

M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos

648/10.02.03/2014

MAAJAOS § 88

Maankäyttöjaosto 22.10.2014

Valmistelija: maankäyttöpäällikkö Matti Kanerva, matti.kanerva(at)sipoo.fi,
kaavoittaja Pilvi Nummi-Sund, pilvi.nummi-sund(at)sipoo.fi

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan viheraluetta Massbyn ratsastuskeskuksen käyttöön. Alueelle on tarkoitus rakentaa uusi hevostalli, huoltorakennuksia ja maneesi. Tavoitteena on osoittaa alueelle myös kolme omakotitalon rakennuspaikkaa.

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullan taajaman länsipuolella ja Arlan tehtaan läheisyydessä Labbniityntien varrella. Suunnittelualueella sijaitsee olemassa oleva hevostalli piharakennuksineen ja aitauksineen sekä maatilan pihapiiri.

Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on pääosin taajamatoimintojen aluetta (A) ja osittain työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP). Alueen itäosa on tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.

Alue on laajuudeltaan noin 11,9 ha. Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 2:68 sekä osaa kiinteistöistä 1:44, 2:75, 1:62, 1:11, 1:61 ja 4:3 Massbyn kylässä. Kiinteistöt sijaitsevat asemakaavan kortteleiden 148 ja 151 alueella.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden hevostallin, maneesin ja talousrakennusten sekä kolmen uuden omakotitalon rakentamisen.

Maatilojen talouskeskusten korttelialueelle (AM) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6.676 k-m², joka sisältää rakennusoikeutta uudelle tallille ja maneesille yhteensä 3.000 k-m², uudelle talousrakennukselle 300 k-m², olemassa olevalle tallille ja liiterille yhteensä 2.000 k-m², olemassa oleville asuinrakennuksille yhteensä 576 k-m² sekä olemassa oleville talousrakennuksille 800 k-m².

Kolmelle uudelle ja yhdelle olemassa olevalle erillispientalotontille on osoitettu asuinrakennusoikeutta 300 k-m² kullekin. Lisäksi tonteille saa rakentaa 60 k-m² piharakennuksen.

Asemakaavassa on kiinnitetty huomiota alueen hulevesien käsittelyyn osoittamalla hulevesien käsittelyalueet ja määräys hevostarhojen hulevesien viivytysaltaan rakentamisesta.

Sopimukset

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty

kunnanhallituksessa 17.6.2014 ja allekirjoitettu maanomistajan ja kunnan puolesta 19.8.2014.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen laaditaan maankäyttösopimus kunnan ja maanomistajien kesken.

Vuorovaikutus

Kaavatyö on kuulutettu vireille 27.8.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä kunnan verkkosivuilla suunnitteluprosessin ajan.

Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutos on valmisteltu suoraan kaavaehdotukseksi ilman erillistä luonnosvaihetta. Asemakaavan muutosehdotus ja siihen liittyvät rakentamistapaohjeet voidaan asettaa nähtäville.

Lausunnonantajat

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Museovirasto
- Porvoon museo - Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Sipoon Yrittäjät ry

Liitteet

- Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset, liite 1/§88
- Rakentamistapaohjeet, liite 2/§88
- Kaavaselostus liitteineen, liite 3/§88

Vt. kehitysjohtajan ehdotus:

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavan muutosehdotus ja rakentamistapaohjeet (kaava M 2) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KH § 267

Kunnanhallitus 11.11.2014

Liitteet

- Liite 1/267. § KH: Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset
- Liite 2/267. § KH: Rakentamistapaohjeet
- Liite 3/267. § KH: Kaavaselostus liitteineen

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää, että Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavan muutosehdotus ja rakentamistapaohjeet (kaava M 2) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen

27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja että kaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian jatkovalmisteluun.

MAAJAOS § 65

Maankäyttöjaosto 23.9.2015

Valmistelija: kaavoituskoordinaattori Pilvi Nummi, pilvi.nummi(at)sipoo.fi

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden ratsastusmaneesin ja talousrakennusten rakentaminen Massbyn ratsastuskeskuksen yhteyteen sekä kahdeksan uuden omakotitontin osoittaminen nykyisen pientaloasutuksen tuntumaan.

Suunnittelualue ja sen laajentaminen

Asemakaava-aluetta on laajennettu kunnanhallituksen 25.11.2014 §274 hyväksymän kaavoitusaloitteen mukaisesti. Kaava-alueeseen on liitetty kokonaisuudessaan kiinteistöt:

753-419-0001-0023 Bergshyddan

753-419-0001-0060 Nyåker

753-419-0001-0061 Thureberg

753-419-0001-0011 Gustafslund

753-419-0001-0062 Tasslund

753-419-0004-0003 Solbacka

sekä uusia osia kiinteistöistä:

753-419-0001-0044 Kavals

753-419-0002-0075 Styrmans sekä kaavateknisistä syistä osa

Massbyntien tiealuetta. Kaavan tunnus säilyy samana (M 2), mutta sen nimi on muutettu muotoon Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavamuutos.

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullan taajaman länsipuolella ja Arlan tehtaan läheisyydessä Labbniityntien varrella. Suunnittelualueella sijaitsee olemassa oleva hevostalli piharakennuksineen ja aitauksineen sekä maatilan pihapiiri.

Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on pääosin taajamatoimintojen aluetta (A) ja osittain työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP). Alueen itäosa on tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 18 ha. Asemakaavan muutos koskee Massbyn kylän kiinteistöjä: 753-419-0001-0023 (Bergshyddan), 753-419-0001-0060 (Nyåker), 753-419-0001-0061 (Thureberg), 753-419-0001-0011 (Gustafslund), 753-419-0001-0062 (Tasslund), 753-419-0002-0068 (Hembacka), 753-419-0004-0003 (Solbacka) ja osia kiinteistöistä 753-419-0002-0075 (Styrmans) ja 753-419-0001-0044 (Kavals). Kiinteistöt sijaitsevat asemakaavan kortteleiden 148 ja 151 alueella.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden ratsastusmaneesin, ratsastuskeskukseen liittyvien talousrakennusten sekä kahdeksan uuden omakotitalon rakentamisen.

Maatilojen talouskeskusten korttelialueelle (AM) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6.676 k-m², joka sisältää rakennusoikeutta uudelle maneesille 2.250 k-m², uusille talousrakennuksille 1.050 k-m², olemassa olevalle tallille ja liiterille yhteensä 2.000 k-m², olemassa oleville asuinrakennuksille yhteensä 576 k-m² sekä olemassa oleville talousrakennuksille 800 k-m².

Kahdeksalle uudelle erillispientalotontille (AO) on osoitettu asuinrakennusoikeutta 200-300 k-m² kullekin. Lisäksi tonteille saa rakentaa 60 k-m² piharakennuksen. Olemassa oleville uudemmilte asuinrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta samalla periaatteella maanomistajien tarpeiden mukaan 200-300 k-m² + 60 k-m² piharakennukselle. Uutta asuinrakennusoikeutta alueelle tulee yhteensä 3.350 k-m² (+ 806 k-m² piharakennusoikeutta).

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä Styrmansin tilan päärakennus piharakennuksineen on merkitty kaavaan siten, että niiden laajentaminen ei ole mahdollista. Niille on osoitettu rakennusoikeus nykyisen pinta-alan mukaisesti ja rakennusala noudattelee rakennuksen muotoa. Erityisiä suojelumääräyksiä ei ole katsottu tarpeellisiksi.

Asemakaavassa on kiinnitetty huomiota alueen hulevesien käsittelyyn osoittamalla hulevesien käsittelyalueet ja määräys hevostarhojen hulevesien viivytysaltaan rakentamisesta.

Sopimukset

Laajennusalueen osalta asemakaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 2.6.2015 ja allekirjoitettu maanomistajan ja kunnan puolesta kesäkuussa 2015.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen laaditaan maankäyttösopimus kunnan ja maanomistajien kesken. Asemakaavan toteutuksesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat maanomistajat.

Vuorovaikutus

Suunnittelualueen laajennuksen myötä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 4.6.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä kunnan verkkosivuilla suunnitteluprosessin ajan.

Alueen kaavoituksesta kiinnostuneille järjestettiin naapurustotapaaminen 10.6.2015 Massbyn ratsastuskeskuksen tallin tiloissa.

Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutos on valmisteltu suoraan kaavaehdotukseksi ilman erillistä luonnosvaihetta. Asemakaavan muutosehdotus ja siihen liittyvät rakentamistapaohjeet voidaan asettaa nähtäville.

Lausunnonantajat

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Museovirasto
- Porvoon museo - Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Sipoon Yrittäjät ry

Liitteet

Liite/Bilaga 1/§65. MAAJAOS: Kaavaehdotus 1:2000 ja kaavamääräykset
Liite/Bilaga 2/§65. MAAJAOS: Rakentamistapaohjeet
Liite/Bilaga 3/§65. MAAJAOS: Kaavaselostus
Liite/Bilaga 4/§65. MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet

Vt. kehitysjohtajan ehdotus:

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavan muutosehdotus ja rakentamistapaohjeet (kaava M2) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Beslut

Förslaget godkändes enhälligt.

KH § 193

Kunnanhallitus 6.10.2015

Liitteet

Liite/Bilaga 1/§ 193 KH: Kaavaehdotus 1:2000 ja kaavamääräykset
Liite/Bilaga 2/§ 193 KH: Rakentamistapaohjeet
Liite/Bilaga 3/§ 193 KH: Kaavaselostus
Liite/Bilaga 4/§ 193 KH: Kaavaselostuksen liitteet

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää, että Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavan muutosehdotus ja rakentamistapaohjeet (kaava M2) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

MAAJAOS § 64

Maankäyttöjaosto 30.9.2020

Valmistelija: Kaavoituspäällikkö Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden ratsastusmaneesin, ratsastuskeskukseen liittyvien talousrakennusten sekä kahdeksan uuden omakotitalon rakentamisen.

M2 Massbyn ratsastuskeskus ja omakotialue, asemakaava- muutoksen ehdotuksesta saatiin nähtävillä olon aikana 16.10. – 14.11.2015 12 lausuntoa ja ei saatu muistutuksia.

Liitteet

Liite 1/ 64.§ MAAJAOS: Kaavakartta

Liite 2/ 64.§ MAAJAOS: kaavamääräykset
Liite 3/ 64.§ MAAJAOS: Kaavaselostus
Liite 4/ 64.§ MAAJAOS: Selostuksen liitteet

Kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää, esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineet M2 Massbyn ratsastuskeskus ja omakotialue, asemakaavamuutoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen, sillä lisäyksellä että suomenkieliseen versioon tehdään tekniset korjaukset ja ruotsinkielinen käännös korjataan kunnanhallituksen kokouksen mennessä. Korjaukset koskevat:

- taulukon 5.1 tarkistaminen
 - mainittu rakennusjärjestys on vanha versio
 - talojen määrässä virheellisyyksiä
-

Kunnanhallitus 25.10.2021 § 318

Esittelijä	Kunnanjohtaja Grannas Mikael
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet M2 Massbyn ratsastuskeskus ja omakotialue, asemakaavamuutoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Käsittely	
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Valtuusto 15.11.2021 § 131

1150/10.02.03/2021

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy asemakaavan M2 Massbyn ratsastuskeskus ja omakotialue.

Käsittely Kuntalain 97.1 §:ään viitaten Thomas Sundström ilmoitti olevansa esteellinen eikä osallistunut asian käsittelyyn.

Päätös Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.