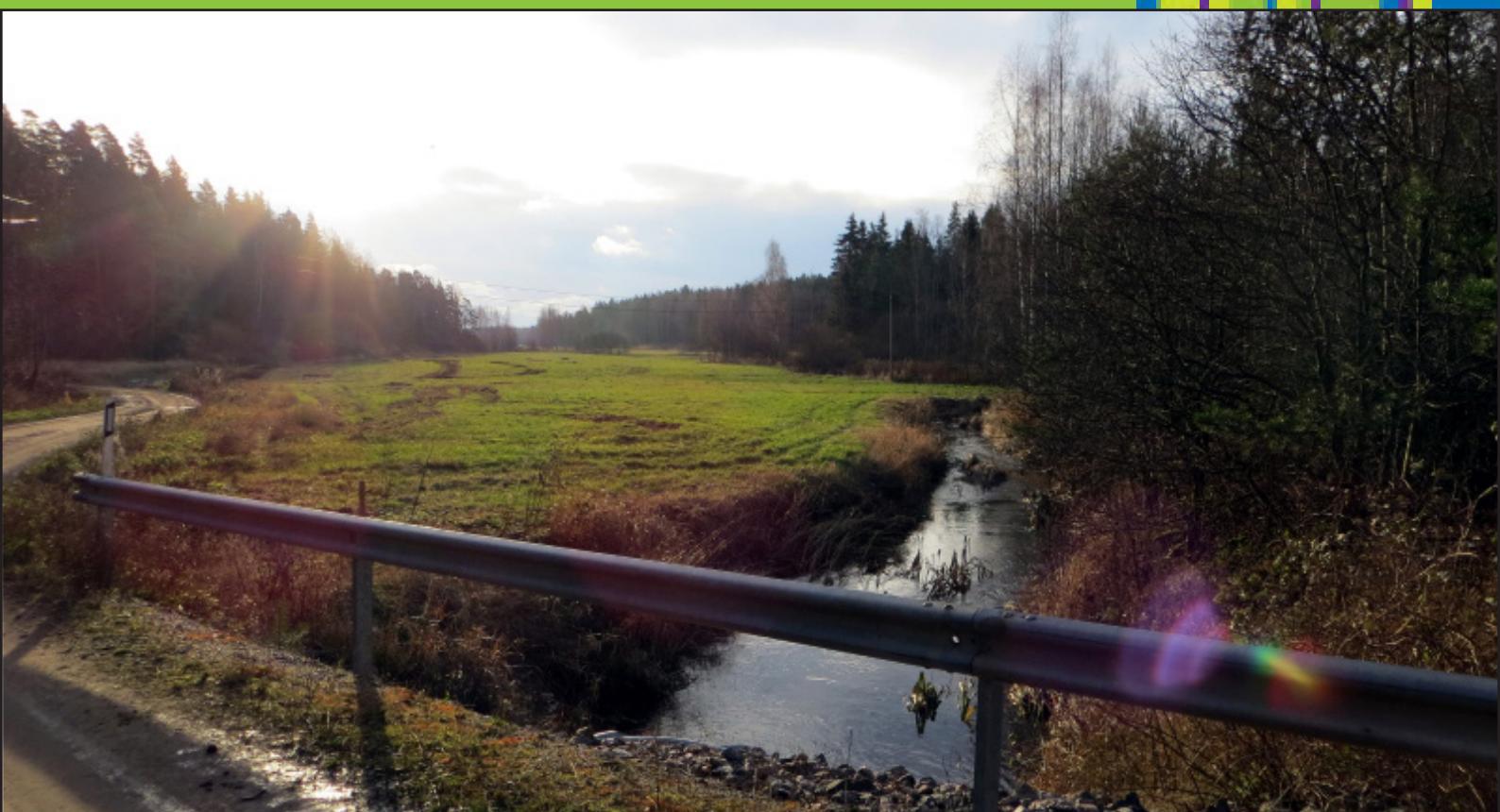


# NE 1 Nevas gård

*Asemakaavan selostus, ehdotus  
Detaljplanebeskrivning, förslag*



## **Asianro 512/2012**

Asemakaava koskee osia tiloista 1:27, 3:228, 3:296, 3:298, 3:324, 3:350 ja 3:352 sekä tiloja 1:22 ja 1:26.

Asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (korttelit 900-918), maa- ja metsätalousalueita, maisemallisesti arvokasta peltoalueita, kulttuuri- ja urheilualueita sekä virkistyspalveluiden aluetta.

Tämä selostus liittyy 16.5.2016 päivättyyn asemakaavaehdotukseen (1:2 000).

Kaavaselostus sekä kaavakartta määritetään julkaisaan kunnan internet-sivuilla: [www.sipoo.fi/asemakaavat/](http://www.sipoo.fi/asemakaavat/)

Valokuvat: © Sweco Ympäristö Oy, ellei toisin mainita.

Raportin on laatinut Sweco Ympäristö Oy sekä yhteistyössä Sipoon kunnan ja maanomistajan kanssa.

Oy Wixplan Ab on täydentänyt kaavaselostusta.

### **Kaavan laatija**

#### **Sipoon kunta:**

Matti Kanerva  
Kaavoituspäällikkö  
Arkitehti SAFA

Pilvi Nummi-Sund (31.8.2015 asti)  
Kaavoituskoordinaattori  
Arkitehti

Hertta Ahvenainen (1.9.2015 lähtien)  
Kaavoittaja  
Arkitehti SAFA

#### **Konsultti:** **Sweco Ympäristö Oy**

Tapio Toropainen  
DI  
Justiina Nieminen  
Insinööri AMK

#### **Oy Wixplan Ab**

Henrik Wickström

Yhteystiedot on esitetty raportin lopussa

## **Ärende 512/2012**

Detaljplanen gäller delar av fastigheterna 1:27, 3:228, 3:296, 3:298, 3:324, 3:350 och 3:352 samt fastigheterna 1:22 och 1:26.

Genom detaljplanen bildas kvartersområden för semesterbostäder och byggnader som tjänar turismen (kvartetten 900-918), jord- och skogsbruksområde, åkerområde som är värdefullt med tanke på landskapet, gatuområden samt område för idrotts- och rekreationstjänster.

Beskrivningen ansluter till detaljplaneförslaget (1:2 000) daterad 16.5.2016

Planbeskrivningen samt plankartan med bestämmelser publiceras på kommunens webbsida: [www.sibbo.fi/detaljplaner](http://www.sibbo.fi/detaljplaner)

Fotografier: © Sweco Miljö Ab, om inte annat anges.

Rapporten har upprättats av Sweco Miljö Ab i samarbete med Sibbo kommun och markägaren.

Planbeskrivningen har kompletterats av Oy Wixplan Ab.

### **Planene beredare**

#### **Sibbo kommun:**

Matti Kanerva  
Planläggningschef  
Arkitekt SAFA

Pilvi Nummi-Sund (till den 31.8.2015)  
Planläggningskoordinator  
Arkitekt

Hertta Ahvenainen (från 1.9.2015)  
Planläggare  
Arkitekt SAFA

#### **Konsult:** **Sweco Miljö Ab**

Tapio Toropainen  
DI  
Justiina Nieminen  
Ingenjör YHS

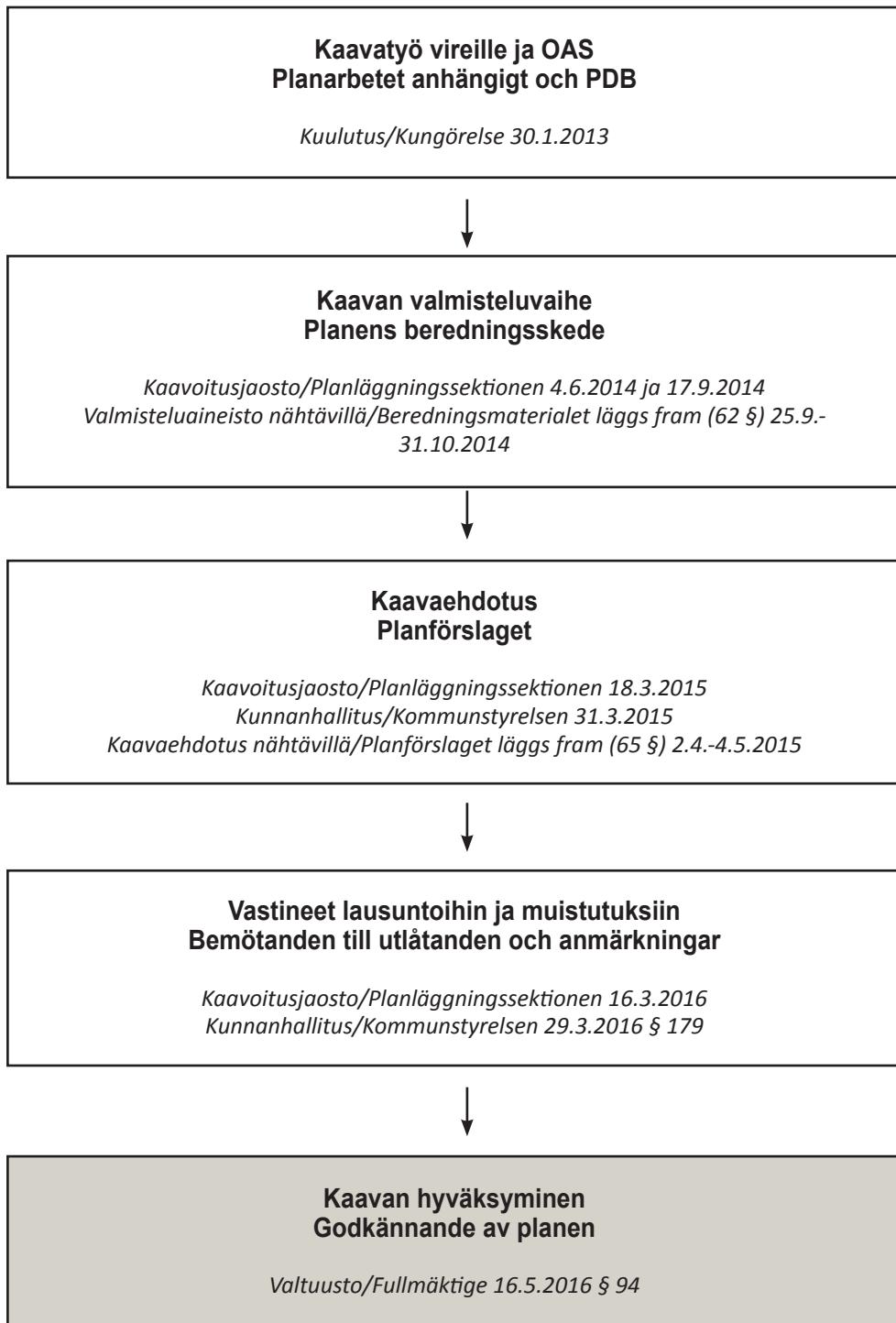
#### **Oy Wixplan Ab**

Henrik Wickström

Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



## Kaavaprosessi ja käsitellyvaiheet - Planprocess och behandlingsskedan



# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1. Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo

Kunnan osa: Nevas

Kaavan nimi: NE 1 Nevas gårds asemakaava

Kaavanumero: NE 1

Vireilletulosta ilmoittaminen: 30.1.2013

Tilat: R:No 1:22, 1:26, 1:27, 3:228, 3:296, 3:298, 3:324, 3:350, 3:352.

# 1. Bas- och identifikationssuppgifter

## 1.1. Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo

Kommunsdel: Nevas

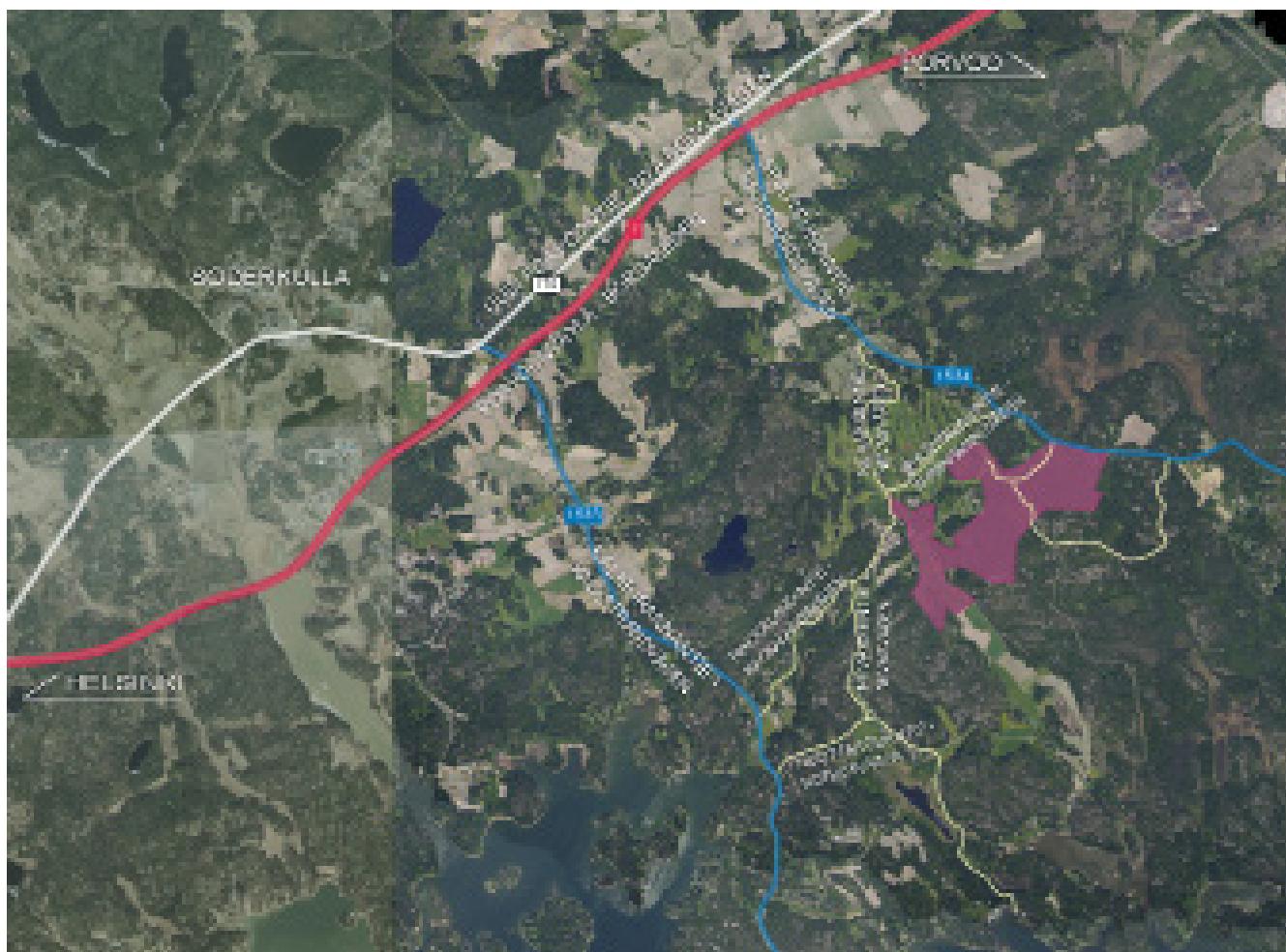
Planens benämning NE 1 Nevas Gård detaljplan

Kaavanumero: NE 1

Anhängiggörelse kungjord: 30.1.2013

Lägenheter: R:Nr 1:22, 1:26, 1:27, 3:228, 3:296, 3:298, 3:324, 3:350 och 3:352

## 1.2. Kaava-alueen sijainti



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti esitetty punertavalla ortoilmakuvan päälle (Ortoilmakuva © Sipoon kunta)

## 1.2. Planområdets läge

Bild 1. Planområdets ungefärliga läge (Ortografisk flygbild © Lantmäteriverket)



Asemakaava-alue sijaitsee Etelä-Sipoossa Nevaksen golfradan eteläpuolella, maantie 1534 (Spjutsundintie) varressa. Alue sijaitsee noin 8 kilometriä kaakkoon Etelä-Sipoon paikalliskeskuksesta ja Sipoon toiseksi suurimmasta taajamasta, Söderkullasta. Suunnittelualue on noin 81,5 ha, ja se muodostuu yhdeksästä eri kiinteistöstä tai kiinteistön osasta. Suunnittelalueeseen rajautuu noin kymmenen rakenettua kiinteistöä.

Alustavan rajaksen mukaan asemakaava koskee osia kiinteistöistä R>No 1:27, 3:228, 3:296, 3:298, 3:324, 3:350 ja 3:352 sekä kiinteistöjä 1:22 ja 1:26. Suunnittelualue kuuluu Nevaksen kylään.



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti peruskartalla (alue on esitetty kartalla tummennettuna) (peruskartta © maanmittauslaitos)

Planeringsområdet är beläget i södra Sibbo på den södra sidan av Nevas golfbana, längs landsväg 1534 (Spjut-sundsvägen). Området är beläget cirka 8 kilometer sydost från Södra Sibbos lokalcentrum och Sibbos näststörsta tätort Söderkulla. Planeringsområdet omfattar cirka 81,5 hektar och bildas av nio olika fastigheter. Till planeringsområdet angränsar ungefärligen tio bebyggda fastigheter.

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

### 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Nevas Gård asemakaavahanke pohjautuu kunnan ja maanomistajien aloitteeseen. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden korkeatasoinen matkailupalvelujen alueekonaisuuden rakentaminen kylpylähotelleineen ja vapaa-ajan palveluineen sekä osoittaa aluevarauksia lomarakentamiselle ja nykyisten golf-toimintojen laajentamiselle ja kehittämiselle.

Kunnan tavoitteena on edistää alueen elinkeinotoimintaa sekä muodostaa alueelle laadukasta ja hyvää ympäristöä.

### 1.3. Planens benämning och syfte

Enligt markanvändnings- och bygglagens 51 § bör en detaljplan utarbetas och hållas aktuell efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

Nevas Gårds detaljplane projekt grundar sig på kommunens och markägarnas initiativ. Markägarnas syfte är att utveckla området till en högklassig fritidsby i närheten av välmående- och fritidstjänste samt anvisa områdesreserveringar för semesterbyggande och för utvidgning och utveckling av befintliga golffunktioner.

Kommunens syfte är att främja områdets näringsverksamhet samt att skapa en högklassig miljö i området.

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO - INNEHÅLLSFÖRTECKNING FÖR BESKRIVNINGEN

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>	<b>1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER .....</b>	<b>2</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	2	1.1. Identifikationsuppgifter.....	2
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	2	1.2. Planområdets läge.....	2
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3	1.3. Planens benämning och syfte .....	3
1.4. Selostuksen liiteasiakirjat .....	6	1.4. Bilagehandlingar till beskrivningen .....	6
1.5. Muut kaavan taustaselvitykset ja lähdemateriaali	6	1.5. Planens övriga bakgrundsutredningar och källmaterial .....	6
<b>2. TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>7</b>	<b>2. SAMMANDRAG .....</b>	<b>7</b>
2.1. Kaavaprosessin vaiheet .....	7	2.1. Planläggningsprocessens skeden .....	7
2.2. Asemakaava .....	7	2.2. Detaljplan .....	7
<b>3. LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>8</b>	<b>3. UTGÅNGSPUNKTER .....</b>	<b>8</b>
3.1. Suunnittelualueen yleiskuvaus .....	8	3.1. En allmän beskrivning av området .....	8
3.2. Maisema ja luonnonolot .....	9	3.2. Landskap och naturförhållanden .....	9
3.2.1. Maaperä ja pohjasuhteet .....	11	3.2.1. Jordmån och grundförhållanden.....	11
3.2.2. Muinaisjäännökset.....	11	3.2.2. Fornlämningar .....	11
3.2.3. Arvokkaat luontokohteet.....	13	3.2.3. Värdefulla naturobjekt .....	13
3.3. Rakennettu ympäristö .....	14	3.3. Byggd miljö.....	14
3.4. Liikenne .....	15	3.4. Trafik .....	15
3.5. Yhdyskuntateknikka .....	16	3.5. Kommunalteknik .....	16
<b>4. SUUNNITTELUTILANNE .....</b>	<b>17</b>	<b>4. PLANLÄGGNINGSSITUATION .....</b>	<b>17</b>
4.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	17	4.1. Beslut, planer och utredningar som gäller planområdet.....	17
4.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	17	4.2. Riksomfattande mål för områdesanvändningen	17
4.3. Maakuntakaava .....	19	4.3. Landskapsplan .....	19
4.3.1. Uudenmaan 1.vaihemaakuntakaava....	20	4.3.1. Etappplanskapsplan 1 för Nyland.....	20
4.3.2. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava....	20	4.3.2. Etappplanskapsplan 2 för Nyland.....	20
4.3.3. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava....	20	4.3.3. Etappplanskapsplan 3 för Nyland.....	20
4.3.4. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava....	20	4.3.4. Etappplanskapsplan 4 för Nyland.....	20
4.4 Yleiskaava .....	20	4.4 Generalplan .....	20
4.5. Boxin Osayleiskaava .....	21	4.5. Delgeneralplan för Box .....	21
4.6. Asemakaava .....	22	4.6. Detaljplanen .....	22
4.7. Rakennusjärjestys .....	22	4.7. Byggnadsordning.....	22
4.8. Maanomistus .....	22	4.8. Markägoförhållanden.....	22
<b>5. SUUNNITTELUN VAIHEET .....</b>	<b>22</b>	<b>5. PLANERINGSSKEDEN.....</b>	<b>22</b>
5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	22	5.1. Behovet av detaljplanering .....	22
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	23	5.2. Planeringsstarten och beslut i anslutning till den .....	23
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö .....	23	5.3. Deltagande och samverkan.....	23
5.3.1 Osalliset.....	23	5.3.1 Intressenter .....	23
5.3.2. Vireilletulo.....	23	5.3.2. Anhängiggörande .....	23
5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutus- menettely .....	23	5.3.3. Förfaranden för delaktighet och växelverkan .....	23
5.4. Asemakaavan tavoitteet .....	24	5.4. Mål för detaljplanen .....	24
5.4.1. Maankäytö- ja rakennuslain sisältövaatimukset.....	24	5.4.1. Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen .....	24
5.4.2. Asemakaavalle asetetut tavoitteet.....	24	5.4.2. Mål som uppställdts för detaljplanen .....	24



<b>6. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>26</b>
<b>6.1.Kaavan rakenne .....</b>	<b>26</b>
6.1.1. Asemakaavan mitoitus .....	27
6.1.2. Palvelut.....	28
6.1.3. Tekninen huolto .....	28
6.1.4. Liikenne .....	28
<b>6.2. Aluevaraukset.....</b>	<b>29</b>
6.2.1. Korttelialueet .....	29
6.2.2. Yleiset määräykset.....	29
<b>6.3. Kaavan vaikutukset .....</b>	<b>30</b>
6.3.1. Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.....	30
6.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön .....	31
6.3.3. Liikenteen vaikutukset.....	31
6.3.4. Taloudelliset vaikutukset.....	31
6.3.5. Vaikutukset asumiseen .....	32
6.3.6. Muut vaikutukset .....	32
<b>6.4. Ympäristön häiriötekijät .....</b>	<b>33</b>
<b>6.5. Nimistö.....</b>	<b>33</b>
<b>7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>34</b>
<b>7.1. Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat.....</b>	<b>34</b>
<b>7.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....</b>	<b>34</b>
<b>7.3. Toteuttamisen seuranta.....</b>	<b>34</b>
<b>8. YHTEYSHENKILÖT .....</b>	<b>35</b>
<b>6. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>26</b>
<b>6.1. Planens struktur.....</b>	<b>26</b>
6.1.1. Dimensionering .....	27
6.1.2. Service .....	28
6.1.3. Teknisk försörjning.....	28
6.1.4. Trafik.....	28
<b>6.2. Områdesreserveringar.....</b>	<b>29</b>
6.2.1. Kvartersområden .....	29
6.2.2. Allmänna bestämmelser .....	29
<b>6.3. Planens konsekvenser .....</b>	<b>30</b>
6.3.1. Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön .....	30
6.3.2. Konsekvenser för natur och naturmiljön .....	31
6.3.3. Trafikens konsekvenser.....	31
6.3.4. Konsekvenser för ekonomin.....	31
6.3.5. Konsekvenser för boende.....	32
6.3.6. Övriga konsekvenser.....	32
<b>6.4. Störande faktorer i miljön.....</b>	<b>33</b>
<b>6.5. Namnbestånd .....</b>	<b>33</b>
<b>7. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>34</b>
<b>7.1. Planer som åskådliggör genomförandet.....</b>	<b>34</b>
<b>7.2. Genomförande och tidsplan.....</b>	<b>34</b>
<b>7.3. Uppföljning av genomförandet.....</b>	<b>34</b>
<b>8. KONTAKTPERSONER.....</b>	<b>35</b>

## 1.4. Selostuksen liiteasiakirjat

- Liite 1. Osallistumis- ja arvointisuunnitelma
- Liite 2. Maanomistuskartta
- Liite 3. Vesihuoltoverkosto
- Liite 4a. Yleisötilaisuuden yhteenveto 5.2.2013
- Liite 4b. Yleisötilaisuuden yhteenveto 7.10.2013
- Liite 5. Viranomaisenneuvottelun 12.6.2013 muistio
- Liite 6. Havainnekuva A3
- Liite 7. Asemakaavakartan pienennös A3 ja asemakaavan merkinnät ja määräykset A3
- Liite 8 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 9. Esimerkkikuvia mökeistä
- Liite 10a. Nevas Golfintien liittymä maantiehen MT 1534
- Liite 10b. Perhostien liittymä maantiehen MT 1534

## 1.5. Muut kaavan taustaselvitykset ja lähdemateriaali

Työn aloitusvaiheessa koottiin asemakaavoitusta varten tarvittavat lähtötiedot alueesta.

Asemakaavatyön yhteydessä tehdyt / tehtävät selvitykset:

- Nevas Gård asemakaava, Liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- Nevas Gård asemakaava, Hulevesiselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2014, päivitetty 18.3.2015
- Sipoon Nevas Gårdin asemakaava-alueen luontoselvityksen täydennys, Enviro Oy, 2014
- Sipoon Nevas Gårdin asemakaava-alueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelija Enviro Oy 2013
- Nevas gård asemakaava-alueen maisemaselvitys, AIRIX Ympäristö Oy 2013, päivitetty 2.9.2013
- Nevas gård asemakaava-alueen muinaisjäännösten tarkkuusinventointi, Museovirasto, 2013
- Kaava-alueen luontoselvityksen täydennys, Ympäristösuunnittelija Enviro Oy 2014
- Nevas gårdin asemakaava-alueen hulevesien käsittely, Sweco Ympäristö 2014
- Natura-arvointi, Ympäristösuunnittelija Enviro Oy 2014

Aikaisemmin laaditut selvitykset:

- Nevaksen alueelle on laadittu alustava hankesuunnitelma, Nevas Gård Country Club Village, Wixplan Ab 2007
- Sipoon Nevaksen kaava-alueen luontoselvitykset, Faunatica Oy 2008
- Sipoon lepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy /Batcon Group 2006
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006
- Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 1991: Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontokohdeselvitys. Sipoon kunta, ympäristönsuojelelautakunta.
- Ympäristösuunnittelija Enviro Oy 2003: Boxin osayleis-

## 1.4. Bilagehandlingar till beskrivningen

- Bilaga1. Programmet för deltagande och bedömning
- Bilaga 2. Markägoförhållande
- Bilaga 3. Vattenförsörjningsnät
- Bilaga 4a. Sammanfattning av infomöte 5.2.2013
- Bilaga 4b. Sammanfattning av infomöte 7.10.2013
- Bilaga 5. Pro memoria från myndighetsmöte 12.6.2013
- Bilaga 6. Illustration A3
- Bilaga 7. Förminskning av detaljplanekartan A3 samt planens beteckningar och bestämmelser A3
- Bilaga 8 Uppföljningsblankett för detaljplanen
- Bilaga 9. Exempelbilder på stugorna
- Bilaga 10a. Nevas Golfvägens anslutning till MT 1534
- Bilaga 10b. Fjärilsvägens anslutning till MT 1534.

## 1.5. Planens övriga bakgrundsutredningar och källmaterial

Vid arbetets inledningsskede samlades sammansättningar för detaljplanläggningen erforderliga utgående uppgifter gällande området.

Utredningar som gjorts/kommer att göras i samband med detaljplanearbetet:

- Nevas Gård detaljplan, Trafikutredning, Sweco Miljö Ab, 2014
- Nevas Gård detaljplan, Dagvattenutredning, Sweco Miljö Ab, 2014, uppdaterad 18.3.2015
- Komplettering av naturutredning för Nevas planområde i Sibbo, Enviro Oy, 2014,
- Naturutredning i planområdet, Ympäristösuunnittelija Enviro Oy 2013
- Landskapsutredning för detaljplaneområdet Nevas gård, AIRIX Ympäristö Oy 2013, uppdaterad 2.9.2013
- Specialinventering av fornämningar i detaljplaneområdet Nevas Gård, Museiverket, 2013 (utkast)
- Komplettering av naturutredning i planområdet, Ympäristösuunnittelija Enviro Oy 2014
- Hantering av dagvatten i Nevas gårds detaljplaneområde, Sweco Miljö Ab, 2014
- Natura-bedömning, Ympäristösuunnittelija Enviro Oy 2014

Tidigare utarbetade utredningar:

- En preliminär projektplan har upprättats för Nevasområdet, Nevas Gård Country Club Village, Wixplan Ab 2007
- Naturutredningar för Nevas planområde i Sibbo, Faunatica Oy 2008
- Fladdermuskartläggning i Sibbo, Wermundsen Consulting Oy /Batcon Group 2006
- Naturutredningar för generalplanområdena i Sibbo, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006
- Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 1991: Naturobjektsutredning för Södra Sibbo och Hindsby. Sibbo kommun, naturskyddsämnena.
- Ympäristösuunnittelija Enviro Oy 2003: Naturutredning för Box delgeneralplan

- kaavan luontoselvitys
- Julkaisu 1:1991. Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi, 2007
  - Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehti toimisto Lehto Peltonen Valkama Oy/ Ympäristötoimisto Oy 2006
  - Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella, Seija Väre, YS-konsultit, 2002

- Publikation 1:1991. Inventering av fornlämningar från historisk tid i Sibbo, 2007
- Utredning av kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo kommun, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy/ Ympäristötoimisto Oy 2006
- Ekologiskt nätverk i Östra Nylands område, Seija Väre, YS-konsultit, 2002

## 2. Tiivistelmä

### 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö sisältyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelmiin 2012–2015, 2013–2016 sekä 2014–2017. Kaavatyö kuu-lutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviontisuun-nitelma asetettiin nähtäville 31.1.2013–4.3.2013 väliseksi ajaksi. Hankkeesta järjestettiin yleinen keskustelu- ja tiedotustilaisuus 5.2.2013 sekä avoin suunnittelutilaisuus 7.10.2013. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestet-tiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 11.6.2013.

Maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 17.9.2014 asettaa kaavan valmisteluarvineiston nähtäville. Kaava-luonnos ja muu kaavan valmisteluarvineisto oli nähtävil-lä 25.9.–31.10.2014. Kaavan valmisteluarvineistoa esiteltiin 2.10.2014 Söderkullan palvelutalo Lindassa pidetyssä kaa-vanäytellyssä.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.4.–4.5.2015. Nähtävilläolon jälkeen on lausuntojen ja muistutusten johdosta tehty pie-nempiä tarkistuksia kaavaehdotukseen. Maankäyttöjasosto on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 16.3.2016 kunnanhallituksen käsittelyn. Kunnanhallitus on hyväksynyt asemakaavan kokouksessaan 29.3.2016. Valtuusto hyväksyi asemakaavan kokouksessaan 16.5.2016.

### 2.2. Asemakaava

Asemakaavan laatinminen on käynnistetty maanomistaji-en (Leif Fredriksson ja Fredriksson Maskin Ab) ja kunnan aloitteesta. Hankeyhteistyösopimus on allekirjoitettu maanomistajan puolesta 14.2.2008 ja kunnan puolesta 19.4.2010.

Asemakaavatyön tarkoituksesta on mahdollistaa alueen kokonaisvaltainen kehittäminen loma- ja vapaa-ajan käyttöä varten. Tavoitteena on yhdistää mm. matkailu- ja golf-toimintoja sekä loma-asumista, monipuolistaa alueen toimintoja ja palveluja sekä osoittaa runsaasti rakennus-paikkoja loma-asumiseen. Kaavalla mahdollistetaan mm. uuden kylpylähotellin rakentaminen, johon muita palveluja ja toimintoja voidaan keskittää.

Alue sijaitsee maisemallisesti merkittävässä Nevaksen jokilaaksossa, jossa on lisäksi rakennushistoriallisia, kulttuurihistoriallisia sekä luonnon suojuellisia arvoja. Aluetta koskevat suojaruoat huomioidaan suunnittelussa.

## 2. Sammandrag

### 2.1. Planläggningsprocessens skeden

Planarbetet ingår i Sibbo kommunens planläggningsprogram 2012–2015, 2013–2016 samt 2014–2017. Planarbetet anhängiggjordes och planens program för deltagande och bedömning framlades under tiden 31.1.2013–4.3.2013. Om projektet ordnades ett diskussions- och informationsmöte 5.2.2013 samt ett öppet planeringsmöte 7.10.2013. Inledningsskedets myndighetsmöte ordnades 11.6.2013 tillsammans med NTM-centralen i Nyland.

Markanvändningssektionen beslöt vid sitt möte 17.9.2014 att framlägga planens beredningsmaterial. Planutkastet och planens övriga beredningsmaterial var framlagt 25.9 – 31.10.2014. Planens beredningsmaterial presenterades vid en planpresentation i servicehuset Linda i Söderkulla 2.10.2014.

Planförslaget var framlagt 2.4.–4.5.2015. Efter framläg-gandet har på basen av utlåtandena och anmärkningarna gjorts smärre ändringar i förslaget. På sitt sammanträde 16.3.2016 godkände markanvändningssektionen detaljplanen för behandling av kommunstyrelsen. Kommunstyrelsen godkände 29.3.2016 detaljplanen för behandling av fullmäktige. Fullmäktige godkände detaljplanen på sitt möte 16.5.2016

### 2.2. Detaljplan

Upprättandet av en detaljplan har påbörjats på initiativ av markägarna (Leif Fredriksson och Fredriksson Maskin Ab) och kommunen. Projektsamarbetsavtalet har undertecknats av markägarna 14.2.2008 och av kommunen 19.4.2010.

Markägarnas mål är att möjliggöra en övergripande utveckling av området för semester- och fritidsbruk. Syftet är bl.a. att förena bl.a. turist- och golf funktioner samt semesterboende, att göra områdets funktioner och service mångsidigare samt att anvisa mycket byggplatser för semesterbebyggelse. Genom planen blir det bl.a. möjligt att bygga ett nytt badhotell dit övriga tjänster och funktioner kan koncentreras.

Området är beläget i Nevas ådal som är betydande med tanke på landskapet. I området finns dessutom byggnadshistoriska, kulturhistoriska och naturskyddsmässiga värden. De skyddsvärden som berör området beaktas i planeringen.



Kuva 3. Näkymä saavuttaessa golf-alueelta Nevaksen kartanolle.

Bild 3. Utsikt då man kommer från golfområdet till Nevas gård.



Kuva 4. Golf-kenttää ja taustalla Mullkärretin mäkialue etelästä katsottuna.

Bild 4. Golfbanan med Mullkärrets kulle i bakgrunden sett från söder.

### 3. Lähtökohdat

#### 3.1. Suunnittelualueen yleiskuvaus

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Uudellamaalla Sipoon kunnassa lähellä Porvoon rajaa valtatie 7 eteläpuolella. Alue on noin 3,5 kilometrin päässä Boxin kylältä Nevaksen golfkentän eteläpuolella. Alueen kokonaispinta-ala on noin 81,46 ha.

Suunnittelualueen länsireunalla sijaitsee Nevaksen joki-laakso, jolla on kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Nevaksen kartano, joka on kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävä ympäristö. Alueella sijaitsee myös luontoarvoiltaan

### 3. Utgångspunkter

#### 3.1. En allmän beskrivning av området

Det område som ska detaljplaneras är beläget i Sibbo kommun i Nyland i närheten av gränsen till Borgå på den södra sidan av riksväg 7. Området är beläget cirka 3,5 kilometer från Box by på den södra sidan av Nevas golfbana. Området har en areal på totalt 81,46 ha.

I den västra kanten av planeringsområdet finns Nevas ådal som har kulturhistoriska och landskapsmässiga värden. I den omedelbara närheten av området finns Nevas gård som är en kultur- och byggnadshistoriskt värdefull miljö. På området finns även objekt som är viktiga med tanke på



tärkeitä kohteita sekä kaksi muinaisjäännöskohdetta.

naturvärden samt två fornlämningsobjekt.

### 3.2. Maisema ja luonnonolot

Nevas Gård asemakaava-alue sijaitsee metsäisten kallio- ja moreenivyöhykkeellä, joka on pienipiirteistä ja vaihtelevaa. Kumpareisen ympäristön keskellä sijaitseva painanteeseen on muodostunut viljelyaukea, Nevasjoen jokilaakso, joka luo alueelle yhtenäisen avoimen maisemakokonaisuuden. Nevasjoen jokilaakso muodostaa arvokkaaksi arvotetun viljelymaiseman, jonka säilyminen on Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksen inventoinnin mukaan turvattava.



Kuva 5. Nevasjoen jokilaaksoa reunustaa paikoin hyvin kalliit ja jyrkkärinteiset kalliot

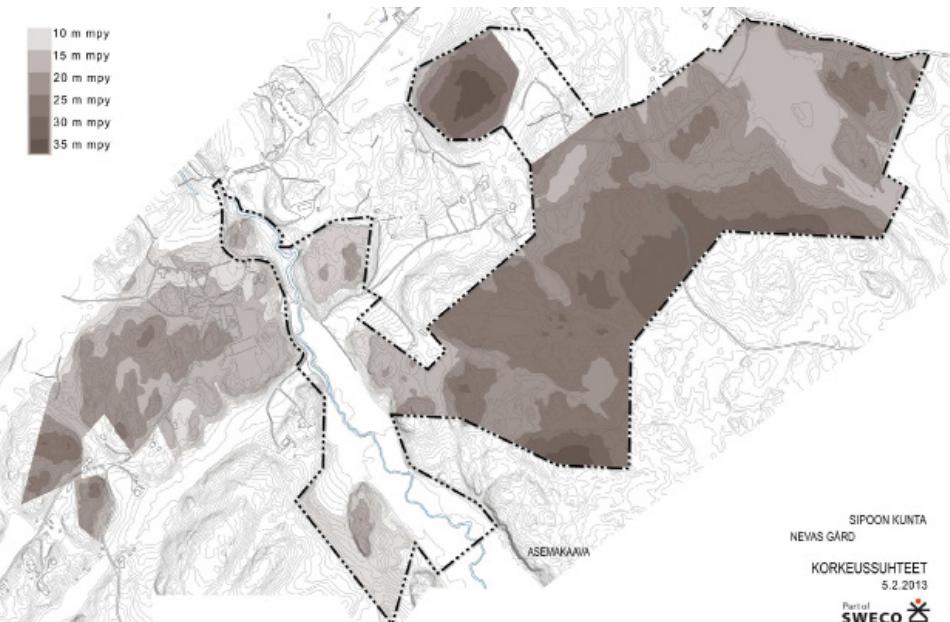
Asemakaavoitettavan alueen korkeussuhteet vaihtelevat aina Nevasjoen jokilaakson kolmesta metristä 36 metriin merenpinnan yläpuolelle.

### 3.2. Landskap och naturförhållanden

Nevas Gårds detaljplaneområde är beläget i en skogbevuxen berg- och moränzon som är detaljerad och varierande. I mitten av den kuperade miljön finns en svacka, där det bildats en åkerslätt, Nevas ådal, som skapar ett enhetligt öppet landskap i området. Nevas ådal bildar ett åkerlandskap som klassats som värdefullt. Enligt Sibbo kommunens utredning om kulturmiljö och byggnadsarv bör bevarandet av landskapet tryggas.

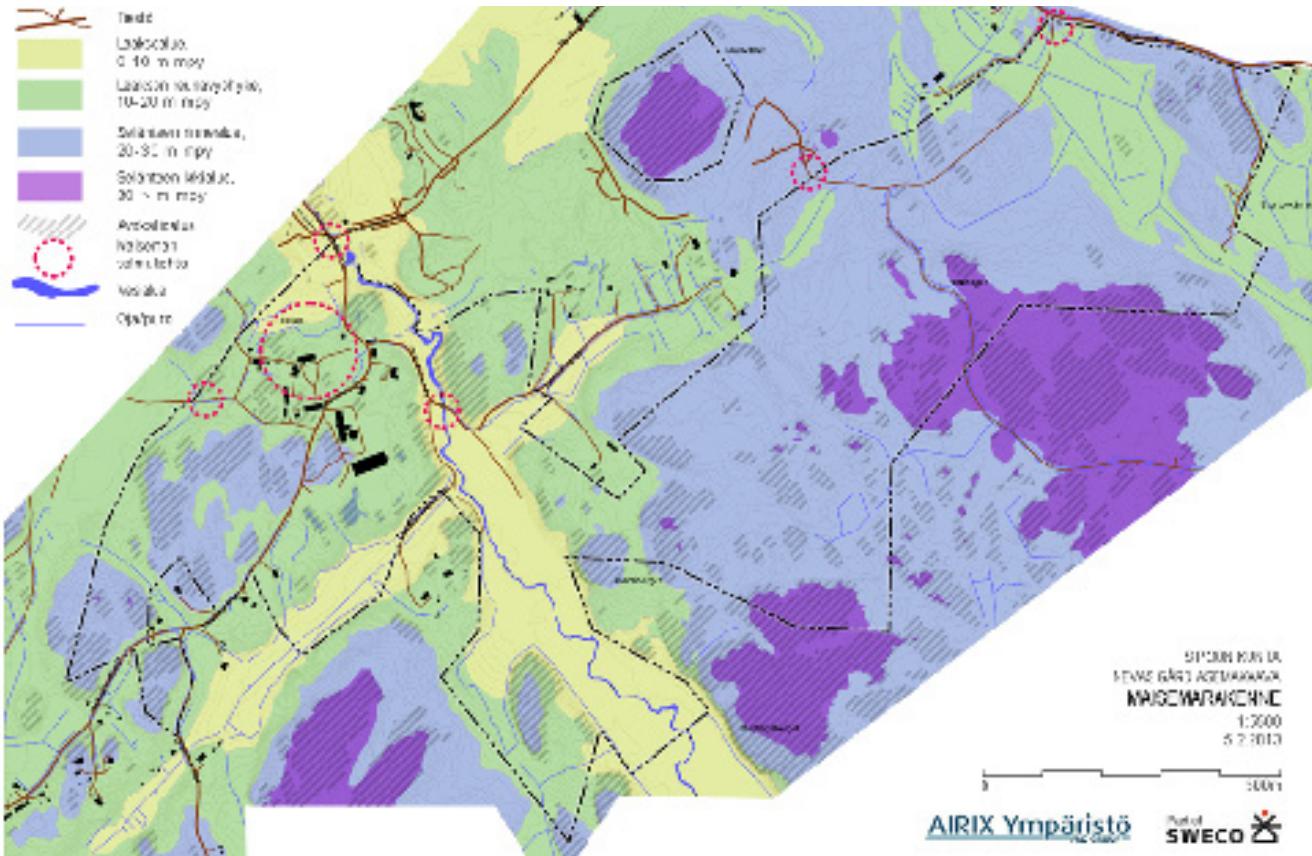
Bild 5. Nevas ådal kantas ställvis av berg med mycket branta sluttningar

Höjdförhållandena i det område som ska detaljplaneras varierar från tre meter i Nevas ådal till 36 meter över havet.



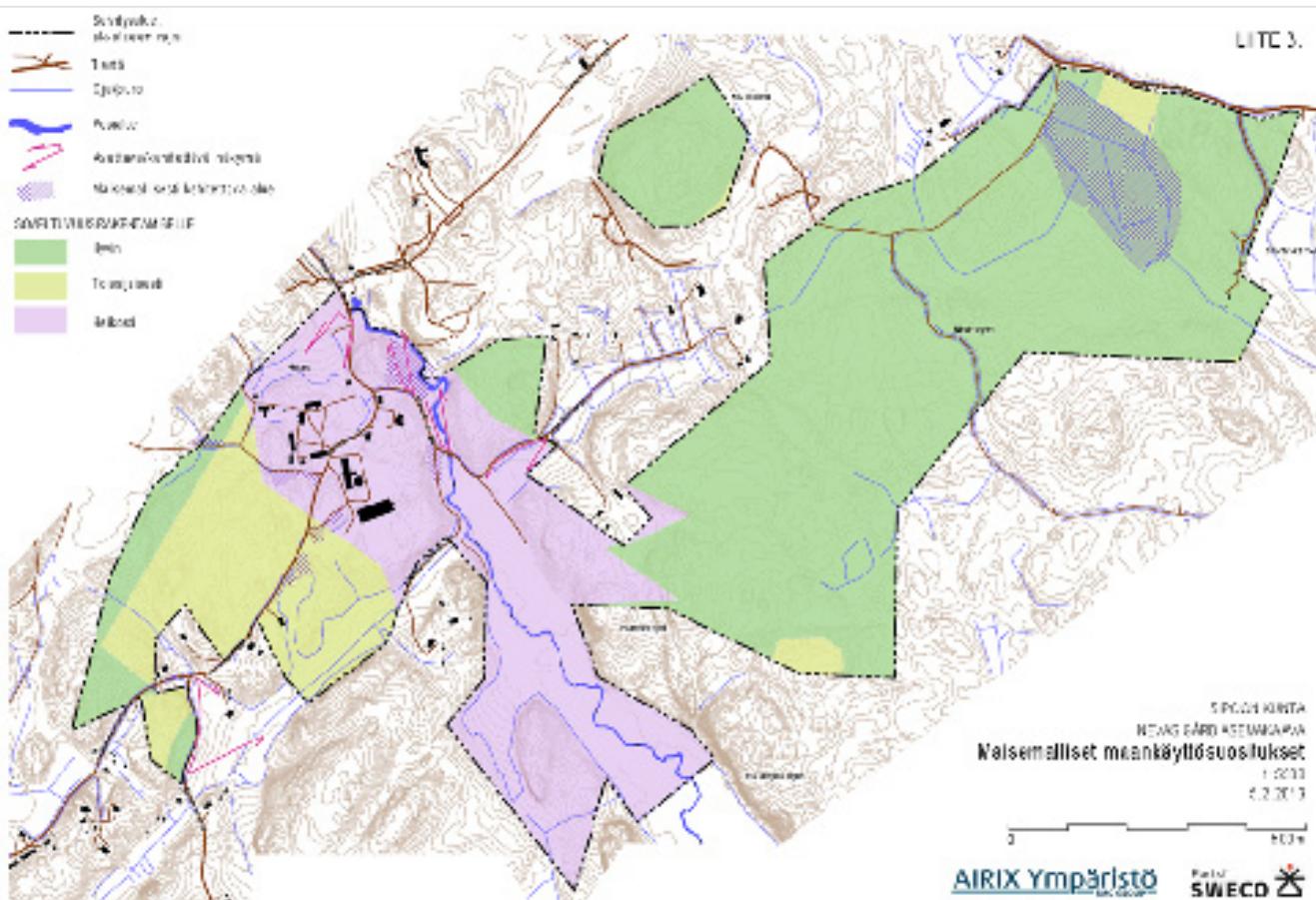
Kuva 6. Asemakaava-alueen korkeussuhteet

Bild 6. Höjdskillnader i detaljplaneområdet



Kuva 7. Kaava-alueelle laaditun maisemaselvityksen maisemarakennekartta (ei mittakaavassa)

Bild 7. Landskapsstrukturkarta i den landskapsutredning som upprättats för planområdet (ej i skala)



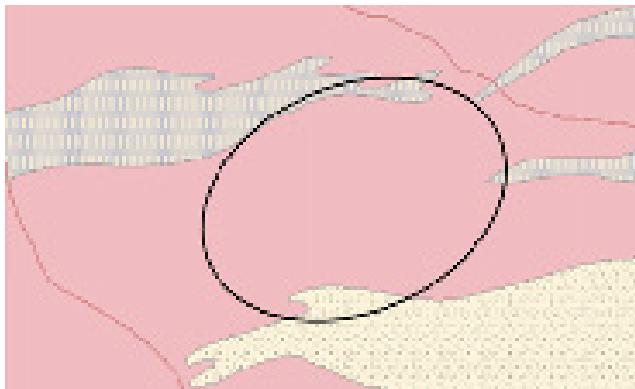
Kuva 8. Kaava-alueelle laaditun maisemaselvityksen maankäytösuoasukset-kartta (ei mittakaavassa)

Bild 8. Karta över markanvändningsrekommendationer i den landskapsutredning som upprättats för planområdet (ej i skala)



### 3.2.1. Maaperä ja pohjasuhteet

Nevas Gård asemakaava-alueen kallioperä on pääosin graniittia. Alueelle sijoittuu pistomaisia vyöhykkeitä kvartsi- ja maasälvägneissivyyöhyykkeitä. Alueen eteläosan kallioperä on kvartsi- ja granodioriittia. Suurin osa asemakaava-alueen maaperästä on kalliomaata. Aluetta halkova jokilaakso on savea. Moreenia esiintyy saarekkeina kalliomaan ja savimaan välissä. Asemakaavaluonnoksessa esitettyjen kenttialueiden rakennettavuus on pääsääntöisesti hyvää.



Kuva 9. Kaava-alueen kallioperäkartta (GTK) vasemalla, jossa punainen on graniitti, harmahtava kvartsi- ja maasälvägneissiä ja kellertävä kvartsi- ja granodioriitti. Oikealla alueen maaperäkartta (GTK), jossa aniliini on kalliomaata, turkoosi savimaata ja vaaleanbeige moreenia. Kaava-alueen sijainti on esitetty tummalla ellipsillä

Maisematekijöitä ja arvoja on käsitelty tarkemmin maisemaelvyksen yhteydessä, joka on tehty AIRIX Ympäristö Oy:n toimesta vuoden 2012 ja 2013 aikana.

### 3.2.2. Muinaisjäännökset

Museoviraston Arkeologiset kentäpalvelut suoritti tarkkuusinventoinnin asemakaavatavalle alueelle 26.-28.8.2013. Inventoinnin tuloksena löydettiin kolme mahdollista muinaisjäännöskohdetta, joista kaksi on kaava-alueella. Museovirastolta pyydetään lausunto asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä kohteiden mahdollisista suojeleutarpeista.

### 3.2.1. Jordmån och grundförhållanden

Berggrunden i Nevas Gårds detaljplaneområde består till största delen av granit. I området finns även små zoner med kvarts och fältspatgnejs. Berggrunden i områdets södra del består av kvarts- och granodiorit. Största delen av jordmånen i detaljplaneområdet består av bergmark. Den ådal som klyver området består av lera. Morän förekommer i form av örar mellan bergmarken och lerjorden. Byggbarheten på de kvartersområden som anvisats i detaljplaneutkastet är i regel god.

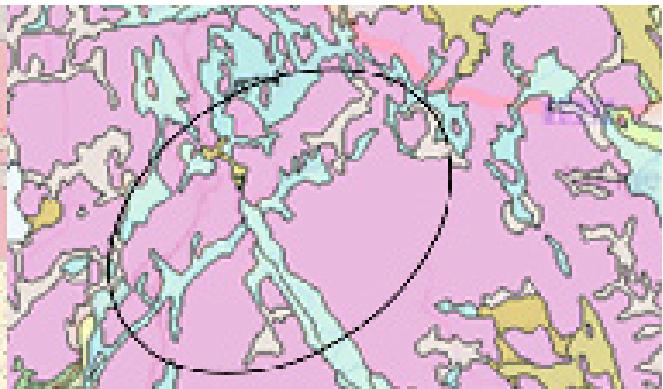
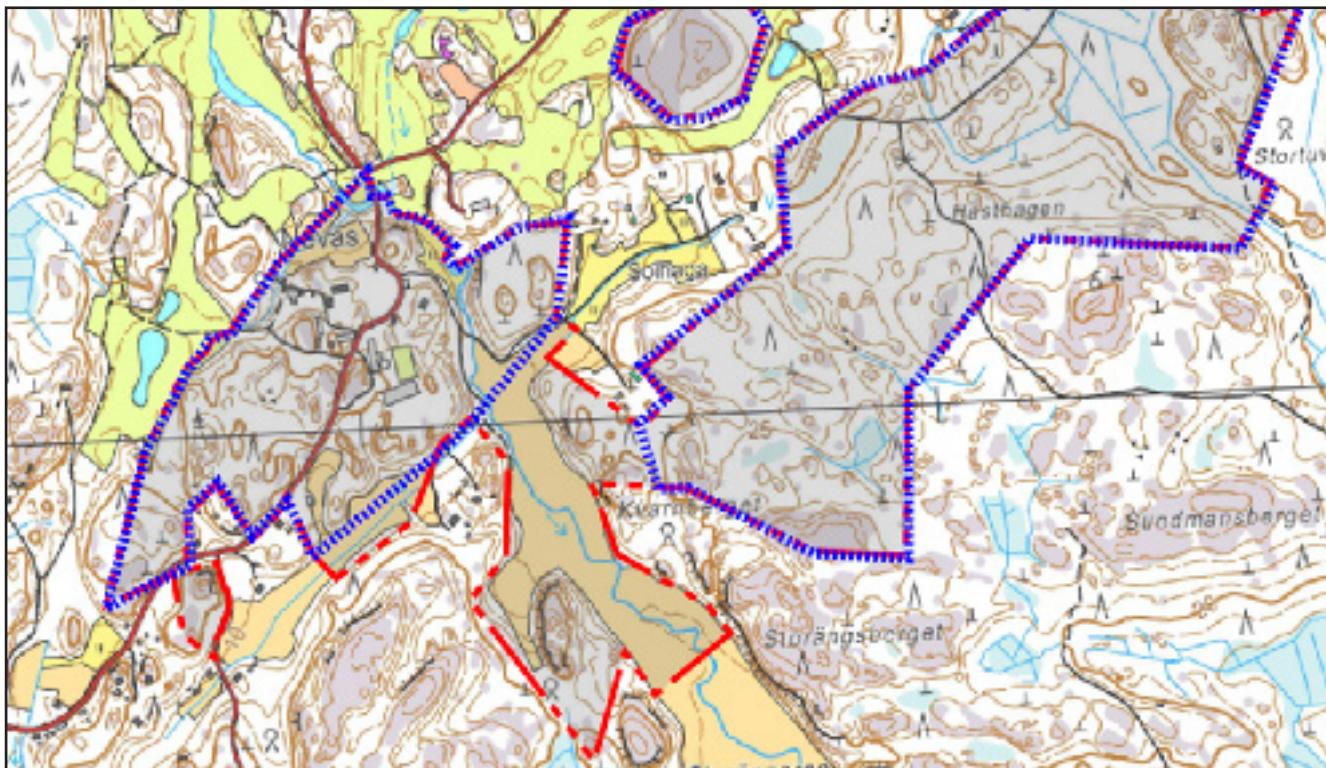


Bild 9. Berggrundskarta över planområdet (GTK) till vänster. Det röda är granit, det gråa kvarts- och fältspatgnejs och det gulaktiga är kvarts- och granodiorit. Till höger jordmånskarta över området (GTK), där det anilinröda är bergmark, det turkosa är lerjord och det ljusbeiga är morän. Planområdets läge har markerats med en mörk ellips.

Landskapsfaktorer och -värden behandlas nogrannare i samband med landskapsutredningen som gjorts av AIRIX Ympäristö Oy under åren 2012 och 2013.

### 3.2.2. Fornlämningar

Museiverkets Arkeologiska fältservice gjorde en specialinventering för det område som ska detaljplaneras under tiden 26–28.8.2013. I inventeringen hittades tre eventuella fornlämningsobjekt, av vilka två finns inom planområdets gränser. Från Museiverket begärs utlåtande om objektens eventuella skyddsbehov i samband med att detaljplaneutkastet framläggs.



Kuva 10. Karttaan on rajattu sinisellä Museoviraston inventoima alue.(peruskartta © maanmittauslaitos)

Seuraavassa on lueteltu kaavakartalla sijaitsevat sm-alueet. Kaavakartan indeksi vastaa luettelon indeksinumeroa. Kiinteät muinaisjäännökset ovat lain suojaamia.

#### **sm-1 / 1 Nevas, säteri (mj. rek. nro 1000010872)**

Historiallinen kylänpaikka, tontimaa pysynyt käytössä nykyaikaan saakka. Nykyisen kartanon alueella on sijainnut 1600-luvulla Nevan säteri ja alueella on asuttu jo sitä ennen. Pihamaan tarkempi toteaminen edellyttää perusteellisempia kaivauksia.

#### **sm-1 / 2 Sipo, Nevas, säterin itäpuolen kivirakenne (mj. rek. nro 1000023968)**

Kartanon itäpuolella, tien toisella puolella olevalla metsä- ja kallioalueella sijaitsee romahantunut rakennus. Rakennuksen takana sen itäpuolelta on hiukan kaareva 10,5 metriä pitkä kiviaita tai kiviperustus.

#### **sm-1 / 3 Mullkärrret (mj. rek. nro 1000023969)**

Golfkentän ympäröimällä metsäalueella oli kalliolle koottu pieniä kivistakoja, jotka ovat mahdollisesti historiallisenaajan rajamerkkejä. Kivistakoja erottui ainakin kolme ja yhdestä niistä lähti jonossa kiviä kahdessa osassa. Kivikasat olivat osittain jääkälän ja sammaleen peitossa. Kivet olivat noin 30 cm halkaisijaltaan. Pienin kasa oli pyöreä, noin 0,6\*0,6 m. Toinen kasa oli noin 1,5\*1m ja isoinkas 2\*1,1 m. Isoimmasta kivistästä lähtevä kivijono oli noin 2,1 metriä pitkä. Toinen kivijono kulki ensimmäisen jonon kanssa samansuuntainen hiukan kauempaan isoimmaista kivistästä ja se oli noin 4 metriä pitkä. Ennen kaavan toteuttamista on Mullkärrretin alueella tehtävä arkeologinen tutkimus, jossa alueelta löytyneet muinaisjäännös dokumentoidaan.

Bild 10. På kartan avgränsas det område som inventerats av Museiverket med blå färg. (baskarta © lantmäteriverket)

Nedan listas de sm-områden som finns på plankartan. Plankartans index motsvarar förteckningens indexnummer. Fasta fornlämningar är fridlysta med stöd av lagen.

#### **sm-1 / 1 Nevas, säteri (fl reg. nr 1000010872)**

Historisk byplats, tomtmarken har förblivit i bruk ända till dagens läge. På den nuvarande herrgårdens område har det på 1600-talet funnits Nevas säteri och området har varit bebott redan innan dess. För att fastställa gårds marken noggrannare förutsätts grundliga utgrävningar.

#### **sm-1 / 2 Sipo, Nevas, säterin itäpuolen kivirakenne (fl reg. nr 1000023968)**

På den östra sidan av herrgården, på skogs- och bergsområdet på den andra sidan av vägen, finns en byggnad som har rasat. Fornlämningen ligger utanför det nuvarande planområdet.

#### **sm-1 / 3 Mullkärrret (fl reg. nr 1000023969)**

I det skogsområdet som omger golfbanan fanns små stenhögar som radats på berget. Stenhögarna kan eventuellt vara råmärken från historisk tid. Det fanns åtminstone tre synliga stenhögar och från en av dessa hade två rader av stenar placerats ut. Stenhögarna var delvis täckta av lav och moss. Stenarna hade en diameter på cirka 30 cm. Den minsta högen var rund, cirka 0,6\*0,6 m. Den andra högen var 1,5\*1 m och den största högen 2\*1,1 m. Raden av stenar som placerats ut från den största stenhögen var cirka 2,1 meter lång. Den andra stenraden gick i samma riktning som den första raden, något längre bort från den största stenhögen och den var cirka 4 meter lång. Innan planen genomförs bör det göras en arkeologisk undersökning på området där den fornlämning som hittats på området dokumenteras.



### 3.2.3. Arvokkaat luontokohteet

Nevas gärdin asemakaavaa varten on tehty luontoselvitys ja luontoselvityksen täydennys. Luontoselvityksen maastotyöt tehtiin touko–elokuussa 2013 ja ne sisältyivät liito-oravan, kasvillisuuden ja arvokkaiden luontokohteiden, pesimä–linnuston, lepakoiden ja kirjoverkkoperhosen inventoinnin.

Luontoselvitystä täydennettiin kaava-alueen laajennuksen myötä Mullkärretin mäen alueelta, sillä alue ei sisältynyt vuonna 2013 tehtyn luontoselvitykseen (lukuun ottamatta lepakkoselvitystä). Täydentävä maastokäynti tehtiin 14.3.2014.

#### 3.2.3.1. Luonnonolot ja luontoarvot

Asemakaava-alue jakautuu golf-toimintojen käytössä oleviin viheralueisiin, Nevaksenjoen laakson laidunkäytössä oleviin peltoalueisiin sekä ympäristön kallioisiin metsäalueisiin, jotka ovat metsätalouskäytössä. Suurin osa metsistä on puustoltaan nuorta tai varttuva kangasmetsää. Lehto-kasvillisuutta on niukasti lähinnä peltoihin rajautuvien kalliorinteiden tyvillä.

Nevas Gårdin asemakaava-alueella ei ole Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohdeita, luonnonsuojelualueita tai suojeiltuja luontotyyppejä.

Kaavoitusalueen lähistöllä on suoalueita, jotka ovat Natura 2000 –alueita. Tämän vuoksi tämän kaavoitustyön yhteydessä on laadittu Natura-arvointi. Arvioinnin on tehnyt Ympäristösuunnittelija Enviro Oy kuluvana keväänä. Kaavitusalueelle on laadittu hulevesiselvitys, jonka on tehnyt Sweco Ympäristö Oy, 2014.

Luontoselvityksessä ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain mukaisten suojeiltujen luontotyyppejen kriteerit tai vesilain mukaisten suojeiltujen pienvesien kriteerit. Alueella todettiin neljä kallioalueetta, jotka täyttävät metsälain mukaisten monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden elinympäristöjen kriteerit.

Nevas gärdin kartanon ympäristössä kasvaa yksi uhanalainen ja kaksi silmälläpidettävä ketokasvila jia. Kasvupaikat ovat tien pientareilla ja tienvarsiniityillä. Kasvistollisesti arvokkain kohde sijaitsee Nevaksentien varressa asemakaava-alueen rajalla kaava-alueen luoteisosassa. Koteen arvo on paikallinen.

Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeista asemakaava-alueella esiintyy lepakoita ja kirjoverkkoperhonen. Selvityksessä todettiin kolme lepakoille tärkeää ruokailualuetta, jotka sijaitsevat Nevas Gårdin kartanon ympäristössä. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkaa (päiväpiiloa) ei löytynyt. Kirjoverkkoperhoselle hyvin sopivia elinympäristölaikkuja rajattiin kahdeksan kappaletta. Niistä kuusi sijaitsee alueen itäosassa golfkenttään ja Spjutsundintiehen rajautuvalla metsäalueella. Kirjoverkkoperhonen tavattiin viideltä

### 3.2.3. Värdefulla naturobjekt

För Nevas gårds detaljplan har det gjorts en natururedning och en komplettering av naturutredningen. Naturutredningens terrängarbeten gjordes i maj–augusti 2013 och i arbetet ingick inventering av flygekorre, vegetation och värdefulla naturobjekt, häckande fåglar, fladdermöss och boknätfjäril.

Naturutredningen kompletterades i samband med att planområdet utvidgades för Mullkärets kulle eftersom området inte ingick i den naturutredning som gjordes år 2013 (med undantag av fladdermusutredningen). Ett kompletterande terrängbesök gjordes 14.3.2014.

#### 3.2.3.1. Naturförhållanden och naturvärden

Detaljplaneområdet indelas i grönområden som används för golffunktioner, Nevas ådals åkerområden som används som betesmark samt bergiga skogsområden i omgivningen som används till skogsbruksändamål. Största delen av skogarna består av unga träd eller växande moskog. Lundvegetation finns i liten mängd intill de bergsslutningar som angränsar till åkrarna.

I Nevas Gårds detaljplaneområde finns inga Natura 2000-områden, objekt som omfattas av nationella naturskyddsprogram, naturskyddsområden eller skyddade naturtyper.

I närheten av planläggningsområdet finns myrområden som ingår i Natura 2000. Av denna orsak gjordes en Natura-bedömning i samband med detta planläggningsarbete. Bedömningen gjordes i sommar av Ympäristösuunnittelija Enviro Oy. En dagvattenutredning har gjorts för planområdet av Sweco Ympäristö Oy, 2014.

I naturutredningen hittades inga objekt som skulle uppfylla kriterierna för skyddade naturtyper i enlighet med naturskyddslagen eller kriterier för skyddade små vattendrag i enlighet med vattenlagen. På området fanns fyra bergsområden som uppfyller kriterierna för habitat av särskild vikt med tanke på mångfalden i enlighet med skogslagen.

I omgivningen till Nevas gårds herrgård växer en utrotningshotad ängsväxtart och två ängsväxtarter som bör hållas under uppsikt. Växtplatserna finns längs vägkanterna och på ängar längs vägarna. Det mest värdefulla objektet med tanke på växter finns längs Nevasvägen vid detaljplaneområdets gräns, i den nordvästra delen av planområdet. Objektet har lokalt värde.

Av de arter som ingår i naturdirektivets bilaga IV(a) förekommer fladdermus och boknätfjäril. I utredningen konstaterades tre viktiga födoområden för fladdermus i omgivningen av Nevas Gård. Föröknings- och rastplatser (daggömmor) hittades inte. I utredningen avgränsades åtta områden som är lämpliga habitat för boknätfjäril. Av

kohdalta suunnittelualuetta.

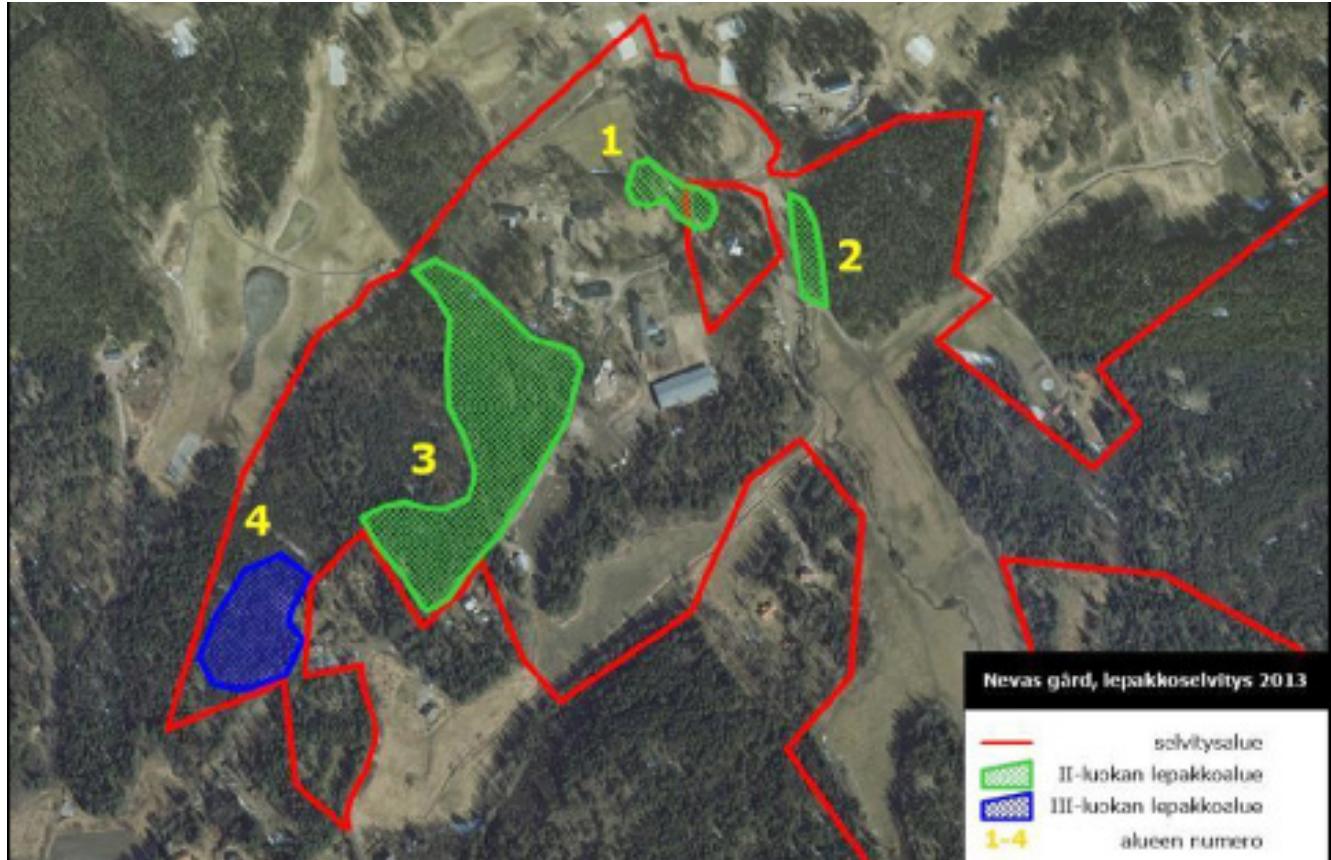
Luontoselvityksen täydennyksessä on todettu, että Mullkärretin mäen etelärinteessä kasvaa melko runsaasti maitikkaa ja alue arvioitiin kirjoverkkoperhoselle sopivaksi elinympäristöksi. Luontoselvitystä on sytyt täydentää Mullkärretin mäen osalta kirjoverkkoperhossalveltyksellä, jos lajille soveltuviksi arvioiduille alueille osoitetaan kaavassa maankäytön muutoksia

Asemakaava-alueella ei tavattu erityisesti suojelevia tai uhanalaisia lintulajeja. Muita huomionarvoisia lintulajeja ovat metsä, pyy ja palokärki sekä alueelta aiemmin tavattu

dessa finns sex i områdets östra del i det skogsområde som angränsar till Spjutsundsvägen och golfbanan. Boknätfjäril påträffades på fem platser i planområdet.

I kompletteringen till naturutredningen konstaterades att det växer mycket kovall i den södra slutningen till Mullkärrets kulle och området bedömdes vara ett lämpligt habitat för boknätfjäril. Det finns skäl att komplettera naturutredningen för Mullkärrets kulle i fråga om boknätfjäril ifall markanvändningsändringar anvisas till de områden som lämpar sig för arten i planen.

I detaljplaneområdet påträffades inga fågelarter som bör omfattas av särskilt skydd eller som är utrotningshotade. Övriga arter som bör beaktas är tjäder, järpe och spillkråka



Kuva 11. Asemakaavavoitettavalla alueelta inventoidut lepakoille tärkeät alueet (numerot 1-4) (luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2013)

tu kehrääjä. Niille sovelias metsäalue jatkuu asemakaava-alueen eteläpuolelle.

### 3.3. Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamaton, mutta suunnittelualueen läheisyydessä on harvaa pientaloasutusta sekä Nevaksen kartanokokonaisuus.

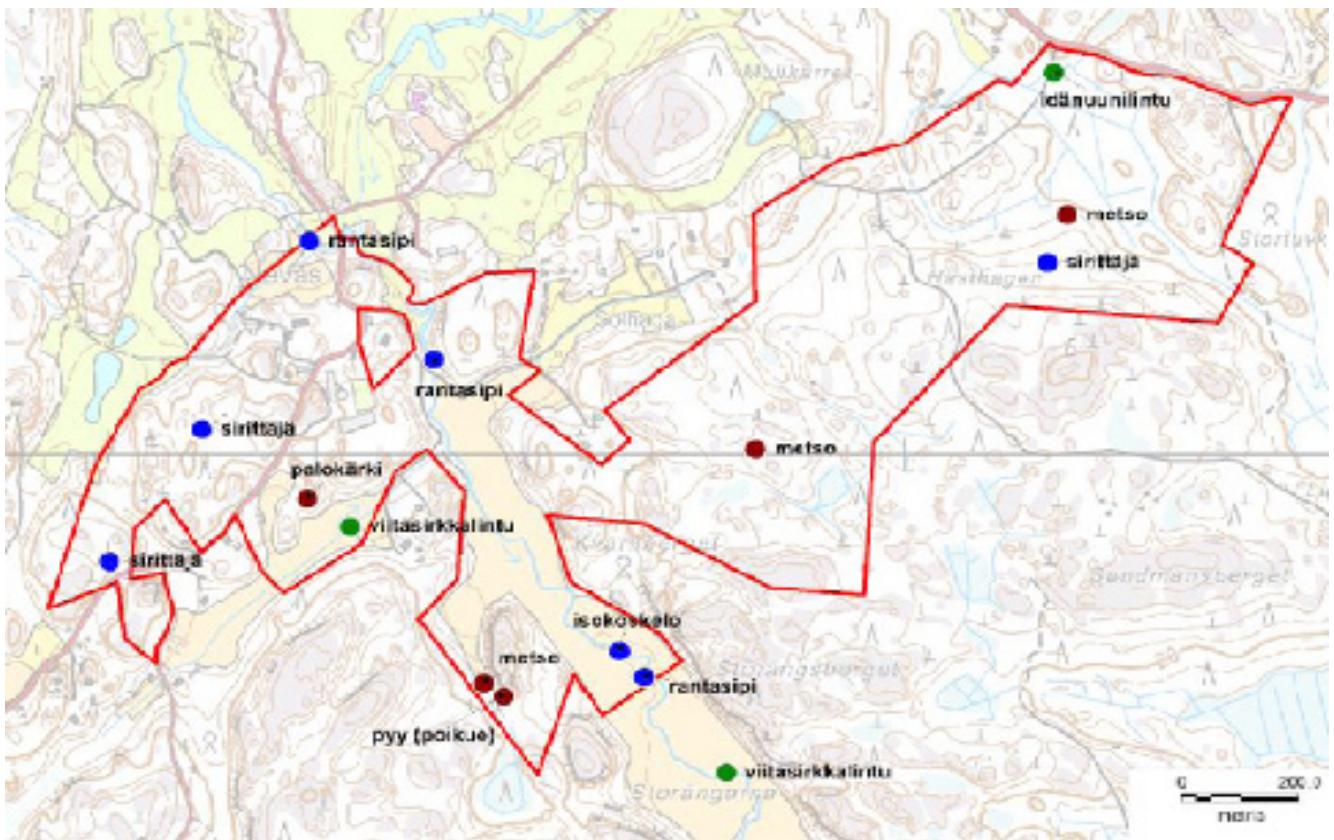
Bild 11. Områden som är lämpliga för fladdermus och som inventerats i det område som ska detaljplaneras (nummer 1-4) (naturutredning, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2013)

samt nattskärra, som påträffats på området tidigare. Det skogsområde som lämpar sig för dessa arter fortsätter till den södra sidan av detaljplaneområdet.

### 3.3. Byggd miljö

Planområdet är obebyggt, men i närheten av planområdet finns gles småhusbebyggelse samt den helhet som bildar Nevaks gård.





Kuva 12. Luontoselvityksessä havaitut huomionarvoiset lintulajit (siniset merkit = silmälläpidettävät, ruskeat = lintudirektiivin liitteen I mukaiset lajit, vihreät = muut huomionarvoiset lajit)

### 3.4. Liikenne

Nykytilanteessa kaava-alueelle johtavina pääväylinä valtatieltä 7 ja maantieltä 140 toimivat Spjutsundintie sekä Kalkkirannantie. Nykyisin liikenne Nevasgolfiin kulkee kahda reittiä; pääasiassa Kalkkirannantien ja Hakkalandintien kautta sekä jossain määrin Spjutsundintien ja Nevaksentien kautta kulkevaa reittiä. Molemmat pääasiasillisesti käytetyt yhteydet ovat geometrialtaan pieni piirteisiä ja kaapeita sorapäälysteisiä yksityisteitä. Sekä Hakkalandintien että Nevaksentien välittömässä läheisyydessä on asutusta ja maatiloja. Erityisenä kohteena on Nevaksentien varrella sijaitseva ratsastuskeskus jonka pihapiirin läpi pääosa Nevas Golfiin suuntautuvasta liikenteestä nykyisin kulkee.

Sekä Spjutsundintiellä, että Kalkkirannanttiellä on nykyisin varsinkin maltillisesti liikennettä. Vuonna 2013 Kalkkirannantien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on noin 2500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Spjutsundintien liikenne kaavan liittymien kohdalla noin 1100 ajon/vrk .

Liikenneverkko ja liikenteenvaikutukset on käsitelty tarkemmin liikenneselvityksen yhteydessä, joka on tehty Sweco Ympäristö Oy:n toimesta vuonna 2014.

Bild 12. Fågelarter som bör beaktas och som framkommit i naturutredningen (blå märken = arter som bör hållas under uppsikt, bruna = arter som ingår i fågeldirektivet bilaga I, gröna = övriga arter som bör beaktas)

### 3.4. Trafik

I dagsläget fungerar Spjutsundsvägen och Kalkstrandsvägen som huvudleder till planområdet från riksväg 7 och landsväg 140. I dagsläget går trafiken till Nevas Golf längs två leder; huvudsakligen via Kalkstrandsvägen och Hackalandsvägen samt i viss mån längs en rutt via Spjutsundsvägen och Nevasvägen. De båda förbindelserna som huvudsakligen används har en detaljerad geometri och består av smala grusbelagda privata vägar. I den omedelbara närheten av både Hackalandsvägen och Nevasvägen finns bosättning och bondgårdar. Ridcentret längs Nevasvägen är ett speciellt objekt eftersom största delen av trafiken till Nevas Golf går genom dess gårdsplan.

Trafiken längs både Spjutsundsvägen och Kalkstrand är i dagsläget ganska måttlig. År 2013 var den genomsnittliga dygnstrafiken längs Kalkstrandsvägen cirka 2500 fordon per dygn och trafiken längs Spjutsundsvägen vid planens anslutningar cirka 1100 fordon/dygn.

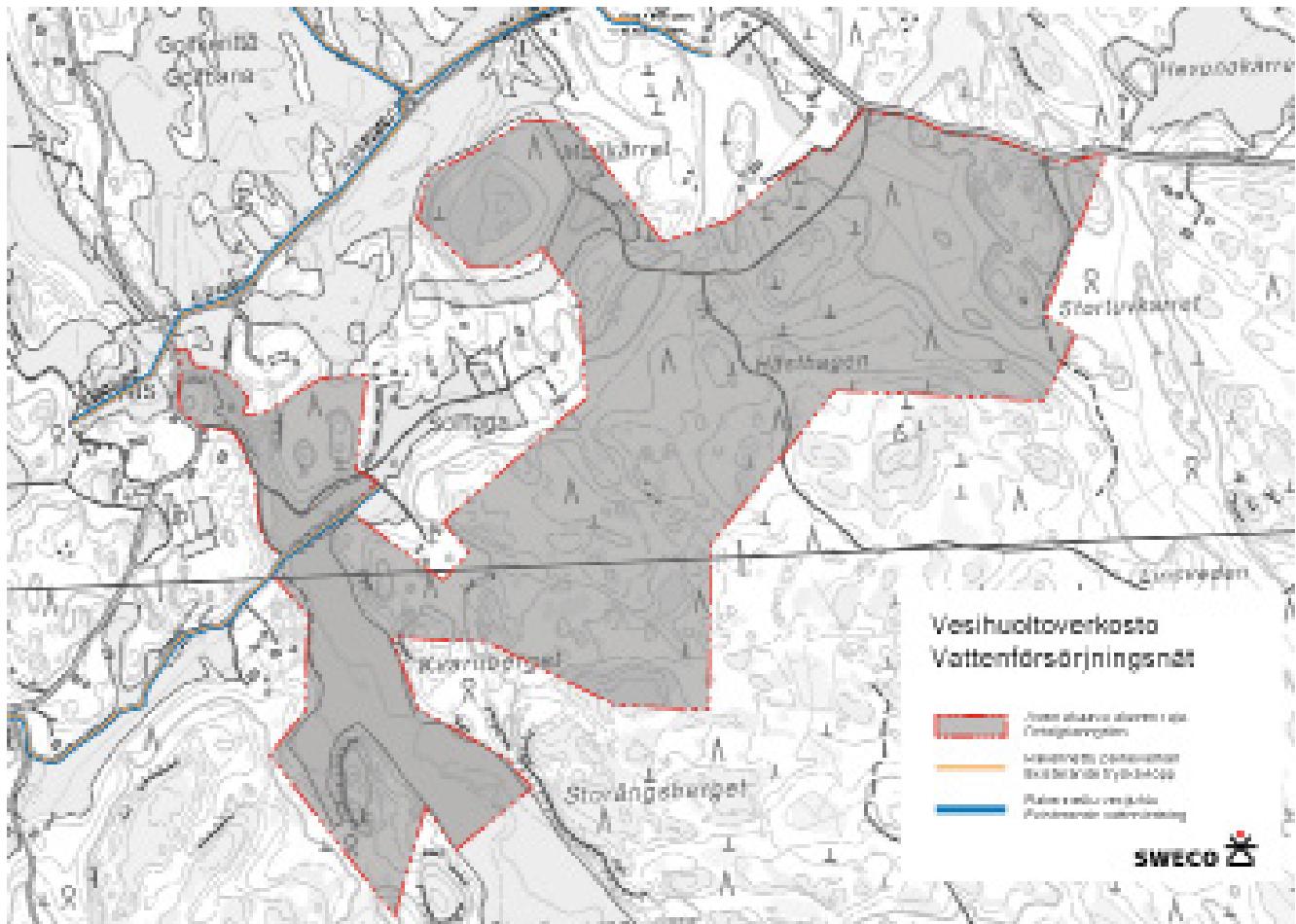
Trafiknät och trafikkonsekvenserna behandlas noggrannare i samband med trafikutredningen som gjorts av Sweco Ympäristö Oy 2014.

### 3.5. Yhdyskuntateknika

Kaava-alueen välittömään läheisyyteen on nykyisin rakennettu kunnallistekniikka. Nevas Golf on liitetty kunnallistekniikkaan pohjoisesta Spjutsundintien suunnasta. Lisäksi kaava-alueen viereen tulee länessä vesijohto ja viemäri Hakkalandintien vartta pitkin. Jatkosuunnittelussa on tarkennettava ja mitoitettava kaava-alueen sisäinen kunnallistekninen verkosto sekä varmistuttava nykyisten siirtolainojen kapasiteetin riittävyydestä tulevia toimintoja varten.

### 3.5. Kommunalteknik

Kommunalteknik har numera byggts till den omedelbara närheten av planområdet. Nevas Golf har anslutits till kommunaltekniken från norr från Spjutsundsvägens håll. Bredvid planområdet i väst byggs dessutom vattenledning och avlopp längs med Hackalandsvägen. I den fortsatta planeringen bör det kommunaltekniska nätet inom planområdets gränser preciseras och dimensioneras. Dessutom bör det försäkras att de nuvarande överföringsledningarnas kapacitet är tillräcklig för kommande funktioner.



Kuva 13. Nykyinen kunnallistekniikka (vesijohto ja viemäriverkko) kaava-alueella ja sen lähistöllä

Bild 13. Nuvarande kommunalteknik (vattenledning och avloppsnät) på planområdet och i dess omgivning

## 4. Suunnittelutilanne

### 4.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaava-aluetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä ovat:

- Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet
- Itä-Uudenmaan lainvoimainen maakuntakaava
- Sipoon yleiskaava 2025
- Boxin kylätaajaman osayleiskaava

Kaavan laadinnan ja vaikutustenarvioinnin pohjana käytetään soveltuvin osin jo laadittuja ja laadittavia selvityksiä mm.:

- Nevas Gård asemakaava, Liikenneselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- Nevas Gård asemakaava, Hulevesiselvitys, Sweco Ympäristö Oy, 2014, päivitetty 18.3.2015
- Nevas Gård asemakaava-alueen maisemaselvitys, AIRIX Ympäristö Oy, 2013, päivitetty 2.9.2013
- Liikenteellinen tarkastelu, Sweco Ympäristö Oy, 2014
- Kaava-alueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2013
- Luontoselvityksen täydennys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2014
- Sipoo Nevas gård muinaisjäännösten tarkkuusinventointi, Museovirasto, 2013
- Sipoon kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehti toimisto Lehto Peltonen Valkama Oy/ Ympäristötoimisto Oy 2006
- Nevas gårdin asemakaava-alueen hulevesien käsittely, Sweco Ympäristö 2014
- Natura-arvointi, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2014

### 4.2. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäytiö- ja rakennuslain 24 § mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Valtakunnallisten tavoitteiden konkaisuudet on jaoteltu seuraavasti:

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

Lain 24 § 1 mom. mukaan tulee valtion viranomaisten toiminnassaan huomioida valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistää mahdollisuksia saavuttaa ne. Valtion viranomaisten tulee myös arvioida toimintojensa ympäristövaikutuksia suhteessa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

## 4. Planläggningssituation

### 4.1. Beslut, planer och utredningar som gäller planområdet

Planer, beslut och utredningar som gäller planområdet:

- Riksomfattande mål för områdesanvändningen
- Den lagkraftiga landskapsplanen för Östra Nyland
- Generalplan för Sibbo 2025
- Delgeneralplan för Box bytätort

Som grund för upprättande av planen och konsekvensbedömningen används till tillämpade delar utredningar som upprättats eller som kommer att upprättas, bl.a.:

- Nevas Gård detaljplan, Trafikutredning, Sweco Miljö Ab, 2014
- Nevas Gård detaljplan, Dagvattenutredning, Sweco Miljö Ab, 2014
- Landskapsutredning för Nevas Gårds detaljpläneområde, ARIX Ympäristö Oy, 2013
- Trafikgranskning, Sweco Miljö Ab, 2014
- Naturutredning för planområdet, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2013
- Komplettering av naturutredning, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2014
- Sibbo Nevas gård specialinventering av fornminnen, Museiverket, 2013
- Utredning om kulturmiljö och byggnadsarv i Sibbo, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy/ Ympäristötoimisto Oy 2006
- Hantering av dagvatten på Nevas gårds detaljpläneområde, Sweco Miljö Ab 2014
- Natura-bedömning, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2014

### 4.2. Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande områdesanvändningsmålsättningarna utgör en del av områdesanvändningens planeringssystem enligt markanvändnings- och byggnadslagens 24 §. De riksomfattande målsättningarnas helheter är indelade enligt följande:

1. en fungerande områdesstruktur
2. en förenhetligad samhällsstruktur och levnadsmiljöskvalitet
3. kultur- och naturarv, rekreationsbruk och naturresurser
4. fungerande förbindelsenät och energiförsörjning
5. Helsingforsregionens specialfrågor
6. natur- och kulturmiljöers speciella områdeshelheter

Enligt lagens 24 § 1 mom. bör statens myndigheter i sin verksamhet beakta de riksomfattande områdesanvändningsmålsättningarna och befrämja möjligheter att uppnå dem. Statens myndigheter bör även utvärdera sina funktioners miljökonsekvenser i förhållande till de riksomfattande områdesanvändningsmålsättningarna.

Tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

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

*Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuksia olemassa olevaa yhdyskuntarakenetta hyödyntäen.*

*Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuuria.*

*Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilyminen.*

*Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilymistä. Ekologisten yhteyksien säilymistä suo-jelualueiden sekä tarpeen mukana niiden ja muiden arvokkaiden luonnonalueiden välillä edistetään.*

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

*Alueiden suunnittelussa on otettava huomioon ekologiset tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhteiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä alueekonaisuuksia tarpeettomasti tuhota.*

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

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

Detta detaljplanearbete styrs framför allt av följande mål:

*Genom områdesanvändningen stödjer man en balanserad utveckling av regionstrukturen och förstärker näringslivets konkurrenskraft och landets internationella ställning genom att i så stor utsträckning som möjligt utnyttja befintliga strukturer och främja en förbättring av livsmiljöns kvalitet och ett hållbart nyttjande av naturresurserna. Utvecklingen av regionstrukturen och områdesanvändningen bygger i första hand på områdenas egna starka sidor och på faktorer förknippade med områdets lokalisering.*

*Genom områdesanvändningen främjas verksamhetsbedingelserna för näringslivet genom att tillräckliga etableringsmöjligheter anvisas för näringslivet genom utnyttjande av den befintliga samhällsstrukturen.*

*Med hjälp av områdesanvändningen bidrar man till att kulturmiljön och byggnadsarvet samt deras regionalt skiftande karaktär bevaras.*

*I planeringen av områdesanvändningen bör landsbygdens invånare samt turist- och andra fritidsfunktioner riktas så att de stöder tätorterna, bynätet och infrastrukturen på landsbygden.*

*Med hjälp av områdesanvändningen främjas bevarandet av områden som är värdefulla och känsliga i den levande och den livlösa naturen och säkerställs att deras mångfald bevaras. Bevarandet av ekologiska förbindelser mellan skyddsområden och vid behov mellan skyddsområden och övriga värdefulla naturområden främjas.*

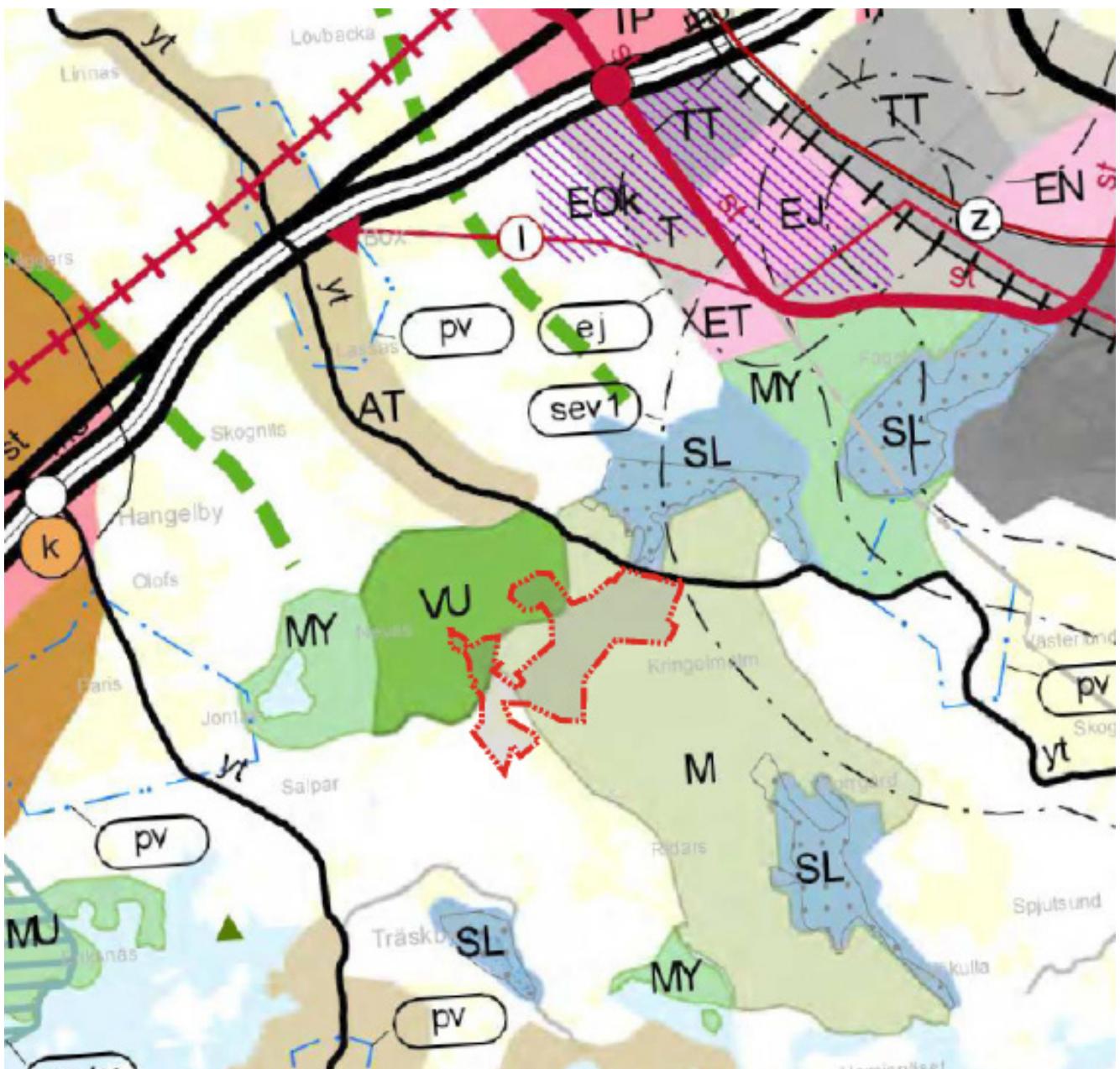
*Områdesanvändningen är inriktad på att naturen används för rekreation och gynnar natur- och kulturturism genom att förutsättningarna för mång bruk förbättras. Inom områdesanvändningen arbetar man för att näverkenen av skyddsområden och värdefulla landskapsområden skall nyttjas för rekreation i det fria på ett ekologiskt hållbart sätt, som stödområden för turismen samt för utveckling av turismen i närliggande områden utan att målen för skyddet äventyras.*

*I samband med planeringen av områdesanvändningen skall vikt fastas vid naturområden som ekologiskt eller med tanke på rekreationen i det fria är betydande och enhetliga. Områdesanvändningen och byggandet skall styras på ett sådant sätt att dessa helheter inte i onöдан spjälksupps.*

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

*Inom planeringen av områdesanvändningen skall man säkerställa att det med tanke på invånarnas behov av rekreation finns tillräckligt omfattande och attraktiva överkom munala områden för fritidsbruk. Kontinuiteten i det näverket av grönområden som sammanbinder dessa områden skall tryggas.*





Kuva 14. Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010). Kaava-alue on rajattu punaisella.

### 4.3. Maakuntakaava

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

Bild 14. Utdrag ur landskapsplan för Östra Nyland (miljöministeriet 15.2.2010). Planområdet har avgränsats med rött.

### 4.3. Landskapsplan

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

#### **4.3.1. Uudenmaan 1.vaihemaakuntakaava**

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava täydentää 2006 vahvistettua kokonaismaakuntakaavaa merkittävien ympäristöhaittoja tuottavien teemojen osalta.

Ympäristöministeriö vahvisti 1. vaihekaavan vuonna 2011 ja kaava sai lainvoiman vuonna 2012. Vaihekaava ei aiheuttanut muutoksia asemakaavoitettavalle alueelle.

#### **4.3.2. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava**

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava uudistaa, täydentää ja tarkistaa voimassa olevien Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntakaavoja.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 20.3.2013 Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan ja se on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014. Maakuntakaavaan ei tullut muutoksia asemakaavoitettavalle alueelle.

#### **4.3.3. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava**

Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaavassa esitetään paikka uudelle jätevedenpuhdistamolle Espoon Blominmäessä.

Ympäristöministeriö vahvisti 3. vaihemaakuntakaavan joulukuussa 2012 ja määräsin kaavan heti lainvoimaiseksi. Vaihekaava ei vaikuta asemakaavoitettavaan alueeseen.

#### **4.3.4 Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava**

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on käynnistynyt loppuvuodesta 2013. Vaihekaava valmistellaan koko Uudenmaan maakunnan alueelle käsittäen seuraavia teemoja: viherrakenne, virkistys, loma- ja kakkosasuminen, kulttuuriympäristöt, tuulivoima, logistiikka, elinkeinot. Kaavaehdotus on ollut lausunnolla ja asetetaan nähtäville vuoden 2016 aikana.

### **4.4 Yleiskaava**

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä ja korkeimman hallinto-oikeuden 23.12.2011 vahvistamassa oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 asemakaava-alue on merkitty urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi (VU) sekä metsätalousvaltaiseksi alueeksi (MLY), joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Storängarnan peltoalueutta reunustavat metsäiset rinteet on osoitettu säilytettävinä ympäristöarvoina. Alueen länsi/eteläreunassa kulkee viheryhteystarve.

rörelsehinder som har omfattande konsekvenser för djurarterna.

#### **4.3.1. Etapplandskapsplan 1 för Nyland**

Etapplandskapsplan 1 för Nyland kompletterar den helhettslandskapsplan som fastställdes år 2006 beträffande teman som orsakar betydande miljöolägenheter.

Miljöministeriet fastställde etappan 1 år 2011 och planen vann laga kraft år 2012. Etappan medförde inga förändringar för det område som ska detaljplaneras.

#### **4.3.2. Etapplandskapsplan 2 för Nyland**

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

Landskapsfullmäktige godkände Nylands etapplandskapsplan 2 den 20.3.2013 och den har fastställdes av miljöministeriet den 30.10.2014. Landskapsplanen ändrades inte vad beträffar de områden som detaljplanen berör.

#### **4.3.3. Etapplandskapsplan 3 för Nyland**

I Nylands etapplandskapsplan 3 föreslås en plats för ett nytt avlopsreningsverk i Blombacken i Esbo.

Miljöministeriet fastställde etapplandskapsplan 3 i december 2012 och beslöt att planen genast skulle vinna laga kraft. Etappan påverkar inte det område som ska detaljplaneras.

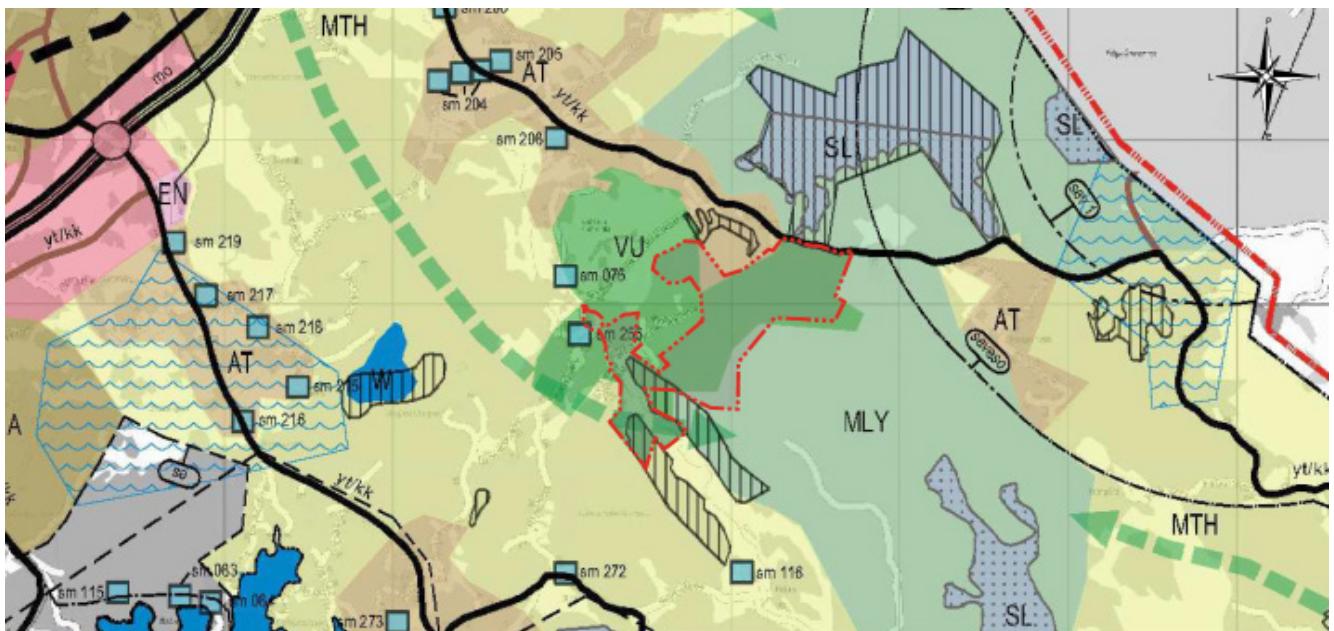
#### **4.3.4 Etapplandskapsplan 4 för Nyland**

Nylands etapplandskapsplan 4 har inletts i slutet av 2013. Etappan bereds för hela Nylands landskapsområde och omfattar följande teman: grönstruktur, rekreation, semestertoende och boende i "andra bostad", kulturmiljöer, vindkraft, logistik och näringar. Planförslaget har varit på utlätande och framläggs till påseende under år 2016..

### **4.4 Generalplan**

I generalplanen för Sibbo 2025 med rättsverkan, som godkänts av Sibbo kommunfullmäktige 15.12.2008 och som fastställdes av högsta förvaltningsdomstolen 23.12.2011, har detaljplaneområdet markerats som område för idrotts- och rekreationstjänster. På planeringsområdet finns ett formminnesobjekt (sm 256, historisk bytomt). Storängarnas åkerområde omges av skogsbeklädda sluttningar som bör bevaras på grund av deras miljövärde. Från den bakre västliga delen av området går ett grönförbindelsebehov via den södra delen. Förbindelsen fungerar som rekreativförbindelse och ekologisk korridor.



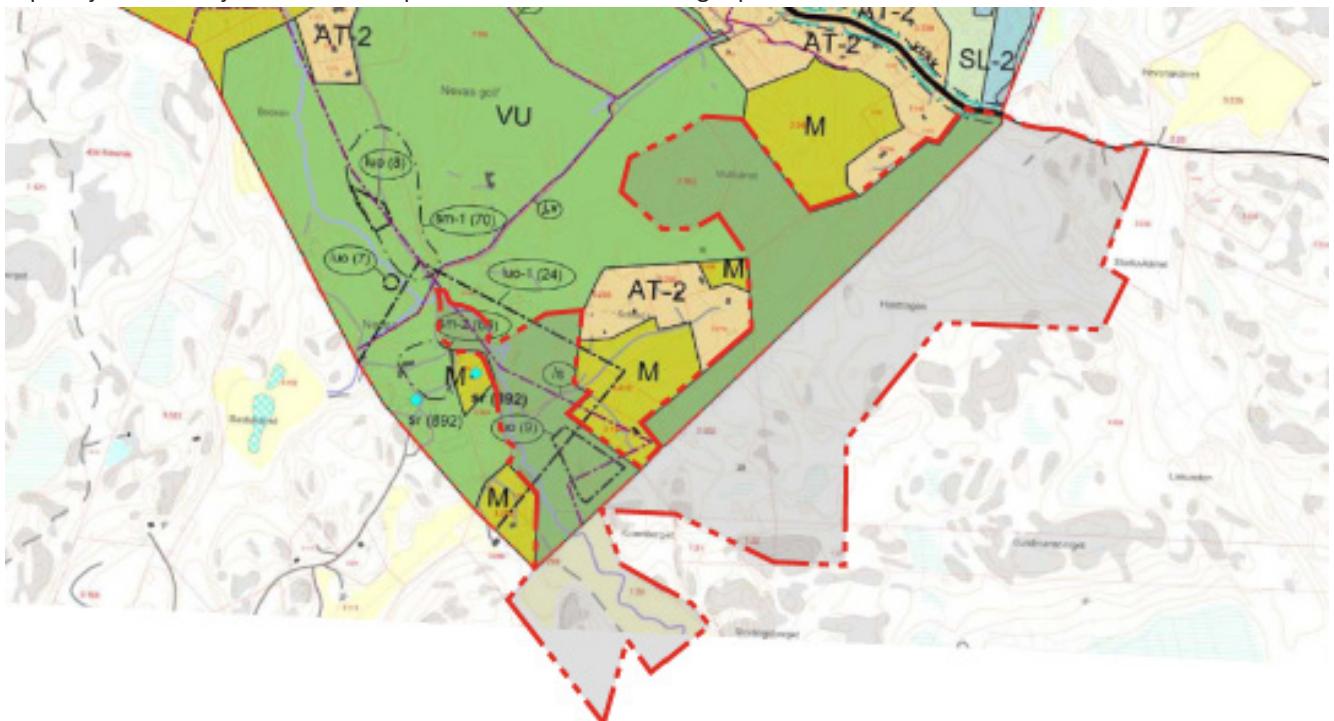


Kuva 15. Ote Sipoon Yleiskaava 2025, asemakaava-alue on rajattu kaavaan punaisella viivalla.

#### 4.5. Boxin Osayleiskaava

Aluetta koskee osittain Boxin osayleiskaava, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 28.2.2011 § 26 ja oikaisukehotuksen vuoksi uudelleen 3.10.2011. Korkein hallinto-oiceus on päätöksellään 3.4.2014 hylänyt kaikki valitukset. Boxin osayleiskaava on saanut lainvoiman 10.4.2014.

Osayleiskaavassa alue on merkitty VU- urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Kaavamääräykseen mukaan alue on pääosin varattu golfkenttää ja siihen liittyviä toimintoja varten. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja sekä asumista palvelevia rakennuksia.



Kuva 16. Ote Sipoon Boxin osayleiskaavasta, asemakaava-alue on rajattu kaavaan punaisella viivalla.

Bild 15. Utdrag ur generalplan för Sibbo 2025, detaljplaneområdet har avgränsats i planen med röd linje.

#### 4.5. Delgeneralplan för Box

Området berörs delvis av delgeneralplanen för Box, som har godkänts av kommunfullmäktige 28.2.2011 § 26 och på nytt 3.10.2011 på grund av rättelseyrkan. Högsta förvaltningsdomstolen har med sitt beslut 3.4.2014 förkastat alla besvär. Delgeneralplanen för Box har vunnit laga kraft 10.4.2014.

Delgeneralplanens område har anvisats som VU-område för idrotts- och rekreationstjänster. Enligt planbestämmelsen har området till största delen reserverats för en golfplan och därtill anknutna funktioner. På området är

Bild 16. Utdrag ur delgeneralplan för Box detaljplaneområdet har avgränsats i planen med röd linje.

sia ja rakennelmia. Alue on osayleiskaavan mukaan tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Osayleiskaavassa Nevaksen kartanon ja jokilaakson ympäristö on esitetty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Muita luontoarvoja on merkitty kohdemerkinnöin luo-7 (Nevasjoen vuorijalavat) ja luo-9 (Storängarnan peltotalutta reunustavat metsäiset rinteet). Nevasjoen viljelymaisema on lisäksi osoitettu osa-alueena /S, jolla ympäristö säilytetään.

## 4.6. Asemakaava

Suunnittelalueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

## 4.7. Rakennusjärjestys

Maankäyttö- ja rakennuslaissa sekä -asetuksessa olevien sekä muiden maan käytämistä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi on Sipoon kunnassa noudatettava kunnanvaltuoston 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.

Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.5.2002 ja valtuuston 30.5.2005 hyväksymät muutokset rakennusjärjestykseen ovat tulleet voimaan 7.10.2005 ja 21.11.2007.

## 4.8. Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

# 5. Suunnittelun vaiheet

## 5.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueen koko-naisvaltainen kehittäminen loma- ja vapaa-ajan käyttöä varten. Kaavalla pyritään mahdollistamaan uuden korkea-tasoisen matkailupalvelujen aluekokonaisuuden rakentaminen kylpylähotelleineen ja vapaa-ajan palveluineen sekä osoittamaan aluevarauksia lomarakentamiselle ja nykyisten golf-toimintojen laajentamiselle ja kehittämiselle.

## 5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

det möjligt att placera idrotts-, rekreations- och fritidsfunktioner samt byggnader och konstruktioner som tjänar boende. Enligt delgeneralplanen är det meningen att området ska detaljplaneras. I delgeneralplanen har miljön kring Nevas gård och ådalen föreslagits som ett område som är speciellt viktigt med tanke på naturens mångfald. Övriga naturvärden har markerats med beteckningarna luo-7 (Nevas ås almar) och luo-9 (skogsbeklädda sluttningar kring Storängarnas åkerområde). Nevas ås odlingslandskap har dessutom anvisats som delområde /S, där miljön bevaras.

## 4.6. Detaljplanen

Ingen detaljplan har utarbetats för planområdet.

## 4.7. Byggnadsordning

Utöver de lagrum och bestämmelser om markanvändning och –byggnad som ingår i Markanvändnings- och bygglagen och -förordningen ska bestämmelserna i Sibbo kommunens byggnadsordning, fastställd av kommunfullmäktige 20.4.2002 och 7.10.2005 tillämpas, om inte annat har bestämts i denna sak i generalplanen med rättsverkningar, detaljplanen eller Finlands byggbestämmelsesamling. Bestämmelserna i byggnadsordningen kompletterar detalj- och generalplanerna sålunda att planbestämmelserna är primära.

Den gällande byggnadsordningen i Sibbo kommun har trätt i kraft 7.5.2002. Ändringarna i byggnadsordningen som godkänts av fullmäktige 30.5.2005 har trätt i kraft 7.10.2005 och 21.11.2007.

## 4.8. Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i privat ägo.

# 5. Planeringsskeden

## 5.1. Behovet av detaljplanering

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en genomgripande utveckling av området för semester- och fritidsbruk. Genom planen försöker man göra det möjligt att bygga en ny högklassig områdeshelhet för turistservice med badhotell och fritidstjänster samt anvisa områdesreserveringar för semesterbyggande och för att bygga ut och utveckla beflintliga golffunktioner.

## 5.2. Planeringsstarten och beslut i anslutning till den



Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Nevas gårdin asemakaavoitus on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2012-2015 (KH hyv. 13.12.2011) perusteella.

Asemakaavan laatiminen on käynnistetty maanomistajien (Leif Fredriksson ja Fredriksson Maskin Ab) ja kunnan aloitteesta. Hankeyhteistyösopimus on allekirjoitettu maanomistajan puolesta 14.2.2008 ja kunnan puolesta 19.4.2010.

## 5.3. Osallistuminen ja yhteistyö

### 5.3.1 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 arvointisuunnitelmassa (liite 1).

### 5.3.2. Vireilletulo

Hankkeen vireille tulosta ja osallistumis- ja arvointisuunnitelmasta on tiedotettu 30.1.2013 kunnan virallisissa paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Borgåbladet ja Vartti), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitustaululla, Kunatalassa.

### 5.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

- Maanomistajan ja kunnan välinen hankeyhteistyösopimus allekirjoitettiin maanomistajan puolesta **14.2.2008** ja kunnan puolesta **19.4.2010**.
- Asemakaavatyön konsultin valinta, AIRIX Ympäristö Oy (1.2.2014 alkaen Sweco Ympäristö Oy), **18.10.2012**
- Asemakaava kuulutettiin vireille **30.1.2013**
- Osallistumis- ja arvointisuunnitelma asetettiin nähtäville **31.1.-4.3.2013**.
- Avoin tiedotus- ja keskustelutilaisuus **5.2.2013**.
- Viranomaisneuvottelu **11.6.2013**.
- Avoin suunnittelutilaisuus **7.10.2013**
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä **25.9.-31.10.2014**
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä **2.4.-4.5.2015**
- Neuvottelu ELY-keskuksessa liikenneverkkoratkaisuista **11.12.2015**

## 5.4. Asemakaavan tavoitteet

Enligt markanvändnings- och bygglagens 51 § bör en detaljplan upprättas och hållas à jour i den mån som kommunens utveckning och behovet av att styra markanvändningen förutsätter. Detaljplaneringen av Nevas gård har inletts utifrån kommunens planläggningsprogram 2012–2015 (KS godk. 13.12.2011).

Upprättandet av detaljplanen har påbörjats på initiativ av markägarna (Leif Fredriksson och Fredriksson Maskin Ab) samt kommunen. Projektsamarbetsavtalet har undertecknats av markägarna 14.2.2008 och av kommunen 19.4.2010.

## 5.3. Deltagande och samverkan

### 5.3.1 Intressenter

Intressenter är planområdets och det närliggande områdets markägare, invånare, företagare, byggare och upprätthållare av infrastruktur samt andra aktörer på området. Andra intressenter är myndigheter och samfund inom branscher som behandlas i planeringen. Intressenterna har listas noggrannare i programmet för deltagande och bedömning (bilaga 1).

### 5.3.2. Anhängiggörande

Att planen har anhängiggjorts samt om programmet för deltagande och bedömning har infomerats 30.1.2013 i kommunens officiella lokaltidningar (Sipoon Sanomat, Borgåbladet och Vartti), på kommunens webbplats och på den officiella anslagstavlan i Sockengården.

### 5.3.3. Förfaranden för delaktighet och växelverkan

- Projektsamarbetsavtalet mellan markägaren och kommunen undertecknades av markägaren **14.2.2008** och av kommunen **19.4.2010**.
- Val av konsult för detaljplanearbetet, AIRIX Ympäristö Oy till (Sweco Miljö Ab från 1.2.2014), **18.10.2012**
- Anhängiggörandet av planen kungörs **30.1.2013**
- Programmet för deltagande och bedömning framlades **31.1.-4.3.2013**.
- Informations- och diskussionsmöte för allmänheten **5.2.2013**.
- Myndighetsmöte **11.6.2013**.
- Planeringsmöte som var öppet för allmänheten **1.10.2013**
- Planutkastet framlagt under tiden **25.9.-31.10.2014**
- Planförslaget framlagt under tiden **2.4.-4.5.2015**
- Överläggning med ELY-centralen om trafiknätslösningarna **11.12.2015**

## 5.4. Mål för detaljplanen



#### **5.4.1. Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset**

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikeutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee välttää eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavotettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuivia alueita. Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitustuohon huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajointusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämällä voidaan välttää.

#### **5.4.2. Asemakaavalle asetetut tavoitteet**

##### **5.4.2.1. Kunnan asettamat tavoitteet**

Kunnan tavoitteena on edistää alueen elinkeinotoimintaa sekä muodostaa alueelle laadukasta ja hyvästä ympäristöä. Kaava työllä pyritään parantamaan Etelä-Sipoon matkailupalveluita, erityisesti majotuspaaikkojen suhteita. Asemakaavatyöllä varataan alueita vapaa-ajan korttelialueita varten tarvittaville liikenneyhteyksille, yhteisille ja yleisille palvelualueille sekä puisto- ja lähivirkistysalueille edellä mainittujen kehittämistavoitteiden toteuttamiseksi.

##### **5.4.2.2. Maanomistajien asettamat tavoitteet**

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa uuden korkeatasoisen matkailupalvelujen aluekonaisuuden rakentaminen kylpylähotelleineen ja vapaa-ajan palveluineen sekä osoittaa aluevarauksia lomarakentamiselle ja nykyisten golf-toimintojen laajentamiselle ja kehittämiselle.

##### **5.4.2.3. Osallisten tavoitteet**

- Eräät naapurikiinteistöjen omistajat ovat tehneet aloitteen asemakaavan laajentamiseksi heidän kiinteistöilleen. Asia käsitellään kunnassa kaavoitusaloiteena.
- Hakkalandintien tienhoitokunta on tuonut esiin huolensa kaavan vaikutuksista Hakkalandintielle ja esittää, että lisääntyvä liikenne tulee ohjata Spjutsundintieltä kaava-alueelle.
- Eräät naapuruston asukkaat ovat tuoneet esiin huolensa alueelle suunnitteilla olevan hotellirakennuksen vaikutuksista. Asukkaat katsovat, että hotelli aiheuttaa melua ja valosaastetta naapuruston asukkaille.
- Rakentamisen vaikutukset olemassa olevaan vanhaan

#### **5.4.1. Innehållskrav enligt markanvändnings- och bygglagen**

När en detaljplan utarbetas skall landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas på det sätt som bestäms ovan.

Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken.

Den byggda miljön och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

#### **5.4.2. Mål som uppställts för detaljplanen**

##### **5.4.2.1. Mål som ställts av kommunen**

Kommunens mål är att främja näringsverksamhet och skapa en högklassig och god omgivning på området. Planarbetets syfte är att förbättra touristserven i Södra Sibbo, i synnerhet beträffande inkvarteringsplatser. Genom detaljplanearbetet reserveras områden för tafikförbindelser för kvartersområden för fritidsaktiviteter, gemensamma och allmänna serviceområden samt park- och närrrekreationsområden för att uppnå de utvecklingsmål som nämns ovan.

##### **5.4.2.2. Mål som ställts upp av markägarna**

Planens mål är att möjliggöra byggande av ett nytt högklassigt område för touristservice med badhotell och fritidstjänster samt anvisa områdesreserveringar för semesterbyggande och för att bygga ut och utveckla befintliga golffunktioner.

##### **5.4.2.3. Intressenternas mål**

- Vissa ägare till grannfastigheterna har tagit initiativ till att utvidga detaljplanen till deras fastigheter. Ärendet behandlas i kommunen som planlägningsinitiativ.
- Hackalandsvägens väglag har framfört sin oro över planens konsekvenser för Hackalandsvägen och föreslår att den ökande trafiken bör styras till planområdet från Spjutsundsvägen.
- Vissa invånare i grannskapet har framfört sin oro över de konsekvenser som medförs av den hotellbyggnad som planeras till området. Invånarna anser att hotelllet medför buller och ljusföroringar för invånarna i grannskapet.
- Konsekvenserna av byggandet för den befintliga gam-

metsäpuustoon tulee minimoida.

Yleisötilaisuudessa 5.2.2013 osallistujat toivat esiin seuraavia näkökohtia:

- Kaava nähdään positiivisena hankkeena alueen kehityksen kannalta.
- Toivottuja toimintoja alueelle ovat mm. ratsastusretit, hevosurheilu suljetulla omalla alueella, yhteydet olemassa olevaan ulkoilualueeseen (Hangelbyträsket), polkupyöräurheilu sekä talviurheilu.
- Mahdollisen laskettelurinteentekemisen sekä golfkenttiä ja ratsastuskeskuksen laajentamisen yhteydessä tulee huomioida alueen maisemalliset arvot: maisemallisesti arvokas jokilaakso. Lisäksi em. toiminnot ja niiden laajentamiset tulee olla hallittua ja huomioida niistä aiheutuvat haitat, kuten esimerkiksi jätekasat.
- Nykyinen asutus tulee huomioida mahdollisen talviurheilumäen toteuttamisen yhteydessä.
- Alueelle ei toivota moottoriurheilu eikä siihen liittyviä toimintoja, ampumarheilua, eikä minkäänlaista teoliisustointimintaa.
- Liikenteellisinä tavoitteina pidetään, että yhteys alueelle tulisi järjestää Spjutsundintieltä. Kantamantielle ei toivota yhdystietä. Mahdollisiin loma-asuntoihin tulee kulkuyleysis järjestää Spjutsundintieltä.
- Alueen Natura-arvio sekä luontoselvityksen huomioominen ja sen suosituksset tulee huomioida hankkeessa. Luonnonmukaisuuden säilyttäminen on toivottua.

Yleisölle avoimessa suunnittelutilaisuudessa 7.10.2013 nostettiin esitettiin mm. seuraaviaasioita:

- ehdotettiin Sprängmannintien poistamista ajoneuvoliikenteeltä
- Todettiin, että hotelli tulee häiritsemään lähiasukkaita, sen sijainti on huono ja että hotellirakennuksen tulisi myötäillä maastonmuotoja ja julkisivu tulisi olla mieluiten puuta
- Ajoyhteyks Spjuntsundintieltä golfkeskukselle luonnoksen mukaisesti tulee vaatimaan golfkentän muuttamista. Ehdotettiin, että voiko ajoyhteyden toteuttaa tunnelina tai alas laskettuna
- Alueen liikenne tulee suunnitella huolella, mm. golfin myötä alueella liikkuu noin 40 000 autoa/v.
- Natura-arvointi tulee tehdä ja huomioida hankkeessa
- Tiedusteltiin mikä on mökkien hallintomuoto
- Uuden golfia palvelevan tieyhteyden tulisi palvella myös hotelli hanketta ja muita alueen toimintoja
- Hakkalandintien linjaus korjattava ja siirrettävä uuteen paikkaan.

la skogen bör minimeras.

Vid informationsmötet för allmänheten 5.2.2013 framförde deltagarna följande synpunkter:

- Planen ses som ett positivt projekt med tanke på områdets utveckling.
- Funktioner som önskas till området är bl.a. ridleder, hästsport på eget slutet område, förbindelser till det befintliga friluftsområdet (Hangelbyträsket), cykelsport och vintersport.
- I samband med anläggandet av en skidbacke samt utbyggnaden av golfbanorna och ridcentret bör områdets landskapsmässiga värden beaktas: den landskapsmässigt värdefulla ådalen. Dessutom bör ovan nämnda funktioner och utbyggnaden av dem ske kontrollerat och de olägenheter som de medför, t.ex. i form av avfallshögar, bör beaktas.
- Den nuvarande bosättningen bör beaktas i samband med det eventuella anläggandet av vintersportbacken.
- Motorsport eller därtill anknutna funktioner, sportskytte och industriell verksamhet av alla slag önskas inte till området.
- Målet för trafiken är att förbindelsen till området bör ordnas från Spjutsundsvägen. Ingen förbindelseväg önskas till Kandamavägen. Förbindelser till eventuella semesterbostäder bör ordnas från Spjutsundsvägen.
- Områdets Natura-värde samt beaktande av naturutredningen och dess rekommendationer bör beaktas i projektet. Det är önskvärt att områdets natur bevaras.

Vid planeringsmötet för allmänheten som ordnades 7.10.2013 tog man upp bland annat följande frågor:

- föreslogs att fordonstrafik ska förbjudas på Sprängmansvägen.
- Konstaterades att hotellet kommer att störa invånare i näromgivningen. Dess läge är dåligt och hotellbyggnaden bör byggas enligt terrängens former och att fasaden helst bör bestå av trä
- Förbindelsen från Spjutsundsvägen till golfcentret i kommer att kräva att golfbanan ändras. Det föreslogs att körförbindelsen genomförs som en tunnel eller som en sänkt väg.
- Områdets trafik bör planeras omsorgsfullt, bl.a. kommer golffunktionerna att medföra en trafik på cirka 40 000 fordon/år.
- En Natura-bedömning bör göras och beaktas i projektet
- Man undrade vilken förvaltningsform som kommer att tillämpas för stugorna
- Den nya vägförbindelsen som tjänar golf borde även tjäna hotellprojektet och andra funktioner i området
- Hackalandsvägens sträckning bör rättas till och flyttas till en annan plats.

## 6. Asemakaavan kuvaus

## 6. Beskrivning av detaljplanen

## 6.1.Kaavan rakenne

Asemakaavalla mahdollistetaan loma-asioiden sekä matkailutoimintojen sijoittaminen alueelle olemassa olevien golf-toimintojen ja hyvien ulkoilualueiden yhteyteen.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu kaksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM), jotka muodostavat yhdessä kattavan majoitus- ja virkistyspalvelukokonaisuuden. Korttelialueille on mahdollista sijoittaa mm. hotelli-, kylpylä-, ravintola-, toimisto- ja majoitustiloja. Toinen matkailupalvelujen korttelialueista on osoitettu olemassa olevien golf-väylien väliin jäävälle Mullkärretin mäelle ja toinen sisäänajon yhteyteen lähemmäs Spjutsundintietä. Molempien matkailupalvelujen korttelialueiden pohjoispuolle on jätetty rakentamisesta vapaata viheralueutta korttelialueiden ja kaava-alueen ulkopuoleisen asutuksen väliin.

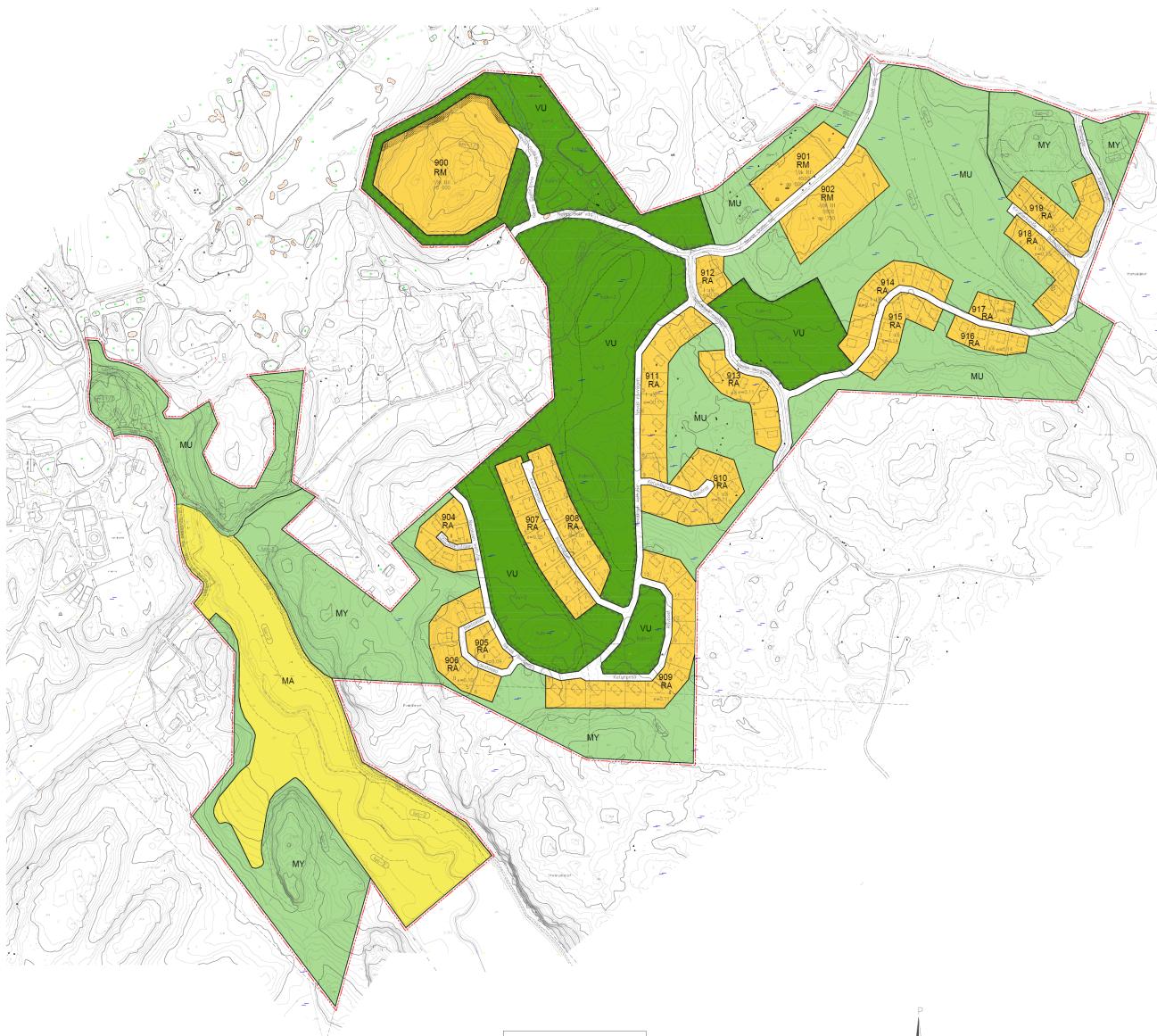
Asemakaavalla on osoitettu runsaasti erikokoista, golf-toimintoihin ja hyviin virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksiin tukeutuvaa loma-rakentamista (RA-korttelialueet).

## 6.1. Planens struktur

Genom detaljplanen möjiggörs att semesterbostäder och turistfunktioner placeras på området i anknytning till befintliga golffunktioner och bra friluftsområden.

I planutkastet anvisas två kvartersområden för byggnader som tjänar turism (RM), som tillsammans bildar en omfattande helhet med inkvarterings- och rekreationstjänster. På kvartersområdet är det möjligt att placera bl.a. hotell-, bad-, restaurang-, kontors- och inkvarteringsutrymmen. Ett av kvartersområdena för touristservice har anvisats till Mullkärrets kulle mellan de befintliga golflederna och det andra i anknytning till infarten närmare Spjut-sundsvägen. På den norra sidan av de båda kvartersområdena för touristservice lämnas grönområden som inte ska bebyggas mellan kvartersområdena och den bosättning som finns utanför planområdet.

Med detaljplanen anvisas mycket semesterbyggande (RA-kvartersområden) i olika storlek som stöder sig på goda rekreations- och friluftsmöjligheter.



Kuva 17. Ote kaavaehdotuksesta (29.1.2016))

Bild 17. Utdrag ur planförslaget (29.1.2016)

Kaavalla on varattu laaja urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) golf-peliväylien uudelleen jäsentelyä ja laajentamista varten. Golfväylät on osoitettu suoja-alueineen vu-2 alueen osa merkinnöillä. Kaavassa on osoitettu myös alueen osa laskettelurinnnettä varten (vu-3).

Suurin osa kaava-alueesta jää ennalleen maa- ja metsätalousalueeksi tai peltoalueeksi. Loma-asutusta ympäröivät metsät on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousalueina, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta tai erityisiä ympäristöarvoja. Nevaksen jokilaakson peltoalueet länsijä eteläreunalla on osoitettu maisemallisesti arvokkaina peltoalueina (MA).

Kaava-alueen tieverkko on osoitettu katualueina. Liikenne ohjataan kulkemaan pääosin Spjutsundintien kautta. Uudet ajoysteydet mahdollistavat kaava-alueen läheisyydessä olevan asutuksen sekä nykyisten golf-toimintojen liikenneyhteyksien ohjaamisen kaava-alueen kautta Spjutsundintielle. Kaava-alueen länsiosassa Kantamantieltä on osoitettu uusi ohjeellinen tielinjaus Nevaksentielle.

### 6.1.1. Asemakaavan mitoitus

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 80,23 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeus on noin 34 310 k-m2, josta matkailupalvelujen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 21 250 k-m2 ja loma-asuntojen korttelialueiden rakennusoikeus on yhteensä 13 060 k-m2. Lomarakennuksia kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 103 kappaletta. Lisäksi kaava mahdollistaa asuintilojen rakentamisen työntekijöille kortteleissa 901 ja 902.

Loma-asuntojen koot vaihtelevat korttelialueittain. Pieniä 60 k-m2 loma-asuntoja on 17 kpl ja keskisuuria 140 k-m2 86 kpl. Loma-asuntojen mitoituksessa on huomioitu kysynnytä ja toteutuskelpoisuus. Pienet rakennukset on suunniteltu toteutettavaksi vuokramökkinä, kun taas keskisuuret

Taulukko 1. Asemakaavan mitoitus

Alue Område	Pinta-ala (ha) Areal (ha)	Rak.oik (k-m2) Byggrätt (v-m2)	Rak.paikkoja (kpl) Byggplats antal	Tehokkuusluku Effektivitetstal
<b>RM</b>	5.09	21250		0.40
<b>RA</b>	11.95	13060	103	0.11
<b>Yhteensä Sammanlagt</b>	<b>17.04</b>	<b>34310</b>		
<b>VU</b>	<b>16.77</b>			
<b>V-yhteensä V-sammanlagt</b>	<b>16.77</b>			
<b>MA</b>	<b>8.68</b>			
<b>MY</b>	<b>13.70</b>			
<b>MU</b>	<b>19.22</b>			
<b>M-yhteensä M-sammanlagt</b>	<b>41.60</b>			
<b>Katualuetta Gatuområde</b>	<b>4.82</b>			
<b>Kaava-alue yht. Planområde sum.</b>	<b>80.23</b>	<b>34310</b>	<b>103</b>	<b>0.04</b>

Med planen har ett stort område för idrotts- och rekreationstjänster (VU) anvisats för att bygga om och bygga ut golflederna. Golflederna har anvisats med skyddsområden med vu-2-delområdesbeteckningar. I planen anvisas även en del av ett område för en skidbacke (vu-3).

Största delen av planområdet förblir som oförändrat jord- och skogsbruksområde eller åkerområde. Skogarna som omger semesterbosättningen anvisas främst som jord- och skogsbruksområden med ett särskilt behov av styrning av friluftsliv eller särskilda miljövärden. Åkerområden på den västra och södra kanten i Nevas ådal anvisas som landskapsmässigt värdefulla åkerområden (MA).

Planområdets vägnät anvisas som gatuområden. Trafiken styrs huvudsakligen till Spjutsundsvägen. Nya körförbindelser gör det möjligt att styra trafikförbindelserna för boställningen i närheten av planområdet samt för de befintliga golffunktionerna via planområdet till Spjutsundsvägen. I planområdets västra del från Kandamavägen anvisas en ny riktgivande vägsträckning till Nevasvägen.

### 6.1.1. Dimensionering

Planområdet har en total areal på cirka 80,23 ha. Den totala byggrätten på området är cirka 34 310 m2vy, varav byggrätten för kvartersområden för turistservice är totalt 21 250 m2vy och byggrätten för kvartersområdena för semesterbostäder är totalt 13 060 m2vy. I planområdet anvisas totalt 103 semesterbyggnader. Planen möjliggör dessutom byggande av bostadsutrymmen för anställda i kvarteren 901 och 902.

Semesterbostädernas storlek varierar mellan olika kvartersområden. Det finns 17 st. små semesterbostäder på 60 m2vy och 86 st. medelstora bostäder på 140 m2vy. I

Tabell 1. Detaljplanens dimensionering



on mahdollista myydä yksityisomistukseen. 140 k-m<sup>2</sup> on arvioitu sopivaksi kooksi erillisille loma-asunnoille. Erikoiset loma-asuntotontit mahdollistavat monipuolisen tarronnan, jolloin kokonaisuudesta tulee toteutuskelpoinen.

### 6.1.2. Palvelut

Loma-asuminen ei edellytä kunnalta julkisia palveluja. Alueen vakiutisten asukkaiden ruotsinkieliset koululaiset kuljetaan Boxin kouluun, suomenkieliset Sipoonlahteen. Päiväkoti on Söderkullassa.

Asemakaava-alueen sosiaali- ja terveydenhuollon palvelut tukeutuvat Sipoon kunnan Nikkilässä sekä Söderkullassa olevien keskustojen tarjoamiin palveluihin. Kunnassa toimii pelastuslaitoksen palveluyksikkö, poliisi (lupapalvelut), kansaneläkelaitos ja Itä-Uudenmaan työ- ja elinkeinotoimistojen palvelupisteet.

Alueen palvelutarjonta kehittyy uusien matkailupalvelujen alueiden myötä. Alueelle odotetaan asettuvan kylpylähotellin lisäksi erilaista matkailu- ja virkistyspalveluita. Kaavalla tuetaan erilaisten palveluiden kautta olemassa olevan golfkeskuksen kehittymistä ja toiminnan laajentumista.

### 6.1.3. Tekninen huolto

Vesi- ja viemäriverkosto (vesijohto ja paineviemäri) ulottuu Nevaksen kartanon pohjoispualelle päätyen kaavarajan reunalle, kartanon pohjoispualella sijaitsevan pellan länsisyrjälle. Kaava-alueen lounaispuolelta verkostolinja mukailee Hakkalandintietä erkautuen Hakkalandintien ja Nevaksentien risteyksessä peltojen suuntaiseksi päätyen Kantamantien toiselle sivutulle. Selostuksen liitteessä 3. on esitetty vesihuoltoverkosto kokonaisuudessaan asemaaavointtavalta alueelta sekä sen lähiympäristöstä.

### 6.1.4. Liikenne

Liikenne on käsitelty tarkemmin lähtöaineistoksi laaditus- sa liikenneselvityksessä.

Destia on suunnitellut kaava-alueen molemmat liittymät Spjutsundintiehen (tie 1534). Perhostien ja Nevas Golfintien liittymien asemapiirrokset ovat kaavan liitteenä.

## 6.2. Aluevaraukset

### 6.2.1. Korttelialueet

### 6.2.2. Yleiset määräykset

- RA-korttelialueet on varattu erillisten lomaraken- nusten korttelialueiksi. Korttelialueet voidaan jakaa erillisiksi, pinta-alaltaan vähintään 600 m<sup>2</sup>, suuruisiksi rakennuspaikoiksi.

dimensioneringen av semesterbostäderna har efterfrågan och möjligheter att genomföra byggna beaktats. Små byggnader har planerats som hyrstugor, medan medelstora kan säljas för privat bruk. 140 m<sup>2</sup>vy har ansetts vara en lämplig storlek för separata semesterbyggnader. Olika stora tomter för semesterbostäder möjliggör ett mångsidigt utbud, vilket gör det möjligt att bygga helheten.

### 6.1.2. Service

Semesterboende förutsätter inte offentlig service från kommunen. Barnen till svenskaspråkiga fasta invånare skjutsas till skola i Box, de finskspråkiga till Sibbo. Daghems finns i Söderkulla.

Detaljplaneområdets social- och hälsovårdsservice stöder sig på den service som erbjuds av Sibbo kommun i Nickby samt i centrumen i Söderkulla. I kommunen finns räddningsverkets serviceenhet, polis (tillståndservice), folkpensionsanstalt och servicepunkter till Östra Nylands arbets- och näringsbyråer.

Områdets serviceutbud utvecklas i och med de nya områdena för turistservice. Det väntas att ett badhotell samt olika turist- och rekreationstjänster ska etableras på området. Genom planen stöds utvecklingen och utbyggandet av det befintliga golfcentret genom olika tjänster.

### 6.1.3. Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsnätet (vattenledning och tryckavlopp) sträcker sig till den norra sidan av Nevas gård och slutar vid planområdets gräns, i den bakre västra delen av den åker som finns på den norra sidan av herrgården. Från planområdets sydvästra sida går sträckningen längs med Hackalandsvägen och viker av vid Hackalandsvägens och Nevasvägens korsning i riktning mot åkrarna och slutar vid den andra sidovägen till Kandamavägen. I planbeskrivningens bilaga 3 presenteras hela vattenförsörjningsnätet på detaljplaneområdet samt i dess näromgivning.

### 6.1.4. Trafik

Trafiken beskrivs noggrannare i den trafikutredning som utarbetats som utgångsmaterial.

Destia har planerat planeområdets två anslutningar till Spjutsundsvägen (väg 1534). Fjärilsvägens och Nevas Golfvägens anslutningsritningar finns som planens bilagor.

## 6.2. Områdesreserveringar

### 6.2.1. Kvartersområden

### 6.2.2. Allmänna bestämmelser

- RA-kvartersområdena har reserverats för kvartersområden för separata semesterbyggnader. Kvartersområdena kan delas till separata byggplatser med en areal på minst 600 m<sup>2</sup>.



# KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET:

## PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.  
Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.



Loma-asuntojen korttelialue.  
Kvartersområde för fritidsbostäder.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.  
Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.  
Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet.



Maisemallisesti arvokas peltoalue.  
Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.  
Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

- RA-korttelialueilla rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähen naapurin tontin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoiteta.
- RM-korttelialueelle saa rakentaa hotelli-, kylpylä-, ravintola-, toimisto- ja majotustiloja, sekä muita matkailua palveleville toiminnoille tarkoitettuja rakennuksia ja toimintoja.
- RM-korttelialueelle voidaan sijoittaa työntekijöiden asuntoja kaavassa osoitetun lisärakennusoikeuden mukaisesti. Asunnot tulee rakentaa korttelin pääkäytötarkoituksen mukaisten rakennusten yhteyteen tai erillisenä, enintään kaksikerroksisena kytkeettynä pienitulokokonaisuuteen. RM-alueesta ei saa lohkoaa erillisiä omakotitonteja.
- VU-korttelialueelle saa rakentaa golfkentän sekä sitä palvelevia pienimuotoisia rakennuksia, rakenteita ja huoltoteitä. Golfkentän suunnittelussa on otettava huomioon turvaetäisydet. Alueelle voidaan sijoittaa vapaa-ajan toimintoja palvelevia reitistöjä. Alueella saa tehdä metsähoidollisia toimenpiteitä.
- Golfkentälle tulee laatia hulevesisuunnitelma. Golfalueiden hulevedet on viivyttää ja johdettava alueelliseen hulevesijärjestelmään hallitusti.
- VU-korttelialueen vu-3 alueen osalle saa sijoittaa mäenlaskupaikkaa palvelevia pienimuotoisia huoltorakennuksia, rakenteita ja laitteita sekä huoltoteitä.
- MA-alue on säilytettävä avoimena peltoalueena.
- Korttelialueittain ja rakennusryhmittäin tulee rakennusten muodostaa massoiltaan, julkisivultaan, kattamuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopusuhainen yhtenäinen kokonaisuus.
- Rakennettavien korttelialueiden vettäläpäisemättömiiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää  $1 \text{ m}^3$  vettä /  $100 \text{ m}^2$  läpäisemätöntä pintaa kohden. Tämä
- På RA-kvarterområdena bör en byggnad i allmänhet placeras på tomten minst fyra meter från gränsen till granntomten, om inte annat anvisas i detaljplanen
- På RM-kvartersområdet är det tillåtet att bygga hotell-, bad-, restaurang-, kontors- och inkvarteringsutrymmen samt andra byggnader och funktioner som tjänar turismen.
- På RM-kvartersområdet är det tillåtet att placera bostäder för anställda enligt den tilläggsbyggrätt som anvisas i planen. Bostäderna bör byggas i anknytning till byggnader enligt kvarterets huvudsakliga användningsändamål eller som separat kopplade småhus med högst två våningar. Det är inte tillåtet att stycka separata tomter för egnahemshus från RM-området.
- På VU-kvarterområdet är det tillåtet att bygga golfbanor samt små byggnader, konstruktioner och servicevägar som tjänar området. I planeringen av golfbanan bör skyddsavstånd beaktas. Det är tillåtet att placera fritidsleder på området. Det är tillåtet att utföra skogsvårdsåtgärder på området.
- En dagvattenplan bör utarbetas för golfbanan. Dagvatten från golfområdena bör fördröjas och ledas på ett kontrollerat sätt till områdets dagvattensystem.
- På vu-3-delområdet är det tillåtet att placera små servicebyggnader, konstruktioner och anordningar samt servicevägar som tjänar skidbacken.
- MA-området bevaras som öppet åkerområde.
- Byggnaderna i kvarterområdena och byggnadsgrupperna bör vara enhetliga vad gäller massa, fasad, takformer, material och färgsättning.
- Dagvatten från ogenomsläpliga ytor i de kvarterområden som byggs bör  $1 \text{ m}^3$  vatten/ $100 \text{ m}^2$  ogenomsläplig yta fördröjas. Detta motsvarar 10 mm regn. Fördröjningssystemet bör tömmas inom 24 timmar

- vastaa 10 mm sadetta. Viivytysjärjestelmien tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täytymisestään ja niissä tulee olla hallittu ylivuoto hulevesien johtamisreiteille.
- Kaikille RM- ja RA-korttelialueille tulee laatia hulevesisuunnitelma.
  - MU-, MY- ja MA-alueilla sallitaan ulkoilureitistöt. Reittiin suunnittelussa on huomioitava luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alueet ja yhteydet (luo-alueet).
  - MU-, MY- ja RA-alueilla olemassa oleva puusto tulee mahdollisuksien mukaan säilyttää.

### 6.2.3. Toteuttamismääräykset

- Toteuttamisvastuu katujen ja yleisten alueiden sekä vesi- ja viemäriverkosten osalta kaava-alueella siirretään kokonaan kaava-alueen kiinteistönomistajille ja -haltijoille kaavamääräyksillä ja maankäyttösopimuksella.

## 6.3. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla (MRL 9 § ja MRA 1 §). Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueiden käytötavoieisiin sekä yleispiirteisen kaavojen ohjausvaikutukset. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin.

Asemakaavatyön vaikutukset kohdistuvat suuremmalta osin suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön. Vaikutusalueen laajuus vaihtelee kuitenkin eri tekijöiden osalta varsin merkittävästi.

Nevas gärdin asemakaava-alue on kokonaisuudessaan vapaajan toimintojen alue, jossa tulee olemaan erityisesti kesäkaan runsaasti kävijöitä: golfin pelaajia, loma-asukkaita ja hotelliasukkaita. Alueelle on suunniteltu tiestö, joka palvelee myös virkistysreitteinä alueella kävijöitä ja asukkaita. Alue on kokonaisuus, joka pitää pääasiassa ihmisten tarvitsemat palvelut sisällään. On oletettavaa, että alueen ympäristölle ei erityisiä haittoja ole esimerkiksi alueen asukkaiden liikkumisen takia.

Nevas gärdin alue on erillinen kokonaisuus, josta ympäristön asukkaille suurimmat haitat aiheutuvat kasvavista liikennemääristä, jotka on kaavassa minimoitu siirtämällä alueelle tuleva liikenne Spjutsundintieltä tulevaksi. Muutoin erityisiä alueen lähistön asukkaille koituvia haittoja tulee minimoida rakennusten erityisesti hotellin rakennuslupa - ja rakentamisvaiheessa.

### 6.3.1. Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaava-alue on pääosin rakentamatonta metsätalousalueutta. Alueella on tällä hetkellä metsän lisäksi kolme golf-väylää ja pääsyteitä. Alueen sisäinen maisemakuva muuttuu paljon, mutta sillä ei ole suurta vaikutusta aluetta

efter att det fyllts. Systemet bör även ha kontrollerat överlopp för ledning av dagvatten.

- En dagvattenplan bör utarbetas för alla RM- och RA-kvartersområden.
- Friluftsleder är tillåtna på MU-, MY- och MA-områdena. I planeringen av lederna bör områden och förbindelser som är viktiga med tanke på naturens mångfald (luo-områden) beaktas.
- Det befintliga trädbeståndet på MU-, MY- och RA-områdena bör om möjligt bevaras.

### 6.2.3. Genomförandebestämmelser

- Genomförandeansvaret för gator och allmänna områden samt för byggandet av vatten- och avloppsnäten på planeområdet överförs med planebestämmelser och markanvändningsavtal på områdets fastighetsägare och -innehavare.

## 6.3. Planens konsekvenser

I samband med detaljplanen utreds planens konsekvenser för miljön så som förutsätts imarkanvändnings- och bygglagen (MBL 9 § och MBF 1 §). Dessutom bedöms planens på basen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt allmänna styrningseffekter av planer. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs upp.

Detaljplanearbetets konsekvenser riktas till största delen till planområdet och dess näromgivning. Effektorådets omfattning varierar dock ganska mycket mellan olika faktorer.

Nevas gårds detaljplaneområde består i sin helhet av ett område för fritidsfunktioner som många besöker speciellt sommartid: golfspelare, semesterinvånare och hotellgäster. Till området planeras vägar som även tjänar som rekreatiileader för besökare och invånare på området. Området är en helhet som huvudsakligen inbegriper service som människorna behöver. Det är sannolikt att inga särskilda olägenheter uppkommer till exempel när områdets invånare rör sig på området.

Nevas gårds område är en separat helhet och de största konsekvenserna som berör omgivningens invånare är den ökade trafiken som minimerats i planen genom att flytta den trafik som leder till området från Spjutsundsvägen. I övrigt bör olägenheter för invånare i näromgivning minimeras i synnerhet i hotellbyggnadernas bygglovs- och byggskede.

### 6.3.1. Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön

Detaljplaneområdet består huvudsakligen av obebyggt skogsbruksområde. Områdets interna landskapsbild förrändras mycket, men det kommer inte att några stora konsekvenser för det mera omfattande landskapet som omger området. De byggnader som planerats till området är låga med högst tre våningar. Det kvartersområde som



ympäriövään laajempaan maisemaan. Alueelle suunniteltu rakentaminen on matalaa enintään kolmikerroksista. Merkittävin ympäriövään maisemaan vaikuttava kortteli-alue on Mullkärretin kukkulalle suunniteltu hotellikokonaisuus. Se jää osin metsän taakse ja rakennuksia ympäriömään on kaavassa määritetty istutettava tai säilytettävä kasvillisuus/metsävyöhyke, jotta vaikutukset maisemaan minimoidaan. Loma-asutus kokonaisuudessaan on sijoitettu metsäisille vyöhykkeille. Tiestö tullaan toteuttamaan pääosin sorapintaisena ja sopeuttamaan maaston muotoihin.

Asemakaava-alueen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäiset. Maisema alueella muuttuu paljon. Rakentaminen sopeutetaan huolella olevaan maisemaan.

### 6.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön

Vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön ovat pääosin paikallisia. Vaikutukset rajoittuvat suunnittelualueeseen ja aivan sen lähiympäristöön. Alueelle on laadittu seikkaperäinen luontoselvitys, jossa on selvitetty kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön. Sen mukaan kirjoverkkoperhosen esintymisalueille ei ole esitetty maankäytön muutoksia, vaan ne on jätetty metsä- tai virkistysalueiksi. Kaavassa muulta maankäytöstä on rajattu myös luonnonsuojelun ja luonnon säilyttämisen kannalta tärkeätalueet. Ne ovat samoin kuin em. kirjoverkkoperhosten esintymisalueet merkitty kaavaan luo-merkinnällä. Luontoselvityksen mukaisille kirjoverkkoperhosen lisääntymis- ja levähdyspaikoille ei ole asemakaavassa osoitettu rakentamista. Mullkärretin eteläpuolella sijaitseva luonnonalue koskee lisäksi suoja-työ- ja luonnonympäristöön (sv-1), jolla ohjataan säilyttämään olemassaolevaa kasvillisuutta.

Kaava-alueelle on tehty lisäksi Natura 2000 -alueiden arviointi kaava-alueen lähellä olevien Natura-alueiden ml. Stormossenin suoalueeseen koituvien vaikutusten arvioimiseksi. Selvityksessä on todettu, ettei haitallisia vaikutuksia ole. Natura-alueille ole. Haitallisia vaikutuksia ei ole myöskään pohjaviesiolo-suhteiden osalta. Tarkemmin vaikutukset on esitetty tämän kaavaselostuksen liitteinä olevissa luonto-, hulevesi- ja Natura-arviointiselvityksissä.

Kokonaisuutena haitalliset vaikutukset luontoon on minimoitu kaavassa. Rakentamisvaiheessa luonto on otettava huolella huomioon, jotta haitallisia vaikutuksia siinä vaiheessa ei tulisi.

### 6.3.3. Liikenteen vaikutukset

Laajemmalle alueelle (tieverkolle) kaavaratkaisulla on vaikutuksia sen tuoman lisärakentamisen ja osoittavien toimintojen synnyttämän liikenteen kautta. Kaavallut toiminnot lisäävät liikenteen määriä Spjutsundintiellä sekä vaikuttavat alueen liikennevirtojen suuntautumiseen. Muutoksen alueen liikennevirroissa heijastuvat myös

kommer att påverka det omgivande landskapet mest är hotellområdet på Mullkärrskullen. Den blir delvis skyddad bakom skogen, och i planen anvisas planteringar eller bevarad vegetation/skogszon runt byggnaderna för att minimera konsekvenserna för landskapet. Semesterbebyggelsen har i sin helhet placerats i skogbevuxna zoner. Vägarna kommer att byggas huvudsakligen med grusbeläggning och de anpassas till terrängens former.

Detaljplaneområdets konsekvenser för den byggda miljön är små. Landskapet på området förändras mycket. Bygget anpassas omsorgsfullt till landskapet.

### 6.3.2. Konsekvenser för natur och naturmiljön

Konsekvenserna för naturen och naturmiljön är huvudsakligen lokala. Konsekvenserna begränsas till planeringsområdet och dess omedelbara näromgivning. För området har gjorts en detaljerad miljöutredning där planens konsekvenser för natur och naturmiljö har utretts. Enligt naturutredningen har inga ändringar i markanvändning anvisats där det förekommer boknätfjärl, utan de har bevarats som skogs- och rekreationsområden. I planen har även områden som är viktiga med tanke på naturskydd och bevarande av natur avgränsats från övrig markanvändning. Dessa områden har anvisats med luobeteckning i planen på samma sätt som boknätfjärlens förkomstområden. De förändringar i markanvändningen på boknätfjärlens föröknings- och rastplatser som beskrivs i naturutredningen är små, och med tanke på Mullkärret anvisas i planen att trädbeståndet ska bevaras. Således medför genomförandet av planen endast lindriga konsekvenser för boknätfjärilen.

För planområdet har även en bedömning av Natura 2000-områden gjorts för att bedöma de konsekvenser som berör närliggande Natura-områden inklusive Stormossens myrområde. Det finns inte heller några skadliga konsekvenser med tanke på grundvattenförhållanden. Konsekvenserna presenteras noggrannare i de natur-, dagvatten- och Natura-bedömningsutredningar som bifogats denna planbeskrivning.

Konsekvenser som i sin helhet är skadliga för naturen har minimerats i planen. I byggsedet bör naturen beaktas noggrant för att undvika skadliga konsekvenser i byggnadsskedet.

### 6.3.3. Trafikens konsekvenser

För ett större område (vägnät) medför planlösningen konsekvenser genom den trafik som uppkommer till följd av tilläggsbyggande och anvisade funktioner. De planerade funktionerna ökar trafiken på Spjutsundsvägen samt påverkar riktningen av trafikströmmarna på området. Förändringarna i trafikströmmarna på området avspeglas även i trafik- samt bullerförhållanden på planområdet och eventuellt även på ett större område.

suunnittelualueen ja mahdollisesti laajemmankin alueen liikenne- sekä meluoloihin.

Liikenne on käsitelty tarkemmin lähtöaineistoksi laaditus- sa liikenneselvityksessä.

#### 6.3.4. Taloudelliset vaikutukset

Nevas gården asemakaavan taloudelliset vaikutukset ovat suuret. Kokonaisinvestoinnin suuruus on arviolta 100 000 000 euroa. Alueen rakentamiseen voidaan ryhtyä asemakaavan saatua lainvoiman. Rakentamisajaksi arvioidaan viisi vuotta. Alue olisi siten valmiiksi rakennettu ja toiminnessa tämän vuosikymmenen lopussa mikäli asemakaavan voimaan tulossa ei ole viivästyksiä. Yksittäisen pienehköön lomarakennuksen kustannuksiksi arvioidaan 200 000 euroa ja suuremman noin 400 000 euroa.

Kunnallistekniikan liittymiskustannuksiksi arvioidaan 10 000 euroa yhtä rakennusta kohti ja maalämmön kustannukset ovat noin 15 000 euroa rakennusta kohti. Mitä suurempi rakennus sitä halvemmaksi tulevat rakennuksen rakentamiskustannukset neliötä kohti. Loma-asuntojen mitoituksessa on huomioitu mökkien kysyntää ja toteutuskelpoisuus.

Nevas gården alue työllistää 25 - 30 henkeä rakennus- aikana vuosittain ja lisäksi joukon materiaalitoimittajia, muita tarpeellisten palvelujen toimittajia ja alihankkijoita. Valmiina alue työllistää vuosittain 3 - 5 kiinteistöjen hoito- henkilöä vuosittain. Alueelle tuleva 150 huoneen hotelli työllistää 20 - 30 työntekijää vuosittain.

Nevas gården alue lisää merkittävästi eteläisen Sipoon tällä hetkellä vähäistä majoutuskapasiteettia. Nevas gården vaikutukset Sipoon matkailuelinkeinolle ovat huomattavat. Nevas gården konsepti matkailun ja korkeatasoisen golfkeskuksen yhdistämisenä on toimiva ja tarkoituksenmukainen myös taloudellisesti.

Hankeyhteistyösopimuksen mukaisesti, alueen infra- rakentamiskustannuksista vastaa maanomistaja. Alueen toteuttaminen ei myöskään lisää julkisten palveluiden tarvetta, sillä loma-asukkaat eivät ole oikeutettuja kunnan palveluihin.

#### 6.3.5. Vaikutukset asumiseen

Alueen loma-asunnot on tarkoitettu vapaa-ajan asumiseen. Loma-asuntoja ei saa muuttaa varsinaisiksi asunoiksi, joten pysyvä asumista alueelle ei muodostu henkilökunnan asuntoja lukuunottamatta.

Loma-asuntojen mitoitus perustuu toteutuskelpoisuuteen ja kysyntään. Alueen ja hankkeen toteutuskelpoisuus edellyttää monipuolista tarjontaa. Suurimmat loma-asunto-tontit (200 k-m<sup>2</sup>) on tarkoitettu myydä yrityksille edustuskäyttöön. Keskisuuret (140 k-m<sup>2</sup>) loma-asunnot soveltuват myytäväksi yksityisille loma-asukkaille ja pienet (60 k-m<sup>2</sup>) on tarkoitettu vuokramökeiksi.

Trafiken beskrivs noggrannare i den trafikutredning som utarbetats som utgångsmaterial

#### 6.3.4. Konsekvenser för ekonomin

Detaljplanen för Nevas gård har stora konsekvenser för ekonomin. Omfattningen av hela investeringen uppskattas till 100 000 000 euro. Byggandet av området kan inledas efter att detaljplanen blivit lagkraftig. Byggtiden uppskattas pågå i fem år. Området skulle således vara färdigt bebyggt och i användning i slutet av detta årtionde ifall planen blir lagkraftig utan födröjningar. Kostnaderna för en enskild mindre semesterbostad uppskattas till 200 000 euro och en större till 400 000 euro. Kostnaderna för anslutning till kommunalteknik beräknas till cirka 10 000 euro per byggnad. Ju större byggnad, desto billigare är kostnaderna för byggandet per kvadratmeter. I dimensioneringen av semesterbostäderna har efterfrågan på stugor och möjligheterna att bygga dem beaktats.

Nevas gårds område sysselsätter 25–30 personer per år under byggtiden och dessutom en mängd materialleverantörer, leverantörer av övriga nödvändiga tjänster samt underleverantörer. När området är färdigt sysselsätter det 3–5 personer för fastighetsvård. Det hotell med 150 rum som byggs på området kommer att sysselsätta 20–30 personer per år.

Nevas gårds område ökar avsevärt inkvarteringskapaciteten i södra Sibbo. Nevas gårds konsekvenser för turismnäringen i Sibbo är avsevärda. Nevas gårds koncept som går ut på att kombinera turism med ett högklassigt golfcenter är fungerande och ändamålsenligt även ur ett ekonomiskt perspektiv.

Enligt projektsamarbetsavtalet är markägaren ansvarig för de kostnader som uppkommer av att bygga infrastruktur. Bebyggandet av området ökar inte heller behovet av offentlig service eftersom semesterinvånare inte är berättigade till kommunens tjänster.

#### 6.3.5. Konsekvenser för boende

Semesterbostäderna på området byggs för fritidsboende. Semesterbostäderna får inte omvandlas till fasta bostäder och därför uppkommer ingen fast bosättning på området, med undantag av personalbostäderna.

Dimensioneringen av semesterbostäderna baserar sig på efterfrågan och möjligheterna att genomföra byggandet. Möjligheterna att bebygga området och genomföra projektet förutsätter ett mångsidigt utbud. Enligt planerna ska de största semesterbostadstomterna (200 m<sup>2</sup>vy) säljas till företag för representationsbruk. De medelstora (140 m<sup>2</sup>vy) semesterbostäderna lämpar sig också för privata semesterinvånare och de små (60 m<sup>2</sup>vy) byggs som hyrtugor.

#### 6.3.6 Övriga konsekvenser



### **6.3.6 Muut vaikutukset**

Asemakaavatyön vaikutukset kohdistuvat suuremmalta osin suunnittelualueeseen ja sen lähiympäristöön. Vaikuttusalueen laajuus vaihtelee kuitenkin eri tekijöiden osalta varsin merkittävästi.

Nevas gårdin asemakaava-alue on kokonaisuudessaan vapaa-ajan toimintojen alue, jossa tulee olemaan erityisesti kesäaikaan runsaasti kävijöitä: golfin pelaajia, lomasukkaita ja hotelliasukkaita. Alueelle on suunniteltu tiesiitto, joka palvelee myös virkistysreitteinä alueella kävijöitä ja asukkaita. Alue on kokonaisuus, joka pitää pääasiassa ihmisten tarvitsemat palvelut sisällään. On oletettavaa, että alueen ympäristölle ei erityisiä haittoja ole esimerkiksi alueen asukkaiden liikkumisen takia. Alueen vieressä sijaitseva hevoskeskus ja Nevaksen kartanon talouskeskus eivät kuulu kaava-alueeseen. Niihän kaava-alueeseen yhdistää huoltoajoyhteys, jolla säädöllistä liikennettä ei sallita.

Nevas Gårdin alue on erillinen kokonaisuus, josta ympäristön asukkaille suurimmat haitat aiheutuvat kasvavista liikennemääristä. Nekin haita on kaavassa minimoitu siirtämällä alueelle tuleva liikenne Spjutsundintieltä tulevaisksi. Muutoin erityisiä alueen lähistön asukkaille koituvia haittoja tulee minimoida rakennusten erityisesti hotellin rakennuslupa - ja rakentamisvaiheessa.

### **6.4. Ympäristön häiriötekijät**

Hankkeesta aiheutuvia häiriötekijöitä on käsitelty edellä olevissa vaikutusten arvioinnin eri kohdissa ja asemakaavan laatimisen yhteydessä tehdynä erilliselvityksissä. Häiriötekijät lisääntyvät alueen rakentamisen vuoksi. Kaavassa on tehty mm. liikenneratkaisuja, joiden avulla nykyisen asutuksen häiriötekijöiden lisääntyminen on minimoitu. Alueella käy nykyisellään runsaasti golfin harrastajia, minkä määrä ei ole teta kasvavan erityisesti lähivuosina. Utta loma-asutusta tulee paljon ja tämän vuoksi liikenemmääritä kasvavat. Alueen tuloliikenne on kanavoitu kokoan yhteen paikkaan ja muu liikenne on alueen sisäistä, joten haitat ovat pääasiassa alueen sisäisiä.

Alueen pohjoisosassa sijaitseva hotelli on rajattu matalaksi ja sen ympärille on kaavottettu istutusvyöhyke näkö- ja meluhaittojen rajaamiseksi. Hotellin rakentamisen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota em. haittojen sekä ympäristöön leviävän valon minimointiin.

### **6.5. Nimistö**

Asemakaava-alueen nimistöllä haettiin alueen identiteettilä ja ympäristöä kuvastavia nimiä. Kaikki kadut ja ajo- yhteydet on nimetty. Uusia nimiä ovat Nevas Golfin tie, Nevas Golfin rinne, Perhostie, Kirjoverkontie, Nevaksen metsätie, Kettutie, Ketunkorva, Ketunpesä, Ketunhäntä, Takatassu, Etutassu sekä Patruunantie. Olemassa olevaa nimistöä olivat Lill-Nevaksen tie, Kantamantie.

Detaljplanearbetets konsekvenser riktas till större delen till planområdet och dess näromgivning. Omfattningen av effektorområdet varierar dock ganska avsevärt mellan olika faktorer.

Nevas gårds detaljplaneområde består i sin helhet av ett område för fritidsfunktioner med många besökare speciellt sommartid: golfspelare, semesterinvånare och hotellgäster. På området planeras vägar som även tjänar som rekreationsleder för besökare och invånare på området. Området är en helhet som huvudsakligen inbegriper service som människorna behöver. Det är sannolikt att inga särskilda olägenheter uppkommer till exempel när områdets invånare rör sig på området. Hästcentret och Nevas gårds driftscentrum ingår inte i planområdet. Dessa förenas med planområdet genom en servicevägförbindelse där regelbunden trafik inte kommer att tillåtas.

Nevas gårds område är en separat helhet och de största konsekvenserna som omgivningens invånare berörs är de ökade trafikmängderna som minimerats i planen genom att styra den trafik som leder till området till Spjutsundsvägen. I övrigt bör olägenheter för närområdesinvånarna minimeras i synnerhet i hotellbyggnadernas bygglövs- och byggskede.

### **6.4. Störande faktorer i miljön**

Projektets störande faktorer har behandlats i konsekvensbedömningen och i de separata utredningar som gjorts i samband med upprättandet av planen. Störningsfaktorerna ökar när området bebyggs. I planen har det gjorts bl.a. trafiklösningar med hjälp av vilka ökade störningsfaktorer för områdets befintliga bosättning har minimerats. I nuläget har området många golfbesökare men de väntas inte öka märkbart under de närmaste åren. Området får ny semesterbosättning och därför kommer trafikmängderna att öka. Områdets infartstrafik har kanaliserats helt till ett ställe och den övriga trafiken sker inom områdets gränser. Av denna orsak begränsas olägenheterna huvudsakligen inom områdets gränser.

Hotelllet i den norra delen av området är lågt och runt det planläggs en planteringszon för att begränsa insyns- och bullerolägenheter. I samband med att hotellet byggs bör ovan nämnda olägenheter och spridningen av ljus i omgivningen minimeras.

### **6.5. Namnbestånd**

Man har eftersträvat att återge områdets identitet och namn som beskriver omgivningen. Alla gator och körförbindelser har namnetts. Nya namn är Nevas Golfsvägen, Nevas Golfs sluttning, Fjärlägvägen, Boknätfjärlägvägen, Nevas skogsväg, Rävvägen, Rävörat, Rävboet, Rävsvansen, Baktassen, Framtassen samt Patronvägen. Befintliga namn var Lill-Nevasvägen, Kandamavägen.

## 7. Asemakaavan toteutus

### 7.1 Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaamaan on laadittu mallipiirustuksia ja kaavaillustraatio.

### 7.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen aloitetaan vaiheittain kaavan saattua lainvoiman.

Ennen kaavan hyväksymistä kunnanhallituksessa laaditaan Sipoon kunnan ja maanomistajan välinen maankäyttösoimus.

Kaavamääräysten mukaan kaavan toteuttamisesta ja sen aiheuttamista kustannuksista vastaa alueen kiintestöön omistajat ja -haltijat. Määräykset on annettu MRL:n 84 §:n ja 91 §:n nojalla. Katujen ja yleisten alueiden sekä kunnallistekniikan kunnossapidosta vastaa myös alueen kiinteistöön omistajat ja -haltijat sekä sitä varten perustettava kunnossapito- ja huolto-osuuskunta solmittavan maankäyttösoipimuksen mukaisesti.

Ennen toteuttamisen aloittamista on hankittava Uudenmaan ELY-keskukselta lupaa maantieliittymien parantamiseksi.

### 7.3. Toteuttamisen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

## 7. Genomförandet av detaljplanen

### 7.1. Planer som åskådliggör genomförandet

Modellritningar och en planeillustration har uppgjorts för att styra genomförandet.

### 7.2. Genomförandet och tidsplan

Genomförandet av detaljplanen inleds i etapper efter att planen vunnit laga kraft.

Innan planen godkänns i kommunstyrelsen ingås ett markanvändningsavtal mellan Sibbo kommun och markägaren.

Enligt planebestämmelserna ansvarar fastighetsägarna och -innehavarna för planens genomförande och genomförande kostnaderna. Bestämmelserna är givna med stöd av § 84 och § 91 i MBL. För underhållet av gator och allmänna områden ansvarar också områdets fastighetägare och -innehavare samt av ett härför grundat underhålls- och serviceandelslag på basen av ingått markanvändningsavtal.

Innan genomförandet påbörjas skall införskaffas tillstånd att förbättra landsvägsanslutningarna från Nylands NTM-central.

### 7.3. Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun sköter om uppföljningen av hur området förverkligas genom behövligt tillståndsförfarande.



## 8. Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat

**Sipoon kunta:**

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

Hertta Ahvenainen, kaavoittaja  
puh. (09) 2353 6728  
etunimi.sukunimi@sipoo.fi

Postiosoite:

Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,  
PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite:

Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

**Sweco Ympäristö Oy:**

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

Justiina Nieminen  
Insinööri AMK, kaavasuunnittelija,  
puh: 050 316 1221  
etunimi.sukunimi@sweco.fi

Postiosoite:

PL 88  
00521 Helsinki  
Käyntiosoite:  
Ratamestarinkatu 7 a  
00521 Helsinki

**Oy Wixplan Ab**

Henrik Wickström  
puh: 050 569 9188  
henrik.wickstrom@sulo.fi

## 8. Kontaktpersoner

Tilläggsuppgifter om detaljplanen ges av:

**Sibbo kommun:**

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

Hertta Ahvenainen, planläggare  
tfn (09) 2353 6728  
fornamn.efternamn@sibbo.fi

Postadress:

Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen,  
PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress:

Sockengården, Stora byvägen 18, Sibbo (Nickby)

**Sweco Miljö Ab:**

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

Justiina Nieminen  
Ingenjör YHS, planläggare  
tfn: 050 316 1221  
fornamn.efternamn@sweco.fi

Postadress:

PB 88  
00521 Helsingfors  
Besöksadress:  
Banmästargatan 7 a  
00521 Helsink

**Oy Wixplan Ab**

Henrik Wickström  
tfn: 050 569 9188  
henrik.wickstrom@sulo.fi



