

# MAJVIK 1. ASEMAKAAVA (maatalousalueet)

## MAJVIK 1. detaljplan (jordbruksområdena)

ASEMAKAAVAMERKNÄT JA MÅRÅKSET DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH BESTÄMMLSER

- AO** Erillispientialojen korttelialue. Kvarteretsområde för fristående småhus.
- AE-1** Erityisasuimen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa toimilaita palveluille kuten lasten päivähoito, hoivapalvelut ja vastaavat. Kvarteretsområde för specialboende. På kvarteretsområdet får placeras byggnader för servicefunktioner såsom dagvård för barn, vårdservice och motsvarande.
- AE-2** Erityisasuimen korttelialue, jolla sallitaan pientalorakentaminen. Kvarteretsområde för specialboende, där byggande av småhus tillåts.
- VL** Lähivirkistysalue. Område för närrecreation.
- RM** Matkailuun ja palveluihin liittyvien rakennusten korttelialue. Kvarteretsområde för byggnader som betjänar turism.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue. Kvarteretsområde för bilplatser.
- MT** Maatalousalue. Jordbruksområde.
- 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 grän.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarterets-, kvartersdels- och områdesgrän.
- Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
- Riikivande tontin raja. Riktigivande tomtgrän.
- Ohjeellinen tontin raja. Ohjeelligen tontin grän.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktigivande tomt/byggnadsplats.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktigivande tomt/byggnadsplats.
- Kadun, tien, kataukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- Rakennuskoikeuskerrosluokittelu. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
- Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluokan. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
- Tehokkuusluku eli kerrosluokan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan. Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.
- Rakennusala. Byggnadsyta.
- Autokotoksen ohjeellinen rakennusala. Riktigivande byggnadsyta för täckt bilplatser.
- Maatilan talouskeskuksen rakennusala, jolla ympäristö säilytetään. Alueella olevia asuinrakennuksia ja niihin liittyviä piharakennuksia ei saa ilman erityistä syytä purkaa. Rakennukset tulee korjata siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen ja julkisivujen jäsentely osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.
- Rakennusalaalle saa sijoittaa maatilan toiminnalle tarpeellisia asuinrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosluokittelu saa olla enintään 750 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennusalaalle saa sijoittaa työ-, kurssi- myymälä- ja kassa- ja vastaavia tiloja yhteensä enintään 950 k-m<sup>2</sup>, josta myymälätilaa saa olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennusalaalle saa sijoittaa maatilan toimintaa palvelevia yksikerroksisia rakennuksia kuten tuotantotiloja, varastoja, kotieläinsuojia ja kasvihuoneita.
- Kaikkiin alueen uudisrakentamiseen tulee toteuttaa siten, että se sijainnin, muodon, hahmon, värityksen ja julkisivujen jäsentely osalta noudattaa alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.
- Byggnadsyta för jordbruks- och driftcentrum, där miljön bevaras. Bostäder och till dem anslutna gårdstyggnader får inte rivas utan särskilt orsak. Byggnaderna skall repareras så, att de beträffande placering, form och färgsättning samt fasadernas disposition följer karaktärsdragen för de på området befintliga byggnaderna.
- Inom byggnadsytan får placeras bostadsbyggnader som behövs för gårdens verksamhet. Å med en sammanlagt våningsyta på högst 750 v-m<sup>2</sup>. På byggnadsytan får man också placera arbets-, kurs-, försäljnings- och kassabokningslokaler samt sammanlagt högst 950 v-m<sup>2</sup>, av vilka försäljningslokaler får utgöra högst 300 v-m<sup>2</sup>. Därtil får på byggnadsytan placeras byggnader i en våning vilka betjänar gårdens verksamhet, såsom produktionslokaler, lager, djurstallar och växthus.
- Allt nytt byggande på området skall förverkligas så, att det beträffande placering, utformning, form, kontur, färgsättning och fasadernas disposition följer karaktärsdragen för de på området befintliga byggnaderna.
- Alueen elinkeinotoimintaa, kuten matkailupalveluja ja putarha- sekä maataloutta palvelevia rakennusten rakennusala. Rakennusalaalle saa sijoittaa elinkeinotoiminnalle tarpeellisia asuinrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosluokittelu saa olla enintään 750 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennusalaalle saa sijoittaa työ- ja kursitiloja yhteensä enintään 400 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennusalaalle saa sijoittaa elinkeinotoimintaa palvelevia yksikerroksisia rakennuksia kuten tuotantotiloja, varastoja, kotieläinsuojia ja kasvihuoneita.
- Byggnadsyta för byggnader som betjänar områdets näringsverksamhet såsom turistservice samt gårdens- och jordbruksverksamhet. På byggnadsytan får även placeras för näringsverksamheten nödvändiga bostadsbyggnader, vilkas sammanlagda våningsyta får vara högst 750 v-m<sup>2</sup>. Därtil får på byggnadsytan placeras arbets- och kurslokaler högst 400 v-m<sup>2</sup>. Därtil får på byggnadsytan placeras byggnader i en våning vilka betjänar näringsverksamheten, såsom produktionslokaler, lager, djurstallar och växthus.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa majoitusrakennuksia sekä elinkeinotoiminnalle vältämättömiä asunto- ja muita rakennuksia. Alueelle saa sijoittaa myymälätiloja enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Byggnadsyta där man får placera övernattingsstugor samt för verksamheten nödvändiga bostads- och övriga byggnader. På området får placeras högst 50 v-m<sup>2</sup> försäljningsutrymme.
- Ohjeellinen rakennusala jolle saa sijoittaa alueen elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia kuten kahvilatoimintaa, kasvihuoneita, varastotiloja ja taimimyllytiloja. Alueelle saa sijoittaa myymälätiloja enintään 150 k-m<sup>2</sup>. Riktigivande byggnadsyta där det är tillåtet att uppföra byggnader som hör ihop med näringsverksamheten på området, såsom caféverksamhet, växthus, lagerlokaler och plantförsäljningslokaler. På området får placeras försäljningslokaler högst 150 v-m<sup>2</sup>.
- Saunan rakennusala. Byggnadsyta för bastu.
- Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
- Jalankululle varattu katu. Gata reserverad för gångtrafik.
- Katu. Gata.
- Ukkoluretti. Fritulsled.
- Ajovyhyys. Körförbindelse.
- Ohjeellinen pysäköintialue. Riktigivande parkeringsplats.
- Suluissa olevat numerot osoittavat kortteille, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Sifferna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
- Alueen osa, jolle saa sijoittaa venevalkaman. Delområde där det är tillåtet att placera en båtplats.
- Ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan tehdä allas huviesien viivytämistä varten. Riktigivande del av område, där en bassäng för fördrojning av dagvatten kan anläggas.
- Ohjeellinen puistomuntamolle varattu alueen osa. För parktransformator reserverad riktigivande del av område.
- Merkinällä on osoitettu kultuuristoriallisesti arvokkaat rakennukset, joiden purkaminen on kiellettyä ja rakennuslain 57 § 2 momentin nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettava korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteiden rakennus- ja kultuuristorialliset arvot säilyvät. Ennen rakennusta merkittävästi muuttavina toimenpiteisin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.
- Med beteckningen har anvisats de byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla och vilka det med stöd av markanvändnings- och byggnadslagens 67 § 2 mom är förbjudet att riva. De reparations- och ändringsarbeten samt tilläggsbyggnande av byggnaderna som görs, skall utformas så att byggnadernas kulturhistoriska värde bevaras. Innan åtgärder som i betydande grad ändrar byggnadens vidtas, skall museiverket ges en möjlighet att ge ett utlåtande.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue jolla sijaitsee metsäin mukaisia arvokkaita elinympäristöjä. Område som är viktigt med tanke på naturens mångfald och inom vilket ligger enligt skogslagen värdefulla livsmiljöer.
- Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä osa-alue, jolla sijaitsee puustoinen laidunmaa. Laidunoksen hoito sallittu. Del av område som är viktigt med tanke på naturens mångfald och som består av trädbevuxen betesmark. Skötsel för betesgräs på tillåten.
- Johtoa varten varattu alueen osa. För ledning reserverad del av område.

### YLEISET MÄÄRÄKSET - ALLMÄNNA BESTÄMMLSER:

Alueelle laaditaan sitovat rakennustapaohjeet. För området uppgörs bindande byggsättningsningar.

Asemakaava-alueella on AO-korttelissa ohjeellinen tonttijako. Tomtindelningen på detaljplanområdets AO-områden är riktigivande.

Rakennus on yleensä sijoitettava tontille vähintään neljän metrin päähen tontin rajasta, ellei asemakaavassa muuta osoleta. Byggnaden skall i allmänhet placeras minst 4 meter från grannens tomtgrän, om inte annat anvisas i detaljplanen.

AO- ja AE-korttelialueilla rakentamatta jäävät alueen osat, jolla ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, tulee istuttaa tai säilyttää luonnonkaltaisina. Pihavälien päällysteiden tulee olla vettä läpäiseviä. De delar av AO- och AE-kvartererna som inte betyggs eller som inte används som lekplats- eller trafikområde, skall förses med planteringar eller bevaras i naturligtstånd. Ytvälgningen på gårdplanerna skall vara vattengenomsläpplig.

Tuivavahingolle ja kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +3,3 m keskimääräisen meroennpintatasen yläpuolella (N2000 korkeusjärjestelmä). Veneväjoja ja varastorakennuksia voidaan rakentaa tuivaraajan alapuolella. De delar av byggnader som utsätts för fukt- och översvämningsskador skall vara minst +3,3 m över havets medelvattnstånd (höjdsystemet N2000). Båthus och lagerbyggnader kan byggas under översvämningsskän.

Rakennuslupaa haettaessa on selvitettävä, ettei radonista aiheudu edullisesti haittaa. Vid ansökan om bygglov skall klarläggas, att radon inte förorsakar olägenheter för hälsan.

### AO-korttelialueet / AO-kvarteretsområdena

Korttelissa 301-306 saa sallitun rakennuskoikeuden lisäksi saa rakentaa enintään 50 k-m<sup>2</sup> taloustiloja kuitenkin asuutua kohti. I kvarteren 301-306 får utöver den givna byggrätten byggas högst 50 v-m<sup>2</sup> ekonomibygnader per bostad.

Korttelissa 307 saa sallitun rakennuskoikeuden lisäksi saa alueelle rakentaa enintään 150 k-m<sup>2</sup> taloustiloja. Tontille saa sijoittaa kaksi erillispientaloa talousrakennuksineen. I kvarter 307 får utöver den givna byggrätten byggas högst 150 v-m<sup>2</sup> ekonomibygnader på området. På tomten får placeras två fristående småhus med tillhörande ekonomibygnader.

### RM-alue / RM-område

Rakennusalaalle saa sijoittaa matkailutoimintaa palvelevia asuinrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosluokittelu saa olla enintään 450 k-m<sup>2</sup> ja matkailutoimintaan liittyviä majoitus- ja muita rakennuksia 550 k-m<sup>2</sup>, josta myymälätilaa saa olla enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennusalaalle saa sijoittaa maatilan toimintaa palvelevia yksikerroksisia rakennuksia kuten tuotantotiloja, varastoja, kotieläinsuojia ja kasvihuoneita muun käydytyn rakennuskoikeuden estämättä.

På byggnadsytan får placeras bostadsbyggnader som betjänar turismverksamheten och deras sammanlagda våningsyta får vara högst 450 v-m<sup>2</sup> samt inkvarters- och övriga byggnader som hör ihop med gårdsturismen 550 v-m<sup>2</sup>, av vilka högst 50 v-m<sup>2</sup> får vara försäljningslokaler. Därtil får på byggnadsytan, utan hinder av övrig utnyttjad byggrätt, placeras enningsbyggnader vilka betjänar jordbruksverksamheten, såsom produktionsbyggnader, lager, djurstallar och växthus.

### Hulevedet / Dagvatten

Asemakaava-alueen hulevesienkäsitteilymenetelmä tulee toteuttaa luonnonmukaisesti. Naturliga metoder för behandling av dagvattnet skall tillämpas i detaljplanområdet.

Korttelialueella on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan tonttikohdealueen hulevesien kerääminen ja poistaminen. Hulevesijärjestelyt on sovitettava vierekkäisten tonttien kesken. För kvartersområdena skall dagvattenplaner utarbetas. I dessa ges tomtspecifika riktlinjer för hur dagvattnet skall insamlas och avledas. Dagvattenanläggningen skall avvalas om mellan granntomterna.

Hulevesiä pyritään imeyttämään ja viivytämään tontilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä pysäköintialueilla mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja ja yhtenäisiä istutusalueita. Vettä läpäisemättömiä pintoja tulee välttää. Infiltrering och fördrojning av dagvattnet på tomterna skall eftersträvas. Den mängd dagvatten som uppkommer ska minska till exempel genom att man för parkeringsområdena planerar ytmaterial som släpper igenom så mycket vatten som möjligt och sammanhängande planteringsområden. Vtor som inte släpper igenom vatten skall undvikas.

### Autopaikat / Bilplatser

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti: AO-korttelissa 2 ap/200 km<sup>2</sup> AE-1 ja AE-2 korttelissa 1 ap/ 200 km<sup>2</sup> Bilplatser skall reserveras enligt följande: AO-kvarteren, 2 bilplatser/ bostad. AE-1 och AE-2-kvarteren, 1 bilplats/ 200 v-m<sup>2</sup>.

RM-korttelin ohjeilla pysäköintialueilla (p) sallitaan matkailuajoneuvojen pysäköinti. På RM-kvarterets riktigivande parkeringsområde (p) tillåts parkering av husvagnar och -bilar.

Päivitettyä syytä kaavoitustilasta eniten astetta (128/2017) muuttanut ja on saatavissa. Rakennuslain 57 § 2 momentin nojalla kiellettyä rakentamista ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteiden rakennus- ja kultuuristorialliset arvot säilyvät. Ennen rakennusta merkittävästi muuttavina toimenpiteisin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Koordinaattijärjestelmä: Nordeiska avdelningen  
Korkeusjärjestelmä: N2000  
Sivostus: Sibbo  
2019

Maankäyttösääntö / Marknandningsbestämmelser	Voimaantulo / Gällningsdatum
Maankäyttösääntö / Marknandningsbestämmelser	14.4.2017
Hätkäytys / Översikt, MRL, MBL § 65, MFA, MRF § 27	8.5.8.2017
Maankäyttösääntö / Marknandningsbestämmelser	10.4.2017
Maankäyttösääntö / Marknandningsbestämmelser	12.5.2016
Maankäyttösääntö / Marknandningsbestämmelser	25.3.2016

SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN	Revisi / Reviderad 8.17
Kartta / Kartor 14.4.2017	Revisi / Reviderad 14.4.2017
Kaava / Planer / Planer 10.4.2017	Revisi / Reviderad 10.4.2017
Maankäyttösääntö / Marknandningsbestämmelser	12.5.2016
Maankäyttösääntö / Marknandningsbestämmelser	25.3.2016

B 17 MAJVIK 1. Asemakaava, maatalousalueet  
B 17 MAJVIK 1. Detaljplan, jordbruksområdena

Maastokuva / Skiss  
1:2000