

# NE 1 Nevas gård

## Selostuksen liitteet Beskrivningens bilagor



Liite / Bilaga 1: Osallistumis- ja arvointisuunnitelma / Programmet för deltagande och bedömning

Liite / Bilaga 2: Maanomistuskartta / Markägoförhållande

Liite / Bilaga 3: Vesihuoltoverkosto / Vattenförsörjningsnät

Liite / Bilaga 4a: Yleisötilaisuuden yhteenvetö 5.2.2013 / Sammanfattning av infomöte 5.2.2013

Liite / Bilaga 4b: Yleisötilaisuuden yhteenvetö 7.10.2013 / Sammanfattning av infomöte 7.10.2013

Liite / Bilaga 5a: Viranomaisneuvottelun 12.6.2013 muistio / Pro memoria från myndighetsmöte 12.6.2013

Liite / Bilaga 5b: Elyn työneuvottelun muistio 11.12.2016 / Pro memoria från möte med NTM-centralen 11.12.2016

Liite / Bilaga 6: Havainnekuva / Illustration

Liite / Bilaga 7a: Asemakaavakartan pienennös / Förminskning av detaljplanekartan

Liite / Bilaga 7b: Asemakaavan merkinnät ja määräykset / Detaljplanens beteckningar och bestämmelser

Liite / Bilaga 8: Asemakaavan seurantalomake / Blankett för uppföljning av detaljplanen

Liite / Bilaga 9: Esimerkkikuvia mökeistä / Exempelbilder på stugorna

Liite / Bilaga 10a: Nevas Golftien liittymä maantiehen MT 1534 / Nevas Golfvägens anslutning till MT 1534

Liite / Bilaga 10b: Perhostien liittymä maantiehen MT 1534 / Fjärilsvägens anslutning till MT 1534

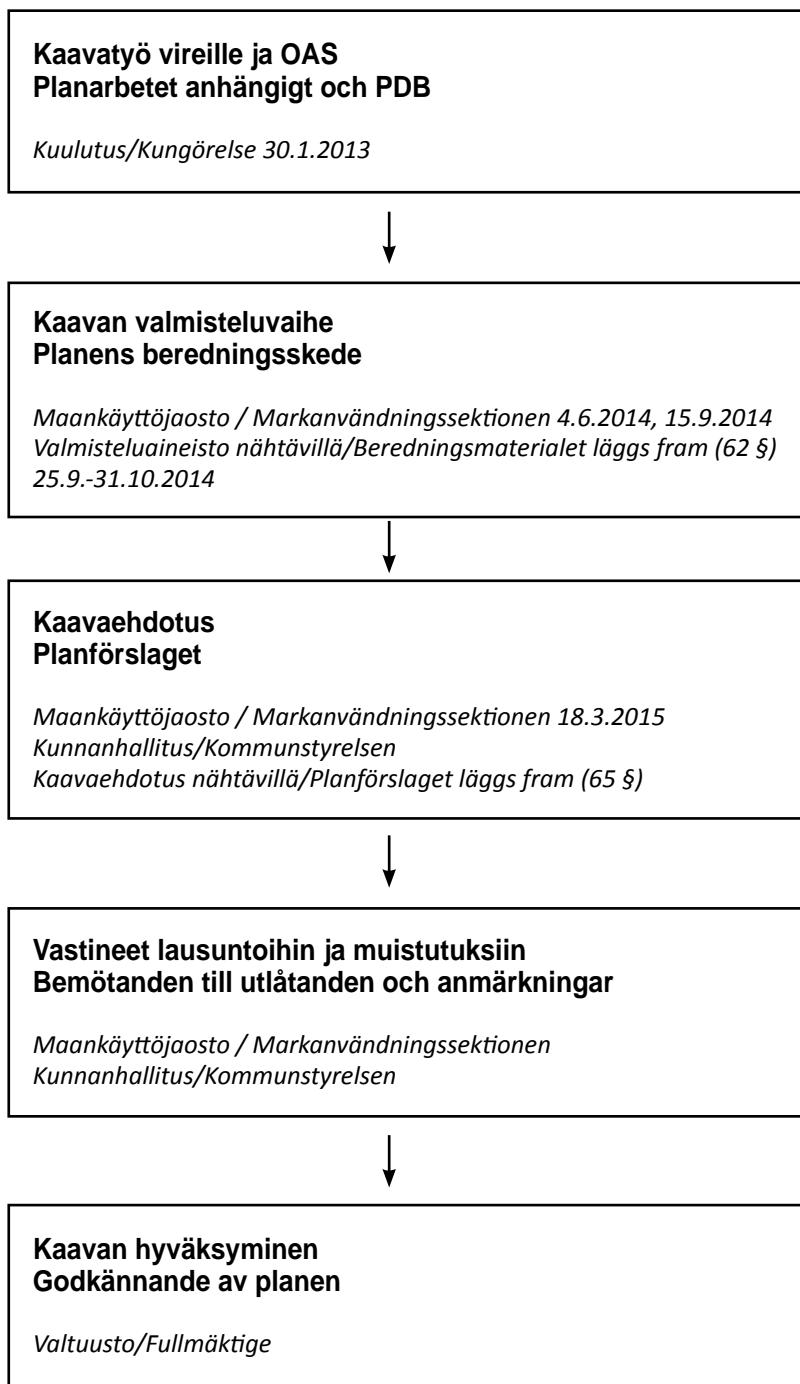
# Nevas Gård asemakaava Detaljplan för Nevas Gård

*Osallistumis- ja arvointisuunnitelma  
Programmet för deltagande och bedömning*



**30.1.2013, tark./grans. 16.3.2015**

## Kaavaprosessti ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskedan



## Kaavan laatija - Planens beredare

Sipoon kunta - Sibbo kommun:

Matti Kanerva  
Kaavoituspäällikkö - Planläggningschef  
Arkkitehti SAFA - Arkitekt SAFA

Konsultti - Konsult:  
Tapiio Toropainen  
DI, YKS-257

Pilvi Nummi-Sund  
Kaavoittaja – Planläggare  
Arkkitehti - Arkitekt

Justiina Nieminen  
Ingenjör AMK - Ingenjör YHS

Yhteystiedot raportin lopussa.

Kontaktuppgifter i slutet av rapporten.



## Osallistumis- ja arvointisuunnitelma

Maankäytö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arvointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arvointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arvointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arvointisuunnitelmaan voi tutustua 30:päivän ajan Kuntalan I kerroksen asiakaspalvelupisteessä viestaston aukioloajana, Iso Kylätie 18, Nikkilä sekä Söderkullan kirjaston aulassa ja koko kaavatyön ajan kunnan verkkosivuilla osoitteessa [www.sipoo.fi/asemakaavat](http://www.sipoo.fi/asemakaavat).

## Programmet för deltagande och bedömning

I markanvändnings- och bygglagens 63 § stagdas om utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) är ett officiellt dokument som definierar principerna och förfarandet för deltagande och växelverkan i utarbetandet av planen samt metoderna för planens konsekvensbedömning. Programmet för deltagande och bedömning informerar om hur intressenterna kan påverka och delta i utarbetandet av detaljplanen samt hur detaljplanens konsekvenser kommer att utvärderas. Dessutom presenteras i huvuddrag planarbetets syfte, mål och utgångsläge samt de olika skevena i utarbetandet av planen.

Man kan bekanta sig med planen för deltagande och bedömning under 30 dagars tid i I:a våningen vid Sockengårdens kundbetjäningpunkt, Stora Byvägen 18, Nickby, amt i entrén till Söderkulla bibliotek och underhela planarbetets gång på kommunens webbplats på adressen [www.sibbo.fi/detaljplaner](http://www.sibbo.fi/detaljplaner).



Kuva: Söderkullan kirjaston kaavapiste

Raportin valokuvat © AIRIX Ympäristö Oy tai Sipoon kunnan kaavitusyksikkö

Raportin on laatinut arkkitehti SAFA, YKS-506 Maritta Heinilä yhteistyössä Sipoon kaavituksen kanssa.

Bild: Söderkulla bibliotek, planläggningsspunkten

Rapportens bilder © AIRIX Miljö Ab eller Sibbo kommuns planläggningseenhet

Rapporten har utarbetats av arkitekt SAFA, YKS-506 Maritta Heinilä i samarbete med Sibbo planläggning.

## Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Etelä-Sipoossa Nevaksen golfkentän eteläpuolella. Suunnittelualue on noin 81,5 ha, ja se muodostuu yhdeksästä eri kiinteistöstä. Suunnittelualueeseen rajautuu noin kymmenen rakennettua kiinteistöä.

Tarkistetun rajaksen mukaan asemakaava koskee osia kiinteistöstä 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.

## Kaavatyön määrittely ja tavoitteet

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.

Tämän asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa alueen kokonaisvaltainen kehittäminen loma- ja vapaa-ajan käyttöä varten. Alueelle suunnitellaan golf-keskuksen ja Nevaksen kartanon toimintaa tukevaa loma-asiusta sekä monipuolisia vapaa-ajan toimintoja, kuten esimerkiksi kylpylähotellia, uusia golf-ratoja sekä laskettelumäkeä. Alueelle pyritään sijoittamaan myös rakennuspaikkoja henkilökunnan asunnoille.

## Planeringsområdet

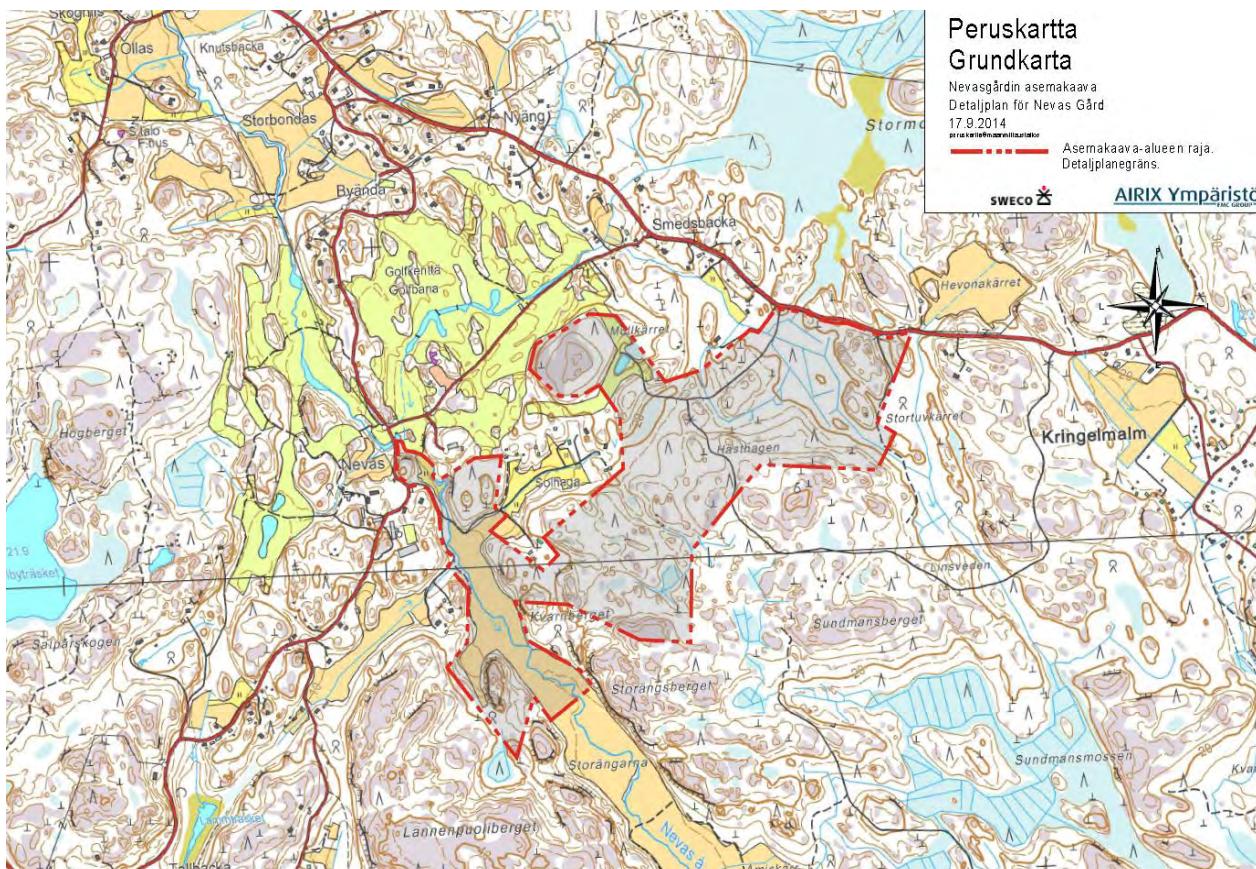
Planeringsområdet är beläget i södra Sibbo på den södra sidan av Nevas golfbana. Planeringsområdet omfattar cirka 81,5 hektar och bildas av nio olika fastigheter. Till planeringsområdet angränsar ungefär tio bebyggda fastigheter.

Enligt de justerade 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.

## Definierung av planarbetet samt mål

I enlighet med 51 § i markanvändnings- och bygglagen ska detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

Syftet med detta detaljplanearbete är att möjliggöra en övergripande utveckling av området för semester- och fritidsbruk. Till området planeras semesterbosättning som stöder golfcentrets och Nevas gårds verksamhet samt mångsidiga fritidsfunktioner såsom badhotell, nya golfbanor samt skidbacke. Strävan är att även anvisa byggplatser för personalbostäder på området.



Kaava-alueen (kaava-alueen alustava rajaus on esitetty kartalla punaisella) sijainti peruskartalla. © Logica / MML

Planområdets (planområdets preliminära gränser anges med röd färg) läge på baskartan. © Logica / LMV

Golfkeskuksen aluetta täydennetään mahdollisesti uusilla golfradoilla. Muita alueen palveluita täydentäviä toimintoja ovat esim. monitoimihalli ja tennistrata/-halli. Lisäksi tavoitteena on suunnitella korkeatasoinen vapaa-ajanasutuksen kylä hyvinvointi- ja vapaa-ajanpalveluiden läheisyyteen.

Kunnen tavoitteena on edistää alueen elinkeinotoimintaa sekä muodostaa alueelle laadukasta ja hyvästä ympäristöä. Asemakaavatyöllä varataan alueita vapaa-ajan korttelialueita varten tarvittaville liikenneyhteyksille, yhteisille ja yleisille palvelualueille sekä puisto- ja lähivirkistysalueille edellä mainittujen kehittämistavoitteiden toteuttamiseksi.

Alue sijaitsee maisemallisesti merkittävässä Nevaksen jokilaaksossa, jossa on lisäksi rakennushistoriallisia, kulttuurihistoriallisia sekä luonnon suojelemissa arvoja. Aluetta koskevat suojelevarot tulee huomioida suunnittelussa.

## MRL 54 § Asemakaavan 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 luonnon ympäristöä tulee välttää eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavottavalla 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 tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskaän saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaisia kohtuutonta rajoituusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

## Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Alueiden käyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisen merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoitukseissa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäytö- ja rakennuslain ja alueiden käytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoitukseen ennakkohauksen välineenä valtakunnallisen merkittävissä alueiden käytön kysymyksissä ja edistää ennakkohauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyttä,
- edistää kansainvälisen sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä
- luoda alueiden käytöllisiä edellytyksiä valtakunnallisten

Golfcenterområdet kompletteras eventuellt med nya golfbanor. Övriga funktioner som kompletterar servicen i området är t.ex. en multifunktionshall och en tennisbana/-hall. Syftet är dessutom att planera en by med högklassig fritidsbebyggelse i närheten av välfärds- och fritidstjänsterna.

Kommunens syfte är att främja områdets näringssverksamhet samt att skapa en högklassig miljö i området. Genom detaljplanearbetet reserveras områden för trafikförbindelser, gemensamma och allmänna serviceområden samt park- och närekreationsområden som behövs för att förverkliga ovan nämnda utvecklingsmål i kvartersområdena för fritidsbebyggelse.

Området finns i Nevas ådal, som är landskapsmässigt värdefullt. På området finns dessutom byggnadshistoriska och kulturhistoriska värden samt naturskyddsvärden. Skyddsvärden som gäller området bör beaktas i planeringen.

## MarkByggL 54 § Krav på detaljplanens innehåll

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.

## Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Syftet med målen för områdesanvändningen är att:

- säkerställa att omständigheter av nationellt intresse beaktas i landskapens och kommunernas planläggning samt i de statliga myndigheternas verksamhet,
- bidra till att målen för markanvändnings- och bygglagen samt för planeringen av områdesanvändningen uppnås, av vilka de viktigaste är god livsmiljö och hållbar utveckling,
- fungera som redskap för förhandsstyrningen av planläggningen i markanvändningsfrågor av riksintresse och främja en konsekvent och enhetlig förhandsstyrning,
- främja genomförandet av internationella avtal i Finland

hankkeiden toteuttamiselle.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinypäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yritysverkostot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskäymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöön erityiset aluekokonaisuudet.

Tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

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

Alueidenkäytöllä edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä osoittamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuusia olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.

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

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

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

Alueidenkäytöllä edistetään luonnon virkistyskäyttöä sekä luonto- ja kulttuurimatkailua parantamalla moninaiskäytön edellytyksiä. Suojelalueverkoston ja arvokkaiden maismaa-alueiden ekologisesti kestävää hyödyntämistä edistetään virkistyskäytössä, matkailun tukialueina sekä niiden lähialueiden matkailun kehittämisenä suojeutavointeita vaaratamatta.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävä ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäytöö on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

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

och

- skapa förutsättningar för genomförandet av projekt på riksnivå när det gäller områdesanvändningen.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen berör följande helheter:

1. fungerande regionstruktur
2. enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön
3. kultur- och naturarv, rekreation i det fria och naturresurser
4. fungerande förbindelsenät och energiförsörjning
5. specialfrågor i Helsingforsregionern
6. helheter av särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer

Detta detaljplanearbete styrs framför allt av följande mål:

Genom områdesanvändningen stödjer man en balanserad utveckling av regionstrukturen och förstärker näringsslivets 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 verksamhetsbetingelserna för näringsslivet genom att tillräckliga etableringsmöjligheter anvisas för näringsslivet genom utnyttjande av den befintliga samhällsstrukturen.

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

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 mångbruk förbättras. Inom områdesanvändningen arbetar man för att näverken 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 fästas 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 onödan spjälks upp.

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



Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuват, riittävä laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävä viheralueeverkoston jatkuvuus.

## Maakuntakaava

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

### Uudenmaan 1.vaihemaakuntakaava

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

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

### 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 parhaillaan ympäristöministeriössä vahvistettavana. Maakuntavaltuiston hyväksymispäätöksestä jätettiin useita valituksia ympäristöministeriolle. Maakuntakaavaan ei tullut muutoksia asemakaavoitettavalle alueelle.

### 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.

### 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, logistikka, elinkeinot. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä helmikuussa 2015.

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 nätverk av grönområden som sammanbinder dessa områden skall tryggas.

## 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 friluftsverksamheten. I M-området bör man enligt landskapsplanen trygga verksamhetsförutsättningarna för skogsbruk och andra landsbygdsnäringar. Bevarandet av området som ett enhetligt skogsområde bör tryggas genom att undvika bestående rörelsehinder som har omfattande konsekvenser för djurarterna.

### Etapplandskapsplan 1 för Nyland

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

Miljöministeriet fastställde etapplan 1 år 2011 och planen vann laga kraft år 2012. Etapplanen medförde inga förränderingar för det område som ska detaljplaneras.

### Etapplandskapsplan 2 för Nyland

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

Landskapsfullmäktige godkände Nyländs etapplandskapsplan 2 20.3.2013 och den finns nu hos miljöministeriet för fastställelse. Om landskapsfullmäktiges beslut om att godkänna planen inlämnades flera besvär till miljöministeriet. Landskapsplanen ändrades inte vad beträffar de områden som ska detaljplaneras.

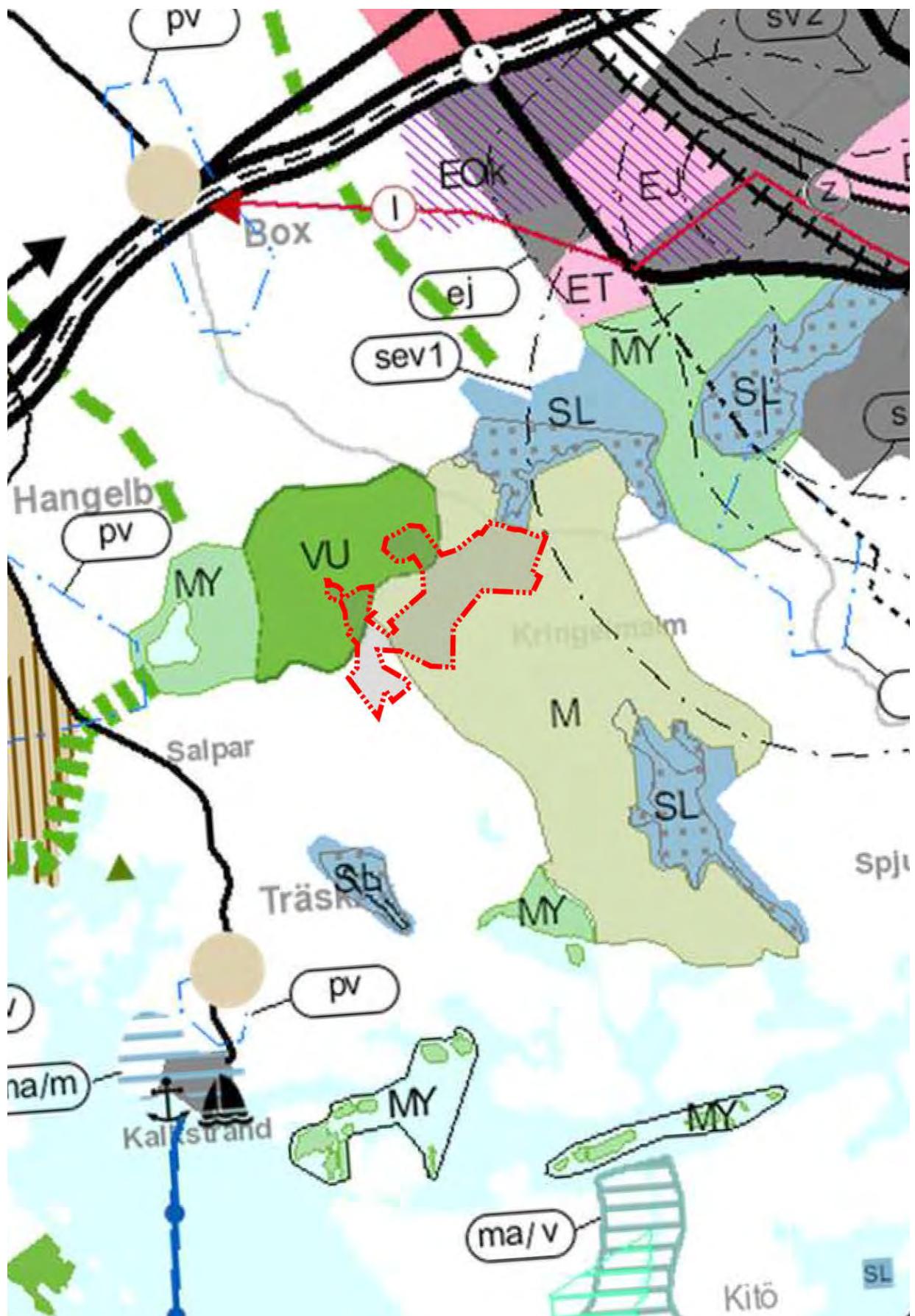
### Etapplandskapsplan 3 för Nyland

I Nyländs etapplandskapsplan 3 föreslås en plats för ett nytt avlopsreningsverk i Blombäcken i Esbo.

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

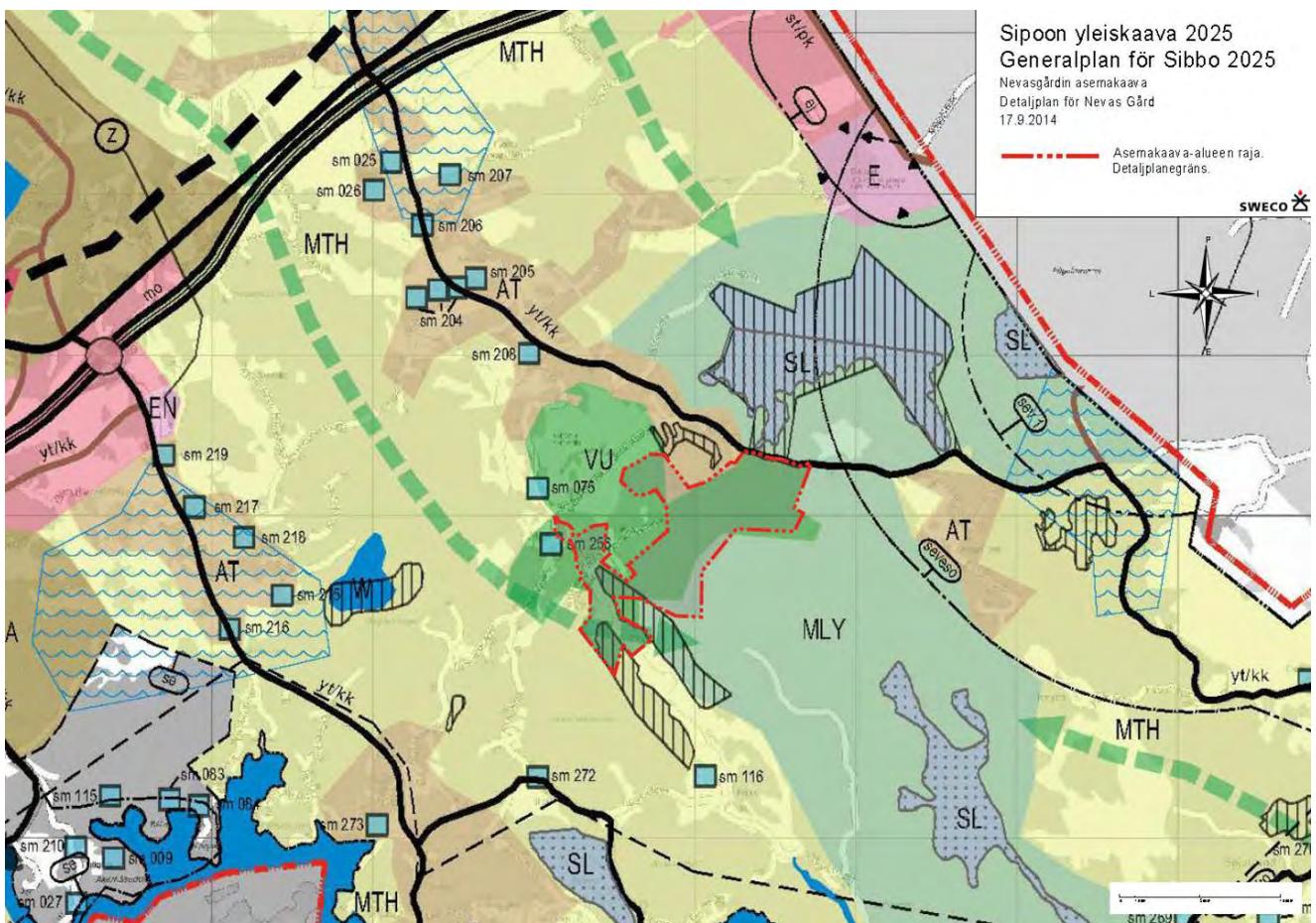
### Etapplandskapsplan 4 för Nyland

Nyländs etapplandskapsplan 4 inleds i slutet av år 2013. Etapplanen bereds för hela Nyländs landskapsområde och omfattar följande teman: grönstruktur, rekreation, semesterboende och boende i "andra bostad", kulturmiljöer, vindkraft, logistik och näringar. Planutkastet har varit framlagt i februari 2015.



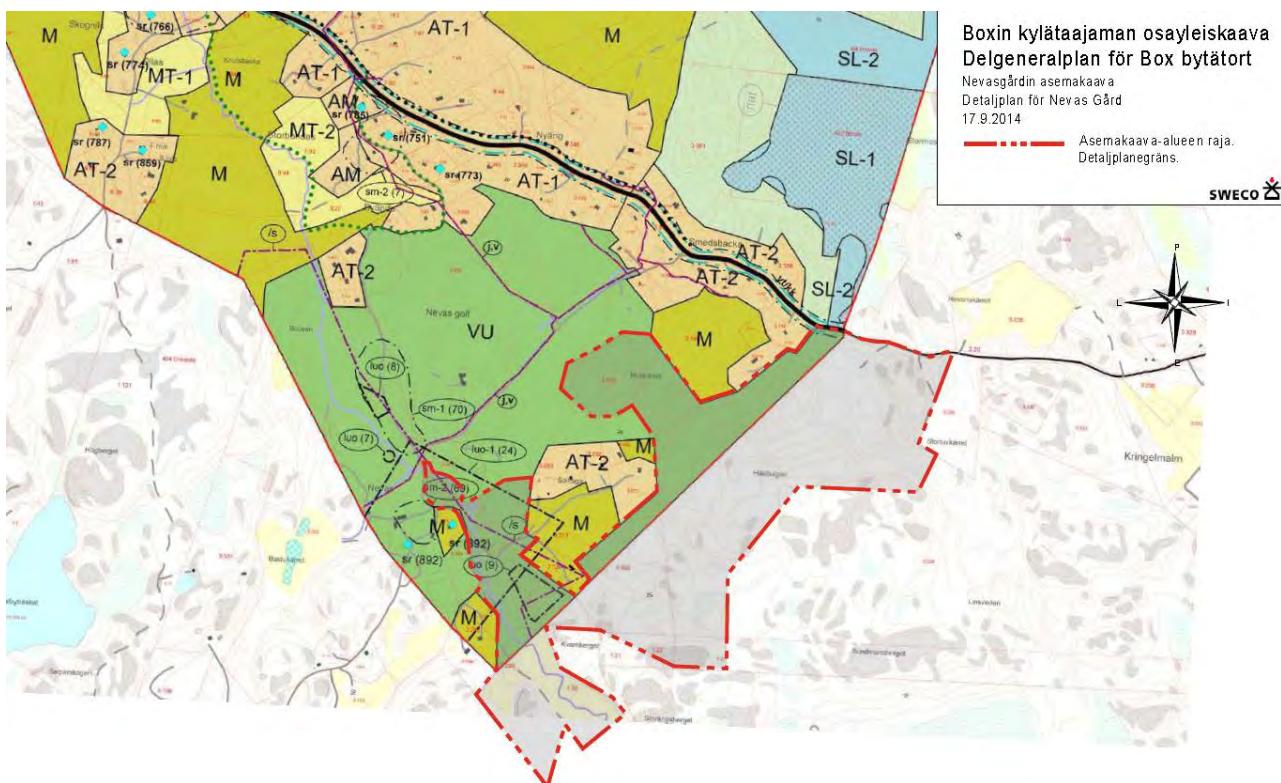
Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014. Kaava-alue rajattu punaisella katkoviivalla.

Utdrag ur sammanställning av de fastställda landskapsplanerna 2014 för Nyland. Planområdet har avgränsats med röd streckad linje.



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

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



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

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

## **Yleiskaava**

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymässä ja korkeimman hallinto-oikeuden 23.12.2011 vahvistamassa oikeusvaikutteisessa Sipoon yleiskaavassa 2025 asemakaavalualue on merkity urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi. Suunnittelalueella sijaitsee yksi muinaismuistokohde (sm 256, historiallinen kylätontti). Storängarnan peltoalueutta reunustavat metsäiset rinteet on osoitettu säilytettävinä ympäristöarvoina. Alueen länsisyrrjä on merkity haja-asutusalueeksi (MTH) ja itä-eteläreuna metsätalousvaltaiseen alueeseen (MLY). Alueen länsisyrrjältä etelän kautta kulkee virkistysyhteytenä ja ekologisena käytävänä toimiva viherhiertystarve.

## **Boxin Osayleiskaava**

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

Osayleiskaavassa alue on merkity VU-urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Kaavamääräyksen mukaan alue on pääosin varattu golfkenttää ja siihen liittyviä toimintoja varten. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja sekä asumista palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alue on osayleiskaavan mukaan tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Osayleiskaavassa Nevaksen kartanon ja jokilaakson ympäristö on esitetty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi alueella havaittujen lepakoiden esiintymisalueiden vuoksi (merkintä luo-1 (24)). Muita luontoarvoja on merkity kohdemerkinnöin luo-7 (Nevasjoen vuorijalavat) ja luo-9 (Storängarnan peltoalueutta reunustavat metsäiset rinteet). Nevasjoen viljelymaisema on lisäksi osoitettu osa-alueena /S, jolla ympäristö säilytetään. Kaavassa on merkity kohdemerkinnällä sr-892 Nevaksen kartanon pääraukennus ja sivurakennus. Sm-2(69)-osa-aluemerkinnällä on osoitettu historiallinen kylätontti (Säteri), jonka tontin keskeisimmälä kohdalla sijaitsee nykyinen Nevaksen kartano.

## **Asemakaava**

Suunnittelalueelle ei ole laadittu asemakaavaa.

## **Maanomistus**

Suunnittelalue on yksityisessä omistuksessa.

## **Kaavahanketta koskevat sopimukset**

Asemakaavan laatinminen 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.

## **Generalplan**

I generalplanen för Sibbo 2025 med rättsverkan, som godkänts av Sibbo kommunfullmäktige 15.12.2008 och som fastställts 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. Områdets västra utkant har betecknats som glesbebyggelseområde (MTH) och den östra-södra utkanten som område som domineras av skogsbruk (MLY). Från den bortre västliga delen av området går ett grönförbindelsebehov via den södra delen. Förbindelsen fungerar som rekreativförbindelse och ekologisk korridor.

## **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 besvärliga. 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 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

## **Detaljplanen**

Ingen detaljplan har utarbetats för planområdet.

## **Markägoförhållanden**

Planeringsområdet är i privat ägo.

## **Avtal som gäller planprojektet**

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.



## Vaikutusten arvointi

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

Vaikutusten arvioinnin tehtävään on tukea kaavan valmistelua ja hyväksytävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Kaavan vaikutusten arvointi perustuu alueelta laadittaviin perusselvityksiin, käytössä oleviin muihin perustietoihin, selvityksiin, suunnitelmiin, maastruktuteihin, osallisilta saataviin lähetätietoihin, lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Vaikutusten arvioinnissa verrataan esitetyn kaavaratkaisun mukaista tilannetta nykytilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin.

## Tehdyt selvitykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan laadinnan ja vaikutusten arvioinnin pohjana käytetään muun muassa seuraavia selvityksiä ja suunnitelmia:

- Nevaksen alueelle on laadittu alustava hankesuunnitelma, Nevas Gård Country Club Village, Wixplan Ab 2007
- Sipoon Nevaksen kaava-alueen luontoselvitykset, Fannatica Oy 2008
- Sipoon Iepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006
- Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 1991: Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontokohdeselvitys. Sipoon kunta, ympäristönsuojelulautakunta.
- Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2003: Boxin osayleiskaavan luontoselvitys
- Julkaisu 1:1991. Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoin-ti, 2007
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy/ Ympäristötoimisto Oy 2006
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella

## Tehtävät selvitykset

Kaavatyön yhteydessä tullaan tekemään ainakin seuraavat erilliselvitykset:

- Maisemaselvitys
- Liikenteellinen toimivuus- ja liittymätarkastelu
- Luontoselvitys
- Pohjavesiselvitys
- Hulevesiselvitys

## Konsekvensbedömning

I samband med utarbetandet av detaljplanen utreds miljökonsekvenserna för genomförandet av planen på det sätt som markanvändnings- och bygglagen förutsätter (MarkByggL § 9 och MarkByggF 1 §). Dessutom bedöms planen i förhållande till de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt med översiktliga planers styrningsverkan. Konsekvenserna bedöms i förhållande till de mål som ställs.

Konsekvensbedömningens uppgift är att stöda planbedrdeningen och val av godtagbara planlösningar samt fungera som hjälp vid bedömningen av hur planens mål och innehållskrav förverkligas. Planens konsekvensbedömning grundar sig på basutredningar över området, på övrig tillgänglig grundinformation, utredningar, planer, terrängbesök, utgångsmaterial av intressenterna, utlätanden och åsikter samt analysering av de egenskaper som förändrar miljön i planerna som utarbetas. I konsekvensbedömningen jämför man den presenterade planlösningen med nuläget och ställda mål.

## Gjorda utredningar

Enligt markanvändnings- och bygglagen 9 § ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Som grund för upprättandet av planen och konsekvensbedömmningen används bland annat följande utredningar och planer:

- En preliminär projektplan har upprättats för Nevasområdet, Nevas Gård Country Club Village, Wixplan Ab 2007
- Sipoon Nevaksen kaava-alueen luontoselvitykset, Fannatica Oy 2008
- Sipoon Iepakkokartoitus, Wermundsen Consulting Oy / Batcon Group 2006
- Sipoon yleiskaava-alueiden luontoselvitykset, Ympäristötutkimus Yrjölä 2006
- Ympäristötutkimus Oy Metsätähti 1991: Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontokohdeselvitys. Sipoon kunta, ympäristönsuojelulautakunta.
- Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2003: Boxin osayleiskaavan luontoselvitys
- Julkaisu 1:1991. Sipoon historiallisen ajan muinaisjäännösten inventoin-ti, 2007
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy/ Ympäristötoimisto Oy 2006
- Ekologinen verkosto Itä-Uudenmaan alueella

## Utredningar som ska göras

I samband med planarbetet kommer åtminstone följande separata utredningar att göras:

- Landskapsutredning
- Granskning av trafikanslutningarna och hur trafiken fungerar
- Naturutredning
- Grundvattenutredning
- Dagvattenutredning

## Vaikutusalue

Asemakaavatyön vaikutukset kohdistuvat suuremmalta osin suunnittelalueeseen ja sen lähiympäristöön. Vaikutusalueen laajuus vaihtelee kuitenkin eri tekijöiden osalta varsin merkittävästi. Vaikutukset luonnonympäristöön ovat pääosin paikallisia, rajoittuen suunnittelalueeseen ja ai-van sen lähiympäristöön, lukuun ottamatta mahdollisia vaikuttuksia vesistöihin ja vesitalouteen. Rakentaminen muuttaa myös alueen maisemaa, mutta rakentamisen sijoittuessa pääosin olemassa olevan asutuksen ja metsäalueen tuntumaan, ovat vaikutukset tältäkin osin varsin paikallisia.

Laajemmalle alueelle kaavaratkaisulla on vaikuttuksia sen tuoman lisärakentamisen ja osoitettavien toimintojen synnyttämän liikenteen kautta. Kaavaillut toiminnot lisäävät liikenteen määrää Spjutsundintiellä sekä vaikuttavat alueen liikennevirtojen kanavointiin ja kulkun. Muutokset alueen liikenneviroissa heijastuu myös suunnittelalueen ja mahdollisesti laajemman alueen meluoloihin.

Asemakaavan mahdolistama elinkeinotoiminta vaikuttaa positiivisesti kuntatalouteen sekä Sipoon vetovoimaisuuteen asuinkuntana ja matkailukohteena.

## Konsekvensområde

Detaljplanearbetets konsekvenser riktas till största delen till planeringsområdet och dess närmiljö. Konsekvensområdets omfattning varierar dock förhållandevis mycket för olika faktors del. Konsekvenser för naturmiljön är huvudsakligen lokala och begränsas till planeringsområden och dess omedelbara närmiljö, med undantag av eventuella konsekvenser för vattendrag och vattenförsörjning. Bebyggelse förändrar även landskapet i området, men eftersom bebyggelsen främst riktas till ett område intill befintlig bebyggelse och ett skogsområde är konsekvenserna även för denna del ganska lokala.

Planlösningen har konsekvenser för ett större område genom det tilläggsbyggande och den trafik som uppkommer på grund av anvisade funktioner. Planlagda funktioner ökar trafikmängden längs Spjutsundsvägen och påverkar trafikströmmarnas kanalisering och smidighet på området. Förränderingar i trafikströmmarna på området avspeglas även i bullerförhållandena i planeringsområdet och eventuellt även på ett större område.

Den näringsverksamhet som möjliggörs genom detaljplanen inverkar positivt på Sibbos attraktionskraft som boendekommun och turistmål.

Kuva: Alustava vaikutusalue peruskartalla.

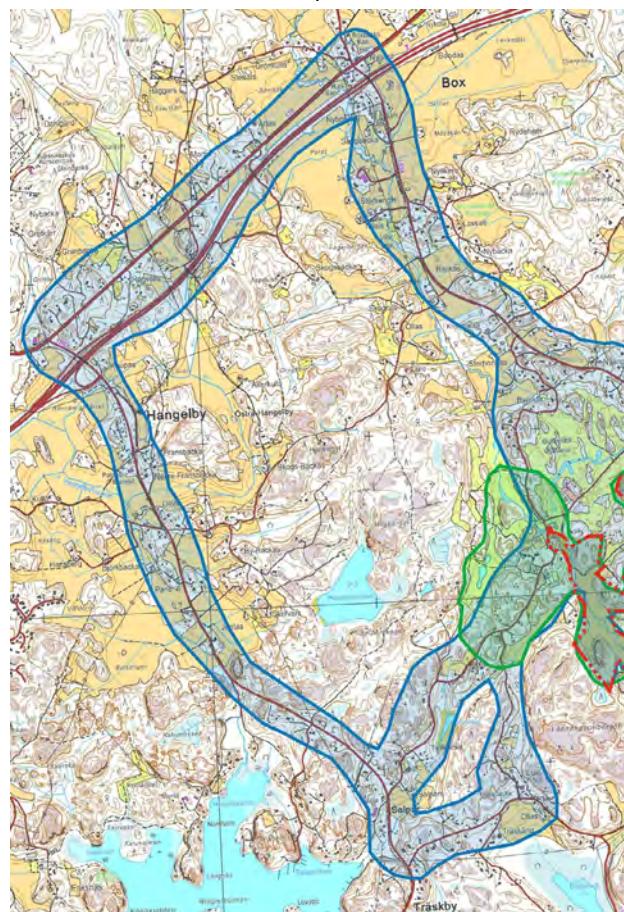


Bild: Preliminärt konsekvensområde på baskarta.



## Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat yhdystykset ja järjestöt
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten teknikka- ja ympäristöosasto ja sivistysosaston liikuntapalvelut
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Porvoon museo, Keravan Energia Oy, Gasum Oy, Fingrid Oyj ja Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

## Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga som avdelningen för teknik och miljö och bildningsavdelningens motionstjänster.
- övriga myndigheter och samarbetsorgan som Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Museiverket, Borgå museum, Kervo Energi, Ab Gasum Oy, Fingrid Oyj och samkommunen för Tusbyregionens vattenverk



## Vuorovaikutus

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaa-vaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa ase-makaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse AIRIX Ympäristö Oy:n kaavan laatijalle tai kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Kaavan laatijaa tai kaavoituksesta vastaavaa kunnan edustajaa voi myös tulla tapaamaan Kuntalaan, sopimalla tapaamisajasta kuitenkin etukäteen.

## Käynnistysvaihe

Asemakaavatyö käynnistyy kaavatyön kuuluttamisella vi-reille, työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arvointi-suunnitelman laadinnalla (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkiseksi nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastolle 30 päivän ajaksi vireille kuulutta-misesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutus-tua myös kunnan Internet-sivuilla.

Osalliset voivat antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ja suunnitelmaa voidaan täy-dentää saadun palautteen pohjalta kaavaprosessin aikana. Suunnitelmaa koskevissa puutteellisuuksissa pyydetään käännytämään ensisijassa kunnan edustajien puoleen. Mikäli osallinen katsoo yhteydenotosta ja kunnan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tekemistä muutoksista huolimatta OAS:n puutteelliseksi, on hänellä mahdollisuus esittää Uudenmaan ELY-keskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä ennen kaa-vaehtoksen asettamista julkiseksi nähtäville (MRL 64 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettami-sen jälkeen järjestetään kaikille avoin keskustelutilaisuus. Tässä kaikille avoimessa yleisötilaisuudessa esitellään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaavan alustavia tavoitteita, ja osallisilla on mahdollisuus esittää palvelutar-peita ja uusia ideoita alueen kehittämiseen sekä käsityksiä suunnitelman vaikutuksista.

## Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueita koskien kaa-valuonno, joka asetetaan julkiseksi nähtäville Kuntalaan ja Söderkullan kirjastolle 30 päivän ajaksi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaava-luonnonksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmistelu-aineistosta nähtävillä olon aikana (MRL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muita tahoilta (esim. yh-distyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

Valmisteluaineiston nähtävillä ollessa järjestetään ns. val-misteluvaiheen kuuleminen. Tässä kaikille avoimessa yle-

## Växelverkan

Planläggningsförfarandet samt informationen om utgångs-punkterna, målen och eventuella alternativ för planerin-gen ska ordnas så att intressenterna har möjlighet att del-ta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av plan-läggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken (MarkByggL 62 §).

Intressenter har under hela planarbetets gång möjlighet att ge respons om detaljplanearbetet per e-post, brev eller te-lefon till planläggaren vid AIRIX Miljö Ab eller till den kom-munrepresentant som ansvarar för planläggning. Man kan också komma till Sockengården och träffa planens bereda-re, bara man kommer överens om en besökstid på förhand.

## Startskedet

Delgeneralplanearbetet inleds genom information om att planarbetet väckts, och genom att ett arbetschema samt ett program för deltagande och bedömning utarbetas (MarkByggL § 63). Program för deltagande och bedömning läggs fram offentligt i Sockengården och i Söderkulla bibliotek under 30 dagar från kungörelsen. Det är även möjligt att bekanta sig med programmet för deltagande och be-dömning på kommunens webbsidor.

Intressenterna kan ge respons på huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt och programmet kan kompletteras utgående från den erhållna responsen under planprocessen. Angående bristfälligheter i programmet ombes intressenten i första hand vända sig till kom-munens representanter. Såvida intressenten anser att PDB fortfarande är bristfullt, trots kontakt med kommunen och kommunens ändringar i programmet, har han möj-lighet att för Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland föreslå samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt innan planförslaget läggs fram (MarkByggL § 64).

Efter att programmet för deltagande och bedömning va-rit framlagt ordnas ett diskussionsmöte som är öppet för allmänheten. Vid mötet som är öppet för alla presenteras programmet för deltagande och bedömning och planens preliminära mål. Intressenter har möjlighet att framföra servicebehov och nya idéer för utveckling av området samt sina uppfattningar om planens konsekvenser.

## Beredningsskedet

I beredningsskedet upprättas ett planutkast för planområ-det, som framläggs offentligt i Sockengården och i Söder-kulla bibliotek under 30 dagars tid. Intressenter och kom-munens medlemmar har möjlighet att framföra sin åsikt om planutkastet och eventuellt övrigt beredningsmaterial för planen under tiden för framläggandet (MarkByggL § 62 och MarkByggF § 30). Från myndigheter och andra behöv-liga parter (t.ex. föreningar) begärs utlåtanden om bered-ningsmaterialet.



sötilaisuudessa esitellään kaavaluonnosta ja muuta valmisteluaistoa, ja osallisilla on mahdollisuus esittää niitä koskevia kannanottoja sekä käsityksiä suunnitelman vaikuttuksista.

## Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluaineistosta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (MRL 65 § ja MRA 27 §). Nähtävillä oloaikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

Kaavaehdotuksen oltua nähtävillä siitä järjestetään tarvittaessa ns. ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §).

Kaavaehdotukseen tehdään muistutusten ja lausuntojen perusteella mahdollisesti muutokset ennen sen lopullista käsitettäväksi. Mikäli tehtävät muutokset ovat oleellisia, kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtävälle. Jos muutokset ei tarvita tai ne eivät ole olennaisia, korjattu asemakaavaehdotus viedään maankäyttöjaoston kautta kunnanhallituksen, joka esittää sen valtuiston hyväksytäväksi.

## Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy valtuusto maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen esityksestä. Kunnanvaltuiston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Kaavan hyväksymispäätös saa lainvoiman noin kuuden viikon kuluttua hyväksymisestä, mikäli päätöksestä ei valiteta. Kaava tulee voimaan, kun siitä on kuulutettu niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan.

## Alustava Aikataulu

Kaavatyön tavoitteellisen aikataulun mukaisesti osallisten kannalta tärkeimmät osallistumis- ja vuorovaikutusajankohdat ovat seuraavat:

### Tammi - helmikuu 2013

Kaavatyön kuuluttaminen vireille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville  
Yleisötilaisuus 5.2.2013

### Syys - lokakuu 2014

Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä  
Yleisötilaisuus

### Huhtikuu 2015

Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä

Under den tid som beredningsmaterialet är framlagt ordnas s.k. hörande i beredningsskedet. I detta möte som är öppet för allmänheten presenteras planutkastet och annat beredningsmaterial, och intressenterna har möjlighet att framföra sina ställningstaganden och uppfattningar om planens konsekvenser.

## Förslagsskedet

Utifrån respons som inkommit om planens beredningsmaterial utarbetas ett förslag till detaljplan, som läggs fram till påseende för allmänheten under 30 dagar (MarkByggL § 65 och MarkByggF § 27). Under tiden för framläggandet kan intressenter inlämna skriftliga anmärkningar om planförslaget. Utlåtanden om planförslaget begärs från behövliga myndigheter (MarkByggF § 28). Anmärkningar och utlåtanden ges bemötanden som motiverats av kommunen.

Efter att planförslaget har varit framlagt anordnas vid behov ett så kallat förslagsskedets samråd med myndigheter (MarkByggL 66 § och MarkByggF 18 §).

På basis av anmärkningarna och utlåtandena görs eventuella ändringar i planförslaget innan den slutliga behandlingen. Om planförslaget förändras väsentligt skall det läggas fram på nytt. Om inga ändringar görs eller om de inte är väsentliga, behandlas det korrigerade planförslaget först av markanvändningssektionen och sedan av kommunstyrelsen som föreslår för fullmäktige att planen godkänns.

## Godkännande

Fullmäktige godkänner detaljplanen enligt markanvändningssektionens och kommunstyrelsens förslag. Man kan besära sig över fullmäktiges beslut till Helsingfors förvaltningsdomstol och högsta förvaltningsdomstolen.

Beslutet om planens godkännande vinner laga kraft cirka sex veckor efter beslutet, i fall inget besvär över beslutet lämnats. Planen träder i kraft då den kungjorts så som kommunala tillkännagivanden i kommunen publiceras.

## Preliminär tidtabell

De viktigaste tidpunkterna för deltagande och växelverkan är enligt den målinriktade tidtabellen för planarbetet följande:

### Januari - februari 2013

Planarbetet kungörs anhängigt och programmet för deltagande och bedömning läggs fram  
Informationsmöte för allmänheten 5.2.2013

### September - oktober 2014

Planens beredningsmaterial läggs fram offentligt  
Informationsmöte för allmänheten

### April 2015

Planförslaget läggs fram offentligt

## Tiedottaminen

Lähtökohtana tiedottamisessa on, että niillä, joita kaavatyö koskee on mahdollista seurata suunnittelua ja osallistua siihen. Kaavan etenemisen ja osallistumisen kannalta tärkeistä vaiheista ilmoitetaan paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland), kunnan internet-sivuilla ja virallisella ilmoitus-taululla, Kuntalassa. Yleisten kuulutusten ohella tiedotetaan kunnan tiedossa oleville kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajille kirjeitse kaavatyön keskeisistä vaiheista: vireilletulosta sekä kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Asemakaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen tehneille ja yhteystietonsa jättäneille toimitetaan kunnan perusteltu kannanotto (ns. vastine) muistutukseen. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kaavan nähtävillä ollessa kirjallisesti pyytäneet ja ovat jättäneet yhteystietonsa.

Kaavatyön etenemisestä tiedotetaan laajimmin kunnan verkkosivuilla, jossa julkaistaan kaavaa koskeva aineisto. Kaavoitusta koskevia tietoja löytyy osoitteesta [www.sipoo.fi/kaavitus](http://www.sipoo.fi/kaavitus).

The image shows a comparison between digital and print media. On the left, a screenshot of the Sipoon Sanomat website is displayed, featuring a green header with the text "Sipo Suomen halutuin" and a cartoon fox character. The website has a navigation bar with links like "Etusivu", "Tietoa Sipoosta", "Palvelut", "Sähköiset palvelut", "Piläkönseteko", "Yhteystiedot", "Kartat", and "Matkakoti". Below the navigation, there's a section titled "Kuulutukset" with a sub-section "Kuulutukset". The right side of the image shows a physical copy of the newspaper "BORGÅBLADET" from Tuesday, 6 July 2010. The main headline reads "Bogserbåten Ahti på grund". The newspaper also features various columns and advertisements.

## Information

Utgångspunkten i informationen är att de som berörs av planläggningssarbetet ska ha möjlighet att följa med planeringen och delta i den. Viktiga skeden i planeringen och deltagandet annonseras i lokaltidningarna (Sipoon Sanomat, Östnyland), på kommunens internetsidor och på den officiella anslagstavlan i Sockengården. Utöver de allmänna kungörelserna informeras ägare och av kommunen kända innehavare av mark inom detaljplaneområdet och i angränsning till det, brevledes om planläggningssarbetets centrala skeden.

De som gjort en anmärkning mot detaljplanen och som har samtidigt uppgett sin adress skall underrättas om kommunens motiverade ställningstagande (bemötande) till den framförda anmärkningen. Information om godkännande av planen sänds till de kommunmedlemmar samt de som gjort en anmärkning och som när planen var framlagd begärde det skriftligen och samtidigt uppgav sin adress.

Mest information om framskridandet av planarbetet finns på kommunens webbplats, där material om planen publiceras. Uppgifter om planläggning finns på adressen [www.sipbo.fi/planlaggning](http://www.sipbo.fi/planlaggning).

## Kuulutukset

Kaavaa koskevat kuulutukset kunnan ilmoituslehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland), Internet-kotisivulla ([www.sipoofi](http://www.sipoofi)) ja kunnan ilmoitustaululla (Kuntala).

## Yhteyshenkilöt

Lisätietoja asemakaavatyöstä antavat:

Matti Kanerva, kaavoituspääliikö  
puh. (09) 2353 6720  
[etunimi.sukunimi@sipoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sipoo.fi)

Pilvi Nummi-Sund, kaavoittaja  
puh. (09) 2353 6728  
[etunimi.sukunimi@sipoo.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sipoo.fi)

Postiosoite:  
Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,  
PL 7, 04131 Sipo  
Käyntiosoite:  
Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipo (Nikkilä)

Sweco Ympäristö Oy (1.2.2014 lähtien) /  
AIRIX Ympäristö Oy:

Tapio Toropainen  
DI, YKS-257  
puh: 0400 640 822  
[tapiro.toropainen@outlook.com](mailto:tapiro.toropainen@outlook.com)

Justiina Nieminen  
Kaavasuunnittelija, insinööri AMK  
puh: 010 241 4289  
[etunimi.sukunimi@sweco.fi](mailto:etunimi.sukunimi@sweco.fi)

Postiosoite:  
PL 88  
00521 Helsinki  
Käyntiosoite:  
Ratamestarinkatu 7 a  
00521 Helsinki

## Kungörelser

Kungörelser om planläggningsarbetet publiceras i kommunens annonsorgan (Sipoon Sanomat, Östnyland), på kommunens internetsidor [www.sibbo.fi](http://www.sibbo.fi) och på kommunens anslagstavla (Sockengården).

## Förfrågningar

Tilläggsuppgifter om detaljplanen ges av:

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

Pilvi Nummi-Sund, planläggare  
tfn (09) 2353 6728  
[fornamn.efternamn@sibbo.fi](mailto:fornamn.efternamn@sibbo.fi)

Postadress:  
Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen,  
PB 7, 04131 Sibbo  
Besöksadress:  
Sockengården, Stora byvägen 18, Sibbo (Nickby)

Sweco Miljö Ab (från 1.2.2014) /  
AIRIX Miljö Ab

Tapio Toropainen  
DI, YKS-257  
tfn: 0400 640 822  
[tapiro.toropainen@outlook.com](mailto:tapiro.toropainen@outlook.com)

Justiina Nieminen  
Planplanerare, ingenjör YHS  
tfn: 010 241 4289  
[fornamn.efternamn@sweco.fi](mailto:fornamn.efternamn@sweco.fi)

Postadress:  
PB 88  
00521 Helsingfors  
Besöksadress:  
Banmästargatan 7 a  
00521 Helsinki



## **Liite 2: Maanomistuskartta Bilaga 2: Markägoförhållande**

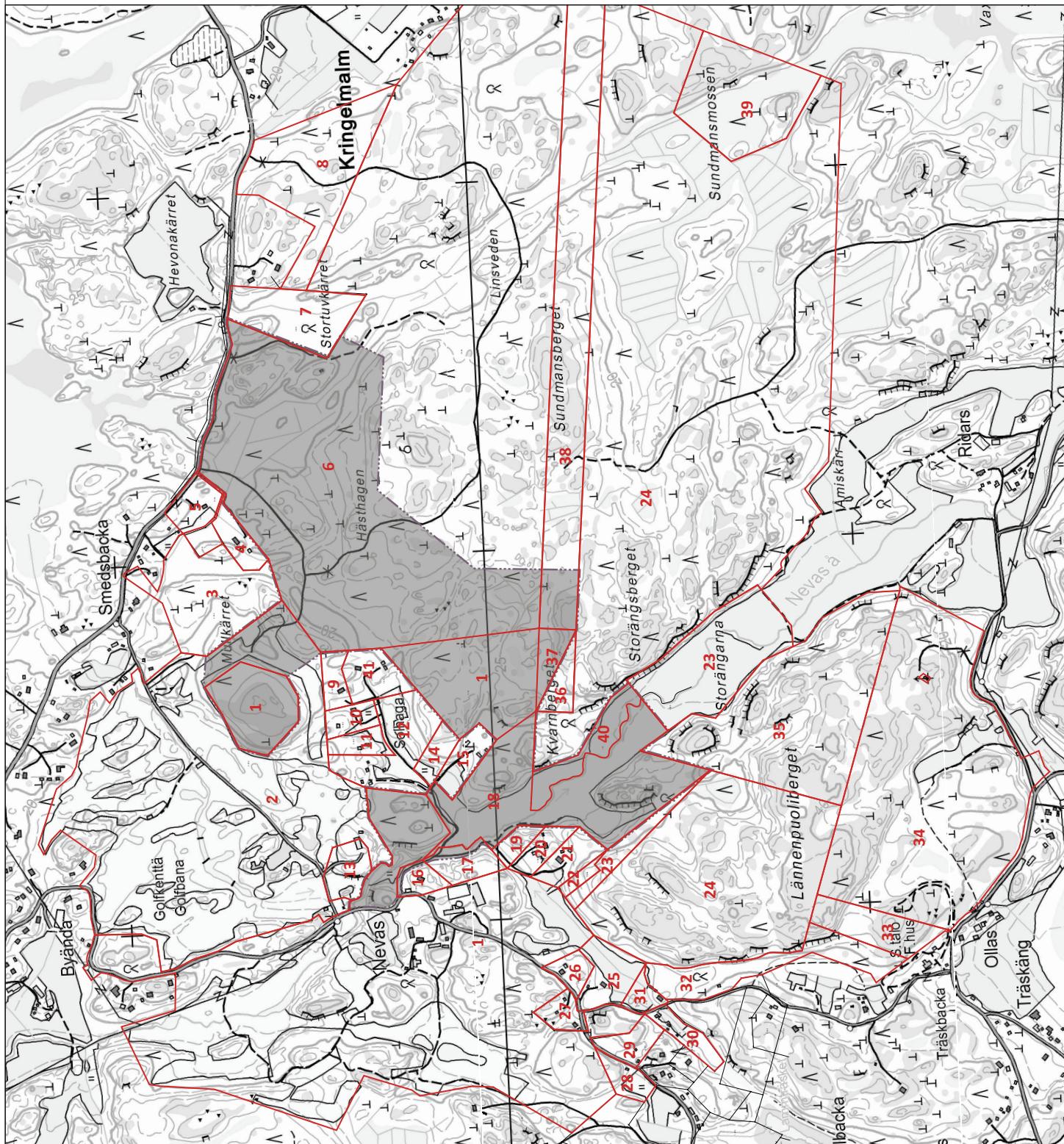
LITE/BILAGA 2

L  
MAANOMISTUS  
MARKÄGOFÖRHÄLLÄNDE

NE1 NEVAS GÅRD ASEMAKAAVA  
NE1 DETALJPLAN FÖR NEVAS GÅRD  
17.9.2014

Kaava-alueen raja.

Nro	RN:o	Maanomistaja/Määrägärem
1	3:352	Fredriksson, Leif Kristér
2	3:350	Golf Exclusive Oy
3	3:349	Käytävien maanomistaja
4	3:349	Käytävien maanomistaja
5	3:142	Käytävien maanomistaja
6	3:228	Fredriksson, Leif Kristér
7	3:235	Käytävien maanomistaja
8	3:333	Käytävien maanomistaja
9	3:355	Käytävien maanomistaja
10	3:292	Käytävien maanomistaja
11	3:362	Käytävien maanomistaja
12	3:293	Käytävien maanomistaja
13	3:247	Käytävien maanomistaja
14	3:213	Käytävien maanomistaja
15	3:139	Käytävien maanomistaja
16	3:296	Käytävien maanomistaja
16	3:269	Käytävien maanomistaja
17	3:324	Fredriksson, Leif Kristér
18	3:298	Oy Fredriksson Kintestö Ab
19	3:323	Käytävien maanomistaja
20	3:285	Käytävien maanomistaja
21	3:286	Käytävien maanomistaja
22	3:364	Käytävien maanomistaja
23	3:363	Käytävien maanomistaja
24	1:35	Käytävien maanomistaja
25	3:113	Käytävien maanomistaja
26	3:254	Käytävien maanomistaja
27	3:114	Käytävien maanomistaja
28	3:272	Käytävien maanomistaja
29	3:271	Käytävien maanomistaja
30	1:156	Käytävien maanomistaja
31	3:35	Käytävien maanomistaja
32	1:201	Käytävien maanomistaja
33	1:206	Käytävien maanomistaja
34	3:261	Käytävien maanomistaja
35	3:47	Käytävien maanomistaja
36	1:21	Käytävien maanomistaja
37	1:22	Oy Fredriksson Kintestö Ab
38	1:27	Fredriksson, Leif Kristér
39	1:34	Käytävien maanomistaja
40	3:273	Oy Fredriksson Kintestö Ab
41	3:273	Käytävien maanomistaja





## Vesihuoltoverkosto Vattenförsörjningsnät

NE 1 Nevas gård asemakaava

NE 1 Detaljplan för Nevas Gård

17.9.2014



Asemakaava-alueen raja.  
Detaljplanegräns.



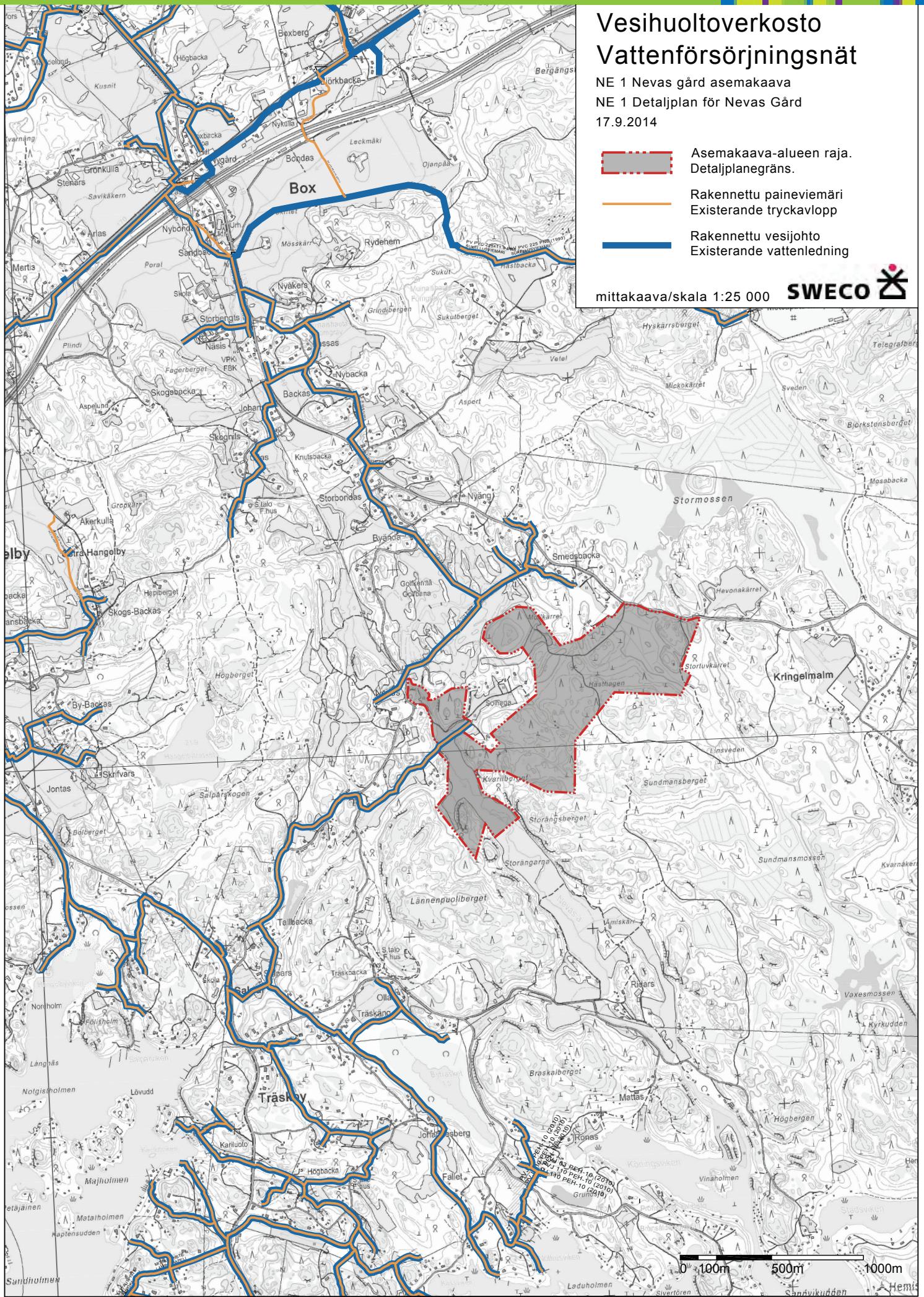
Rakennettu paineviemäri  
Existerande tryckavlopp



Rakennettu vesijohto  
Existerande vattenledning

mittakaava/skala 1:25 000

**SWECO**





## 5.2.2013 NEVAS GÅRD ASEMAKAAVAN ALOITUSVAIHEEN YLEISÖTILAI SUUS

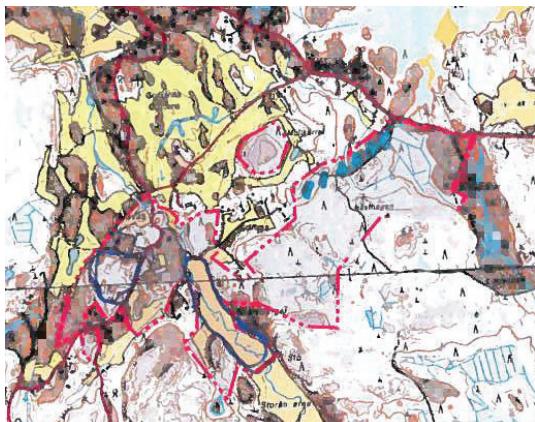
### 5.2.2013 INFORMATIONS MÖTE FÖR ALLMÄNHETEN I STARTSKEDET AV DETALJPLANEARBETET FÖR NEVAS GÅRD

Yleisötilaisuudessa AIRIX ympäristö Oy:n projektia vetävä DI Tapio Toropainen esitti hanketta koskevan osallistumis- ja arvointisuunnitelman ja osallisten vaikutusmahdollisuudet prosessin aikana. Esittelyn jälkeen pidettiin lyhyt kysely- ja keskustelutuokio. Yleisötilaisuuden osanottajat jaettiin tämän jälkeen noin neljän hengen ryhmiin, joissa vastattiin alla oleviin kysymyksiin. Ryhmien mielipiteet on kirjattu kysymysten perään. Lopuksi ryhmien puheenjohtajat esittelivät ryhmän kannanotot ja asioista keskusteltiin yhteisesti.

Vid informationsmötet presenterades programmet för deltagande och bedömning i anknytning till projektet samt intressenternas möjligheter att påverka under processens gång av DI Tapio Toropainen, som leder AIRIX Miljö Ab:s projekt. Efter presentationen hölls en kort fråge- och diskussionsstund. Deltagarna i informationsmötet indelades därefter i grupper på fyra personer, i vilka man svarade på frågorna nedan. Gruppernas åsikter har antecknats efter frågorna. Slutligen presenterade gruppernas ordförande gruppens ställningstaganden, och frågorna diskuterades gemensamt.

#### Mitä toimintoja toivotte alueelle sijoittuvan? Mikä sopii Sipooseen/Nevas Gårdiin? / Vilka funktioner önskar du till området? Vad passar i Sibbo / Vid Nevas Gård?

- Ratsastusreitit, lumilautailu ym. / Ridleder, snowboarding mm.
- Hevosurheilua suljetulla alueella, polkupyöräurheilua / Hästsport på ett slutet område, cykelsport
- Mahdolliset uudet lomamökit on osoitettu pallukoilla kartalle, yhteys Spjutsundintieltä.  
Ratsastustiet Mattaksen suuntaan osoitettu karttaan rinkuloilla, Hakkalandintien suuntaan mahdollisesti metsässä. Yhteydet ulkoilalueelle Hanelbyträsket! / Eventuella semesterstugor har anvisats med bollar på kartan, förbindelse från Spjutsundsvägen. Ridvägar mot Mattas har anvisats med cirklar på kartan, mot Hackalandsvägen eventuellt i skogen. Förbindelser till friluftsområdet vid Hanelbyträsket!





- Kaavan saaminen tärkeää kehityksen kannalta. / Viktigt med en plan med tanke på utveckling.
- Nuvarande inriktning i princip ok. Möjlig vintersport-backe borde beakta nuvarande bebyggelse. / Nykyinen suuntaus periaatteessa ok. Nykyinen asutus tulisi huomoida mahdollisen talviurheilumäen toteuttamisen yhteydessä.

Mitä toimintoja mielestänne ei tule sijoittaa Nevas Gårdiin? / Vilka funktioner tycker du att man inte bör placera vid Nevas Gård?

- Ei lisää golf-kenttiä suunnittelualueelle. Ratsastuskeskuksen laajennus rajoitettava → laidun jätekasat ym. Ei moottoriurheilua. / Inga fler golfbanor till planeringsområdet. Utbyggnaden av ridcentret bör begränsas → beteshage? Avfallshögar mm. Ingen motorsport.
- Ei moottoriurheiluun liittyviä toimintoja, ei ampumarheilua / Inga motorsportfunktioner, inget sportskytte
- Jos jokilaakso maisemallisesti arvokas, minne voisi tulla laskettelurinne? Samoin minne lisää golfrataja (par-3 –rata). Ei moottoriurheilua. / Om ådalen är landskapsmässigt värdefull, var ska man anlägga en skidbacke? Eller flera golfbanor (par-3-bana)? Ingen motorsport.
- Ei teollisuutta. / Ingen industri.
- Året-runt motorsport bana skulle inte vara passande. / Ympäri vuotisessa käytössä oleva moottoriurheilurata ei sovi alueelle.

Mitä reittiä alueelle tuleva liikenne tulisi mielestänne johtaa? / Vilken rutt borde trafiken till området använda?

- Spjutsundintieltä / Från Spjutsundsvägen
- Spjutsundintien kautta, ei missään nimessä Kantamantien kautta / Via Spjutsundsvägen, absolut inte via Kandamavägen
- Ei yhdystietä Kantamantille, kaikki uusien loma-asuntojen lähelle uutta tietä pitkin Spjutsundintielle. / Ingen förbindelseväg till Kandamavägen, till närheten av de nya semesterbostäderna längs en ny väg till Spjutsundsvägen
- Vaihtoehtoisia, itäreunaa pitkin. / Alternativa, längs den östra kanten.
- Ingen åsikt / Ei mielipidettä.
- Alueella toimivia tiekuntia tulee kuulla hankkeen yhteydessä / Väglag i området bör höras i samband med projektet

Mitä mielestänne tulisi ehdottomasti huomioida alueen suunnittelun yhteydessä? / Vad borde man enligt din åsikt definitivt beakta i planeringen av området?

- Natura-arvio (Vaxesmossen), luontoselvitysten huomioiminen (Faunatica) ja suositukset. / Natura-bedömning (Vaxesmossen), naturutredningar (Faunatica) och rekommendationer bör beaktas.
- Säilyttää luonnonmukaisuus / Det naturliga tillståndet bör bevaras
- Voiko hevosten määrää enää lisätä kartanolla? / Kan man öka antalet hästar ytterligare vid herrgården?



- Luonto myös esim. hirvien kulkureitit, hiihtolatua, naapureiden kuuleminen, alueen rajan suunnittelu / Naturen, även t.ex. älgstråk. Skidspår, hörande av grannar, planering av områdets gränser
- Alla berördes intressen / Kaikkien osallisten edut
- golf-kentiltä valumavesien mukana kulkeutuvien lannoitteiden vaikutukset Nevasjokeen tulee huomioida. / Konsekvenserna av gödselämnen som följer med avrinningsvatten från golfbanorna och rinner ut i Nevas å bör beaktas.
- Golf keskuksessa käy 30 000 vierailijaa kaudessa ja nykyinen tieyhteys ei ole mitoitettu kyseiselle liikenteelle. Uusi tieyhteys on huomioitava asemakaavassa. / Golfcentret har 30 000 besökare per säsong, och den nuvarande vägförbindelsen har inte dimensionerats för sådan trafik. En ny vägförbindelse bör beaktas i detaljplanen.

Koontut: Maritta Heinilä, arkkitehti SAFA, AIRIX Ympäristö Oy

Sammanställt av: Maritta Heinilä, arkitekt SAFA, AIRIX Miljö Ab





MUISTIO/PRO MEMORIA  
12.6.2013



1 (6)

**Sipoon kunta  
Nevas Gård asemakaava  
Sibbo kommun  
Detaljplan för Neväs Gård**

Kokous:	Viranomaisneuvottelu
Paikka:	Uudenmaan ELY-keskus, Neuvotteluhuone Korpi
Aika:	11.6.2013 klo.13.10 – 14.18
Läsnä:	Tuomas Autere, ELY-keskus, pj. Ilpo Huolman, ELY-keskus Henrik Wager, ELY-keskus Hannu Palmen, ELY-keskus Juha Vuorinen, Porvoon museo Oskari Orenius, Uudenmaan liitto Pilvi Nummi-Sund, Sipoon kunta Matti Kanerva, Sipoon kunta Tapio Toropainen, AIRIX Ympäristö Oy Justiina Nieminen, AIRIX Ympäristö Oy, siht.
Möte:	Myndighetsmöte
Plats:	NTM-centralen i Nyland, Mötesrum Korpi
Tid:	11.6.2013 klo 13.10 – 14.18
Närvarande:	Tuomas Autere, NTM-centralen, ordf. Ilpo Huolman, NTM-centralen Henrik Wager, NTM-centralen Hannu Palmen, NTM-centralen Juha Vuorinen, Borgå museum Oskari Orenius, Nylands forbund Pilvi Nummi-Sund, Sibbo kommun Matti Kanerva, Sibbo kommun Tapio Toropainen, AIRIX Miljö Ab Justiina Nieminen, AIRIX Miljö Ab, sekr.

**VIRANOMAISNEUVOTTELU  
MYNDIGHETSMÖTE**

**1. Kokouksen avaus**

Kokous avattiin kello 13.10. Puheenjohtajana toimi Tuomas Autere ja sihteerinä Justiina Nieminen. Muistutettiin, että muistion kommentointiajaksi on hyvä antaa viikko aikaa.



## **1. Mötet öppnas**

Mötet öppnades kl. 13.10. Som ordförande fungerade Tuomas Autere och som sekreterare Justiina Nieminen. Man påminde om att man borde ge en veckas tid för att kommentera pro memorian.

## **2. Kaavantyon esittely**

Kunnan edustaja totesi, että alueelle suunnitellaan vapaa-ajan elinkeinotoimintoja tukeva asemakaava sekä alueella työskenteleviä palvelevat vakuutisenasumisen tontteja

Konsultti esitti työryhmän ja kaavaprosessin. Tekijä kävi läpi tehdyt ja työstössä olevat selvitykset sekä esitti kaava-alueen rajaksen kartalla ja kaavalle asetetut tavoitteet. Konsultti mainitsee alueella olevan tärkeitä luonto- ja maisema-arvoja ja esitti tämän hetkisen suunnittelutilanteen.

Konsultti esitti kaavaluonnon sisällön ja perusteli suunnittelun periaatteet. Todettiin, että edelliseen palaveriin oli laadittu kolme luonnosta, joiden perusteella nykyinen luonnon on laadittu. Luonnonksesta todettiin, että se olisi ollut hyvä saada aikaisemmin, jotta siihen olisi voitu tutustua ennen kokousta ja sen sisältöä olisi voitu kommentoida tarkemmin. Puheenjohtajan mukaan etukäteen toimitettu osallistumis- ja arvointisuunnitelma oli kattava ja hyvä. Erityisesti positiivista palautetta sai vaikutusten arviontia kuvaava kartta, josta ilmeni vaikutusten ulottuminen laajemmalle kuin asemakaavoitettavalle alueelle.

## **2. Presentation av planarbetet**

Kommunens representant konstaterade att man planerar en detaljplan som stöder fritidsnäringssfunktioner på området samt tomter för fasta bostäder som tjänar personer som arbetar på området.

Konsulterna presenterade arbetsgruppen och planläggningsprocessen. Planupprättaren gick igenom utredningar som gjorts och som är under arbete samt presenterade planområdets gränser på kartan och de mål som ställts upp för planen. Konsulterna nämnade att det finns viktiga natur- och landskapsvärden på området och presenterade den nuvarande planeringssituationen.

Konsulterna presenterade planutkastets innehåll och motiverade principerna för planeringen. Man konstaterade att man upprättat tre utkast till föregående möte, och utifrån dem upprättades det nuvarande utkastet. Om utkastet konstaterade man att det skulle ha varit bra att ha det till hands tidigare för att man skulle ha kunnat bekanta sig med det redan innan mötet och kommentera dess innehåll nogrannare. Enligt ordföranden var programmet för deltagande och bedömning, som skickades ut på förhand, täckande och bra. Positiv respons riktades speciellt till den karta som beskriver konsekvensbedömningen, där det framkom att konsekvenserna sträcker sig över ett större område än det område som ska detaljplaneras.



### **3. Kaavatyön kommentointi**

Oskari Orenius totesi, että golf- toiminnot voidaan katsoa kuuluvaksi VU-merkintään. Loma-asutuksen ja kiinteänasutuksen määrä vaikuttaa merkittävältä, jonka sijoittamisessa kannattaa olla tarkkaavainen. 4. vaiheen maakuntakaava on meneillään, jossa on mukana myös vapaa-ajanasutus, urheilu ym.. Todettiin, että VU-alueita ei ole juuri avattu maakuntakaavaan liittyvissä materiaaleissa.

Museoviraston Teija Tiitinen oli jättänyt etukäteen kommentin Nevaksen arkeologisesti mielenkiintoisesta alueesta ja siellä sijaitsevista mahdollisesti entuudestaan tuntemattomien kohteiden löytymisestä. Kommentissaan hän toteisi, että alueella tulisi suorittaa arkeologinen tarkkuusinventointi. Kommentti on pöytäkirjan liitteessä 1.

Juha Vuorinen, Porvoon museosta, totesi, että alueella on hyvinpitkälle ulottuva historia, jota olisi hyvä tarkkailla mm. maisemaselvityksen yhteydessä historiallisen kartta-analyysin muodossa. Historiallinen kartta-analyysi avasi historiallisia tasoja maisema-analyysiin, talli hetkellä analyysi perustuu tämän päivän maisemaan. hän totesi, että Sipoon kunnan toimesta laadittu rakennusperintöselvitys, erityisesti Kaakkos-Sipoon osalta, on puutteellinen eikä sitä voi käyttää kuranttina selvityksenä. Vuonna 1982 Eila Perkkiön laatima rakennuskulttuuri-inventointi on kattavampi, mutta tosin noin 30 vuotta vanha. Vuorinen totesi, että kyseinen selvitys tulisi asemakaavoitusta varten ainakin päivittää. Todettiin vielä, että alueella ei ole paljon rakennuksia, joten selvitykseen tulisi ottaa kaikki rakennukset mukaan.

Henrik Wager totesi puheenvuorossaan, että koska mitoitusta ei ole vielä tehty eikä luonnokseen ole pystytty etukäteen tutustumaan, niin hän ei pysty ottamaan kantaa kaava-alueelle osoitetun rakentamisen määrään. Hän mainitsi, että selvitykseen ja tarkasteluun tulisi ottaa mukaan jo mainittu historiallinen taso. Vaihtoehtoja tulisi verrata nimenomaan siihen mitä kulttuuriympäristö, maisema ja luonto kestävät. Hän puolsi myös kulttuurihistorian kannalta selvitysten päivittämistä.

Ilpo Huolman ELY-keskusta totesi, että luontoselvitysten valmistuttua hän voi tarkemmin tutustua selvitykseen ja kommentoida sitä. Hän totesi, että Natura- kysymykset tulee käsitellä ja huomioida myös kaavoituksessa. OAS:n vaikutuskartassa luontovaikutukset ulottuvat Natura-alueelle, mutta vaikutukset voisi mainita myös sanallisesti. Huolman totesi, että luontoselvitysten laadinta-aika on kuitenkin lyhyt, jolloin hyönteisiin kohdistuvat havainnot voivat jäädä pintapuolisiksi. Paikallisilla tarkkailijoilla on usein monen vuoden havainnot ja heidän huomiot ovat hyödyllisiä selvityksiä laadittaessa. Todettiin myös, että mm. metson soidinpaikka on muutaman sadan metrin päässä kaava-alueesta.

Hannu Palmen mainitsi, että liikenneselvitys on vielä tekeillä, jolloin tarkempi kommentointi siirtyy selvityksen valmistumisen jälkeen. Palmen totesi, että on suunnittelussa tulee huomioida joukko- ja kevytliikenne sekä liikenneturvallisuus. Palmen mainitsi myös, että pysyvä asuminen vaatii asumisen peruspalveluiden osoittamisen ja niiden saavutettavuuden selvittämisen. Palveluiden käytön muodostama liikenne tulee huomioida.

Tuomas Autere kokosi kommentit lopuksi yhteen. Totesi uudestaan OAS:n olevan hyvä ja erityisesti vaikutuskartan olevan kattava. Kaava-alueen irrallisen saarekkeen osalta Autere totesi suunnittelun olevan



MUISTIO/PRO MEMORIA

12.6.2013



4 (6)

helpointa, jos se jätetään pois rajauksesta, koska sen liittyminen muuhun kaava-alueeseen voi olla ongelmallinen. Kaavaa vahvimpana ohjaavana suunnitelmana toimii Sipoon yleiskaava 2025, jossa on laajin VU-alue. Totesi myös, että aikaisempi Country Club Village –suunnitelma oli pienimmästä avaisempi kuin mitä nyt on suunnitteilla. Jatkosuunnittelussa tulee ratkaista kuinka golf-alueet liittyvät toisiinsa, joka kannattaa myös kuvata kaava-asiakirjoissa. Golf-alueen sisäinen liikenneturvallisuus tulee todeta, huomioida ja esittää myös kaava-asiakirjoissa. Pysyvän asumisen määrä ja sijoittuminen sekä siitä palvelevat palvelut sekä liikennemäärit tulee huomioida. Mitoitukseen ei voida ottaa kantaa, koska luonnokseen ei ole päässyt tutustumaan etukäteen.

Lopuksi Sipoon kunta vastasi kommentteihin ja saatuun palautteeseen. Matti Kanerva totesi, että maakuntakaavan VU-alue käsittää nykyisen golf-alueen ja kartanoalueen. Sipoon yleiskaava 2025 käsittää alueen laajempaan. Asemakaavoitettavan alueen rajaus perustuu Sipoon yleiskaavan 2025:een sekä maanomistukseen. Kulttuuriympäristöselvitys on puutteellinen ja siitä puuttuu merkittäviä alueita. Rakennetun ympäristön osalta tehdään täydentävä selvityksiä alueelle. Kaava-alueen vaikutusalueella asuu luontoasiantuntijoita, jotka ovat valituksia jättäneet. Valitus koskee Boxin soita, ja ne tulee huomioida kaavoituksessa. Mitoituksen suhteen suunnittelu on tehty nykyisten rajausten mukaan. Vakituinen asuminen jää vähäiseksi, alueelle tulee joitakin uusia asuintontteja. Vapaa-ajan asutusta sijoitetaan alueella siten, että se on yritystoiminnan kannalta kannattavaa. Liikenteen kannalta alue on jaettu kahteen osa-alueeseen, itä- ja länsiosaan. Golf-alueiden liittymistä toisiinsa ei ole vielä päättetty. Kaava-alueen saarekkeen liittyminen muuhun kaava-alueeseen on myös vielä pohdinnassa. Lopuksi Pilvi Nummi-Sund totesi, että maisemaselvitystä ei ole vielä julkaistu kaavan nettisivuilla, jonka takia se ei ole ollut saatavissa. Maisemaselvitys tullaan täydentämään karttahistoriallisella tarkastelulla.

Konsultilla ei ollut kommentteihin lisättävää.

### **3. Kommentarer om planarbetet**

Oskari Orenius konstaterade att golffunktionerna kan anses ingå i VU-beteckningen. Den mängd av semesterbosättning och fast bosättning som anvisats verkar stor och därför bör man vara noggrann med hur bosättningen placeras. Landskapsplanens etapplan 4 är under arbete och i den ingår även fritidsbosättning, idrott mm. Man konstaterade att VU-områdena inte har beskrivits i någon större utsträckning i det material som finns i anknytning till landskapsplanen.

Teija Tiitinen från Museiverket hade inlämnat en kommentar om Nevas arkeologiskt intressanta område på förhand och om eventuella objekt på området som man inte känner till sedan tidigare. I sin kommentar konstaterade Tiitinen att man borde göra en arkeologisk specialinventering på området. Kommentaren finns som bilaga 1 till protokollet.

Juha Vuorinen från Borgå museum konstaterade att området har en väldigt lång historia och det skulle vara bra att göra en historisk kartanalys bland annat i anknytning till landskapsutredningen. En historisk kartanalys skulle tillföra historiska dimensioner till landskapsutredningen. För tillfället baserar sig analysen på det nuvarande landskapet. Vuorinen konstaterade att den byggnadsarvsutredning som upprättats av



MUISTIO/PRO MEMORIA

12.6.2013



5 (6)

Sibbo kommun, i synnerhet för sydöstra Sibbo, är bristfällig och inte kan användas som en giltig utredning. Den byggnadskulturutredning som gjorts av Eila Perkiö år 1982 är mera täckande, men ändå cirka 30 år gammal. Vuorinen konstaterade att utredningen i fråga åtminstone borde uppdateras för detaljplaneringen. Man konstaterade också att det inte finns många byggnader på området och därför borde alla byggnader ingå i utredningen.

Henrik Wager konstaterade i sitt anförande att eftersom man inte ännu gjort någon dimensionering och inte kunnat bekanta sig med utkastet på förhand så kan han inte ta ställning till den byggnadsmängd som anvisats till området. Han konstaterade att den redan nämnda historiska dimensionen borde tas med i utredningen och undersökningen. Man borde jämföra alternativen med vad kulturmiljön, landskapet och naturen kan stå emot. Wager underströdde också behovet av att uppdatera de kulturhistoriska utredningarna.

Ipo Huolman från NTM-centralen konstaterade att han kan bekanta sig nogrannare med utredningen när den är färdig och kommentera den. Han konstaterade att Natura-frågorna bör behandlas och beaktas även i planläggningen. Enligt konsekvenskartan i programmet för deltagande och bedömning sträcker sig konsekverna för naturen till Natura-området, men konsekvenserna kunde också beskrivas i text. Huolman konstaterade att den tid inom vilken naturutredningen ska upprättas är kort och därför kan de observationer som gäller insekter förblifft ytliga. Lokala observatörer har ofta observationer från många års tid och deras observationer är därför till nytta när man upprättar utredningar. Man konstaterade också att det bland annat finns en tjäderspelplats på några hundra meters avstånd från planområdet.

Hannu Palmen nämnde att trafikutredningen ännu är under arbete och därför sker den nogrannare kommenteringen efter att utredningen blivit färdig. Palmen konstaterade att man bör beakta kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik och trafiksäkerhet i planeringen. Palmen nämnde också att den fasta bosättningen förutsätter grundservice för bosättningen och att tillgängligheten till servicen utreds. Den trafik som uppkommer genom användningen av servicen bör också beaktas.

Tuomas Autere gjorde slutligen en sammanfattning av kommentarerna. Han konstaterade på nytt att programmet för deltagande och bedömning är bra och att speciellt konsekvenskartan är täckande. När det gäller den ö som ligger separat från planområdet konstaterade Autere att planeringen sker lättast om ön lämnas utanför gränserna eftersom det kan vara problematiskt om det ingår i det övriga planområdet. Den plan som har starkast inverkan på planen är Generalplan för Sibbo 2025, där det största VU-området finns. Autere konstaterade också att den tidigare Country Club-planen är mindre omfattande än den som nu är under planering. I den fortsatta planeringen bör man utreda hur golfområdena ansluter till varandra och det här bör man också beskriva i planhandlingarna. Man bör också konstatera, beakta och beskriva den interna trafiksäkerheten för golfområdet i planhandlingarna. Mängden av fast bosättning och dess placering, den service som tjänar bosättningen samt trafikmängderna bör även beaktas. Man kan inte ta ställning till dimensioneringen eftersom man inte kunnat bekanta sig med utkastet på förhand.

Slutligen svarade Sibbo kommun på kommentererna och den inlämnade responsen. Matti Kanerva konstaterade att landskapsplanens VU-område omfattar det befintliga golfområdet och herrgårdsområdet.



Sibbo generalplan 2025 omfattar ett större område. Avgränsningen av det område som ska detaljplaneras grundar sig på Sibbo generalplan 2025 och på markägoförhållandena. Kulturmiljöutredningen är bristfällig och från den fattas viktiga områden. Med tanke på den byggda miljön görs kompletterande utredningar på området. På planområdets effektorområde bor naturexperter som har inlämnat besvär. Besväret gäller myrarna i Box och de bör beaktas i planläggningen. När det gäller dimensioneringen har planeringen skett enligt nuvarande gränser. Den fasta bosättningen förblev småskalig, till området anvisas en del nya bostadstomter. Fritidsbosättning på området placeras så att det är lönsamt med tanke på företagsverksamhet. Med tanke på trafiken har området indelats i två delområden, en östra och en västra del. Man har ännu inte fattat beslut om hur golfområdena ska anslutas till varandra. Anslutande av planområdets ö till det övriga planområdet är också ännu under behandling. Till slut konstaterade Pilvi Nummi-Sund att planutredningen inte ännu har publicerats på planens webbplats och därfor har man inte haft tillgång till den. Landskapsutredningen kommer att kompletteras med en karthistorisk undersökning.

Konsulten hade inget att tillägga i kommentarerna.

#### **4. Kaavan eteneminen**

Tavoitteena oli, että kaava hyväksytäisiin vuoden loppuun mennessä, mutta lisäselvitystarpeiden myötä aikataulu venyy todennäköisesti seuraavan vuoden puolelle.

#### **4. Planens framskridande**

Målet var att planen godkänns före slutet av året, men på grund av behovet av fortsatta utredningar kommer tidtabellen sannolikt att flyttas till nästa år.

#### **5. Kokouksen päätäminen**

Kokous päätettiin noin kello 14.15

#### **5. Mötet avslutas**

Mötet avslutades ca kl. 14.15

Muistion vakuudeksi,

In fidem,

Justiina Nieminen

AIRIX Ympäristö Oy/AIRIX Miljö Ab



4.1.2016

## Työkokous Ely-keskus ja Sipoon kunta 11.12.2015

### Aika

pe 11.12.2015, klo 9.30 - 11.00

### Paikka

Ely-keskus, 5krs.  
Opastinsilta 12 B, Pasila

### Paikalla

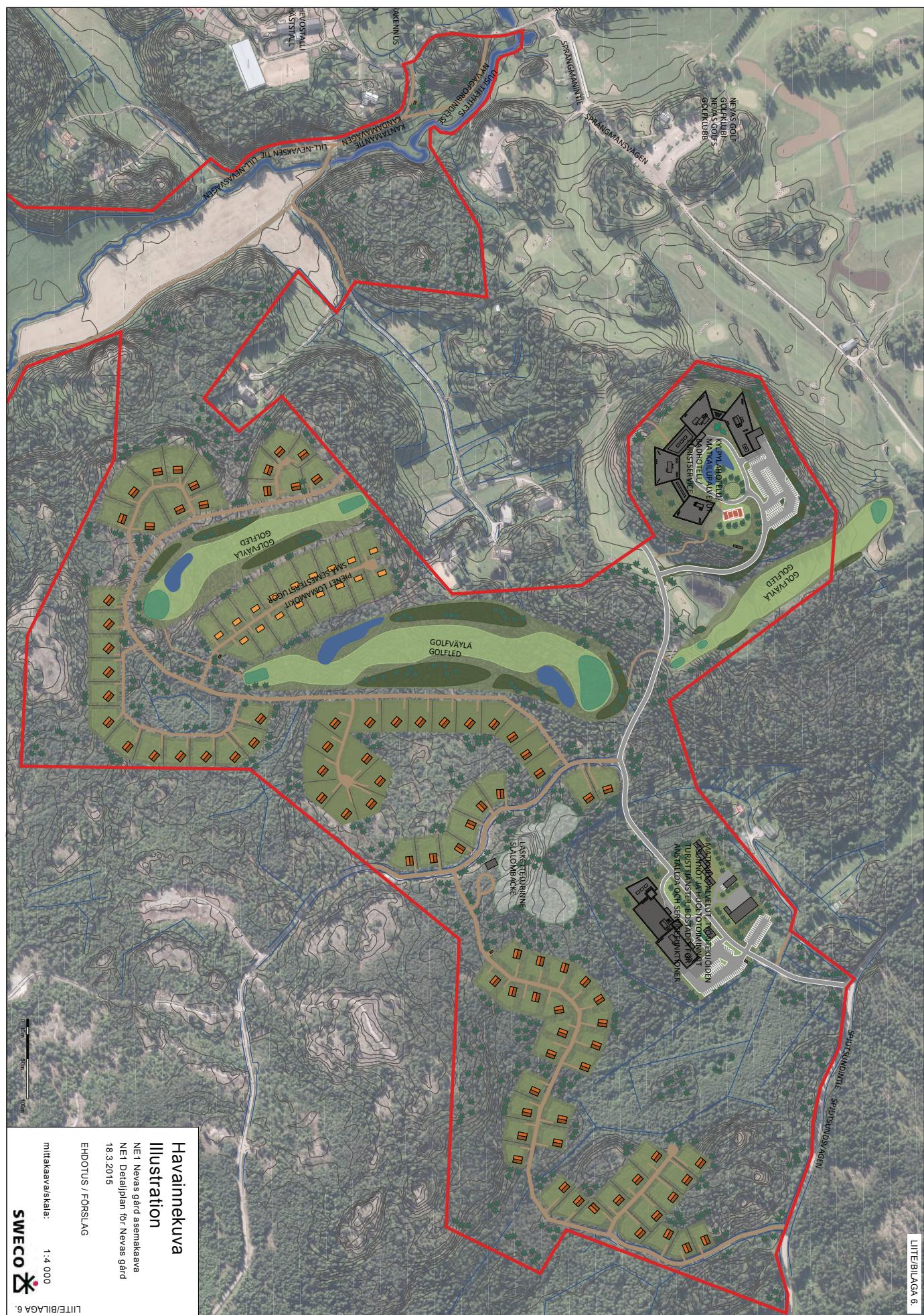
Elina Kuusisto, Ely-keskus  
Anna Puolamäki, Ely-keskus  
Minna Weurlander, Ely-keskus  
Matti Kanerva, Sipoon kunta  
Hertta Ahvenainen, Sipoon kunta (muistion laatija)  
Henrik Wickström, Wixplan Oy  
Leif Fredriksson, maanomistaja Nevas gård

### Muistio

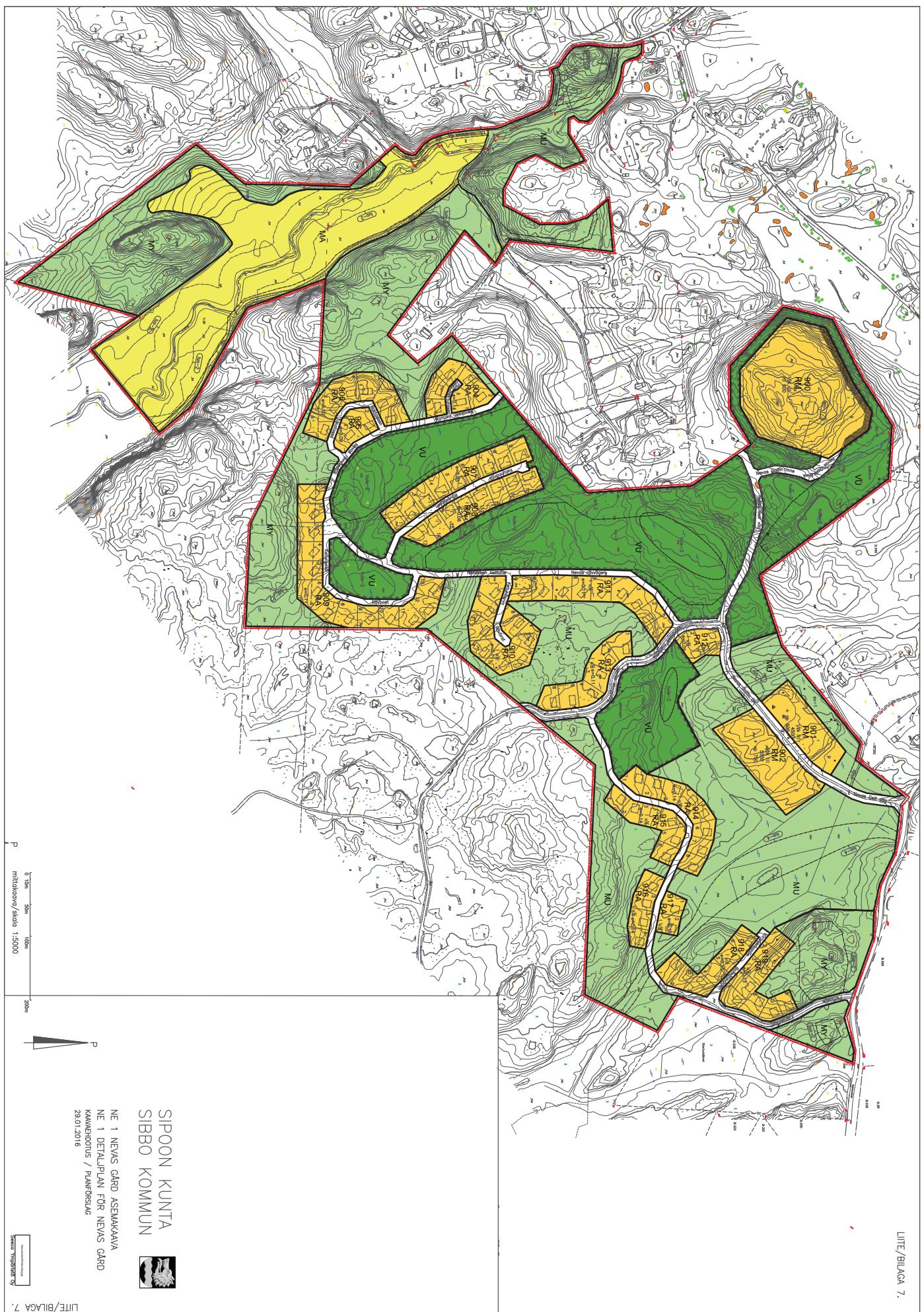
#### Nevas gårdin asemakaava, liikennejärjestelyt

- Ely-keskus pitää ainoina laillisina vaihtoehtona kaavan tiejärjestelyissä seuraavia kahta vaihtoehtoa:
  1. Kaikki asemakaavan ajotiet merkitään kaduksi tai
  2. Spjutsundintien ja yksityistien yhdistävä ajotie merkitään kaduksi ja muut ajotiet merkitään kortteliensisäisiksi ajoyhteyksiksi. Tällöin kaava-alueen pohjoinen kulma MU-aluetta ja kortteli 902 joudutaan poistamaan kaavasta, koska alueen eteläpuolitse kulkee yksityistie, jota ei voida muuttaa kaduksi, koska sitä ei voida liittää yleiseen katuverkkoon.
- Spjutsundintien pieniä osuuksia ei tule sisällyttää asemakaavaan ainoastaan liittymien paikkojen osoittamiseksi, vaan jättää Spjutsundintie kaavarajauksen ulkopuolelle. Liittymille tulee hakea ELY-kesuksesta liittymäluvat, mikäli liittymälupia ei vielä ole, tai luvat liittymien käyttötarkoitukseen muuttamiseen, mikäli liittymillä on jo luvat muuhun kuin asemakaavan mukaiseen maankäyttoön.
- Se, miten sopimusasiat katujen rakentamisesta ja kunnossapidosta hoidetaan, on kunnan ja maanomistajan välinen asia, johon Ely ei puudu. Kunta ja maanomistaja jatkaa neuvotteluja tämän asian kohdalla keskenään.

**Liite 6: Havainnekuva**  
**Bilaga 6: Illustration**



**Liite 7a: Asemakaavan pienennös**  
**Bilaga 7a: Förminskning av detaljplanekartan**



## Liite 7b: Asemakaavan merkinnät ja määräykset Bilaga 7b: Detaljplanens beteckningar och bestämmelser



### KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET: PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
RA	Loma-alueiden korttelialue. Kvartersområde för fritidsbostäder.
RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.
MU	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friuftslivet.
MA	Maisemallisesti arvokas peittoalue. Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.
MY	Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.
-----	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
-----	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.
-----	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
-----	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
-----	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
902	Korttelin numero. Kvartersnummer.
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
10 000	Rakennusoikeus kerrosalan eli kerrosalaan. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
e=0.14	Tehokkuusluuku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman salitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
1/2k III	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman keroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
I u½	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman keroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
10 000 + ap 1250	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa korttelin pääkäyttötarkoituksen mukaisen salitun kerrosalan neliömetrимäärän ja toinen luku salitun työntekijöiden asuntoihin varattavan asuntokerrosalan neliömetreinä. Talserie där det första talet anger den tillåtna våningsytan i kvadratmeter enligt kvarterets huvudsakliga användningsändamål och det andra talet anger den tillåtna bostadsytan i kvadratmeter för de anställdas bostäder.

## Liite 7b: Asemakaavan merkinnät ja määräykset

### Bilaga 7b: Detaljplanens beteckningar och bestämmelser



	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
sv-1	Suojavyöhyke. Alueen olemassa oleva puusto ja kasvillisuus tulee säilyttää tai istuttaa korvaavaa kasvillisuutta. Skyddszon. Det befintliga trädbeståndet och växtligheten på området bör bevaras eller ersättas med annan växtlighet.
sv-2	Ratsastuskentän suojavyöhyke. Alueella on säilytettävä tai istutettava suojaavaa puustoa ja kasvillisuutta ratsastuskentältä housevan pölyn levämisen estämiseksi. Ridbanans skyddszon. På området skall skyddande trädbestånd och växtlighet bevaras och planteras för att hindra dammspridning från ridbanan.
z	Puistomuuntamolle varattu alueen osa. För parktransformator reserverad del av område.
	Katualue. Gata.
ajo	Ajoyhteys. Körförbindelse.
ajo	Ohjeellinen ajoyhteys. Riktgivande körförbindelse.
p	Ohjeellinen pysäköimispaijka. Riktgivande parkeringsplats.
luo-1	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, jolla sijaitsee metsälain mukaisia arvokaita elinympäristöjä. Område som är viktigt med tanke på naturens mångfald och inom vilket ligger enligt skogslagen värdefulla livsmiljöer.
luo-2	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Merkinnällä osoitettuilla alueilla tulee niille kohdistuvissa toimenpiteissä ja toimenpiteiden suunnittelussa ottaa huomioon alueen erityiset luontoarvot. Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. På de områden som anvisats med beteckningen skall vid åtgärder och planering av åtgärder tas hänsyn till områdets särskilda naturvärden.
luo-4	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä ekologinen yhteys. Alueella tulee huomioida ympäröivien suoalueiden vesitasapainon säilyttäminen. Veden virtaamista muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä. Ekologisk förbindelse som är viktig med tanke på naturens mångfald. Bevarandet av vattenbalansen på de omgivande myrområdena skall beaktas på området. Det är förbjudet att utföra åtgärder som ändrar vattnets strömningar.
sm-1/1	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmissa on pyydettävä Museoviraston lausunto. Numero merkinnän yhteydessä viittaa kaavaselostuksen muinaisjäännösten luetteloon numeroointiin. Del av område, på vilken finns enligt lagen om formminnen fredad fornlämning. Med stöd av lagen om formminnen är det förbjudet att utgräva, överhöja, ändra, skada eller på annat sätt rubba området. Om planer som berör området eller som ansluter till det skall utlätande begäras från Museiverket. Siffran i anslutning till markeringen hänvisar till nummeringen i förteckningen över fornlämningar i planbeskrivningen.
vu-2	Alueen osa, jolle voi sijoittaa golfväylän suoja-alueineen. Del av område där det är tillåtet att placera en golffeld med skyddsområden.
vu-3	Alueen osa, jolle voi sijoittaa mäenlaskupaikan. Del av område där det är tillåtet att placera en mindre skidbacke.
hule-2	Ohjeellinen hulevesijärjestelmälle varattu osa, jonka kautta johdetaan ja viivitetään hulevesiä allas- ja ojarakentein. Riktgivande del som reserverats för dagvattensystem, genom vilket man leder och födröjer dagvatten genom bassäng- och dikeskonstruktioner.

## Liite 7b: Asemakaavan merkinnät ja määräykset

### Bilaga 7b: Detaljplanens beteckningar och bestämmelser



#### Yleiset määräykset:

- RA-korttelialueet on varattu erillisten lomarakennusten korttelialueiksi. Korttelialueet voidaan jakaa erillisiksi, pinta-alaltaan vähintään 600 m<sup>2</sup>, suuruisiksi rakennuspaikoiksi.
- RA-korttelialueilla rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähän naapurin tonttiin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoiteta.
- RM-korttelialueelle saa rakentaa hotelli-, kylpylä-, ravintola-, toimisto- ja majoitustiloja, sekä muita matkailua palveleville toiminnolle tarkoitettuja rakennuksia ja toimintoja.
- RM-korttelialueelle voidaan sijoittaa työntekijöiden asuntoja kaavassa osoitetun lisärakennusoikeuden mukaisesti. Asunnot tulee rakentaa kortteliin pääkäyttötarkoitukseen mukaisten rakennusten yhteyteen tai erillisesti, enintään kaksikerroksisena kytettyinä pientalokokonaisuutena. 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 turvaoäisydet. Alueelle voidaan sijoittaa vapaa-ajan toimintoja palvelevia reitistöjä. Alueella saa tehdä metsähoidollisia toimenpiteitä.
- Golfkentälle tulee laata hulevesisuunnitelma. Golf-alueiden hulevedet on viivytettävä 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, kattomuodoiltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään sopuuhainen yhtenäinen kokonaisuus.
- Rakennettavien korttelialueiden vettälpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivytä 1 m<sup>3</sup> vettä / 100 m<sup>2</sup> läpäismäntöä pintaan kohden. Tämä vastaa 10 mm sadetta. Viivytysjärjestelmien tulee tyhjentyä 24 tunnin kulussa täytymisestään ja niissä tulee olla halittu yliuoto hulevesiin johtamisreiteille.
- Kaikille RM- ja RA-korttelialueille tulee laata hulevesisuunnitelma.
- MU-, MY- ja MA-alueilla salitaan ulkoilureitistöt. Reittien suunnittelussa on huomioitava luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alueet ja yhteydet (luo-alueet).
- MU-, MY- ja RA-alueilla olemassa oleva puusto tulee mahdollisuuksiin mukaan säilyttää.

#### 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>.
- På RA-kvartersområdena skall en byggnad i allmänhet placeras på tomten så att den ligger 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 tilläggsbyggrät som anvisas i planen. Bostäderna skall byggas i anknytning till byggnader som uppförts enligt kvarterets huvudsakliga användningsändamål eller som separat kopplade småhus med högst två våningar. Det är inte tillåtet att spjälka separata tomter för egnahemshus från RM-området.
- På VU-kvartersområdet är det tillåtet att bygga en golfbana samt små byggnader, konstruktioner och servicevägar som tjänar området. I planeringen av golfbanan skall skyddsavstånd beaktas. Det är tillåtet att placera ledar som tjänar fritidsfunktioner på området. Det är tillåtet att utföra skogsvårdsåtgärder på området.
- En dagvattenplan bör utarbetas för golfbanan. Dagvatten från golfområdena skall födröjas och ledas på ett kontrollerat sätt till områdets dagvattensystem.
- På vu-3-delområdet i VU-kvartersområdet är det tillåtet att placera små servicebyggnader, konstruktioner och anordningar samt servicevägar som tjänar skidbacken.
- MA-området bevaras som öppet åkerområde.
- Byggnaderna i kvartersområdena och byggnadsgrupperna skall vara enhetliga vad gäller massa, fasad, takformer, material och färgsättning.
- Dagvatten från ytor som inte släpper igenom vatten i de kvartersområdena som skall byggas skall 1 m<sup>3</sup> vatten/100 m<sup>2</sup> yta som inte släpper igenom vatten födröjas. Detta motsvarar 10 mm regn. Fördröningsystemet bör tömmas inom 24 timmar efter att det blivit fullt. Systemet bör även ha kontrollerat överlopp för ledning av dagvatten.
- En dagvattenplan skall utarbetas för alla RM- och RA-kvartersområden.
- Friluftsleder är tillåtna på MU-, MY- och MA-områdena. I planeringen av lederna skall områden och förbindelser som är viktiga med tanke på naturens mångfald (luo-områden) beaktas.
- Det befintliga trädbeståndet på MU-, MY- och RA-områdena skall om möjligt bevaras.

## Liite 7b: Asemakaavan merkinnät ja määräykset Bilaga 7b: Detaljplanens beteckningar och bestämmelser



### Toteuttamismääräykset:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 84 §:n nojalla siiretään kadunpitovelvollisuus ja saman lain 91 §:n nojalla siiretään toteuttamisvastuu katujen ja yleisten alueiden osalta kokonaan kaava-alueen kiinteistönomistajille ja haltijoille. Samaa koskee vastut alueen vesi- ja viemäriverkostojen toteuttamista ja kunnossapitoa.
- På basen av markanvändnings- och bygglagens 84 § överförs gatuhållningen och på basen av 91 § i samma lag överförs genomförandeansvaret för gator och allmänna områden i sin helhet på planeområdets fastighetsägare och –innehavare. Samma gäller ansvaret för byggandet och underhållet av områdets vatten- och avloppsnät.

# SIPPOON KUNTA SIBBO KOMMUN

NE 1 NEVAS GÅRD ASEMAKAAVA

NE 1 DETALJPLAN FÖR NEVAS GÅRD

KAAVAEHDOTUS / PLANFÖRSLAG 18.5.2015

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.

Asemakaavalta muodostuu loma-asuntojen ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (korttelit 900–918), maa- ja metsätalousalueettä, maisemalliseksi arvokasta pelloalueutta, kataluettua sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta.

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 fritidsbostäder och byggnader som betjänar turism (kvarter 900–918), jord- och skogsbruksområde, landskapsmässigt värdefullt åkerområde, gatuområden samt område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Pekka Söyrilä  
DI maanmittaus, DI landmäteri  
vs. kehitysjohtaja, tf. utvecklingsdirektör

Matti Kanerva  
arkkitehti SAFA, arkitekt SAFA  
maankäytönpäällikkö, markanvändningschef

Voimaantulo / Ikkraftträande	
Kuulutus / Kungörelse	
Valtuusto / Fullmäktige	
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	
Maankäytöジョウ / Markanvändningssektionen	16.3.2016
Ehdotus nähtävillä / Förslag framlagt MRL / MarkByggL 65§, MRA / MarkByggF 27§	24-4-5.2015
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	31.3.2015
Maankäytöジョウ / Markanvändningssektionen	18.3.2015
Luonnon nähtävillä / Utlast framlagd MRA / MarkByggF 30§	25.9. - 31.10.2014
Maankäytöジョウ / Markanvändningssektionen	4.6.2014, 17.9.2014
 SIPPOON KUNTA SIBBO KOMMUN	Numeros/Nummer
KEHILYS- JA KAATOITUSKESKUS UTVECKLINGS- OCH PLANLAGGNINGSSENTRALEN	NE 1
NE 1 NEVAS GÅRD ASEMAKAAVA NE 1 NEVAS GÅRD DETALJPLAN	Päiväys/Datum 29.02.2016
	Kasvan lasti / Planens utsabtare MKa, PNu
	Plats/Ärlare Sweco Ympäristö Oy/OyWixplan Ab
	Mittakauva/Skala 1:2000



Tapio Toropainen  
projektipäällikkö/projektchef  
DI (YKS-257)

Henrik Wickström  
OyWixplan Ab



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenvetö

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	07.03.2016
Kaavan nimi	NE 1	Nevas gård	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.01.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	NE 1
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	80,2300	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	80,2300
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	80,2300	100,0	34310	0,04	80,2300	34310
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	16,7700	20,9			16,7700	
R yhteensä	17,0400	21,2	34310	0,20	17,0400	34310
L yhteensä	4,8200	6,0			4,8200	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	41,6000	51,9			41,6000	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				



## Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>80,2300</b>	<b>100,0</b>	<b>34310</b>	<b>0,04</b>	<b>80,2300</b>	<b>34310</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	16,7700	20,9			16,7700	
<b>VU</b>	16,7700	100,0			16,7700	
<b>R yhteensä</b>	17,0400	21,2	34310	0,20	17,0400	34310
<b>RA</b>	11,9500	70,1	13060	0,11	11,9500	13060
<b>RM</b>	5,0900	29,9	21250	0,42	5,0900	21250
<b>L yhteensä</b>	4,8200	6,0			4,8200	
Kadut	4,8200	100,0			4,8200	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>	41,6000	51,9			41,6000	
<b>MA</b>	8,6800	20,9			8,6800	
<b>MU</b>	19,2200	46,2			19,2200	
<b>MY</b>	13,7000	32,9			13,7000	
<b>W yhteensä</b>						



## Blankett för uppföljning av detaljplanen

### Basuppgifter och sammandrag

Kommun	753 Sibbo	Datum för ifyllning	07.03.2016
Planens namn	NE 1	Nevas gård	
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	30.01.2013
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	NE 1
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	80,2300	Ny detaljplaneareal [ha]	80,2300
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

### Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost. byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt	80,2300	100,0	34310	0,04	80,2300	34310
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	16,7700	20,9			16,7700	
R sammanlagt	17,0400	21,2	34310	0,20	17,0400	34310
L sammanlagt	4,8200	6,0			4,8200	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	41,6000	51,9			41,6000	
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt				



## Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>80,2300</b>	<b>100,0</b>	<b>34310</b>	<b>0,04</b>	<b>80,2300</b>	<b>34310</b>
<b>A sammanlagt</b>						
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>	16,7700	20,9			16,7700	
<b>VU</b>	16,7700	100,0			16,7700	
<b>R sammanlagt</b>	17,0400	21,2	34310	0,20	17,0400	34310
RA	11,9500	70,1	13060	0,11	11,9500	13060
RM	5,0900	29,9	21250	0,42	5,0900	21250
<b>L sammanlagt</b>	4,8200	6,0			4,8200	
Gator	4,8200	100,0			4,8200	
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>	41,6000	51,9			41,6000	
MA	8,6800	20,9			8,6800	
MU	19,2200	46,2			19,2200	
MY	13,7000	32,9			13,7000	
<b>W sammanlagt</b>						



LIITE / BILAGA 9.



**LIITE 9. ESIMERKKIKUVIA MÖKEISTÄ**  
**BILAGA 9. EXEMPELBILDER PÅ STUGORNA**





LIITE / BILAGA 9.

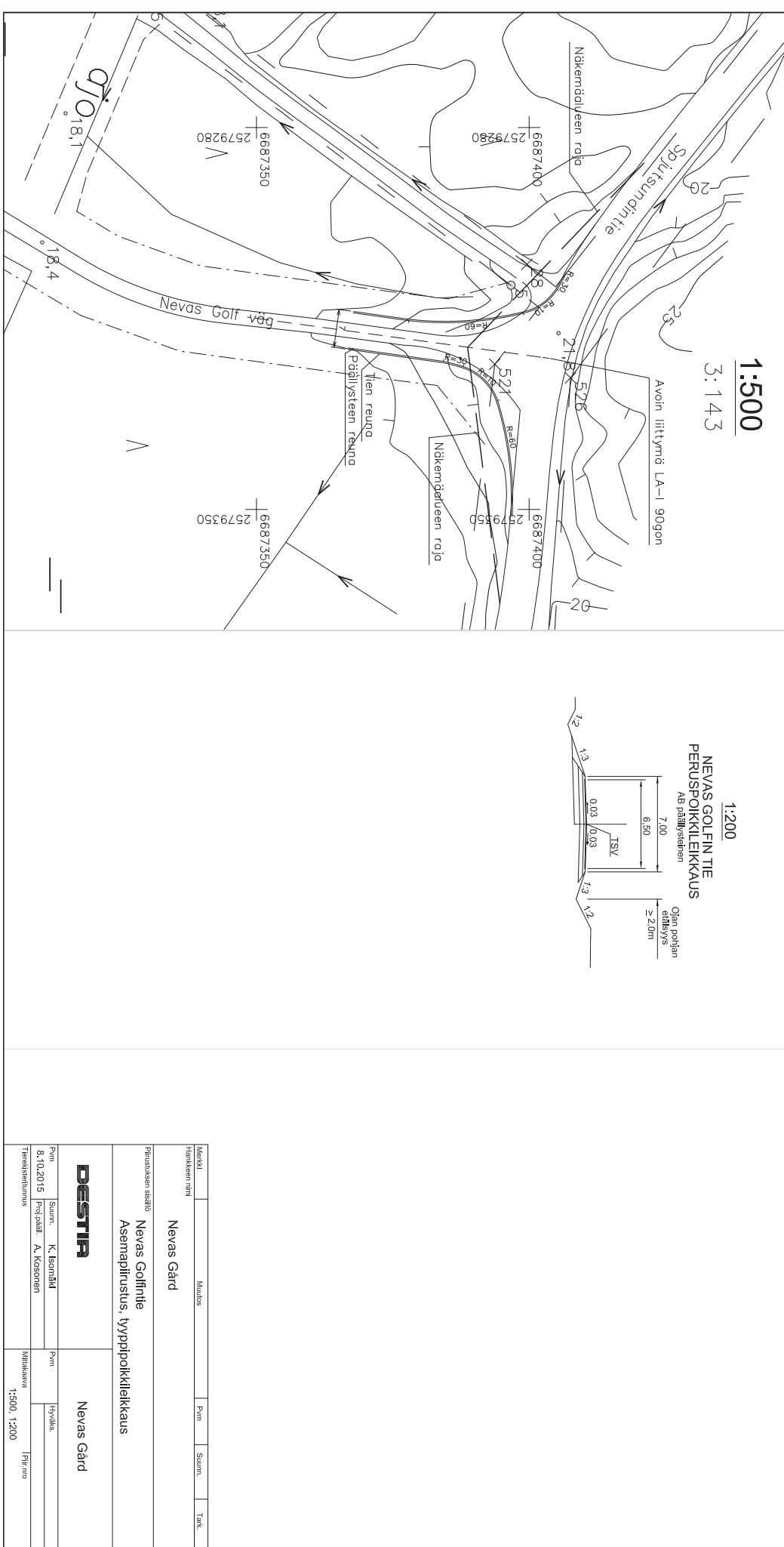


Boulevard of beatris, 9.7.2011



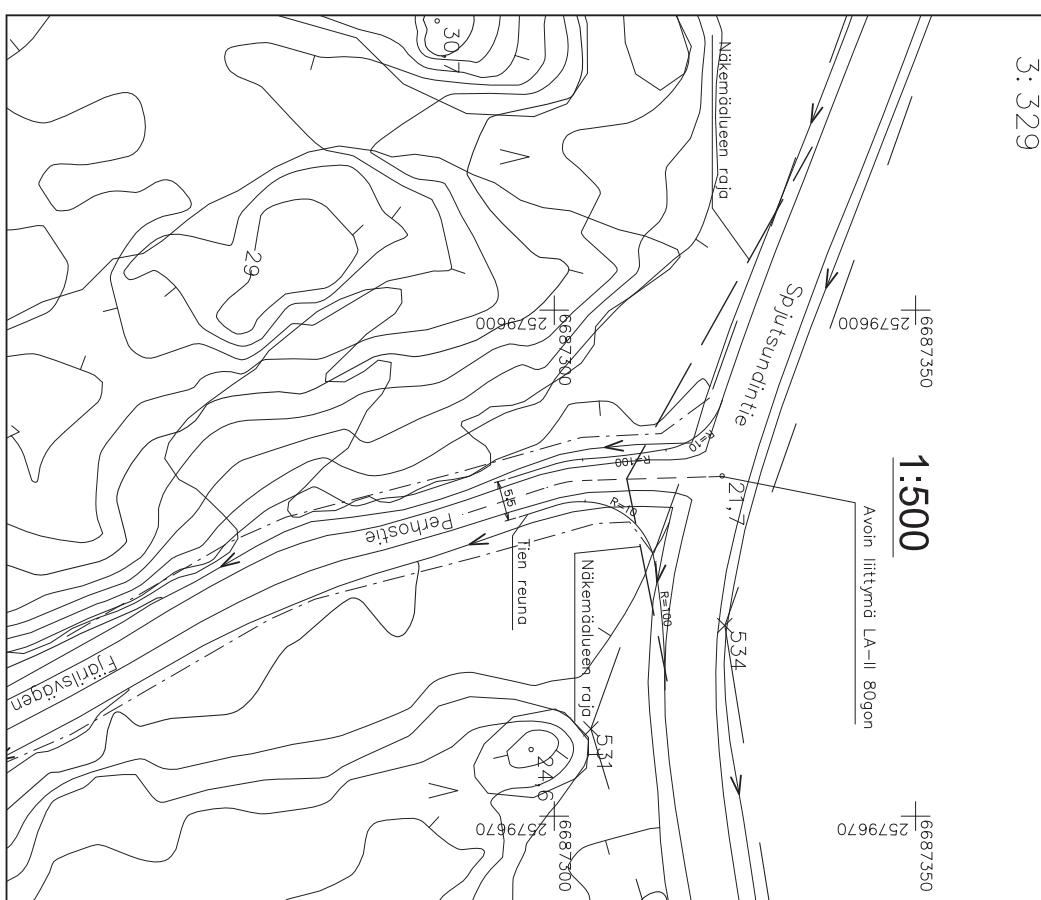
Honkatalot, Plushuvila, 2011

## **Liite 10a: Nevas Golfintien liittymä maantiehen MT 1534 Bilaga 10a: Nevas Golfvägens anslutning till MT 1534**



**Liite 10b: Perhostien liittymä maantiehen MT 1534**  
**Bilaga 10b: Fjärilsvägens anslutning till MT 1534**

3: 329



Merkk.	Muitos	Pvm	Suunn.	Tark.
Hankkeen nimi:				
<b>Nevas Gård</b>				
Pituuden määrä:				
<b>Perhostie</b>				
Asemapiirustus, tyypipolkileikkaus				
<b>DESTIA</b>				
<b>Nevas Gård</b>				
Pvm	Suunn.	Pvm	Hyp. vls.	
8.10.2015	K. Isomäki			
Projekti	A. Kosonen			
Tekijätentumus		Mittakaava	1:500	
		1500	1:200	[Mittakaava]