

## M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos / Detaljplaneändring för Massby ridcentrum

648/10.02.03/2014

MAAJAOS § 88

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 22.10.2014

Valmistelija / Beredare: maankäyttöpäällikkö / markanvändningschef Matti Kanerva, matti.kanerva(at)sipoo.fi, kaavoittaja / planläggare 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-m<sup>2</sup>, joka sisältää rakennusoikeutta uudelle tallille ja maneesille yhteensä 3.000 k-m<sup>2</sup>, uudelle talousrakennukselle 300 k-m<sup>2</sup>, olemassa olevalle tallille ja liiterille yhteensä 2.000 k-m<sup>2</sup>, olemassa oleville asuinrakennuksille yhteensä 576 k-m<sup>2</sup> sekä olemassa oleville talousrakennuksille 800 k-m<sup>2</sup>.

Kolmelle uudelle ja yhdelle olemassa olevalle erillispientalotontille on osoitettu asuinrakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup> kullekin. Lisäksi tonteille saa rakentaa 60 k-m<sup>2</sup> 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, terveysuojelu
- Sipoon Yrittäjät ry

### **Liitteet**

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

### **Vt. kehitysjohdajan 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.

### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag:**

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

### **Päätös**

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Beslut**

Förslaget godkändes enhälligt.

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.

### **Kommundirektörens förslag**

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

Päätös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian jatkovalmisteluun.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutade enhälligt remittera ärendet för fortsatt beredning.

MAAJAOS § 65

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 23.9.2015

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

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

### **Suunnittelualue ja sen laajentaminen**

Asemakaava-alue 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 tehtaalla 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.

Suunnittelualan 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-m<sup>2</sup>, joka sisältää rakennusoikeutta uudelle maneesille 2.250 k-m<sup>2</sup>, uusille talousrakennuksille 1.050 k-m<sup>2</sup>, olemassa olevalle tallille ja liiterille yhteensä 2.000 k-m<sup>2</sup>, olemassa oleville asuinrakennuksille yhteensä 576 k-m<sup>2</sup> sekä olemassa oleville talousrakennuksille 800 k-m<sup>2</sup>.

Kahdeksalle uudelle erillispientalotontille (AO) on osoitettu asuinrakennusoikeutta 200-300 k-m<sup>2</sup> kullekin. Lisäksi tonteille saa rakentaa 60 k-m<sup>2</sup> piharakennuksen. Olemassa oleville uudemmille asuinrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta samalla periaatteella maanomistajien tarpeiden mukaan 200-300 k-m<sup>2</sup> + 60 k-m<sup>2</sup> piharakennukselle. Uutta asuinrakennusoikeutta alueelle tulee yhteensä 3.350 k-m<sup>2</sup> (+ 806 k-m<sup>2</sup> 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 viivytykseltään 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 maankäytösopimus kunnan ja maanomistajien kesken. Asemakaavan toteutuksesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat maanomistajat.

### **Vuorovaikutus**

Suunnittelualan 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.

### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag:**

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

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Beslut

Förslaget godkändes enhälligt.

### **Liitteet / Bilagor**

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

### **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.

### **Kommundirektörens förslag**

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

### **Päätös**

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

### **Beslut**

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

---

## MAAJAOS § 64

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.9.2020

Valmistelija / Beredare: Kaavoituspäällikkö/ Planläggningschef 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 / Bilagor**

Liite / Bilaga 1/ 64.§ MAAJAOS: Kaavakartta

Liite / Bilaga 2/ 64.§ MAAJAOS: kaavamääräykset

Liite / Bilaga 3/ 64.§ MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite / Bilaga 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.

### **Utvecklingsdirektörens förslag**

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

### **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

Beslut

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

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

## **Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 25.10.2021 § 318**

1150/10.02.03/2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet M2 Massbyn ratsastuskeskus ja omakotialue, asemakaavamuutoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

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

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

## **Valtuusto 15.11.2021 § 131**

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.

## **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 40**

1150/10.02.03/2021

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

ELY-keskus antoi oikaisupyynnön 22.12.2021 Sipoon kunnanvaltuuston päätöksestä 15.11.2021 § 131 hyväksyä M 2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos.

### **OIKAISUKEHOTUKSEN SISÄLTÖ:**

Uudenmaan ELY-keskus hakee maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 195 §:n säännökset huomioon ottaen oikaisua Sipoon kunnanvaltuuston edellä mainittuun päätökseen. ELY-keskus katsoo, että kaavassa on tarkennettu voimassa olevan asemakaavan maankäyttöä asumisen osalta sekä muutettu kaavan virkistysaluetta Maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM). Kaava-alue sijoittuu Sipoon elintarviketehtaan (Arla) eteläpuolelle. Tehdasta koskee 0,5 km konsultointivyöhyke, jolla tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Kaavassa ei ole annettu tästä määräystä. Kaavan vaikutusten arvioinnin mukaan kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Arlan tehdas ei aiheuta ympäristöhäiriöitä kaava-alueen toimintoihin. Perusteluja ei ole esitetty, eikä muilta osin kaavaselostuksessa ole käsitelty tehtaan ja kaava-alueelle suunnitellun maankäytön vaikutuksia toisiinsa. Jää epäselväksi, miten kaavaratkaisu vaikuttaa esimerkiksi Arlan toiminnan kehittämisedellytyksiin voimassa olevan asemakaavan puitteissa. Kaava-aineistoon on liitetty kunnan vastineet annettuihin lausuntoihin. TUKESin lausuntoon annetun vastineen mukaan "Massby Facility & Services Oy on laatinut riskiselvityksen kemikaalionnettomuuden terveysvaikutuksista vuonna 2016. Selvitys osoittaa, että laadittavassa kaavassa ei ole osoitettu sellaista herkkää maankäyttöä ja kohteita, joille Arla Oy:n tehdas ammoniakkin nykyisestä käyttölaajuudesta aiheutuisi tarkastelun perusteella riskiä." Riskiselvitystä ei ole liitetty kaava-aineistoon. Se on toimitettu ELY-keskukselle erillisestä pyynnöstä 22.12.2021. Selvityksessä on ehdotettu suojaetäisyyksiä herkkiin kohteisiin ja muihin kuin herkkiin kohteisiin. Näiden perusteet jäävät kuitenkin epäselviksi. Lisäksi jää epävarmuus onko riskiselvityksessä tutkittu ammoniakkiuodon leviämisalueet riittävästi eri onnettomuusskenaarioissa ja tunnistettu näin terveydelle vaaralliset alueet. Kaava-aineistossa ei ole viranomaisten kannanottoja riskiselvityksen riittävydestä. ELY-keskus katsoo, että kaava ei tältä osin perustu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). Aineistosta ei pysty arvioimaan, täytyvätkö maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n säännökset turvallisesta ja terveellisestä elinympäristöstä. Lisäksi ELY-keskus vaatii, että maantien alueelle osoitettu nuolimerkintä on poistettava asemakaavasta Gustavslundintien kohdalla sekä asemakaavamerkinnoistä ja -määräyksistä. Liittymä on hyväksytty tiesuunnitelmassa olemassa olevana yksityistieliittymänä hyväksymisaikaisen lainsäädännön mukaisesti. LYS-alueella ei ole kielletty liittymistä muualla kuin nuolen osoittamassa paikassa. Edellä esitetyn perusteella Uudenmaan ELY-keskus vaatii kaavaa oikaistavaksi siten, että riskiselvitystä tarkennetaan, sen pohjalta arvioidaan vaikutukset kaava-alueeseen sekä kaava-alueen vaikutukset Arlan toiminnan kehittämismahdollisuuksiin ja tarvittaessa tarkistetaan kaavaratkaisua selvitysten pohjalta. Lisäksi kaavamääräyksistä ja kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi, että alue sijoittuu suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan vyöhykkeen sisälle, ja suunniteltaessa tälle alueelle uusia toimintoja on pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja TUKES:n lausunto. Maantien alueelle osoitettu nuolimerkintä tulee poistaa.

### **VASTINE OIKAISUKEHOTUKSEEN:**

ELY-keskuksen oikaisukehotukseen esitetään seuraavat näkökohdat:

Oikaisukehotuksesta on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa tammikuussa 2022. Neuvottelussa oli myös mukana Tukesin edustaja. Neuvottelussa sovittiin, ettei kaavassa tarvitse olla määräys konsultointivöhykkeestä ja lausuntopyyntömenettelystä, sillä asutuksen sijoittuminen pitää ratkaista kaavassa. Kaavaselostuksesta tulee kuitenkin käydä ilmi sijoittuminen konsultointivöhykkeelle ja miten se on otettu kaavaratkaisussa huomioon.

Tarkistetun kaavaselostuksen kohtiin 3.1.2.13 Ympäristöhäiriöt, 5.5.1.7 Ympäristöhäiriöt ja 5.6 Ympäristön häiriötekijät on esitetty miten asutus sijoittuu konsultointivöhykkeelle ja miten se on otettu kaavaratkaisussa huomioon. Kaavaselostuksen kohdissa 4.3.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset, 4.3.5 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet, 5.3.1 Korttelialueet sekä kohdassa 5.5.1.3 Työpaikat ja palvelut on myös tehty oikaisukehotuksesta ja muista syistä johtuvia täydennyksiä ja tarkistuksia.

Kaaavan vaikutusten arviointi kohdassa 5.5.1.7 on täydennetty ja tarkistettu. Kaavamuutos ei vaikuta mitenkään Arlan toiminnan kehittämisedellytyksiin voimassa olevan kaavan puitteissa. On myös otettava huomioon, että tehdaskiinteistöistä poistuu Unilever Oy toiminta kokonaan vuoden 2022 aikana, mikä vapauttaa noin puolet tiloista Arla Oy:n käyttöön ja mahdollisesti laajeneviin toimintoihin.

Arla Oy:n laadittama riskiselvitystä ei voitu liittää kaava-aineistoon koska se sisältää liikesalaisuuksien takia salassa pidettävää tietoa, jota ei ole sallittua saattaa julkisuuteen ilman Arla Oy:n lupaa. Arla Oy suostui laadittamaan riskiselvityksestä julkaistavissa olevan tiivistelmän 22.02.2022 (Ramboll Oy) vasta oikaisukehotuksen jälkeen. Tämä riskiselvityksen tiivistelmä on nyt tarkistetun kaavaselostuksen liitteenä.

Laaditussa laajassa riskiselvityksessä ”Riskiselvitys kemikaalien terveysvaikutuksista” (Ramboll 2016) on asianmukaisesti selvitetty mm. ammoniakkivuodon leviämisalueet eri onnettomuusskenaarioissa. Riskiselvityksestä on myös neuvoteltu Tukesin edustajien kanssa ja Tukes katsoo, että riskiselvitys on myös tämän kaavahankkeen osalta riittävä. Kaavaselostuksen liitteenä on nyt myös erillinen karttaselvitys riskiselvityksen sekä Tukesin oppaan (Tukes 2015) mukaisista suojaetäisyyksistä.

Asemakaavamuutoksen korttelin 151 tonttien 6 ja 7 rakennusalat on myös tarkistettu siten, että ne ovat Tukesin oppaan mukaisen teoreettisen 250 m:n suojaetäisyyden ulkopuolella.

Täydennetyt ja tarkistetun kaava-aineiston perusteella pystyy luotettavasti arvioimaan, että asemakaavamuutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n säännöksiä turvallisesta ja terveellisestä elinympäristöstä.

Maantien alueelle osoitettu muolimerkintä Gustavslundintien kohdalla on myös poistettu kaavasta sekä kaavamerkinnöistä kuten ELY-keskus on esittänyt.

ELY-keskus antoi oikaisupyynnön 22.12.2021 Sipoon kunnanvaltuuston päätöksestä 15.11.2021 § 131 hyväksyä M 2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos.

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineen ELY-keskuksen oikaisupyyntöön 22.12.2021 Sipoon kunnanvaltuuston 15.11.2021 § 131 päätöksestä hyväksyä M 2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos, sekä esittää vastineen mukaisesti korjatun asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

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

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med en teknisk korrigerings.