

Detaljplaneändring för M2 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 lantbrukslägenhetens 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 hästtagarna.

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 16.11.2021 § 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.

Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 40

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

NTM-centralen lämnade 22.12.2021 en begäran om rättelse av Sibbo fullmäktiges beslut 15.11.2021 § 131 att godkänna M 2 Detaljplaneändring för Massby ridcentrum.

RÄTTELSEUPPMANINGENS INNEHÅLL:

NTM-centralen i Nyland ansöker om rättelse av fullmäktiges ovannämnda beslut med stöd av bestämmelserna i 195 § i markanvändnings- och bygglagen. NTM-centralen anser att markanvändningen angående boendet har preciserats i den gällande detaljplanen och att en del av rekreatiomsområdet i planen har ändrats till ett kvartersområde för lantbrukslägenhetens driftscentrum (AM). Planområdet ligger söder om

Sibbos livsmedelsfabrik (Arla). Fabriken omfattas av en konsulteringszon på 0,5 km där man ska begära utlåtande av Säkerhets- och kemikalieverket (Tukes) och räddningsmyndigheten vid planändringar eller betydande byggnation. Det finns ingen bestämmelse om detta i planen. Enligt planens konsekvensbedömning orsakar Arla-fabriken, som ligger norr om planområdet, inte några miljöstörningar för verksamheten i planområdet. Ingen motivering presenteras dock, och planbeskrivningen behandlar inte heller i övrigt hur fabriken och den planerade markanvändningen i planområdet påverkar varandra. Det förblir oklart hur planlösningen kommer att påverka t.ex. förutsättningarna för att utveckla Arlas verksamhet inom ramen för den befintliga detaljplanen. Kommunens bemötanden till de inlämnade utlåtandena har bifogats till planmaterialet. Bemötande till Tukes utlåtande: "Massby Facility & Services Ltd har gjort en riskbedömning av hälsokonsekvenserna av en kemikalieolycka år 2016. Riskbedömningen visar att det i planen som nu utarbetas inte anvisas någon sådan känslig markanvändning och andra känsliga objekt för vilka den nuvarande användningen av ammoniak vid Arla Oy:s fabrik skulle medföra risker." Riskbedömningen har inte bifogats till planmaterialet. Den skickades till NTM-centralen på separat begäran 22.12.2021. I riskbedömningen föreslås skyddsavstånd till känsliga objekt och till andra än känsliga objekt. Grunderna för dessa förblir dock oklara. Dessutom är det fortfarande oklart huruvida man i riskbedömningen i tillräckligt stor utsträckning har undersökt spridningsområdena för ammoniakläckage i olika olycksscenarier och därmed identifierat de områden som medför hälsorisker. Planmaterialet innehåller inte myndigheternas ställningstaganden till huruvida riskbedömningen är tillräcklig. NTM-centralen anser att planen till dessa delar inte grundar sig på tillräckliga undersökningar och utredningar (markanvändnings- och bygglagen 9 §). På basis av planmaterialet kan man inte bedöma huruvida bestämmelserna om en trygg och hälsosam livsmiljö som avses i 54 § i markanvändnings- och bygglagen uppfylls. NTM-centralen kräver dessutom att pilbeteckningen som anvisas i landsvägsområdet ska avlägsnas från detaljplanen vid Gustavslundsvägen samt från detaljplanens beteckningar och bestämmelser. Anslutningen har godkänts i vägplanen som en befintlig privat väganlutning i enlighet med den lagstiftning som gällde vid tidpunkten för godkännandet. I trafikområdet (LYS) är anslutning tillåten endast på den plats som pilen anger. På basis av det ovanstående kräver NTM-centralen i Nyland att planen justeras så att riskbedömningen preciseras och konsekvenserna för planområdet samt planområdets konsekvenser för möjligheterna att utveckla Arlas verksamhet bedöms. Planlösningen ska också vid behov revideras på basis av utredningarna. Dessutom ska det av planbestämmelserna och planbeskrivningen framgå att området ligger inom ett riskområde för storolyckor, och vid planeringen av ny verksamhet i området ska man begära utlåtande av kommunens brand- och räddningsmyndighet och Tukes. Pilbeteckningen som anvisas i landsvägsområdet måste avlägsnas.

BEMÖTANDE TILL RÄTTELSEUPPMANINGEN:

Följande synpunkter lyfts fram i anknytning till NTM-centralens rättelseuppmaning:

Förhandlingar om rättelseuppmaning fördes med NTM-centralen i januari 2022. Även Tukes representant deltog i förhandlingarna. Vid förhandlingarna kom man överens om att planen inte behöver innehålla en bestämmelse om en konsulteringszon och en begäran om utlåtanden eftersom placeringen av bosättningen ska lösas i planen. Placeringen i konsulteringszonen och hur den beaktas i planlösningen ska dock framgå av planbeskrivningen.

I den justerade planbeskrivningens punkter 3.1.2.13 Miljöstörningar, 5.5.1.7 Miljöstörningar och 5.6 Miljöstörningsfaktorer beskrivs hur bosättningen placeras i konsulteringszonen och hur den beaktas i planlösningen. I planbeskrivningens punkter 4.3.1 Markanvändnings- och bygglagens innehållskrav, 4.3.5 Mål baserade på planeringssituationen, 5.3.1 Kvartersområden och 5.5.1.3 Arbetsplatser och service har även gjorts kompletteringar och justeringar på grund av rättelseupppmaningen och andra orsaker.

Bedömningen av planens konsekvenser i punkt 5.5.1.7 har kompletterats och justerats. Planändringen kommer inte på något sätt att påverka förutsättningarna för att utveckla Arlas verksamhet inom ramen för den befintliga planen. Man måste också beakta att Unilever Oy:s verksamhet helt och hållet upphör i fabriksfastigheten under år 2022, vilket kommer att frigöra ungefär hälften av lokalerna för Arla Oy:s användning och en eventuell utvidgning av verksamheten.

Den riskbedömning som Arla Oy låtit utarbeta kunde inte inkluderas i planmaterialet eftersom den innehåller sekretessbelagd information på grund av affärshemligheter som inte får lämnas ut till allmänheten utan Arla Oy:s tillstånd. Arla Oy gick med på att utarbeta och publicera en sammanfattning av riskbedömningen först efter rättelseupppmaningen 22.02.2022 (Ramboll Oy). Sammanfattningen av riskbedömningen har nu bifogats till den justerade planbeskrivningen.

I den omfattande riskbedömningen "Riskiselvitys kemikaalien terveysvaikutuksista" (Ramboll 2016) har man på ett vederbörligt sätt undersökt bland annat spridningsområdet för ammoniakläckage vid olika olycksscenarier. Riskbedömningen har också diskuterats med Tukes representanter, och Tukes anser att riskbedömningen är tillräcklig även för detta planprojekt. En separat kartutredning om skyddsavstånden i riskbedömningen och skyddsavstånden enligt Tukes handbok (Tukes 2015) har nu också bifogats till planbeskrivningen.

Detaljplaneändringens byggrätter på tomterna 6 och 7 i kvarter 151 i har också justerats så att de ligger utanför det teoretiska skyddsavståndet på 250 m som avses i Tukes handbok.

På basis av det kompletterade och justerade planmaterialet kan man på ett tillförlitligt sätt bedöma att detaljplaneändringen uppfyller bestämmelserna om en trygg och hälsosam livsmiljö som avses i 54 § i markanvändnings- och bygglagen.

Pilbeteckningen som anvisas i landsvägsområdet vid Gustavslundsvägen har också avlägsnats från detaljplanen och planbeteckningarna såsom NTM-centralen föreslog.

NTM-centralen lämnade 22.12.2021 en begäran om rättelse av Sibbo fullmäktiges beslut 15.11.2021 § 131 att godkänna M 2 Detaljplaneändring för Massby ridcentrum.

Föredragande

Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandet till NTM-centralens begäran om rättelse 22.12.2021 av Sibbo fullmäktiges beslut 15.11.2021 § 131 att godkänna M 2 Detaljplaneändring för Massby ridcentrum, och föreslår att fullmäktige

godkänner detaljplanen som korrigerats enligt bemötandet.

Behandling

Beslut Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragandens förslag med en teknisk korrigerings.

Kommunstyrelsen 02.05.2022 § 149

1150/10.02.03/2021

Föredragande Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag Kommunstyrelsen godkänner bemötandet till NTM-centralens begäran om omprövning 22.12.2021 av Sibbo fullmäktiges beslut 15.11.2021 § 131 att godkänna M 2 Detaljplaneändring för Massby ridcentrum, och föreslår att fullmäktige godkänner detaljplanen som korrigerats enligt bemötandet.

Behandling

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Fullmäktige 16.05.2022 § 38

1150/10.02.03/2021

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner detaljplanen M2 Massby ridcentrum och som korrigerats enligt bemötandet till NTM-centralens begäran om omprövning.

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.