

M2 Detaljplaneändring för Massby ridcentrum

648/10.02.03/2014

MARKSEKT § 88

Markanvändningssektionen 22.10.2014

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

Syftet med detaljplaneändringen är att ändra ett grönområde i den gällande detaljplanen så att det kan användas av Massby ridcentrum. Det är också meningen att ett nytt häststall, servicebyggnader och en manege ska byggas i området. Målet är också att anvisa tre byggplatser för egnahemshus i området.

Planeringsområde

Planeringsområdet ligger väster om Söderkulla tätort i närheten av Arlas fabrik intill Labbängsvägen. På planeringsområdet finns ett häststall med gårdsbyggnader och inhägnader samt lantbrukslägenhetens gårdsmiljö.

I Generalplan för Sibbo 2025 definieras planeringsområdet i huvudsak som ett område för tätortsfunktioner (A) och delvis som ett område för arbetsplatser, industri och lager (TP). Områdets östra del är ett grundvattenområde som är viktigt eller lämpar sig för vattentäkt.

Orådets storlek är cirka 11,9 hektar. Detaljplaneändringen gäller fastigheten 2:68 samt en del av fastigheterna 1:44, 2:75, 1:62, 1:11, 1:61 och fastigheten 4:3 i Massby. Fastigheterna är belägna i detaljplanens kvarter 148 och 151.

Planeringsområdet är i privat ägo.

Förslag till ändring av detaljplan

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga ett nytt häststall, en manege och ekonomibygnader samt tre nya egnahemshus.

I kvartersområdet för lantbrukslägenheters driftscentrum (AM) anvisas en sammanlagd byggrätt på 6 676 m²vy, varav sammanlagt 3 000 m²vy anvisas för det nya stallet och manegen, 300 m²vy för den nya ekonomibygnaden, sammanlagt 2 000 m²vy för det befintliga stallet och lidret, sammanlagt 576 m²vy för de befintliga bostadshusen och 800 m²vy för de befintliga ekonomibygnaderna.

För de tre nya tomterna och den befintliga tomten för fristående småhus anvisas en bostadsbyggrätt på 300 m²vy per tomt. På tomterna får dessutom uppföras en gårdsbyggnad på 60 m²vy.

I detaljplanen fäster man särskild uppmärksamhet vid dagvattenhanteringen i området genom att anvisa områden för dagvattenhantering och en bestämmelse om att en fördröjningsbassäng för dagvatten ska byggas vid hästhagarna.

Avtal

Kommunstyrelsen godkände ett avtal om att inleda planläggningen 17.6.2014 och avtalet undertecknades av markägaren och kommunen 19.8.2014.

Efter att planförslaget har varit framlagt utarbetas ett markanvändningsavtal av kommunen och markägaren.

Växelverkan

En kungörelse om att planarbetet inleds publicerades 27.8.2014. Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt på kommunens webbplats under hela planeringsprocessen.

Planeringssituation

Detaljplaneändringen har beretts direkt som ett planförslag utan ett separat utkastskede. Förslaget till detaljplaneändring och byggsättsanvisningarna kan läggas fram.

Utlåtandegivare

Utlåtanden om förslaget till detaljplaneändring begärs av åtminstone följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland, ansvarsområdet miljö och naturresurser
- NTM-centralen i Nyland, ansvarsområdet trafik och infrastruktur
- Museiverket
- Borgå museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland
- Samkommunen Tusbyregionens vattenverk
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kervo Energi Ab
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Sibbo Företagare rf

Bilagor

- Planutkast 1:2000 och planbestämmelser, bilaga 1/§ 88
- Byggsättsanvisningar, bilaga 2/§ 88
- Planbeskrivning med bilagor, bilaga 3/§ 88

Tf. utvecklingsdirektörens förslag:

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

Beslut

Förslaget godkändes enhälligt.

KST § 267

Kommunstyrelsen 11.11.2014

Bilagor

- Bilaga 1/§ 267 KST: Planutkast 1:2000 och planbestämmelser
- Bilaga 2/§ 267 KST: Byggsättsanvisningar
- Bilaga 3/§ 267 KST: Bilagor till planbeskrivningen

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att förslaget till detaljplaneändring och byggsättsanvisningarna för Massby ridcentrum (plan M 2) läggs fram offentligt i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att nödvändiga utlåtanden om planändringförslaget begärs.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutade enhälligt remittera ärendet för fortsatt beredning.

MARKSEKT § 65

Markanvändningssektionen 23.9.2015

Beredare: planläggningskoordinator Pilvi Nummi, pilvi.nummi(at)sipoo.fi

Målet med detaljplaneändringen är att göra det möjligt att bygga en ny ridmanege och ekonomibyggnader i anslutning till Massby ridcentrum samt att anvisa åtta nya egnahemstomter i närheten av det nuvarande småhusområdet.

Planeringsområde och utvidgning av det

Detaljplaneområdet har utvidgats enligt ett planläggningsinitiativ som godkändes av kommunstyrelsen 25.11.2014 § 274. Följande fastigheter har i sin helhet fogats till planområdet:

753-419-0001-0023 Bergshyddan

753-419-0001-0060 Nyåker

753-419-0001-0061 Thureberg

753-419-0001-0011 Gustafslund

753-419-0001-0062 Tasslund

753-419-0004-0003 Solbacka

samt nya delar av fastigheterna:

753-419-0001-0044 Kavals

753-419-0002-0075 Styrmans samt en del av Massbyvägens vägområde på grund av plantekniska orsaker. Planens kännetecken förblir det samma (M 2) men planens namn har ändrats till Detaljplaneändring för Massby ridcentrum och område för egnahemshus.

Planeringsområdet ligger väster om Söderkulla tätort i närheten av Arlas fabrik intill Labbängsvägen. På planeringsområdet finns ett häststall med gårdsbyggnader och inhägnader samt lantbrukslägenhetens gårdsmiljö.

I Generalplan för Sibbo 2025 definieras planeringsområdet i huvudsak som ett område för tätortsfunktioner (A) och delvis som ett område för arbetsplatser, industri och lager (TP). Områdets östra del är ett grundvattenområde som är viktigt eller lämpar sig för vattentäkt.

Planeringsområdets areal är cirka 18 hektar. 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 delar av fastigheterna 753-419-0002-0075 (Styrmans) och 753-419-0001-0044 (Kavals). Fastigheterna är belägna i detaljplanens kvarter 148 och 151.

Planeringsområdet är i privat ägo.

Förslag till ändring av detaljplan

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga en ny ridmanege, ekonomibyggnader som hör till ridcentret samt åtta nya egnahemshus.

I kvartersområdet för lantbrukslägenheters driftscentrum (AM) anvisas en sammanlagd byggrätt på 6 676 m²vy, varav sammanlagt 2 250 m²vy anvisas för den nya manegen, 1 050 m²vy för nya ekonomibyggnader, sammanlagt 2 000 m²vy för det befintliga stallet och lidret, sammanlagt 576 m²vy för de befintliga bostadshusen och 800 m²vy för de befintliga ekonomibyggnaderna.

För de åtta nya tomterna för fristående småhus (AO) anvisas en bostadsbyggrätt på 200–300 m²vy per tomt. På tomterna får dessutom uppföras en gårdsbyggnad på 60 m²vy. För de befintliga nyare bostadshusen anvisas en byggrätt på 200–300 m²vy + 60 m²vy för en gårdsbyggnad enligt samma princip utifrån markägarnas behov. Den nya bostadsbyggrätten i området uppgår sålunda till sammanlagt 3 350 m²vy (+ 806 m²vy byggrätt för en gårdsbyggnad).

Den kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnaden jämte gårdsbyggnaderna på fastigheten Styrmans har märkts ut i planen så att det inte är möjligt att bygga ut dem. De anvisas en byggrätt som motsvarar den nuvarande arealen och byggnadsytan följer byggnadens form. Särskilda skyddsbestämmelser har inte ansetts nödvändiga.

I detaljplanen fäster man särskild uppmärksamhet vid dagvattenhanteringen i området genom att anvisa områden för dagvattenhantering och en bestämmelse om att en fördröjningsbassäng för dagvatten ska byggas vid hästhagarna.

Avtal

Kommunstyrelsen godkände ett avtal om att inleda detaljplaneringen av utvidgningsområdet 2.6.2015 och avtalet undertecknades av markägaren och kommunen i juni 2015.

Efter att planförslaget har varit framlagt utarbetas ett markanvändningsavtal av kommunen och markägaren. Markägarna ansvarar för kostnaderna som uppstår till följd av genomförandet av detaljplanen.

Växelverkan

En kungörelse om att programmet för deltagande och bedömning har uppdaterats beträffande utvidgningsområdet och lagts fram publicerades 4.6.2015. Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt på kommunens webbplats under hela planeringsprocessen.

Ett grannskapsmöte för dem som är intresserade av områdets planläggning ordnades i stallokalerna vid Massby ridcentrum 10.6.2015.

Planeringssituation

Detaljplaneändringen har beretts direkt som ett planförslag utan ett separat utkastskede. Förslaget till detaljplaneändring och byggsättsanvisningarna kan läggas fram.

Utlåtandegivare

Utlåtanden om förslaget till detaljplaneändring begärs av åtminstone följande instanser:

- NTM-centralen i Nyland, ansvarsområdet miljö och naturresurser
- NTM-centralen i Nyland, ansvarsområdet trafik och infrastruktur
- Museiverket
- Borgå museum/Landskapsmuseum för Östra Nyland
- Samkommunen Tusbyregionens vattenverk
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Räddningsverket i Östra Nyland
- Kervo Energi Ab
- Borgå stad, hälsoskyddet
- Sibbo Företagare rf

Bilagor

Bilaga 1/§ 65 MARKSEKT: Planförslag 1:2000 och planbestämmelser
Bilaga 2/§ 65 MARKSEKT: Byggsättsanvisningar
Bilaga 3/§ 65 MARKSEKT: Planbeskrivning
Bilaga 4/§ 65 MARKSEKT: Bilagor till planbeskrivningen

Tf. utvecklingsdirektörens förslag:

Markanvändningssektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att planförslaget för detaljplaneändring och byggsättsanvisningar för Massby ridcentrum och egnahemsområde (plan M2) läggs fram offentligt i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planeändringförslaget.

Beslut
Förslaget godkändes enhälligt.

KST § 193

Kommunstyrelsen 6.10.2015

Bilagor

Bilaga 1/§ 193 KST: Planförslag 1:2000 och planbestämmelser
Bilaga 2/§ 193 KST: Byggsättsanvisningar
Bilaga 3/§ 193 KST: Planbeskrivning
Bilaga 4/§ 193 KST: Bilagor till planbeskrivningen

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för detaljplaneändring och byggsättsanvisningar för Massby ridcentrum och egnahemsområde (plan M2) läggs fram offentligt i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planeändringförslaget.

Beslut
Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

MARKSEKT § 64

Markanvändningssektionen 30.9.2020

Beredare: Planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga en ny ridmanege, ekonomibyggnader som hör till ridcentret samt åtta nya egnahemshus.

Tolv utlåtanden och inga anmärkningar lämnades in om förslaget till M 2 Detaljplaneändring för Massby ridcentrum och område för egnahemshus under framläggningstiden 16.10–14.11.2015.

Bilagor

Bilaga 1/§ 64 MARKSEKT: Plankarta
Bilaga 2/§ 64 MARKSEKT: Planbestämmelser
Bilaga 3/§ 64 MARKSEKT: Planbeskrivning
Bilaga 4/§ 64 MARKSEKT: Bilagor till beskrivningen

Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till M2 Massby ridcentrum och egnahemsområde, detaljplaneändring och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplan.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag, med det tillägget att det görs tekniska korrigeringar till den finska versionen och att den svenska översättningen korrigeras innan kommunstyrelsens möte. Ändringarna berör:

- översyn av tabellen 5.1
 - den nämnda byggnadsordningen är en gammal version
 - husens antal felaktigt
-

Kommunstyrelsen 25.10.2021 § 318

Föredragande	Kommundirektör Grannas Mikael
Förslag	Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till M2 Massby ridcentrum och egnahemsområde, detaljplaneändring och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplan.
Behandling	
Beslut	Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Fullmäktige 15.11.2021 § 131

1150/10.02.03/2021

Kommunstyrelsens förslag

	Fullmäktige godkänner detaljplanen M2 Massby ridcentrum och egnahemsområde.
Behandling	Med hänvisning till 97.1 § i kommunallagen anmälde Thomas Sundström jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.
Beslut	Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.