utvidgningsområdets främsta naturvärden gäller framför allt gårdsmiljöernas gamla träd och kulturpåverkan- de arter. På detaljplanens utvidgningsområde upptäcktes inga objekt som motsvarar det som avses i skogslagen 10 § eller naturtyper som är skyddade enligt naturvårdslagen 29 §.





*Aluerajaukset*

*Områdesavgränsningar*



*Puustoa alueella 1 on harvennettu, mutta alueella on säilynyt yksittäisiä järeitä lehtipuita.*



*Trädbeståndet på område 1 är gallrat, men enstaka grova lövträd finns kvar på området.*





*Laajennusalueella pihapiirien puustossa esiintyy järeitä vanhoja lehtipuita ja myös lahoppuita.*



*På utvidgningsområdet innehåller trädbeståndet i gårdsmiljöerna grova gamla lövträd och även murkna träd.*



*Asemakaavoitettavan alueen Massbyntiehen rajautuvista alueista valtaosa on hevosten ulkoilutarhoja.*

*Av de områden som ska detaljplaneras och som gränsar till Massbyvägen är största delen rastgårdar för hästar.*

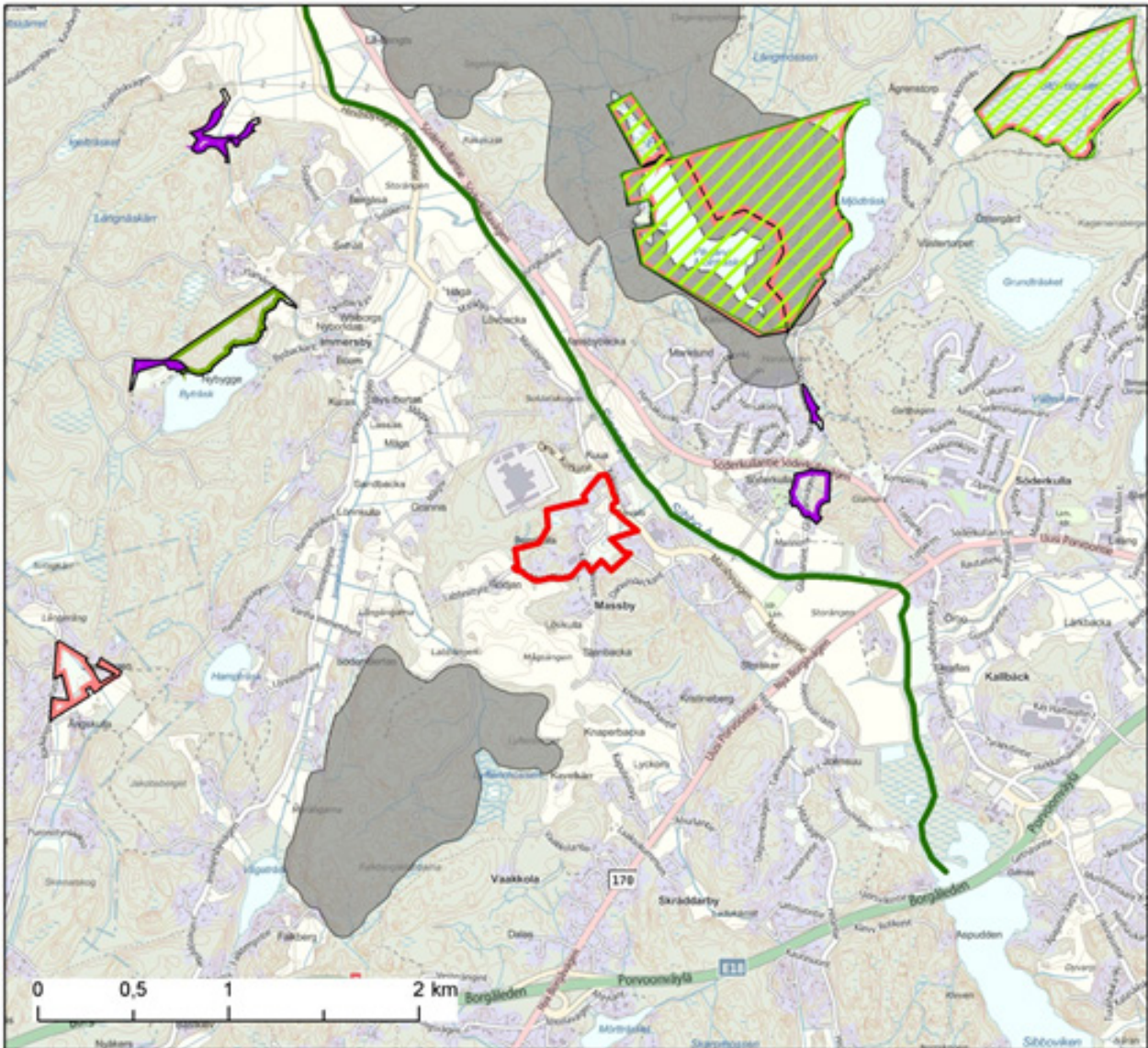


### 3.1.1.4 Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita. Lähin suojelualue on noin 400 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta itään sijaitseva Sipoonjoen Natura-alue (FI0100086). Lisäksi noin 600 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee Falkbergsklobbarnan valtakunnallisesti arvokas kallioalue (KAO010113).

### 3.1.1.4 Naturskydd

På planeringsområdet finns inga naturskyddsområden. Närmaste skyddsområde är Sibbo ås Naturaområde (FI0100086), som ligger cirka 400 meter öster om planeringsområdet. Cirka 600 meter från planeringsområdet finns dessutom Falkbergsklobbarna, som är ett värdefullt bergsområde av riksintresse (KAO010113).

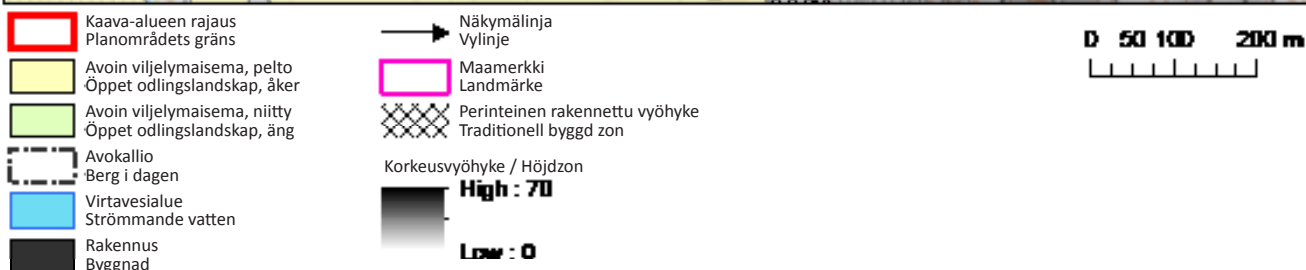
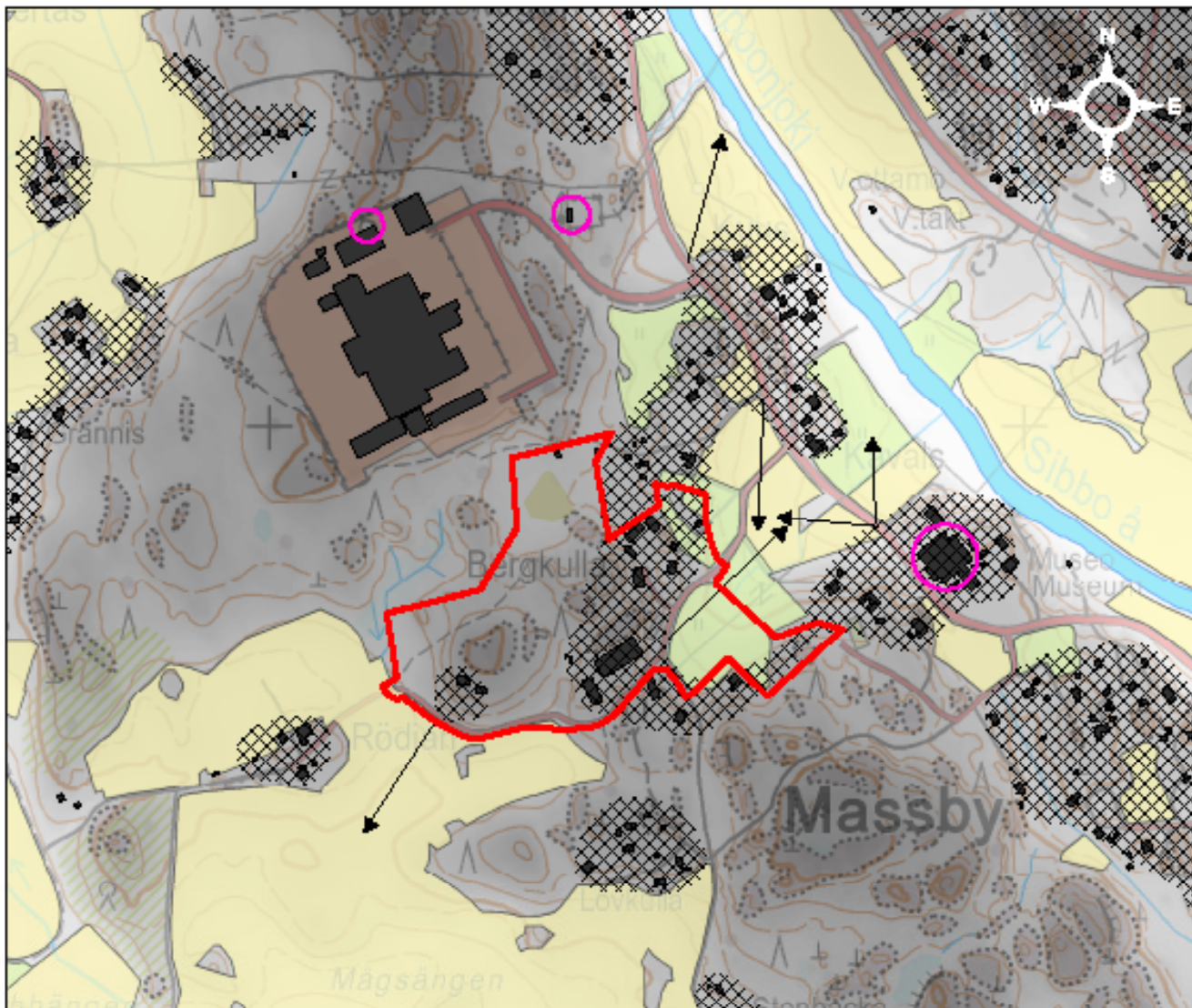


- Kaava-alueen rajaus - Planområdets avgränsning
- ▨ Natura 2000 -alue - Natura 2000-område
- Natura 2000 -viivamaiset kohteet - Linjeformade Natura 2000-objekt
- Arvokas kallioalue - Värdefullt bergsområde
- Luonnonsuojelualueet, valtio - Naturskyddsområden, staten**
- ▭ Kansallispuisto - Nationalpark
- Luonnonsuojelualueet, yksityiset - Naturskyddsområden, privata**
- ▭ Luontotyyppipäätökset - Beslut om naturtyp
- ▭ Yksityiset suojelualueet - Privata skyddsområden

Lähiympäristön luonnonsuojelualueet (OIVA)

Naturskyddsområden i näromgivningen (OIVA)





### 3.1.2 Maisema ja kulttuuriympäristö

#### 3.1.2.1 Alueen nykyinen rakennuskanta

Suunnittelualueen keskellä on maatilan pihapiiri, jossa sijaitsee päärakennuksen lisäksi kaksi muuta pienempää asuinrakennusta. Lisäksi alueella on hevostalli sekä muita piharakennuksia. Lounaisnurkassa sijaitsee suunnittelualueen muista rakennuksista erillään omakotitalo ja koillisnurkassa neljän omakotitalon muodostama alue, joille on kulku Massbyntieltä erkanevan tien kautta.

Arlan tehdas sijoittuu alueen pohjoispuolelle.

### 3.1.2 Landskap och kulturmiljö

#### 3.1.2.1 Områdets nuvarande byggnadsbestånd

I planeringsområdets mellersta del finns ett jordbruks gårdsområde, där det finns en huvudbyggnad samt två andra mindre bostadsbyggnader. På området finns också häststall samt andra gårdsbyggnader. I det sydvästra hörnet finns ett egnahemshus som ligger avskilt från planeringsområdets övriga byggnader och i det nordöstra hörnet finns ett område med fyra egnahemshus som nås via en väg som svänger av från Massbyvägen.

Arlas fabrik ligger norr om området.

### 3.1.2.2 Yleiset maisemanpiirteet

Valtakunnallisessa maisemamaakuntajaoissa kaava-alue kuuluu eteläiseen rantamaahan ja tarkemmin eteläiseen viljelyseutuun (Ympäristöministeriö 1993). Eteläinen viljelyseutu on maastonmuodoiltaan vaihtelevaa. Maisemaseudulla savialueet ovat pääosin viljelykäytössä.

Itä-Uudenmaan alueelle on tehty valtakunnallista maisemamaakuntajakoä tarkentava maisematyypijako (Itä-Uudenmaan liitto 2007). Maisematyypijaossa hankealue sijoittuu Sipoonjokilaakson maisematyypille. Melko kapea jokilaakso peltovyöhykkeineen mutkittellee kallioisessa maastossa. Jokilaakso on entinen Litorinameren lahti. Sipoonjoki oli jo varhain tärkeä kulkuväylä Hämeestä Suomenlahden rannikolle. Joen suulla on varhaiskeskiajalta rakennettu Sibbesborgin saarilinna. Jokilaakson asutus on sijoittunut varhaiskeskiajalta lähtien viljelyskelpoisten maiden reuna-alueille, kallio- ja moreenimaiden puolelle. Asutus seurailee jokea sekä vanhimpia tielinjauksia. Vanhimmat kylät ovat edelleen asuttuja ja rakennuskanta on etenkin jokilaakson eteläisissä kylissä hyvin säilynyttä.

### 3.1.2.3 Maisemarakenne

Kaava-alue sijoittuu Sipoonjokilaaksoa länsipuolella rajaavalle kallioselänteelle ja Sipoonjokilaakson laidalle. Selänne ja jokilaakso ovat luode-kaakko-suuntaisia. Kaava-alueen itäreunalla olevat niityt ja pellot laskevat kohti itää ja Sipoonjokea. Kaava-alueen maastonmuodot ovat kumpuilevia ja korkeimmat kohdat ovat avokalliota. Lännessä ja etelässä kaava-alue rajoittuu selännealueiden välissä oleviin peltoalueisiin.

### 3.1.2.4 Maisemakuva

Kaava-alue liittyy maisemakuvallisesti idän suunnassa Sipoonjokilaakson pienipiirteiseen kulttuurimaisemaan ja lännen suunnassa selänteiden väliseen peltomaisemaan. Kaava-alueen itäosassa on rakennettuja pihapiirejä, hevostarhoja, laitumia ja peltoja. Kaava-alueen ja Massbyntien itäpuolella avoin niitty- ja peltoalue rajautuu pihapiireihin sekä Sipoonjoen rannan puustoiseen vyöhykkeeseen. Kaava-alueen keskiosan eteläreunassa on talli- ja liiterirakennus sekä ratsastuskenttä. Kaava-alueen luoteis- ja länsiosat ovat peitteistä metsämaisemaa, jossa avokallioilla sekä avosuolla on vähäpuustoista metsää. Kaava-alueen länsiosassa on metsän siimeksessä omakotitalo.

Kaava-alueen lähiympäristö on monimuotoista ja pienipiirteistä maalaismaisemaa. Alueen rakennuskanta sijoittuu lähes poikkeuksetta perinteisesti selänteiden rinnealueelle, viljellyn laakson reunaan. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Arlan tehdasrakennus poikkeaa sijainniltaan sekä kooltaan merkittävästi lähiympäristön muusta rakennuskannasta. Selänteiden lakialueelle sijoittuva laaja rakennus on kuitenkin matala eikä näy maisemassa korkeaa piippua lukuun ottamatta. Tehtaan lähelle sijoittuva masto näkyy Sipoonjokilaakson maisemassa kuin myös Ingmanin vanha tehdasrakennus Massbyntien varrella.

### 3.1.2.2 Landskapets allmänna karaktärsdrag

I den riksomfattande indelningen i landskapsprovinser hör planområdet till Södra kustlandet, närmare bestämt södra odlingsregionen (Miljöministeriet 1993). Södra odlingsregionen har varierande terrängformer. I odlingsregionen används områdena med lermarker främst för odling.

Inom Östra Nyland har en indelning i landskapstyper gjorts för att precisera den riksomfattande indelningen i landskapsprovinser (Östra Nylands förbund 2007). I indelningen i landskapstyper ligger projektområdet i landskapstypen Sibbo ådal. Den ganska smala ådalen med omgivande åkerområden slingrar sig genom den bergiga terrängen. Ådalen är en tidigare vik av Litorinahavet. Sibbo å utgjorde redan tidigt en viktig farled från Tavastland till Finska vikens kust. Vid åmynningen byggdes under tidig medeltid borgen Sibbesborg på en ö. Ådalens bosättning har sedan tidig medeltid funnits längs kanterna av de odlingsbara markområdena, på sidan med bergs- och moränmarker. Bebyggelsen följer ån och de äldsta vägsträckningarna. De äldsta byarna är fortfarande bebodda och byggnadsbeståndet är speciellt i ådalens södra byar väl bevarat.

### 3.1.2.3 Landskapsstruktur

Planområdet ligger på en bergsrygg som gränsar till västra sidan av Sibbo ådal och vid kanten av Sibbo ådal. Åsen och ådalen är orienterade i riktning nordväst–sydost. Ångarna och åkrarna vid östra kanten av planområdet sluttar mot öster och mot Sibbo å. Planområdets terrängformer är kuperade och på de högsta ställena kommer berget i dagen. I väster och söder gränsar planområdet till åkerområdena mellan bergsryggarna.

### 3.1.2.4 Landskapsbild

Planområdet hör i fråga om landskapsbilden i öster ihop med Sibbo ådals småskaliga kulturlandskap och i väster med åkerlandskapet mellan bergsryggarna. I östra delen av planområdet finns byggda gårdsmiljöer, hästhagar, betesmarker och åkrar. Öster om planområdet och Massbyvägen gränsar det öppna ångs- och åkerområdet till gårdsmiljöer samt den trädbevuxna zonen vid stranden av Sibbo å. Vid södra kanten av planområdets mellersta del finns en stall- och liderbyggnad samt en ridbana. Planområdets nordvästra och västra delar är täckta av skogslandskap. På områdena med berg i dagen samt på den öppna mossen finns trädfattig skog. I planområdets västra del finns ett egnahemshus undanskymt i skogen.

Planområdets näromgivning utgör ett skiftande och småskaligt landsbygdslandskap. Områdets byggnadsbestånd finns nästan utan undantag traditionellt på bergsryggarnas slutningsområde, vid kanten av den odlade dalen. Arlas fabriksbyggnad norr om planområdet avviker i fråga om både läge och storlek betydligt från näromgivningens övriga byggnadsbestånd. Den stora byggnaden på bergsryggens krönområde är dock låg och syns inte i landskapet, bortsett från den höga skorstenen. Masten i närheten av fabriken syns i Sibbo ådals landskap liksom också Ingmans gamla fabriksbyggnad intill Massbyvägen. I Sibbo



Sipoonjokilaaksossa näkymiä avautuu avoimien peltojen yli. Näkymät eivät kuitenkaan ole kovin pitkiä maiseman pienipiirteisyyden vuoksi. Monin paikoin jokiranta on kasvillisuuden peittämä. Kaava-alueen länsipuolella avautuu laajempi, avoin peltokokonaisuus ja pidempiä näkymiä.

### 3.1.2.5 Asutushistoria

Massby on yksi Sipoon neljästätoista keskiaikaisesta emäkylästä ja Gesterbyn ohella toinen Sipoonjokilaakson vanhimmista kylistä. Vuonna 1543 Massbyn kylässä oli 16 taloa ja 10 taloa vuonna 1700. Sipoonjoen itärannalla sijaitsevan kylätontin rakennukset ja Glamars niistä itään muodostivat Stor-Massbyn. Kavals, Styrmans ja Kuus muodostivat Lill-Massbyn joen länsirannalla. Danielsbacka sijaitsi erillään muista kylän taloista. Massbyn kaikki talot olivat jakamatta vuonna 1866.

Ådal har man utsikt över de öppna åkrarna. Utsikten är dock inte särskilt lång, eftersom landskapet är småskaligt. På många ställen skymtar åstranden av växtlighet. Väster om planområdet öppnar sig en mera vidsträckt öppen åkerhelhet där utsikten är längre.

### 3.1.2.5 Bosättningshistoria

Massby är en av Sibbos fjorton medeltida odalbyar och jämsides med Gesterby den ena av Sibbo ådals äldsta byar. År 1543 fanns det i byn Massby 16 gårdar och år 1700 var antalet gårdar 10. Bytomtens byggnader på östra stranden av Sibbo å och Glamars, som ligger längre österut, bildade Stor-Massby. Kavals, Styrmans och Kuus bildade Lill-Massby på åns västra strand. Danielsbacka ligger avskilt från byns övriga gårdar. Alla gårdar i Massby var odelade år 1866.



Näkymä Labbniityntieltä kohti lounasta. Hevostarhat sijoittuvat selänteen rinteille.

Vy från Labbängsvägen mot sydväst. Hästhagarna finns på bergsryggens sluttningar.



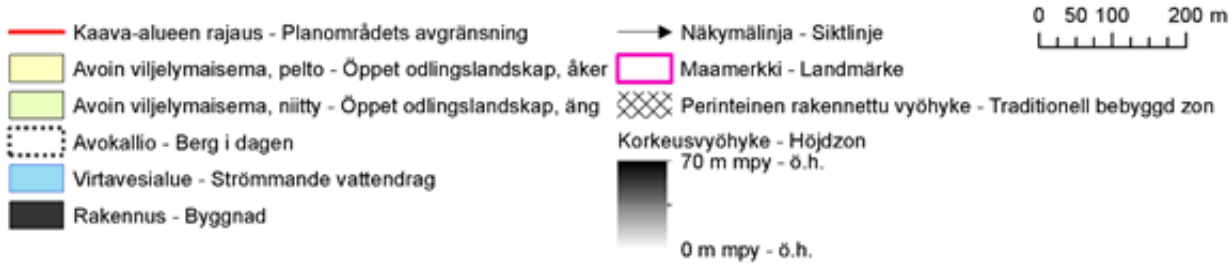
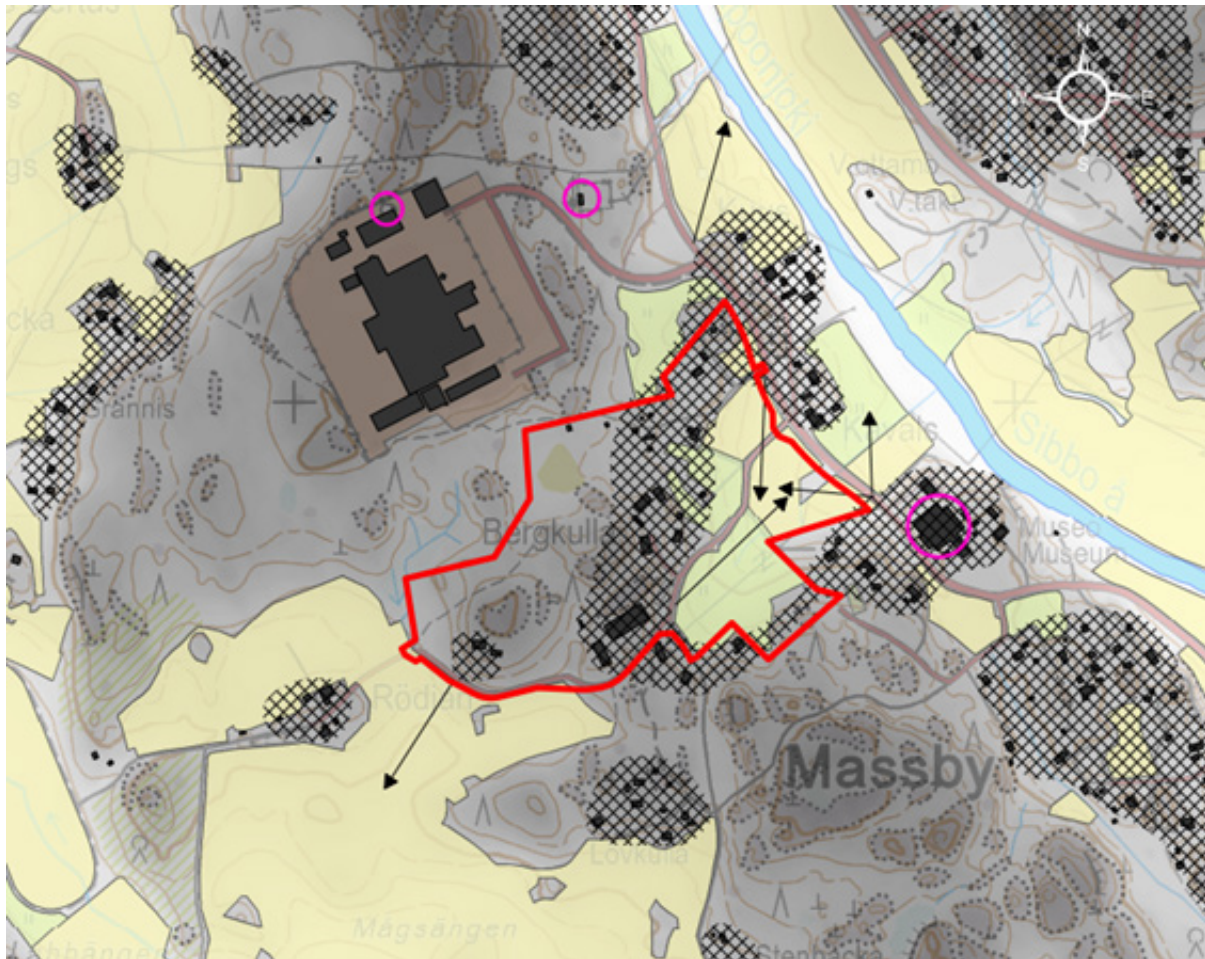
Näkymä Massbyntien ja Labbniityntien risteyksestä kohti etelää-lounasta.

Vy från korsningen mellan Massbyvägen och Labbängsvägen mot söder-sydväst.



Näkymä Massbyntien ja Labbniityntien risteyksestä kohti koillista-pohjoista.

Vy från korsningen mellan Massbyvägen och Labbängsvägen mot nordost-norr.



Maisemarakenteen ja maisemakuvan piirteitä kaava-alueella ja sen ympäristössä.

Landskapsstrukturens och landskapsbildens särdrag på planområdet och i dess omgivning.



### 3.1.2.6 Arvokkaat maisema-alueet, kulttuuriympäristöt ja muinaisjäännökset

Kaava-alueella ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähimmät tunnetut muinaisjäännökset sijaitsevat Massbyntien ja Sipoonjoen välisellä alueella. Kaava-alueen koillis- ja itäpuolilla sijaitsevat muinaisjäännösalueet ovat historiallisia kylänpaikkoja: Lill-Massby ja Söderkulla / Danielsbacka torp. Danielsbackan torpan todennäköisellä paikalla on nykyään koulumuseo.

Kaava-alueen itäosaan sijoittuu maakunnallisesti arvokas Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema (maakuntakaavassa ma/m ja ma/v). Maakuntakaavassa esitetyt maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt ja maisemat pohjautuvat I-vaiheen seutukaavan rajauksiin sekä Itä-Uudenmaan rakennettu kulttuuriympäristö 2007 -selvitykseen. Uudenmaan kulttuuriympäristöistä on tehty uusi selvitys vuonna 2012: "Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt" (Uudenmaan liitto 2012). Kyseisessä selvityksessä maakuntakaavan arvoalueen rajaus liittyy Sipoonjokilaakson kulttuurimaisema – kokonaisuuteen. Sipoonjokilaakso on pitkään asuttua viljelymaisemaa, jonka perustekijät ja rakenne ovat säilyneet vuosisatojen ajan lähes muuttumattomina. Sipoonjokilaakson kulttuurimaiseman arvokkaisuuteen liittyvät ominaispiirteisiin kuuluvat viljelysmaiden reunoille sijoittuva asutus, josta seurailevat vanhat tielinjaukset sekä vanhat niityt ja pellot.

Kaava-alueella lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristön (RKY 2009) kohde on Sipoonjokivarteen sijoittuva Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema. Kaava-alueesta noin 650 m itään sijoittuu RKY-alueeseen kuuluva Söderkullan kartano.

Sipoon kunnassa on tehty yleiskaavan tarpeisiin koko kunnan alueella kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys (Arkkititehtötoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy ja Ympäristötoimisto Oy 2006). Inventoinnissa on määritelty sekä rajattu alueet ja kohteet, jotka edustavat inventointialueella selkeimmin sellaisia suomalaisia ja sipoolaisia kulttuuriympäristön sekä rakennusperinnön arvoja, joiden säilyminen olisi turvattava. Alueet ja kohteet on arvotettu luokkiin 1-3/3. Näistä luokkaan 1 ja 1-2 kuuluvat ovat arvokkaimpia kohteita (mahdollisesti maakunnallisia tai valtakunnallisia arvoja) ja luokkaan 2 kuuluvilla on paikallinen merkitys. Luokan 3 kohteita ei ole arvotettu tai osoitettu kartalla.

Kaava-alueen itäosa kuuluu Sipoon kunnan kulttuuriympäristöselvityksen alueisiin: Sipoonlahden kulttuurimaisema (perustuu RKY 1993 –inventointiin) sekä Söderkullan kartano ja Massbyn viljelylaakso –alueeseen. Kaava-alueelle sijoittuu kolme Sipoon kunnan rakennusperintöselvityksessä inventoitua rakennusta: arvoluokkaan 1 kuuluvat Styrmans ja Bergshyddan sekä arvoluokkaan 2 kuuluva Solbacka. Rakennukset on luetteloitu inventoinnissa arkitektonisten, historiallisten ja ympäristön arvojen perusteella.

Styrmans on Lill Massbyn alkuperäisiä kantatiloja, joka

### 3.1.2.6 Värdefulla landskapsområden, kulturmiljöer och fornlämningar

På planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. Närmaste kända fornlämningar ligger på området mellan Massbyvägen och Sibbo å. Fornlämningsområdena nordost och öster om planområdet är historiska byplatser: Lill-Massby och Söderkulla / Danielsbacka torp. På den sannolika platsen för Danielsbacka torp finns numera ett skolmuseum.

I planområdets östra del finns Sibbo ådals värdefulla kulturlandskap, som är av intresse på landskapsnivå (i landskapsplanen ma/m och ma/v). De i planen angivna byggda värdefulla kulturmiljöerna och landskapen som är av intresse på landskapsnivå och regional nivå är baserade på avgränsningarna i första etappens regionplan samt utredningen av byggd kulturmiljö i Östra Nyland 2007. Den nyaste utredningen av Nylands kulturmiljöer gjordes år 2012: "Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt" (Nylands förbund 2012). I nämnda utredning sammanhänger avgränsningen av det värdefulla området i landskapsplanen med helheten Sibbo ådals kulturlandskap. Sibbo ådal är ett odlingslandskap som länge har varit bebott och vars grundelement och struktur har bevarats nästan oförändrade i hundratals år. Till de värdefulla särdragen i Sibbo ådals kulturlandskap hör bosättningen längs odlingsområdenas kanter, längs de gamla vägsträckningarna som följer ån samt de gamla ängarna och åkrarna.

Det byggda kulturmiljöobjekt av riksintresse (RKY 2009) som ligger närmast planområdet är den medeltida borgen Sibbesborg intill Sibbo å och Sibbo ådals odlingslandskap. Cirka 650 m öster om planområdet finns Söderkulla gård, som hör till RKY-området.

I Sibbo kommun gjordes för generalplanens behov en utredning av kulturmiljöer och byggnadsarv inom hela kommunens område (Arkitektbyrå Lehto Peltonen Valkama Oy och Miljöbyrå Ab 2006). I inventeringen definierades samt avgränsades de områden och objekt på inventeringsområdet som tydligast representerar sådana för Finland och Sibbo typiska värden i fråga om kulturmiljö och byggnadsarv som borde bevaras. Områdena och objekten är värderade i klasserna 1–3/3. De som hör till klass 1 och 1–2 är de värdefullaste objekten (eventuellt värdefulla på landskaps- eller riks nivå) och de som hör till klass 2 är av lokal betydelse. Objekten i klass 3 har inte värderats eller angetts på kartan.

Planområdets östra del hör till områdena i Sibbo kommuns kulturmiljöutredning: Sibbovikens kulturlandskap (baserat på inventeringen RKY 1993) samt Söderkulla gård och Massby odlingsdal. På planområdet finns tre byggnader som inventerats i Sibbo kommuns utredning av byggnadsarv: Styrmans och Bergshyddan, som hör till värdeklass 1, och Solbacka, som hör till värdeklass 2. Byggnaderna är katalogiserade i inventeringen enligt arkitektoniska, historiska och miljömässiga värden.

Styrmans är en av de ursprungliga stamfastigheterna i Lill-Massby. Den nämns redan år 1543. Den nuvarande hu-

mainitaan jo vuonna 1543. Nykyinen päärakennus sijaitsee maisemallisesti näkyvällä paikalla mäen rinteessä. Puistomaisessa pihapiirissä on vanhaa puustoa, aitta, piharakennuksia ja suuria vanhahkoja maatalouteen liittyviä talousrakennuksia. Päärakennuksen arvioitu valmistumisvuosi on 1898. Rakennusta on inventoinnin jälkeen remontoitu ja laajennettu.

Bergshyddan on inventoinnin mukaan jokseenkin hyvin säilynyt, pienehkö, matala hirsinen asuinrakennus, jonka rakennusvuodeksi on arvioitu 1750. Rakennus sijaitsee selänteen reunalla, kumpareen laella. Bergshyddan on arvioitu historian ja ympäristön kannalta arvokkaaksi.

Solbacka on inventoinnin mukaan rakennusaikansa hyvä edustaja, johon liittyy rakennushistoriallisia ja paikallishistoriallisia arvoja. Rakennus on arvioitu ympäristökokonaisuuden ja maiseman kannalta tärkeäksi. Myös Solbackan rakennukseen on tehty muutoksia inventoinnin jälkeen.

vudbyggnaden ligger på en synlig plats i landskapet på en backs lutning. I den parklika gårdsmiljön finns gamla träd, en bod, gårdsbyggnader och stora, gamla ekonomibyggnader som hör till lantbruket. Huvudbyggnaden uppskattas ha färdigställts år 1898. Byggnaden har efter inventeringen renoverats och byggts ut.

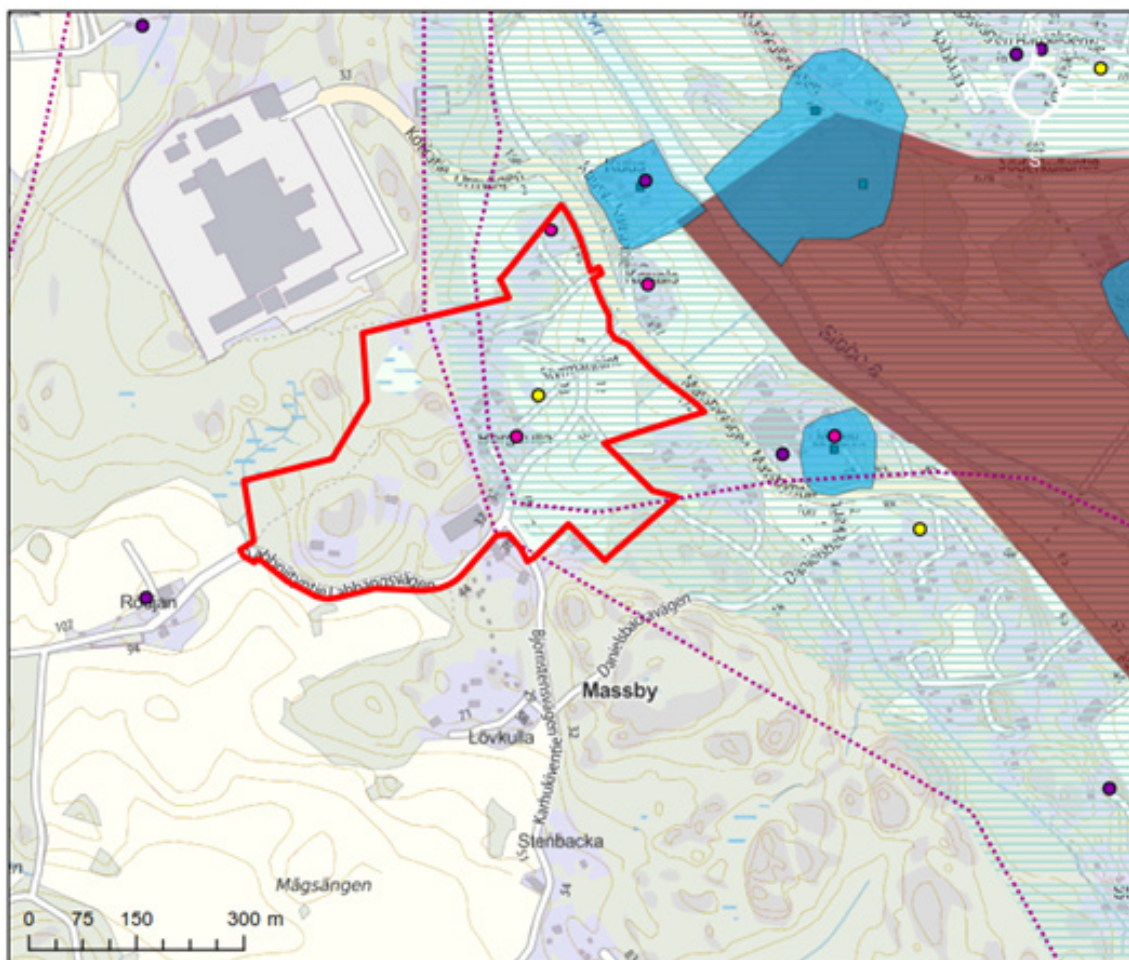
Bergshyddan är enligt inventeringen ett ganska väl bevarat, tämligen litet och lågt bostadshus av timmer. Det uppskattas vara byggt kring år 1750. Byggnaden ligger vid kanten av åsen, på en kulle. Bergshyddan har med tanke på dess historia och omgivning bedömts vara värdefull.

Solbacka är enligt inventeringen en god representant för sin byggnadstid och har byggnadshistoriska och lokalhistoriska värden. Byggnaden har bedömts vara viktig med tanke på miljöhelheten och landskapet. Även Solbackabyggnaden har genomgått ändringar efter inventeringen.



*Styrmansin tilan päärakennus (vasemmalla) ja Solbackan rakennus (oikealla) kaava-alueella.*

*Gården Styrmans huvudbyggnad (till vänster) och Solbacka byggnad (till höger) på planområdet.*



- Kaava-alueen raja - Planområdets avgränsning
- Kiinteä muinaisjäänös - Fast fornlämning
- Kiinteä muinaisjäänös (alue) - Fast fornlämning (område)
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-aluekohde) - Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY-områdesobjekt)
- Maakunnallisesti arvokas maisema-alue tai kulttuuriympäristö (ma/m) - Regionalt värdefullt landskapsområde eller kulturmiljö (ma/m)
- Sipoon kunnan kunnan kulttuuriympäristöselvitys - Sibbo kommuns utredning av kulturmiljöer
- Arvoluokka 1 / Värdeklass 1
- Sipoon kunnan kunnan rakennusperintöselvitys - Sibbo kommuns utredning av byggnadsarv
- Arvoluokka 1 / Värdeklass 1
- Arvoluokka 1-2 / Värdeklass 1-2
- Arvoluokka 2 / Värdeklass 2

Arvokkaat kulttuuriympäristön alueet sekä –kohteet kaava-alueella ja sen ympäristössä.

Värdefulla kulturmiljöområden och objekt på planområdet och i dess omgivning.

### 3.1.2.7 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella on yhteensä kahdeksan asuinrakennusta. Maatilakeskuksen päärakennuksen lisäksi tilan pihapiirissä on kaksi pienempää asuinrakennusta. Suunnittelualueen koillisnurkassa on neljä pientaloa ja lounaisnurkassa sijaitsee alueen muusta rakennuskannasta erillään yksi omakotitalo. Alueella asuu vakituisesti noin 10 henkilöä. Myös suunnittelualueen läheisyydessä on jonkin ver-

### 3.1.2.7 Befolkning och arbetsplatser

På planeringsområdet finns sammanlagt åtta bostadsbyggnader. Utöver huvudbyggnaden vid gårdsbrukets driftscentrum finns två mindre bostadsbyggnader på gårdsområdet. I planeringsområdets nordöstra hörn finns fyra små hus och i planeringsområdets sydvästra hörn finns ett egnahemshus som står avskilt från områdets övriga byggnadsbestånd. På området är cirka 10 personer



ran asuinrakennuksia.

Massbyn ratsastuskeskus työllistää muutamia työntekijöitä. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Arlan tehdas, joka on yksi Sipoon kunnan suurimmista työnantajista.

### 3.1.2.8 Palvelut ja elinkeinotoiminta

Lähimmät julkiset ja kaupalliset palvelut sijaitsevat Sipoon Söderkullan keskustassa noin 3 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta itään.

Ratsastuskeskus on maatilakeskuksen omistavan perheen yksi elinkeinoista. Tilalla harjoitetaan maa- ja metsätalouden hoidon lisäksi ravihevosten kasvatusta ja valmennusta sekä ratsastustoimintaa.

### 3.1.2.9 Virkistys

Suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa kaavassa länsiosastaan lähivirkistysalueeksi (VL). Muu kuin ratsastukseen liittyvä virkistyskäyttö on kuitenkin maaston haasteellisuuden ja ratsastuskeskuksen toiminnan vuoksi vähäistä.

fast bosatta. I närheten av planeringsområdet finns också bostadsbyggnader i någon mån.

Massby ridcentrum sysselsätter några personer. Norr om planeringsområdet finns Arlas fabrik, som är en av de största arbetsgivarna i Sibbo kommun.

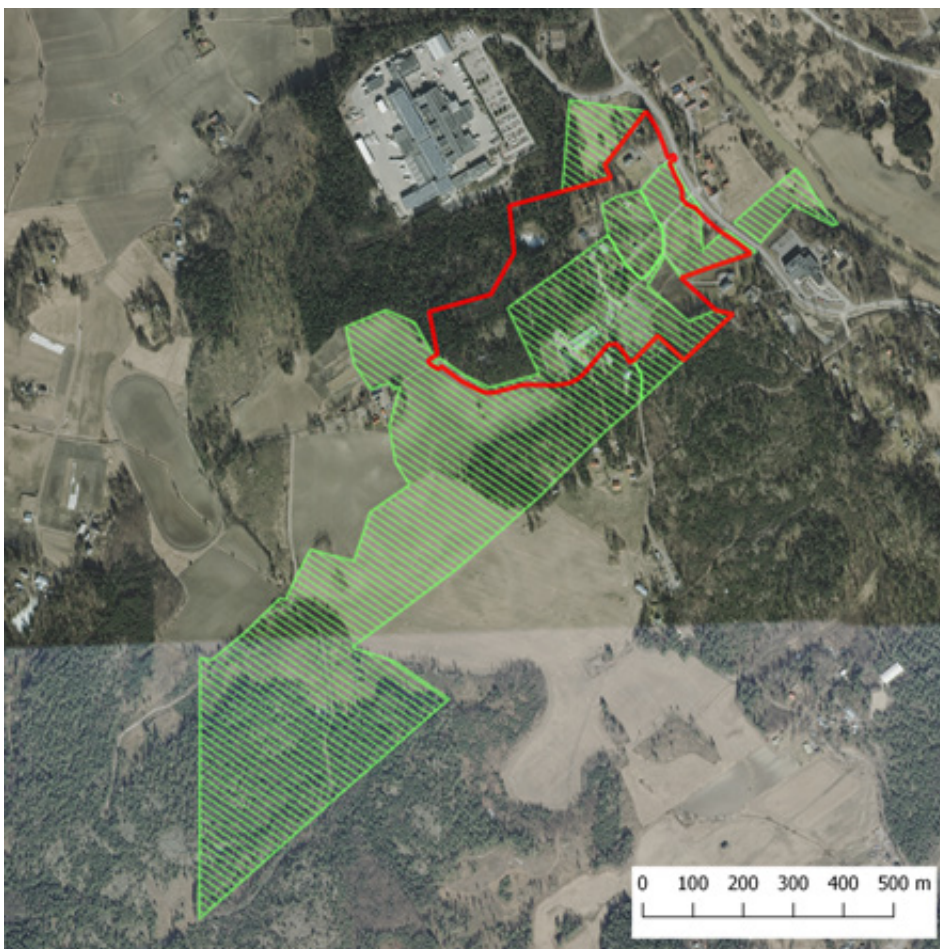
### 3.2.1.8 Service och näringsverksamhet

Närmaste offentliga och kommersiella service finns i Söderkulla centrum i Sibbo cirka 3 kilometer öster om planeringsområdet.

Ridcentret är en av näringarna i familjen som äger gårdsbrukets driftscentrum. På gården bedrivs jord- och skogsbruk samt uppfödning och träning av travhästar och ridverksamhet.

### 3.1.2.9 Rekreation

Västra delen av planeringsområdet är i gällande plan anvisad som område för närrekreation (VL). Annan rekreationsanvändning än ridning förekommer dock endast obetydligt på grund av den svåra terrängen och ridcentrets verksamhet.



Ratsastuskeskuksen maanomistajan omistamat maa-alueet merkitty ilmakeuvaan punaisella. Kaava-alueen raja punaisella.

De markområden som ridcentrets markägare äger är utmärkta med rött på flygfotot. Planområdets gräns är utritad med blått.

### 3.1.2.10 Ratsastuskeskuksen toiminta ja alueet

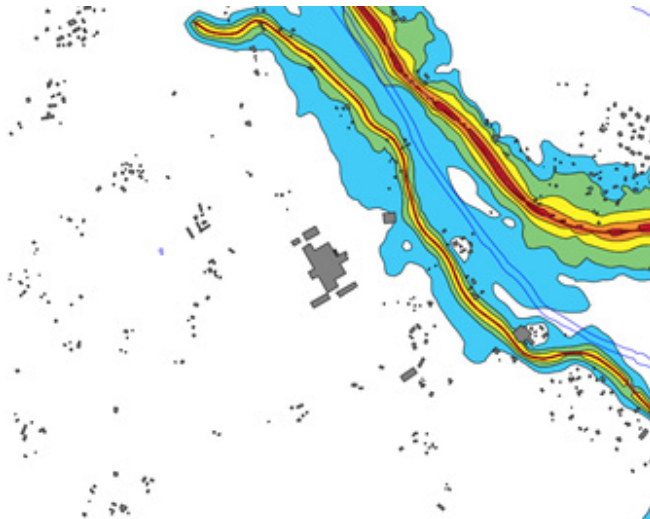
Massbyn ratsastuskeskus on yksityistalli ja siellä on tällä hetkellä 50 karsinapaikkaa. Talli sijaitsee Styrkansin maatilakeskuksessa, jonka pinta-ala on noin 4,5 ha. Kaava-alueella on yksi olemassa oleva tallirakennus (pinta-ala n. 1 300 k-m<sup>2</sup>), siihen liittyvä lantala sekä varastorakennus. Kaava-alueen läheisyydessä on raviharjoittelurata ja kaava-alueelle on rakennettu uusi ratsastuskenttä.

Hevosten jaloittelualueita on kaava-alueella noin 3,7 ha. Tämän lisäksi maanomistajalla on kaava-alueen lounaispuolella, sen välittömässä läheisyydessä noin 35 ha maa-alue, jota voidaan käyttää hevosten laidun- ja jaloittelualueena.

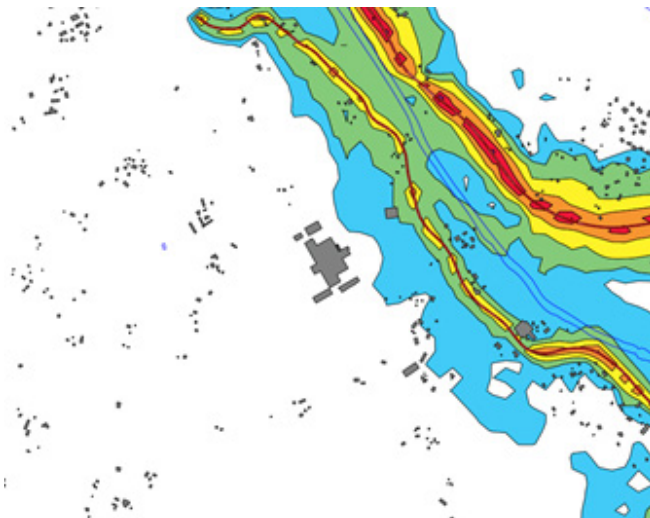
### 3.1.2.11 Liikenne

Kaavatyön yhteydessä on laadittu erillinen liikenneselvitys (Ramboll, 2015).

Suunnittelualueen eteläosassa kulkee Labbniityntie.



Ote Sipoon tieliikenteen meluselvityksen 2010 päivämelualueet LAeq,7-22 nykytilanteessa (v. 2009).



Ote Sipoon tieliikenteen meluselvityksen 2010 päivämelualueet LAeq,7-22 ennustetilanteessa (v. 2025).

### 3.1.2.10 Ridcentrets verksamhet och områden

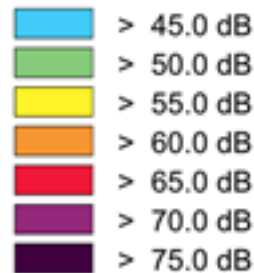
Massby ridcentrum är ett privat stall där det för närvarande finns plats för 50 hästar. Stallet finns vid gården Styrkans driftscentrum vars areal är cirka 4,5 ha. På planområdet finns en befintlig stallbyggnad (areal ca 1 300 v-m<sup>2</sup>), därtill hörande gödselstad samt en lagerbyggnad. I närheten av planområdet finns en travträningssbana och på planområdet har en ny ridbana byggts.

På planområdet finns rasthagar för hästar på cirka 3,7 ha. Därtill har markägaren sydväst om planområdet, i dess omedelbara närhet, ett markområde på cirka 35 ha som kan användas som betesområde och rasthagar för hästarna.

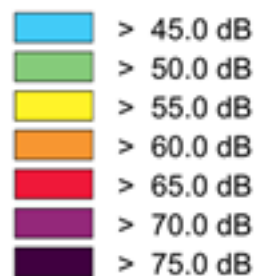
### 3.1.2.11 Trafik

I samband med planläggningsarbetet gjordes en separat trafikutredning (Ramboll, 2015).

I södra delen av planeringsområdet löper Labbängsvägen.



Utdrag ur bullerutredningen av vägtrafiken i Sibbo 2010, dagbullerområden LAeq,7-22 i nuvarande situation (år 2009).



Utdrag ur bullerutredningen av vägtrafiken i Sibbo 2010, dagbullerområden LAeq,7-22 i en prognostiserad situation (år 2025).

Yhdystie 11679 (Massbyntie) kulkee alueen itäpuolella etelästä pohjoiseen. Tien vuoden keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on 1 237 ajoneuvoa vuorokaudessa. Sipoon tieliikenteen meluselvityksen 2010 ennusteen mukaan Massbyntien keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) ennustetilanteessa vuonna 2025 on 4 300 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Massbyntiellä raskaan liikenteen osuus on suuri, noin 12,2 %, koska lähistöllä sijaitsevalle Arlan tehtaalle kuljetaan sitä pitkin. Tehtaille ollaan siirtämässä tulevaisuudessa maidon pakkaus, joka edelleen kasvattaa raskaan liikenteen kasvua tiellä noin 5 %:lla.

Massbyntien varteen on toteutettu uusi kevyen liikenteen väylä syksyllä 2014.

### 3.1.2.12 Tekninen huolto

Alueella on sekä kunnan että Arlan tehtaan vesihuoltoverkkoa. Osa nykyisistä rakennuksista on liittynyt tehtaan verkkoon.

Uudisrakennukset liitetään kunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Uudisrakentamisen yhteydessä myös olemassa olevat rakennukset voidaan siirtää kunnan verkostoon. Tarvitavien vesihuoltolinjojen rakentamisesta sovitaan kaavan yhteydessä laadittavassa maankäyttösopimuksessa.

Kaavaselostuksen liitteenä 2 on kartta kunnan vesi- ja viemäriinjoista.

### 3.1.2.13 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä asumisen näkökulmasta.

Ravi- ja ratsastustoiminnasta mahdollisesti asumiselle aiheutuva häiriö on huomioitava asemakaavan suunnittelussa, alueen toteutuksessa ja käytössä.

### 3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

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

Förbindelseväg 11679 (Massbyvägen) löper öster om området i nord-sydlig riktning. Den årliga genomsnittliga dygnstrafiken (GDT) på vägen är 1 237 fordon per dygn. Enligt prognosen i bullerutredningen av trafiken i Sibbo 2010 kommer den genomsnittliga vardagsdygnstrafiken på Massbyvägen (ÅMVD) år 2025 att vara 4 300 fordon per dygn.

Den tunga trafikens andel på Massbyvägen är stor, cirka 12,2 % eftersom trafiken till närbelägna Arlas fabrik går längs den här vägen. I framtiden kommer förpackningen av mjölk att flyttas till fabriken, vilket ytterligare kommer att öka andelen tung trafik på vägen med cirka 5 %.

Intill Massbyvägen har en ny led för gång- och cykeltrafik byggts hösten 2014.

### 3.1.2.12 Teknisk försörjning

På området finns både kommunens och Arlas fabriks vattentjänstnät. En del av de nuvarande byggnaderna är anslutna till fabriken nät.

Nya byggnader ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. I samband med nybyggnation kan även befintliga byggnader överförs till kommunens nät. I markanvändningsavtalet som görs upp i samband med att planen utarbetas kommer man överens om att bygga behövliga vattentjänstledning.

I planbeskrivningens bilaga 2 finns en karta över kommunens vatten- och avloppsledningar.

### 3.1.2.13 Miljöstörningar

På området finns inga påtagliga miljöstörningar från boendets synpunkt sett.

Eventuella störningar för boendet av trav- och ridverksamheten ska beaktas i planeringen av detaljplanen samt då området förverkligas och används.

### 3.1.3 Markägoförhållanden

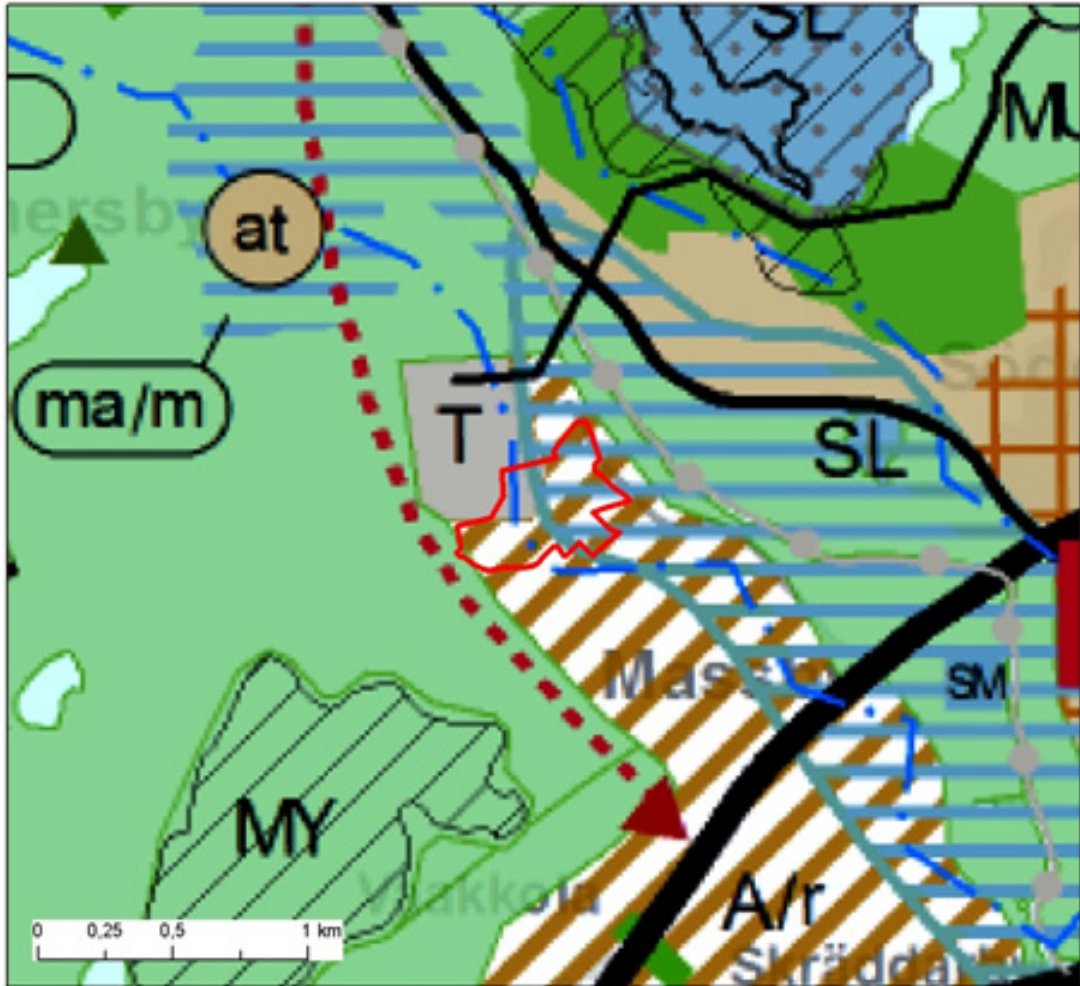
Planeringsområdet är i privat ägo.

## 3.2 Planeringssituation

### 3.2.1 Landskapsplan

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





Ote epävirallisesta maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Utdrag ur en inofficiell sammanställning av landskapsplaner.

Alueen itäpuoli on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, joka on sekä valtakunnallisesti (ma/v) että maakunnallisesti merkittävä (ma/m). Alueen itäosa sijaitsee pohjavesialueella (pv).

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

Voimassa olevat Uudenmaan 1. vaihekaava, 2. vaihekaava sekä 3. vaihekaava eivät sisällä suunnittelualueelle kohdistuvia merkintöjä. Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan luonnos on ollut nähtävillä alkuvuodesta 2015.

### 3.2.2 Yleiskaava

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

Nybyggnationen ska anpassas till den byggda miljön.

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

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

Nylands gällande 1:a etappplan, 2:a etappplan och 3:e etappplan har inga beteckningar på planeringsområdet. Ett utkast till Nylands fjärde etapplandskapsplan var offentligt framlagt i början av år 2015.

### 3.2.2 Generalplan

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

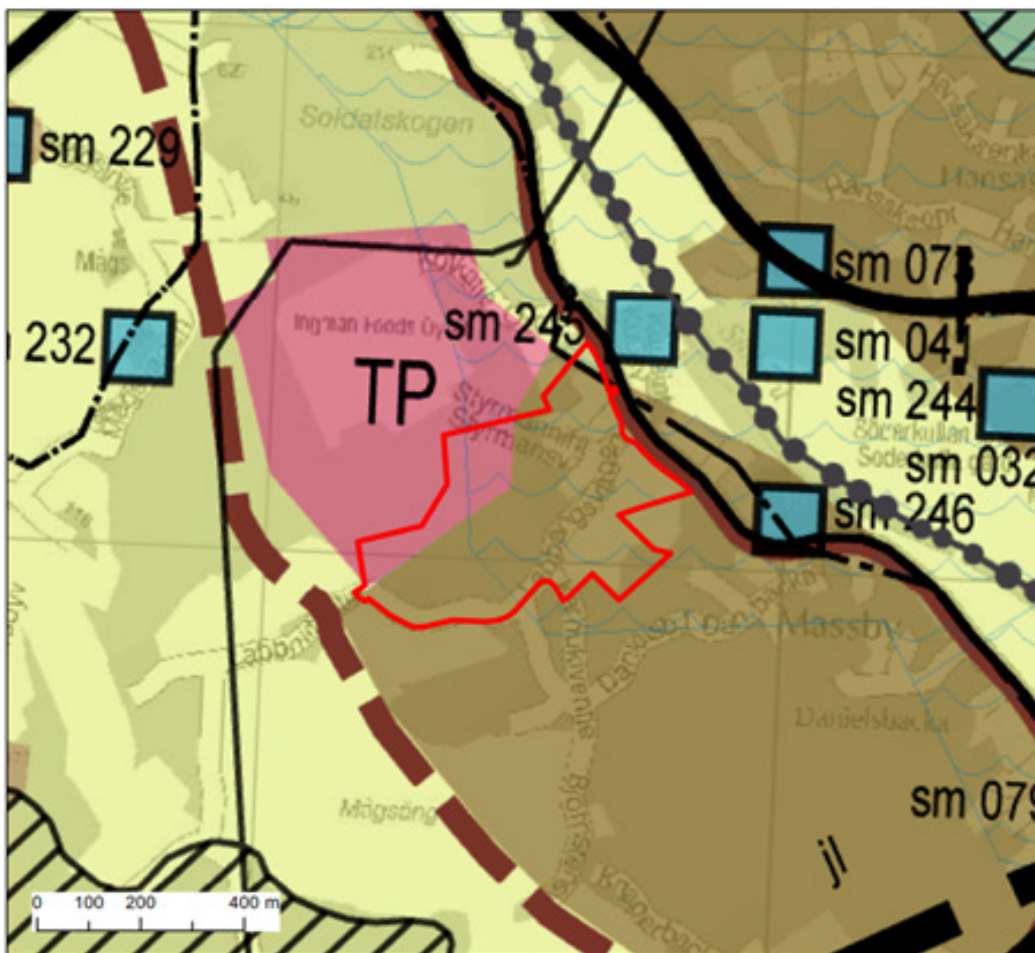
Yleiskaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta (A). Määräysten mukaan merkinnällä osoitetaan pääosin asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen tarkka rajaus ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä on osoitettu asumiseen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

Alueen itäpuolella sijaitsee maisemallisesti arvokas alue (ma), Söderkullan kartano ja Massbyn viljelylaaksoalue. Tieliikenteen yhteystarve kulkee alueen länsipuolella Massbyn- ja Immersbyntieltä Uudelle Porvoontielle.

generalplanerna.

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

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



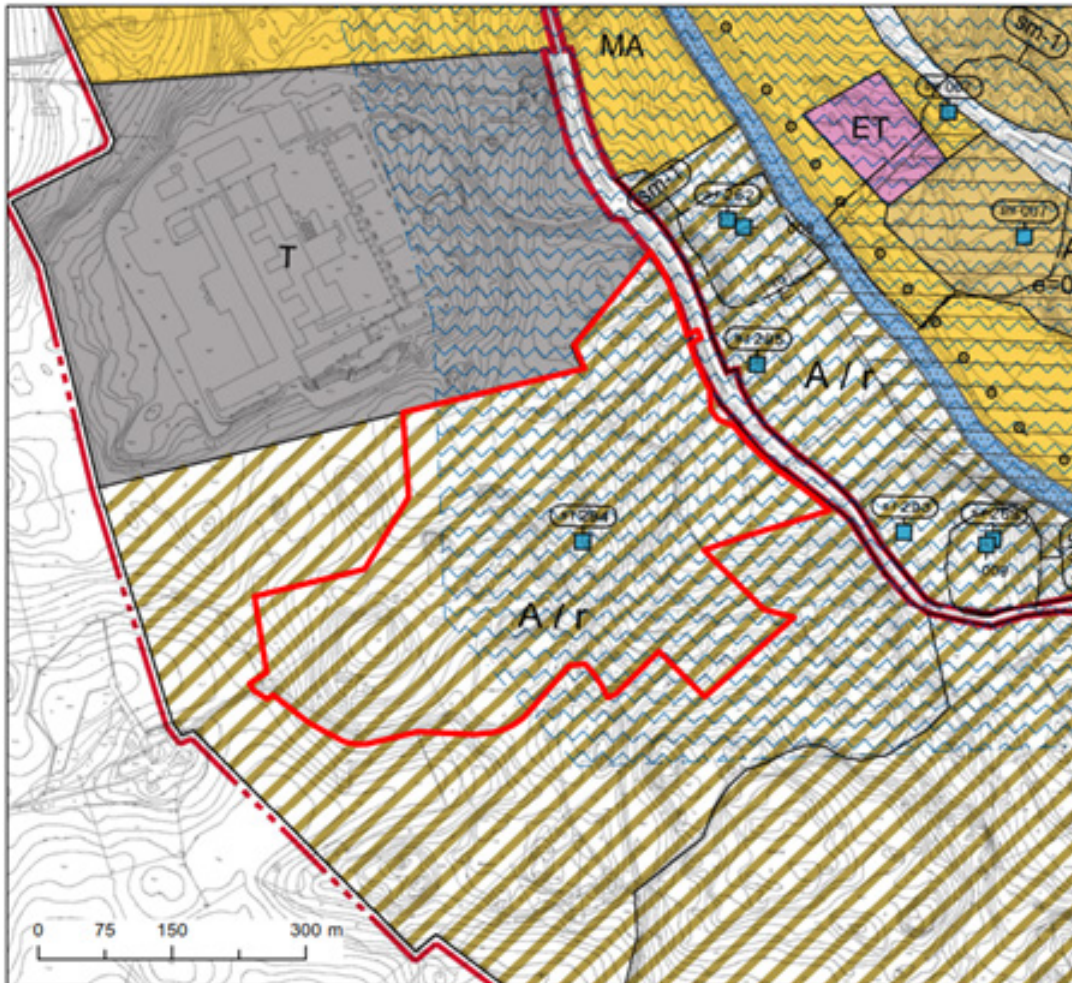
Ote Sipoon yleiskaavasta 2025.

Utdrag ur Sibbo generalplan 2025.



### 3.2.3 Sibbesborgin osayleiskaava

Asemakaavamuutosalue kuuluu Sibbesborgin osayleiskaava-alueeseen. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä tammi-maaliskuussa 2015. Kaavassa alue on osoitettu taa-jamatoimintojen laajenemisalueeksi (A/r). Maatilan päära-kennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr 294).



Ote Sibbesborgin osayleiskaavan luonnoksesta.

### 3.2.3 Sibbesborgs delgeneralplan

Området för detaljplaneändringen hör till Sibbesborgs delgeneralplaneområde. Ett utkast till delgeneralplan var offentligt framlagt i januari-mars 2015. I planen är om-rådet anvisat som utvidgningsområde för tätortsfunkti-oner (A/r). Gårdsbrukets huvudbyggnad är anvisad som en byggnad som ska skyddas (sr 294).

Utdrag ur utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg.

### 3.2.4 Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu maata-lousalueeksi (MT), erillispientalojen korttelialueeksi (AO), maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM-1) ja lähi-virkistysalueeksi (VL).

Asemakaavassa osoitettua Styrmannintietä ei ole toteu-tettu.

### 3.2.4 Detaljplan

I gällande detaljplan är området reserverat som jordbruks-område (MT), kvartersområde för fristående småhus (AO), kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum (AM-1) och område för närrekreation (VL).

Styrmansvägen, som finns anvisad i detaljplanen, har inte förverkligats.



Ote ajantasa-asetmakaavasta.

Utdrag ur detaljplanesammanställning.

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

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

### 3.2.6 Aluetta koskevat sopimukset

Kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistämissopimus on allekirjoitettu ratsastuskeskuksen maanomistajan (Anders Ingman) osalta 17.6.2014 ja kunnan osalta 19.8.2014.

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

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen laaditaan maankäyttösopimus kunnan ja maanomistajien kesken.

### 3.2.5 Byggnadsordning

Enligt markanvändnings- och bygglagen och förordningen och andra stadganden och bestämmelser om markanvändning och byggande måste man i Sibbo kommun följa bestämmelserna i den av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 godkända byggnadsordningen, om det inte i generalplan med rättsverkan, detaljplan eller Finlands byggbestämmelsesamling har bestämts på annat sätt. Byggnadsordningens bestämmelser är kompletterande i förhållande till detalj- och generalplaner så att det i första hand är planbestämmelserna som gäller.

### 3.2.6 Avtal som gäller området

Avtal mellan kommunen och markägaren om att inleda planläggningen undertecknades av ridcentrets markägare (Anders Ingman) 17.6.2014 och av kommunen 19.8.2014.

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

Efter att planförslaget varit framlagt utarbetas ett markanvändningsavtal mellan kommunen och markägarna.

### 3.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on saatettu ajan tasalle kaavan laatimisen yhteydessä.

### 3.2.8 Rakennuskiellot

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus ovat voimassa suunnittelualueella kunnanhallituksen päätöksellä 15.1.2013 § 10 15.1.2018 saakka.

### 3.2.9 Muita aluetta koskevia päätöksiä ja suunnitelmia

Kaavamutosta varten on laadittu luonto-, maisema-, huilevesi- ja liikenneselvitykset.

## 4. Asemakaavasuunnittelu vaiheet

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuuotos on Sipoon kaavoitusohjelmien 2014-2017 ja 2015-2018 kohde nro M 2. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa ratsastuskeskuksen laajeneminen ja täydennysrakentaminen nykyisiä tarpeita vastaavaksi. Lisäksi kaavalla tutkitaan kahdeksan uuden pientalon rakentamismahdollisuudet jo olemassa olevien omakotitalojen läheisyyteen ja ratkaistaan uusien tonttien kulkuyhteydet.

Asemakaavan muutoksen laatimiseen on ryhdytty yksityisten maanomistajien aloitteista.

### 4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Massbyn ratsastuskeskuksen alueen asemakaavoitus on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2014-2017 (KH hyv. 10.12.2013) perusteella.

Sipoon kunnanhallitus on asettanut kaava-alueen osana Sibbesborgin osayleiskaava-alue MRL 38 § mukaiseen rakennuskieltoon ja MRL 128 § mukaiseen toimenpiderajoitukseen 15.1.2013 10 §.

#### 4.2.1 Osalliset

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

### 3.2.7 Baskarta

Baskartan i skala 1:1000 har uppdaterats i samband med att planen utarbetats.

### 3.2.8 Byggnadsförbud

Byggnadsförbud enligt markanvändnings- och bygglagen (MBL) 38 § och åtgärdsbegränsning enligt 128 § gäller på planeringsområdet enligt kommunstyrelsens beslut 15.1.2013 § 10 till 15.1.2018.

### 3.2.9 Andra beslut och planer som rör området

För planändringen har natur-, landskaps-, dagvatten- och trafikutredningar gjorts.

## 4. Detaljplaneringens skeden

### 4.1 Detaljplanens planeringsbehov

Detaljplaneändringen är objekt nr M 2 i Sibbo planläggningsprogram 2014–2017 och 2015–2018. Avsikten med planläggningsarbetet är att möjliggöra en utvidgning av ridcentret och kompletterande byggnation enligt nuvarande behov. Genom planen undersöks dessutom möjligheterna att bygga åtta nya småhus i närheten av de redan befintliga egnahemshusen, och infarterna till de nya tomterna avgörs.

Arbetet med detaljplaneändringen har inletts på initiativ av privata markägare.

### 4.2 Inledning av detaljplaneringen och därtill hörande beslut

Enligt markanvändnings- och bygglagen 51 § ska detaljplanen utarbetas och hållas uppdaterad efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen kräver det.

Detaljplaneringen av Massby ridcentrums område startade utgående från kommunens planläggningsprogram 2014–2017 (KS godk. 10.12.2013).

Sibbo kommunstyrelse har försatt planområdet som en del av Sibbesborgs delgeneralplaneområde i byggnadsförbud enligt MBL 38 § och i åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 § den 15.1.2013, 10 §.

#### 4.2.1 Intressenter

Intressenter är planområdets och det angränsande områdets markägare, boende, företagare, infrastrukturbyggare och upprätthållare samt andra aktörer på området. Intressenter är dessutom också myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhetsområde behandlas i planeringen. Intressenterna finns närmare uppräknade i program-



## 4.2.2 Vireilletulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 27.8.2014. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisissa ilmoituslehdissä (Sipoon sanomat ja Östnyland), kunnan ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla.

Lisäksi kaava-alueella sijaitsevien sekä kaava-alueeseen rajautuvien kiinteistöjen omistajille lähetettiin kirje kaavatyön käynnistymisestä.

## 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

ELY-keskus ei nähnyt tarpeelliseksi järjestää aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 3.6.2015 kaavoituksen tavoitteiden, lähtötietojen ja aikataulun osalta. Osallisilla on ollut mahdollisuus koko kaavaprosessin ajan antaa palautetta kaavaprosessista ja valmisteltavasta kaavasta ottamalla yhteyttä kunnan kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ollessa nähtävillä pidettiin 10.6.2015 vuorovaikutustilaisuus suunnittelualueella.

## 4.3 Asemakaavan tavoitteet

### 4.3.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen 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.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

### 4.3.2 Hakijan asettamat tavoitteet

Ratsastuskeskuksen maanomistajan tavoitteena on laajentaa toimintaa rakentamalla alueelle uusi maneesi ja talousrakennuksia. Lisäksi tavoitteena on saada kahdeksan uutta omakotitonttia kolmeen eri paikkaan suunnittelualueella jo rakennettujen omakotitalojen yhteyteen.

met för deltagande och bedömning (bilaga 1).

## 4.2.2 Planläggningsstart

Planläggningsarbetet kungjordes 27.8.2014. Meddelande om att planen är anhängig gavs i de tidningar som kommunen officiellt annonserar i (Sipoon Sanomat och Östnyland), på kommunens anslagstavla samt på webbplatsen.

Dessutom sändes ett brev om att planläggningsarbetet startar till fastighetsägarna på planområdet samt på de angränsande fastigheterna.

## 4.2.3 Deltagande och samarbetsförfarande

NTM-centralen ansåg det inte vara nödvändigt att ordna myndighetssamråd i inledningsskedet.

Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades 3.6.2015 beträffande planläggningens mål, utgångsuppgifter och tidsplan. Intressenterna har haft möjlighet att under hela planläggningsprocessen ge respons om planprocessen och den plan som utarbetas genom att kontakta kommunens planläggning.

Medan programmet för deltagande och bedömning var framlagt ordnades ett tillfälle för växelverkan på planeringsområdet 10.6.2015.

## 4.3 Detaljplanens mål

### 4.3.1 Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav

När en detaljplan utarbetas ska landskapsplanen och en generalplan med rättsverkan beaktas på det sätt som ovan bestäms därom.

Detaljplanen ska utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsamt livsmiljö, regional tillgång på service och reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön ska värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

### 4.3.2 Den sökandes mål

Ridcentrets markägare har som mål att utvidga verksamheten genom att bygga en ny manege och ekonomibyggnader på området. Ett annat mål är att få åtta nya tomter

### 4.3.3 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja uusien toimintojen toteuttaminen ei saa aiheuttaa pohjavesien pilaantumista. Hevosten laidunalueilla aiheuttamaa ravinnekuormitusta tulee pienentää viivyttämällä hulevesiä ennen niiden laskeutumista Sipoonjokeen.

### 4.3.4 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on paikallisen elinkeinotoiminnan mahdollistaminen sekä kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon arvojen sekä ympäristövaikutusten huomioon ottaminen alueen suunnittelussa ja toteutuksessa.

### 4.3.5 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelutyö tukeutuu Sipoon yleiskaavaan 2025, jossa suunnittelualue on pääosin osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja se on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Yleiskaavassa on alueelle osoitettu myös pohjavesialue ja maisema-alue.

### 4.3.6 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Maisemallisena tavoitteena on turvata maakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen säilyminen.

Luonnon kannalta tavoitteena on ollut kaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä havaittujen luontokohteiden säilyttäminen. Paikallisesti arvokkaaksi luontokohteeksi luokitellun suoalueen säilyminen luonnontilaisena sekä silmällä pidettäväksi luokitellun käenpiian suosimien kuu-sikkojen ja pihapiirin koivikkojen säilyttäminen.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutos mahdollistaa maatilojen talouskeskuksen alueelle (AM) maneesin ja talousrakennuksien toteuttamisen. Lisäksi alueelle osoitetaan rakennusoikeutta nykyisen tallin ja liiterirakennusten osalle sekä päärakennuksen pihapiirissä sijaitseville rakennuksille.

Erillispientalojen korttelialueita on osoitettu kolme, koillis-, kaakkois- ja lounaiskulmaan. Asemakaavamuutos mahdollistaa koilliskulmaan kolme uutta omakotitaloa talousrakennuksineen, kaakkoiskulmaan neljä ja lounaiskulmaan jo olemassa olevan viereen yhden uuden omakotitalon talousrakennuksineen.

Ratsastuskeskuksen pohjoispuolella sijaitseva metsä on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja hevosten laidunalueet Labbniityntien molemmin puolin on osoitettu maatalousalueeksi (MT).

Liikenteellisesti kaava pääosin tukeutuu olemassa olevaan Labbniityntiehen. Koilliskulmauksen pientalotontit tukeutuvat uuteen Gustavslundintiehen, jolle on liittymä

för eignahemshus på tre olika platser på planeringsområdet i anslutning till de eignahemshus som redan har byggts.

### 4.3.3 Mål på basis av utgångsmaterialet

Planeringsområdet ligger på grundvattenområde och ett förverkligande av de nya funktionerna får inte förorena grundvattnet. Näringsbelastningen på områdena där hästarna betar ska minskas genom fördröjning av dagvattnet innan det rinner ut i Sibbo å.

### 4.3.4 Kommunens mål

Kommunens mål är att möjliggöra lokal näringsverksamhet samt att beakta kulturmiljöns, landskapets och naturens värden och miljökonsekvenserna då området planeras och förverkligas.

### 4.3.5 Mål baserade på planeringssituationen

Planeringsarbetet är baserat på Sibbo generalplan 2025, där planeringsområdet främst är anvisat som område för tätortsfunktioner och är avsett att detaljplaneras. I generalplanen finns också grundvattenområde och landskapsområde anvisade på området.

### 4.3.6 Mål baserade på områdets förhållanden och egenskaper

Beträffande landskapet är målet att trygga bevarandet av ett landskapsområde som är värdefullt på landskapsnivå.

Beträffande naturen har målet varit att bevara de naturobjekt som upptäckts vid naturutredningen i samband med planen. Det lokalt värdefulla mossområdet, som är klassificerat som naturobjekt, ska bevaras i naturtillstånd. Dessutom ska man bevara granbestånden och gårdsområdets björkar, som är miljöer där göktytan, som är nära hotad, trivs.

## 5. Beskrivning av detaljplanen

### 5.1 Planens struktur

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga manege, stall och ekonomibyggnad på området för lantbrukslägenhetens driftscentrum (AM). På området anvisas dessutom byggrätt för det nuvarande stallet och liderbyggnaderna samt för byggnaderna på huvudbyggnadens gårdsområde.

Två kvartersområden för fristående småhus har anvisats, i sydöstra och sydvästra hörnet. Detaljplaneändringen ger möjlighet att bygga två nya eignahemshus med ekonomibyggnader i det sydöstra hörnet och ett nytt eignahemshus med ekonomibyggnader i det sydvästra hörnet intill det existerande huset.



Massbyntieltä. Ratsastuskeskuksen toiminnan edellyttämät pysäköintipaikat on osoitettu ohjeellisina mautilojen talouskeskusten alueelle nykyisen tallirakennuksen koillispuolelle sekä liiterirakennuksen pohjoispuolelle.

### 5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 18 ha. Maankäyttö ja kaantuu seuraavan taulukon mukaisesti:

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeuden määrä (k-m <sup>2</sup> )
Mautilojen talouskeskusten alue (AM)	4,4	6676
Erillispientalojen korttelialue (AO)	4,7	3350 (+720 talousrak.)
Lähivirkistysalue (VL)	3,6	
Maatalousalue (MT)	3,7	
Liikennealue (LYS)	0,01	
Kadut	1,3	

Rakennusoikeus jakautuu mautilojen talouskeskuksen alueella seuraavasti:

Rakennuksen käyttötarkoitus	Käytetty rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>	Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>
Uusi maneesi		2250
Uudet talousrakennukset		300+750
Olemassa oleva talli ja liiteri	426 + 1250	2000
Asuinrakennukset 4 kpl	304 + 150 + 72 + 50	304 + 150 + 72 + 50

Planområdets norra del är anvisad som område för närrecreation (VL) och hästarnas betesområden söder om Labbängsvägen är anvisade som jordbruksområde (MT).

I fråga om trafik bygger planen på den befintliga Labbängsvägen. Riktgivande parkeringsplatser för verksamheten vid häststallet har anvisats på området för lantbrukslägenhetens driftscentrum nordost om den nuvarande stallbyggnaden samt norr om liderbyggnaden.

### 5.1.1 Dimensionering

Planområdets totala areal är 18 ha. Markanvändningen fördelas enligt följande tabell:

Områdesreservering	Areal (ha)	Byggrätt (v-m <sup>2</sup> )
Område för lantbrukslägenhetens driftscentrum (AM)	4,4	6676
Kvartersområde för fristående småhus (AO)	4,7	3350 (+720 ekon.byggn.)
Område för närrecreation (VL)	3,6	
Jordbruksområde (MT)	3,7	
Trafikområde (LYS)	0,01	
Gator	1,3	

Byggrätten fördelas på området för lantbrukslägenhetens driftscentrum på följande sätt:

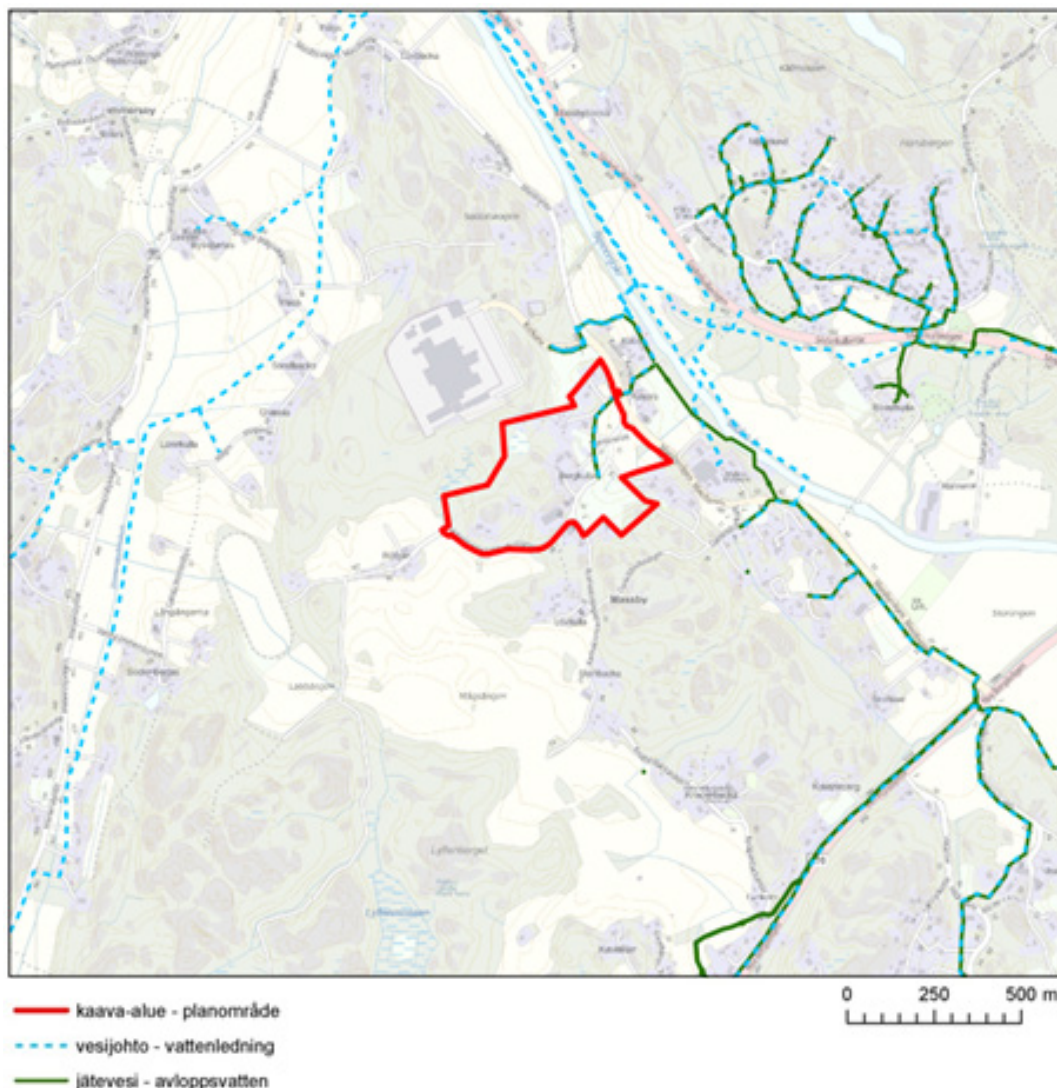
Byggnadens användningsändamål	Använd byggrätt v-m <sup>2</sup>	I detaljplanen anvisad byggrätt v-m <sup>2</sup>
Ny manege		2250
Ny ekonomibygnader		300+750
Befintligt stall och lider	426 + 1250	2000
Bostadsbyggnader 4 st	304 + 150 + 72 + 50	304 + 150 + 72 + 50

### 5.1.2 Tekninen huolto

Alue on liitettävissä kunnallisteknisiin verkostoihin. Massbyntien ali, kaava-alueen itäreunaan tulee kunnan vesi- ja viemäriinlinja.

### 5.1.2 Teknisk försörjning

Området kan anslutas till de kommunaltekniska näten. Kommunens vatten- och avloppsledning kommer till planområdets östra kant under Massbyvägen.



*Sipoon kunnan vesi- ja viemäriverkostot kaava-alueen läheisyydessä.*

*Sibbo kommuns vatten- och avloppsnät i närheten av planområdet.*

### 5.1.3 Liikenne

Ratsastuskeskuksen maksimilaajennuksen aiheuttaman liikennetuotoksen oletetaan olevan vuorokaudessa noin 60 käyntiä. Näistä arvioidaan suurimman osan tapahtuvan illalla klo 17-21. Lisäksi alueen työntekijöistä aiheutuu noin 5 käyntiä päivässä. Keskivuorokausiliikennemäärä kasvaa siten arviolta noin 130 ajoneuvolla. Alueelle on osoitettu pysäköintialuevarauksia noin 45 autolle.

Alueelle on osoitettu yhteensä 8 uutta omakotitalotonttia, joista syntyvä liikennemäärä on arviolta noin 20 käyntiä vuorokaudessa. Keskivuorokausiliikennemäärä kasvaa arviolta noin 40 ajoneuvolla. Omakotitalojen liikennemäärä jakautuu suunnilleen tasan kahteen liittymään (Labbniityntie sekä nykyinen peltotie).

### 5.1.3 Trafik

En maximal utbyggnad av ridcentret antas ge upphov till en trafik på cirka 60 besök per dygn. Största delen av dessa antas ske kvällstid kl. 17–21. Områdets anställda ger dessutom upphov till cirka 5 besök per dag. Den genomsnittliga dygnstrafiken ökar alltså med uppskattningsvis cirka 130 fordon. På området har anvisats reserveringar för parkeringsområden för cirka 45 bilar.

På området har anvisats totalt 8 nya tomter för egna hemshus. Dessa ger upphov till en trafikmängd på uppskattningsvis 20 besök per dygn. Den genomsnittliga dygnstrafiken ökar med cirka 40 fordon. Trafikmängden till egna hemshusen fördelas någorlunda jämnt på de två anslutningarna (Labbängsvägen samt den nuvarande åkervägen).

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön suhteen asemakaavan keskeinen tavoite on ollut, ettei pohjaveden laatua heikennetä asemakaavamuutoksen mahdollistamilla uusilla toiminnoilla. Tämän vuoksi kaavassa on annettu määräyksiä alueen hulevesien käsittelystä.

Maakunnallisesti arvokas maisema-alue on osoitettu kaavaan ja annettu alueen ympäristönhoitoa koskevia määräyksiä. Luontokohteista kaavakarttaan on merkitty ruohoinen avosuo, jonka säilyttämisestä luonnontilaisena annettiin suositus kaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä.

Ympäristön, maiseman ja luontoarvojen kannalta kaavan vaikutukset nykytilanteeseen nähden voidaan katsoa olevan säilyttäviä ja muutosten suhteellisen vähäisiä.

## 5.3 Aluevaraukset

Kaava-alueelle on sijoitettu maatalojen talouskeskusten ja erillispientalojen korttelialueet sekä lähivirkistysaluetta ja maatalousaluetta.

### 5.3.1 Korttelialueet

Kortteli 151 on Styrmansin tilan ja Massbyn ratsastuskeskuksen muodostaman maatalojen talouskeskusten korttelialueen ja erillispientalojen korttelialueen muodostama alue. Erillispientalojen korttelialueeseen kuuluu neljä olemassa olevaa omakotitaloa ja kolme uutta tonttia.

Kortteli 153 muodostuu neljästä uudesta erillispientalojen tontista. Korttelialueeseen liittyy lounaispuolella sijaitseva olemassa oleva omakotitalo (kaavamuutosalueen ulkopuolella).

#### 5.3.1.1 Maatalojen talouskeskusten korttelialue AM (151)

- Suurin sallittu kerrosluku on kaksi
- Rakennusoikeutta on yhteensä 6 676 k-m<sup>2</sup>
- Sijaitsee osittain pohjavesialueella (pv) ja korttelia koskee pohjaveden suojelumääräys (/pv-4)
- Sijaitsee osittain maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristö- ja maisema-alueella (rky-m)
- Korttelin itäosassa kulkee maanalaista johtoa varten varatun alueen osa
- Korttelin länsiosassa sijaitsee ratsastuskentän suojavyöhyke (sv-1)
- Styrmannin päärakennusta koskee suojelumerkintä sr-3
- Styrmannin vanhaa aittarakennusta ja Solbackaa koskee suojelumerkintä s-1

## 5.2 Fullföljande av målen för miljöns kvalitet

Beträffande miljön har ett centralt mål för detaljplanen varit att grundvattnets kvalitet inte får försämrats av de nya funktioner som detaljplaneändringen ger möjlighet till. I planen ges därför bestämmelser om områdets dagvattenbehandling.

Ett landskapsmässigt värdefullt landskapsområde är anvisat i planen och bestämmelser beträffande områdets miljövård har getts. Ett naturobjekt som är angivet på plankartan är den gräsbevuxna öppna mossen. För bevarande av denna i naturtillstånd gavs en rekommendation i naturutredningen som gjordes i samband med planen.

Beträffande miljön, landskapet och naturvärdena kan planens konsekvenser för den nuvarande situationen anses vara bevarande och förändringarna blir relativt små.

## 5.3 Områdesreserveringar

På planområdet har placerats kvartersområden för lantbrukslägenheters driftscentrum och fristående småhus samt område för närrekreation och jordbruksområde.

### 5.3.1 Kvartersområden

Kvarter 151 är ett område bestående av kvartersområdet för lantbrukslägenheters driftscentrum på Styrmans gård och Massby ridcentrum och kvartersområdet för fristående småhus. Till kvartersområdet för fristående småhus hör fyra befintliga egnahemshus och tre nya tomter.

Kvarter 153 består av fyra nya tomter för fristående småhus. Till kvartersområdet ansluter sig ett befintligt egnahemshus i sydväst (utanför planändringsområdet).

#### 5.3.1.1 Kvartersområde för lantbrukslägenheters driftscentrum AM (151)

- Största tillåtna antal våningar är två
- Byggrätten omfattar sammanlagt 6 676 v-m<sup>2</sup>
- Ligger delvis på grundvattenområde (pv) och för kvarteret gäller skyddsbestämmelsen för grundvatten (/pv-4)
- Ligger delvis på värdefullt byggt kulturmiljö- och landskapsområde av intresse på landskapsnivå och regional nivå (rky-m)
- I kvarterets östra del finns en områdesdel reserverad för underjordisk ledning
- I kvarterets västra del finns ridbanans skyddszon (sv-1)
- För Styrmans huvudbyggnad gäller skyddsbe-teckningen sr-3
- För Styrmans gamla bod och Solbacka gäller skyddsbe-teckningen s-1

### 5.3.1.2 Erillispientalojen korttelialueet AO (151 ja 153)

- Suurin sallittu kerrosluku on kaksi, lukuun ottamatta korttelin 151 tonttia 10, jossa suurin sallittu kerrosluku on yksi
- Asuinrakennusoikeutta on yhteensä 3350 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennusten rakennusoikeutta on lisäksi yhteensä 720 k-m<sup>2</sup>
- Korttelia 153 ja osaa korttelista 151 koskee pohjaveden suojelumääräys (/pv-4)
- Korttelin 151 alueelle on osoitettu ohjeellinen hulevesien viivytysallas
- Korttelialueet sijaitsevat maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäväällä rakennetun kulttuuriympäristö- ja maisema-alueella (rky-m)
- Bergshyddanin rakennusta koskee suojelumerkintä sr-3

## 5.3.2 Muut alueet

### 5.3.2.1 Lähivirkistysalue VL

- Sijaitsee osittain pohjavesialueella (/pv-4)
- Alueella sijaitsee luontokohde (luo-5)
- Alueen länsireunassa kulkee maanalaista johtoa varaten varatun alueen osa

### 5.3.2.2 Maatalousalue MT

- Alue varataan maatalouden harjoittamiseen
- Alueelle on osoitettu yksi laajempi laidunalue (la)
- Alueelle on osoitettu kaksi ohjeellista hulevesien viivytystä

Aluetta koskee pohjaveden suojelumääräys (/pv-4)

## 5.4 Ehdotusvaiheen nähtävillöoloajan jälkeen tehdyt tarkistukset kaava-asiakirjoihin

Ehdotusvaiheen nähtävillöolon jälkeen asemakaavaan on tehty seuraavat muutokset:

- Korttelin 153 tonttien 3 ja 4 rakennusoikeutta on laskettu 50 k-m<sup>2</sup>/tontti.
- Asemakaavaan on lisätty Styrkansille ja Bergshyddan rakennuksille suojelumerkintä sr-3. Solbackalle ja Styrkansin pihapiirin vanhalle aittarakennukselle on osoitettu s-1 -merkintä.
- pv-kaavamääräystä on tarkistettu poistamalla siitä autojen pesua koskeva kohta ja tarkistamalla maalämpöä koskevaa osuutta0. Indeksinumeroiksi on muutettu tarkistusten johdosta 4 (pv-4).
- Gustavslundintien päässä olevaa käänöpaikkaa on laajennettu hieman suuremmaksi.

### 5.3.1.2 Kvartersområde för fristående småhus AO (151 och 153)

- Största tillåtna antal våningar är två, med undantag av tomt 10 i kvarter 151, där största tillåtna antal våningar är en
- Byggrätten för bostäder omfattar sammanlagt 3350 v-m<sup>2</sup>. Byggrätten för ekonomibyggnader utgör dessutom sammanlagt 720 v-m<sup>2</sup>
- För kvarter 153 och en del av kvarter 151 gäller skyddsbestämmelsen för grundvatten (/pv-4)
- På området för kvarter 151 har en riktgivande fördröjningsbassäng för dagvatten anvisats
- Kvartersområdena ligger på värdefullt byggt kulturmiljö- och landskapsområde av intresse på landskapsnivå och regional nivå (rky-m)
- För Bergshyddans byggnad gäller skyddsbestämningen sr-3

## 5.3.2 Andra områden

### 5.3.2.1 Område för närrecreation VL

- Ligger delvis på grundvattenområde (/pv-4)
- På området finns ett naturobjekt (luo-5)
- Vid kvarterets västra kant finns en områdesdel reserverad för underjordisk ledning

### 5.3.2.2 Jordbruksområde MT

- Området reserveras för idkande av jordbruk
- På området har ett större betesområde (la) anvisats
- På området har anvisats två riktgivande fördröjningsbassänger för dagvatten.
- För området gäller bestämmelse om skydd av grundvatten (/pv-4)
- 

## 5.4 Revideringar som gjorts i plandokumentet efter förslagskedets framläggningstid

Efter framläggningen i förslagskedet har följande ändringar gjorts i detaljplanen:

- Byggrätten för tomterna 3 och 4 i kvarter 153 har beräknats till 50 v-m<sup>2</sup>/tomt.
- I detaljplanen har skyddsbestämningen sr-3 lagts till för Styrkans och Bergshyddans byggnader. Solbacka och den gamla boden på Styrkans gård har getts beteckningen s-1.
- Planbeteckningen pv har reviderats genom att omnämmandet om biltvätt har tagits bort, och det som stod om jordvärme har reviderats. Indexnumret har på grund av revideringarna ändrats till 4 (pv-4).



- Maakunnallisesti arvokasta maisema-alue –merkintää ja määrystä on tarkistettu.
- Yleisiä määräyksiä rakentamistapaohjeen osalta on muutettu.

## 5.5 Kaavan vaikutukset

### 5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### 5.5.1.1 Yhdyskuntarakenne

Asemakaavamuutos täydentää ja tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta Söderkullan taajaman läheisyydessä. Kaavalla osoitettavat uudet alueet tukeutuvat pääosin olemassa olevaan katuun ja ne ovat liitettävissä olemassa olevaan kunnallistekniseen verkkoon.

#### 5.5.1.2 Väestön kehitys, asuminen ja sosiaalinen ympäristö

Erillispientalojen korttelialueiden mahdollistamat kahdeksan uutta omakotitaloa lisäävät asumista vähäisessä määrin. Uusien omakotitalojen ja ratsastuskeskuksen uusien tilojen rakentaminen vahvistaa Massbyn kylän sosiaalisia oloja, sillä alueelle keskittyy harrastustoimintaa asumisen läheisyyteen.

#### 5.5.1.3 Työpaikat ja palvelut

Ratsastuskeskuksen toiminnan laajeneminen tuo mahdollisesti muutamia uusia työpaikkoja ratsastuskeskukselle. Asuntojen määrä ei muutu merkittävästi, eikä siten koulu- ja päiväkotipaikkojen tai muiden kuntapalveluiden tarve. Asemakaavamuutoksen vaikutukset alueen työpaikkoihin ja palveluihin ovat vähäiset.

#### 5.5.1.4 Liikenne

Ratsastuskeskusten kävijämäärät eivät laajennuksen jälkeen vaikuta merkittävästi liikenneverkon toimivuuteen eivätkä ole kokonaisliikennemäärän kannalta merkittäviä. Myös omakotitaloista syntyvä liikennemäärä on pieni, eikä sillä ole vaikutusta liittymien toimivuuteen. Keskivuorokausiliikenne kasvaa arviolta yhteensä 150 ajoneuvolla ratsastuskeskuksen ja omakotitalojen liikenteen vuoksi. Myöskään Massbyntien liikennemäärä ei ennusteen mukaan nouse niin suureksi, että sillä olisi vaikutusta liikenteen toimivuuteen.

Liikenneturvallisuutta edistää Massbyntien varteen rakennettu uusi kevyen liikenteen väylä.

#### 5.5.1.5 Virkistys

Asemakaavamuutoksen myötä voimassa olevan asemakaavan lähivirkistysalueesta (VL) puolet muuttuu maatilojen talouskeskusten ja erillispientalojen korttelialueeksi. Suunnittelualueen pohjoisosaan jää kuitenkin laaja virkistysalue, joka jatkuu lännen suuntaan vielä kaava-alueen ulkopuolella. Asemakaavamuutoksen myötä kaavamuu-

- Vändplatsen vid slutet av Gustavslundsvägen har förstorats en aning.
- Beteckningen och bestämmelsen för värdefullt landskapsområde av intresse på landskapsnivå har reviderats.
- De allmänna bestämmelserna beträffande anvisningar om byggsätt har ändrats.

## 5.5 Planens konsekvenser

### 5.5.1 Konsekvenser för byggd miljö

#### 5.5.1.1 Samhällsstruktur

Detaljplaneändringen kompletterar och förtätar den befintliga samhällsstrukturen i närheten av tätorten Söderkulla. De områden som anvisas med planen baseras huvudsakligen på den befintliga gatan och de kan anslutas till det befintliga kommunaltekniska nätet.

#### 5.5.1.2 Befolkningsutveckling, bosättning och social miljö

De åtta nya egnahemshus som kvartersområdena för fristående småhus ger möjlighet till ökar boendet i någon mån. Då nya egnahemshus och ridcentrets nya utrymmen byggs kommer det att stärka de sociala förhållandena i Massby, eftersom fritidsverksamhet koncentreras på området i närheten av bostäderna.

#### 5.5.1.3 Arbetsplatser och service

Den utökade verksamheten vid ridcentret kommer eventuellt att medföra några nya arbetsplatser vid ridcentret. Antalet bostäder förändras inte väsentligt och därmed inte heller behovet av skol- och daghemsplatser eller annan kommunal service. Detaljplaneändringen har obetydlig inverkan på områdets arbetsplatser och service.

#### 5.5.1.4 Trafik

Antalet besökare vid ridcentret kommer inte ens efter utbyggnaden att väsentligt påverka trafiknätets funktion och är inte av betydelse för den totala trafikmängden. Trafikmängden från egnahemshusen blir också liten och påverkar inte anslutningarnas funktion. Den genomsnittliga dygnstrafiken ökar med totalt cirka 150 fordon till följd av trafiken till ridcentret och egnahemshusen. Trafikmängden på Massbyvägen ökar enligt prognosen inte heller så mycket att det skulle påverka trafikens funktion.

Trafiksäkerheten förbättras av den nya gång- och cykelvägen som byggs intill Massbyvägen.

#### 5.5.1.5 Rekreation

Genom detaljplaneändringen blir hälften av området för närrekreation (VL) i gällande detaljplan i stället kvartersområde för lantbrukslägenhetens driftscentrum och fristå-

tosalueen viheralueen pinta-ala pienenee noin puolella. Lähivirkistysalueen laajuus on kuitenkin vielä kaavamuutoksen jälkeenkin 3,6 ha eli 20 % suunnittelualan kokonaispinta-alasta. Viheryhteys Arlan tehtaaseen eteläpuolella säilyy. Lisäksi alueen nykyinen virkistyskäyttö on vähäistä, eikä kaavamuutoksen vaikutukset siten virkistyskäyttöön ole merkittävät. On myös huomioitava, että suunnittelualue on väljä pientaloasutusta keskellä maaseutumaisesta ympäristöstä. Virkistysalue jatkuu kaava-alueen ulkopuolella luonnonympäristönä, missä liikkuminen on sallittua jokamiehenoikeudella.

#### **5.5.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset**

Kaavalla ei ole vaikutusta tunnettuihin muinaisjäännöksiin. Kaava-alueella on kolme huomionarvoista rakennusperintökohdetta. Inventoidut rakennukset ja maatilain pihapiirissä sijaitseva vanha hirsirakenteinen luhtiaitta on merkitty kaavaan ulkopinnan rajoin rakennusalueeksi nyt toteutunein rakennusoikeuksin ja niille on osoitettu suojelumerkinnät (Styrmannin päärakennus ja Bergshyddanin asuinrakennus sr-3, Styrmannin vanha aittarakennus ja Solbacka s-1). Lisäksi kaavaan on merkitty maakunnallisesti ja seudullisesti merkittävät rakennettu kulttuuriympäristö- ja maisema-alueen raja, joka edellyttää alueen suunnittelussa, rakentamisessa ja ympäristöhoidossa maisemarakenteen ja rakennetun kulttuuriympäristön arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttämistä. Kaava edistää rakennusten säilymistä, eikä vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistoihin ole merkittävät.

#### **5.5.1.7 Ympäristöhäiriöt**

Kaava-alueelle ei osoiteta ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Ratsastuskeskuksen toiminta on huomioitu asemakaavan suunnittelussa. Koska maanomistajalla on omistuksessaan laajoja hevosten laidun- ja jaloittelualueiksi soveltuvia alueita, on kaavatyön yhteydessä hevosten käyttöön varatut ulkoalueet riittäviksi.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Arlan tehdas ei aiheuta ympäristöhäiriöitä kaava-alueen toimintoihin.

### **5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön**

#### **5.5.2.1 Maisema**

Kaavan erillispientalojen rakennusalueet sijoittuvat perinteiselle rakennetulle vyöhykkeelle selänteen rinteelle, avoimen kulttuurimaiseman laidalle. Uudet erillispientalojen rakennusalueet sopeutuvat hyvin nykyiseen maisemakuvaan mittakaavan ja sijaintinsa puolesta. Maakunnallisesti arvokkaan kulttuurimaiseman alueella rakentaminen on sovitettava maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, jotta maisemakuva säilyy eheänä.

Maatilojen talouskeskusten korttelialueelle (AM) on osoitettu kolme uutta rakennusala talousrakennuksia ja maaniasia varten. Rakennusalueet sijoittuvat rakentamattomalle alueelle, metsäiseen maastoon, jolloin alueet muuttuvat välittömän lähiympäristönsä osalta. Rakennusalueet on so-

ende småhus. I norra delen av planeringsområdet återstår dock ett vidsträckt rekreativområde som fortsätter västerut utanför planområdet. Genom detaljplaneändringen minskar grönområdets areal på planeringsområdet med ungefär hälften. Området för närrekreation omfattar dock fortfarande efter planändringen 3,2 ha, alltså 20 % av planeringsområdets totalareal. Grönförbindelsen söder om Arlas fabrik bibehålls. Dessutom används området för närvarande i obetydlig omfattning för rekreation, vilket innebär att planändringens inverkan på rekreativområdets användning inte blir betydande. Man måste också beakta att planeringsområdet har ganska glest placerad småhusbebyggelse i en miljö av landsbygdskaraktär. Rekreativområdet fortsätter utanför planområdet som naturmiljö där det är tillåtet att röra sig enligt allemansrätten.

#### **5.5.1.6 Byggd kulturmiljö och fornminnen**

Planen påverkar inga kända fornlämningar. På planområdet finns tre beaktansvärda byggnadsobjekt. De inventerade byggnaderna och den gamla timrade loftboden i jordbrukets gårdsmiljö är utmärkta i planen som byggnadsobjekt enligt de yttre måtten enligt den nu förverkligade byggrätten och skyddsbebyggelse har anvisats för dem (Styrmans huvudbyggnad och Bergshyddans bostadsbyggnad sr-3, Styrmans gamla bod och Solbacka s-1). I planen finns dessutom angivet en gräns för värdefull byggd kulturmiljö och landskapsområde av intresse på landskapsnivå och regional nivå, vilket förutsätter att landskapsstrukturens och den byggda kulturmiljöns värdefulla särdrag ska bevaras i områdets planering, byggnation och miljövard. Planen främjar bevarandet av byggnaderna och konsekvenserna för den byggda kulturmiljön och fornminnen är inte betydande.

#### **5.5.1.7 Miljöstörningar**

På planområdet finns inte anvisat någon verksamhet som orsakar miljöstörningar. Ridcentrets verksamhet har beaktats i planeringen av detaljplanen. Eftersom markägaren äger vidsträckta områden som lämpar sig som betesmarker och rasthagar för hästar, har de rastområden som i samband med planläggningsarbetet har reserverats för hästarna ansetts vara tillräckliga.

Arlas fabrik norr om planområdet orsakar inga miljöstörningar för verksamheten på planområdet.

### **5.5.2 Konsekvenser för naturmiljön**

#### **5.5.2.1 Landskap**

Planens byggområden för fristående småhus ligger i den traditionella bebyggda zonen på bergsryggens sluttning, vid kanten av det öppna kulturlandskapet. De nya byggnadsobjekten för fristående småhus passar väl in i den nuvarande landskapsbilden i fråga om storlek och placering. På området där kulturlandskapet är av intresse på landskapsnivå ska byggnationen anpassas till landskapets och kulturmiljöns särdrag så att landskapsbilden förblir enhetlig. På kvartersområdet för lantbrukslägenhetens driftscen-

vitettu maaston tasaisimmille kohdille ja ne liittyvät nykyiseen rakennettuun talliympäristöön.

Kaavaratkaisu edistää ympäristön käyttöä maataloustarkeitukseen, minkä vuoksi esimerkiksi laidunalueet säilyvät todennäköisesti maisemaan sopivina avoimina alueina. Uusi rakentaminen ei vaikuta maisemakuvaan arvokkaalla kulttuurimaisema-alueella.

### 5.5.2.2 Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Kaavalla ei ole luonnonsuojelualueisiin kohdistuvia vaikutuksia.

Huomionarvoisimmat luontotyypit sijoittuvat kaavamuutosalueen pohjoisosaan, avosuo ja sitä ympäröivä korpivyöhyke on merkitty luo-merkinnällä. Myös suota ympäröivä linnustoltaan monipuolinen alue säilyy nykytilassa, alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Silmällä pidettävän (NT) käenpiian reviiiriin ei kaavasta aiheudu muutoksia.

Kaava mahdollistaa uutta rakentamista talouskäytössä oleville metsäalueille. Rakentamisen myötä alueen luonnonympäristö muuttuu, mutta muutosalueelle ei sijoitu arvokkaiksi todettuja luontokohteita. Rakentamisen vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen arvioidaan vähäisiksi.

### 5.5.2.3 Vesistöt ja vesitalous

Aiemmin rakentamattoman alueen rakentaminen lisää vettä läpäisemättömien pintojen määrää, jolloin myös hulevesien määrä kasvaa. Hulevesien määrän kasvua hillittää imeyttämällä ja viivyttämällä hulevesiä niiden syntypaikalla ja alueellisilla viivytysratkaisuilla. Näillä toimenpiteillä hulevesien määrän kasvu ei ole merkittävää. Hulevesien laatua voidaan parantaa alueella viivyttämällä, jolloin siitä poistuu kiintoainesta ja toisaalta virtaavan veden aiheuttama eroosio vähenee. Kaava-alueella sijaitsevien hevosten ulkoaitausten hulevesien laatua on mahdollista parantaa poistamalla hulevesistä ravinteita kemiallisesti tai biologisesti. Toimenpiteet parantaisivat alueelta virtaavien hulevesien laatua.

Hulevesien kemikaalista puhdistamista ei ole katsottu tarpeelliseksi määrätä asemakaavassa. Hevosaitausten hulevesien viivyttäminen on katsottu riittäväksi toimenpiteeksi.

### 5.5.3 Vaikutukset pohjavesialueeseen

Asemakaavan pohjavesimääräyksellä ohjataan alueen käyttöä ja rakentamista siten, ettei aiheudu pohjaveden pilaantumisaavaa. Kaavamääräyksessä (/pv-4) määrätään:

- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu- tai pinnanmuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueita, katoilta ja muilta piha-alueita kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyt-

trum (AM) har anvisats tre nya byggnadsytor för ekonomibygnader och manege. Byggnadsytorna är placerade på obebyggt område i skogbevuxen terräng, vilket innebär att områdena förändras bara i den närmaste näromgivning. Byggnadsytorna är inpassade på de planaste ställena i terrängen och de ansluter sig till den nuvarande byggda stallmiljön.

Planlösningen främjar utnyttjandet av miljön för jordbruk, och därför förblir exempelvis betesområdena sannolikt öppna områden som passar in i landskapet. Nybyggnationen påverkar inte landskapsbildningen på det värdefulla kulturlandskapsområdet.

### 5.5.2.2 Naturförhållanden och naturens mångfald

Planen medför inga konsekvenser för naturskyddsområdet.

De mest beaktansvärda naturtyperna finns i norra delen av planändringsområdet, den öppna mossen med omgivande kärrzon har beteckningen luo. Även området med mångsidigt fågelbestånd kring mossen förblir i nuvarande tillstånd. Området är anvisat som område för närrecreation (VL). Den nära hotade (NT) göktytans revir drabbas inte av några förändringar till följd av planen.

Planen möjliggör nybyggnation på skogsområden som används som ekonomiskog. Till följd av byggnationen förändras naturmiljön, men inga naturobjekt som konstaterats vara värdefulla finns på ändringsområdet. Byggandets konsekvenser för naturens mångfald bedöms bli obetydliga.

### 5.5.2.3 Vattendrag och vattenhushållning

Då området som tidigare varit obebyggt bebyggs kommer det att öka mängden ytor som inte är genomsläppliga för vatten, varvid också mängden dagvatten ökar. Ökningen av dagvattenmängden hålls under kontroll genom infiltrering och fördröjning av dagvattnet. Genom dessa åtgärder blir ökningen av dagvattenmängden inte betydande. Dagvattnets kvalitet kan förbättras på området genom fördröjning, varvid fast substans avskiljs ur vattnet. Kvaliteten på dagvattnet från hästarnas inhägnader utomhus på planområdet kan förbättras genom kemisk eller biologisk reduktion av näringsämnen i dagvattnet. Dessa åtgärder kunde förbättra kvaliteten på det dagvatten som rinner bort från området.

Det har inte ansetts nödvändigt att kräva kemisk rening av dagvattnet i detaljplanen. Fördröjning av dagvattnet från hästarnas inhägnader har ansetts vara en tillräcklig åtgärd.

### 5.5.3 Konsekvenser för grundvattenområdet

Med detaljplanens bestämmelse om grundvatten styrs områdets användning och byggande så att ingen risk för förorening av grundvattnet uppstår. I planbestämmelsen (/pv-3) anges:

- Byggande, dikningar och grävning i marken ska göras så att det inte leder till förändring av grundvattnets kvali-



tää tontilla.

- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pinta-materiaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.
- Maalämpökaivoja ei saa sijoittaa pohjavesialueelle. Vaakatasoisen maalämpöpiirin sijoittamisen edellytykset pohjavesialueella on selvitettävä tapauskohtaisesti.
- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään. Jätevesijärjestelmän tiiveydestä on varmistuttava testaamalla se ennen käyttöönottamista.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen tai niiden tulee olla kaksoisvaippaisia. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Säiliöt on varustettava vuodonilmaisujärjestelmällä sekä ylitäytön estolaittein. Maanalaiset säiliöt ovat kiellettyjä.

Kaavamääräystä noudattamalla asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle. Hevosten laidunalueen hulevesien hallinta parantaa tilannetta suhteessa nykyiseen.

#### 5.5.4 Vaikutukset kuntatalouteen

Paikallisen elinkeinotoiminnan vahvistumisella on positiivinen vaikutus kuntatalouteen. Uusien omakotitonttien syntyminen vastaa alueen tonttikysyntään.

### 5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutosalueella ei ole merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

Ravi- ja ratsastustoiminnan sekä hevosten pidon mahdollisesti aiheuttamat haitat asumiselle on minimoitu huolehtimalla asemakaavassa asuinrakennusten ja eläinsuojan sekä ratsastuskentän välisistä suojaetäisyyksistä.

### 5.7 Asemakaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty liitteessä 4. Kaavamerkinnot ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

tet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggnade får inte leda till skadlig utströmning av grundvatten.

- Rent dagvatten från planterade områden, tak och andra gårdsområden ska i mån av möjlighet infiltreras på tomten.
- Parkeringsområdena ska beläggas med vattengenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsområdena ska kontrollerat avledas via en oljeavskiljningsbrunn.
- Jordvärmebrunnar får inte placeras på grundvattenområde. Förutsättningarna för att placera en horisontell jordvärmekrets på grundvattenområde ska utredas från fall till fall.
- Avlopp ska byggas täta så att avloppsvattnet inte kan komma ut i marken. Avloppsvattensystemets täthet ska säkerställas genom testning innan det tas i bruk.
- Alla behållare som är avsedda för flytande bränsle eller andra ämnen som är farliga för grundvattnets kvalitet ska placeras i en täckt, tät skyddsbassäng eller de ska vara dubbelmantlade. Bassängens volym ska vara större än den största vätskemängd som kan lagras. Behållare ska utrustas med ett system med läckagedetektorer samt utrustning som förhindrar överfyllning. Tankar placerade under jord är förbjudna.

Om planbestämmelsen följs kommer ett fullföljande av detaljplanen inte att medföra någon risk för grundvattnets kvalitet. Då dagvattnet från hästarnas betesområde hålls under kontroll förbättras situationen jämfört med nuläget.

#### 5.5.4 Konsekvenser för den kommunala ekonomin

Stärkningen av den lokala näringsverksamheten har en positiv inverkan på den kommunala ekonomin. De nya tomterna för egnahemshus svarar mot efterfrågan på tomter.

### 5.6 Miljöstörningsfaktorer

På planändringsområdet finns inga påtagliga miljöstörningsfaktorer.

De eventuella olägenheterna för boendet på grund av trav- och ridverksamheten samt hästhållningen har minimerats med hjälp av skyddsavstånd mellan bostadshusen och djurstallen samt ridbanan i detaljplanen.

### 5.7 Detaljplanebeteckningar och bestämmelser

Planbeteckningarna och bestämmelserna finns i bilaga 4. Planbeteckningarna och bestämmelserna följer miljöministeriets anvisningar.

## 6. Asemakaavan toteutus

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu sitovat rakentamistapaohjeet, jotka on asetettu nähtäville asema-kaavan ehdotusvaiheessa.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen kaavan hyväksymistä laaditaan kunnan ja maanomistajien välinen maankäyttösopimus. Kaavan toteutuksesta ja sen aiheuttamista kustannuksista vastaavat alueen yksityiset maanomistajat. Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää kaavan saatua lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

#### Sipoossa / Sibbo xx.xx.201x

Pilvi Nummi  
kaavoituskoordinaattori / planlängningskoordinator  
arkkitehti / arkitekt

Jarkko Lyytinen  
vt. maankäyttöpäällikkö / markanvändningschef  
arkkitehti / arkitekt

Konsultin yhteystiedot:  
Niina Ahlfors, yksikönpäällikkö  
Ramboll Finland Oy  
puh. 040 176 8252  
niina.ahlfors@ramboll.fi

## 6. Förverkligande av detaljplanen

### 6.1 Planer som styr och åskådliggör förverkligandet

För att styra förverkligandet av detaljplanen har bindande bygganvisningar utarbetats. Dessa har lagts fram offentligt i detaljplanens förslagsskede.

### 6.2 Förverkligande och tidsplan

Innan planen godkänns uppgörs ett markanvändningsavtal mellan kommunen och markägarna. Områdets privata markägare står för förverkligandet av planen och de kostnader den medför. Förverkligandet av planen kan inledas när planen har vunnit laga kraft.

### 6.3 Uppföljning av förverkligandet

Sibbo kommun handhar uppföljningen av förverkligandet av området genom behövliga tillståndsförfaranden.

#### Sipoossa / Sibbo xx.xx.2018

Pilvi Nummi  
kaavoituskoordinaattori / planlängningskoordinator  
arkkitehti / arkitekt

Jarkko Lyytinen  
vt. maankäyttöpäällikkö / t.f. markanvändningschef  
arkkitehti / arkitekt

Konsultens kontaktuppgifter:  
Niina Ahlfors, yksikönpäällikkö/enhetschef  
Ramboll Finland Oy  
tel. 040 176 8252  
niina.ahlfors@ramboll.fi

