



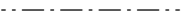
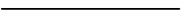
Liite / Bilaga 2
 B17 MAJVIK 1. Asemakaava (maatalousalueet)
 B17 MAJVIK 1 detaljplan (jordbruksområdena)
 Asemakaava/ detaljplan 17.11.2021

Arkkittehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

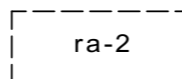
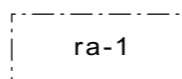
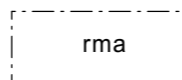
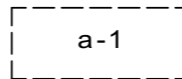
MAJVIK 1. ASEMAKAAVA (maatalousalueet)

MAJVIK 1. detaljplan (jordbruksområden)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AO	Erillispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.
AO-3	Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa enintään kolme asuntoa, joista kolmannen on sijaittava omassa rakennuksessaan. Kvartersområde för fristående småhus. På tomten får byggas högst tre bostäder, av vilka den tredje skall befinna sig i en egen byggnad.
AE-1	Erityisasumisen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa toimitilaa palveluille kuten lasten päivähoido, hoivapalvelut ja vastaavat. Kvartersområde för specialboende. På kvartersområdet får placeras byggnader för servicefunktioner såsom dagvård för barn, vårdservice och motsvarande.
AE-2	Erityisasumisen korttelialue, jolla sallitaan pientalorakentaminen. Kvartersområde för specialboende, där byggnade av småhus tillåts.
VL	Lähivirkistysalue. Område för närrekreation.
RM	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.
LPA	Autopaikkojen korttelialue. Kvartersområde 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 gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen tontin raja. Riktgivande tomtgräns.
300	Korttelin numero. Kvartersnummer.
5	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
MAJVIKINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2400	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
 	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

e=0.25

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.Rakennusala.
Byggnadsyta.Autokatoksen ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta för täckt bilplats.

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 jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Rakennusosalalle saa sijoittaa maatilan toiminnalle tarpeellisia asuinrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 750 k-m². Lisäksi rakennusosalalle saa sijoittaa työ-, kurssi- myymälä- ja vastaavia tiloja yhteensä enintään 950 k-m², josta myymälätilaa saa olla enintään 300 k-m². Lisäksi rakennusosalalle saa sijoittaa maatilan toimintaa palvelevia yksikerroksisia rakennuksia kuten tuotantotiloja, varastoja, kotieläinsuojia ja kasvihuoneita.

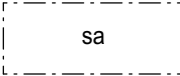
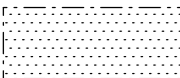

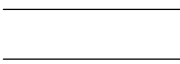
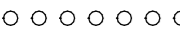
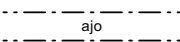
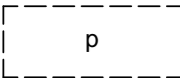
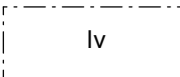
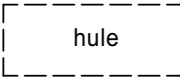
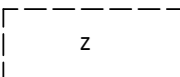
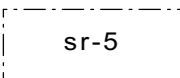
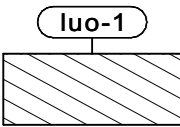
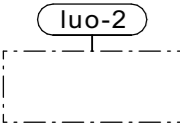
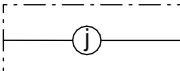
Kaikki alueen uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että se sijainnin, muodon, hahmon, värityksen ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattaa alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.

Byggnadsyta för jordbrukets driftcentrum, där miljön bevaras. Bostäder och till dem anslutna gårdsbyggnader får inte rivas utan särskild 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, med en sammanlagd våningsyta på högst 750 v-m². På byggnadsytan får man också placera arbets-, kurs-, försäljnings- och motsvarande lokaler på sammanlagt högst 950 v-m², av vilka försäljningslokaler får utgöra högst 300 v-m². Därtill får på byggnadsytan placeras byggnader i en våning vilka betjänar gårdsbruket, 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 puutarha- sekä maataloutta palvelevien rakennusten rakennusala. Rakennusosalalle saa sijoittaa elinkeinotoiminnalle tarpeellisia asuinrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 750 k-m². Lisäksi rakennusalueelle saa sijoittaa työ- ja kurssitiloja yhteensä enintään 400 k-m². Lisäksi rakennusosalalle saa sijoittaa elinkeinotoimintaa palvelevia yksikerroksisia rakennuksia kuten tuotantotiloja, varastoja, kotieläinsuojia ja kasvihuoneita.Byggnadsyta för byggnader som betjänar områdets näringsverksamhet såsom turistservice samt trädgårds- och jordbruksverksamhet. På byggnadsytan får även placeras för näringsverksamheten nödvändiga bostadsbyggnader, vilkas sammanlagda våningsyta får vara högst 750 v-m². Därtill får på byggnadsarealen placeras arbets- och kurslokaler högst 400 v-m². Därtill 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 asuin- ja muita rakennuksia. Alueelle saa sijoittaa myymälätiloja enintään 50 k-m².Byggnadsyta där man får placera övernattningsstugor samt för verksamheten nödvändiga bostads- och övriga byggnader. På området får placeras högst 50 v-m² försäljningsutrymmen.Ohjeellinen rakennusala jolle saa sijoittaa alueen elinkeinotoimintaan liittyviä rakennuksia kuten kahvilatoimintaa, kasvihuoneita, varastotiloja ja taimimyymälätiloja. Alueelle saa sijoittaa myymälätiloja enintään 150 k-m².Riktgivande 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-m².

	Saunan rakennusala. Byggnadsyta för bastu.
	Istutettava alueen osa. Del av område som skall planteras.
	Jalankululle varattu katu. Gata reserverad för gångtrafik.
	Katu. Gata.
	Ulkoilureitti. Friluftsled
	Ajoyhteys. Körförbindelse.
	Ohjeellinen pysäköintialue. Riktgivande parkeringsplats.
(300, 306)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Siffrorna 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 hulevesien viivyttämistä varten. Riktgivande del av område, där en bassäng för fördröjning av dagvatten kan anläggas.
	Ohjeellinen puistomuuntamolle varattu alueen osa. För parktransformator reserverad riktgivande del av område.
	Merkinnällä on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, joidan purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 57§ 2 mom:n nojalla kielletty. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Ennen rakennusta merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin 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 § 2mom. är förbjudet att riva. De reparations- och ändringsarbeten samt tilläggsbyggande av byggnaderna som görs, skall utföras så att byggnadernas kulturhistoriska värde bevaras. Innan åtgärder som i betydande grad ändrar byggnaden vidtas, skall museiverket ges en möjlighet att ge ett utlåtande.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue jolla sijaitsee metsälain 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. Laidunnoksen hoito sallittu. Del av område som är viktigt med tanke på naturens mångfald och som består av trädbevuxen betesmark. Skötsel för betesgången är tillåten.
	Johtoa varten varattu alueen osa. För ledning reserverad del av område..

YLEISET MÄÄRÄYKSET - ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Alueelle laaditaan sitovat rakennustapaohjeet.
För området uppgörs bindande byggsättsanvisningar.

Asemakaava-alueella on AO- ja AO-3 -kortteleissa ohjeellinen tonttijako.
Tomtindelningen på detaljplaneområdets AO- och AO-3 områden är riktgivande.

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

AO-, AO-3 ja AE- korttelialueilla rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, tulee istuttaa tai säilyttää luonnonkaltaisina. Piha-alueiden päällysteiden tulee olla vettä läpäiseviä.
De delar av AO-, AO-3 och AE -kvarteren som inte bebyggs eller som inte används som lekplats- eller trafikområde, skall förses med planteringar eller bevaras i naturtillstånd. Ytbeläggningen på gårdsplanerna skall vara vattengenomsläpplig.

Tulvavahingoille ja kosteudelle alttiiden rakennusosien tulee olla vähintään +3,3 m keskimääräisen merenpinnantason yläpuolella (N2000 korkeusjärjestelmä). Venevajoja ja varastorakennuksia voidaan rakentaa tulvarajan alapuolelle.
De delar av byggnader som utsätts för fukt- och översvämningsskador skall vara minst +3,3 m över havets medelvattenstånd (höjdsystemet N2000). Båthus och lagerbyggnader kan byggas under översvämningssgränsen.

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

AO-, AO-3 ja AE-2 -korttelialueet / AO-, AO-3 och AE-2 -kvartersområdena

Kortteleissa 301-306 saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi enintään rakentaa 50 k-m² taloustiloja kutakin asuntoa kohden.
I kvarteren 301-306 får utöver den givna byggrätten byggas högst 50 v-m² ekonomibygnader per bostad.

Korttelissa 307 saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi alueelle rakentaa 150 k-m² taloustiloja.
Tontille saa sijoittaa kaksi erillispientaloa talousrakennuksineen.
I kvarter 307 får utöver den givna byggrätten byggas 150 v-m² ekonomibygnader på området. På tomten får placeras två fristående småhus med tillhörande ekonomibygnader.

RM-alue / RM-område

Rakennusalalle saa sijoittaa matkailutoimintaa palvelevia asuinrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 450 k-m² ja matkailutoimintaan liittyviä rakennuksia 550 k-m², josta myymälätalaa saa olla enintään 50 k-m². Lisäksi rakennusalalle saa sijoittaa maatalon toimintaa palvelevia yksikerroksisia rakennuksia kuten tuotantotiloja, varastoja, kotieläinsuojia ja kasvihuoneita muun käytetyn rakennusoikeuden estämättä.
På byggnadsytan får placeras bostadsbyggnader som betjänar turismverksamheten och deras sammanlagda våningsyta får vara högst 450 v-m² samt byggnader som hör ihop med gårdsturismen 550 v-m², av vilka högst 50 v-m² får vara försäljningslokaler. Därtill får på byggnadsytan, utan hinder av övrig utnyttjad byggrätt, placeras envåningsbyggnader vilka betjänar jordbruksverksamheten, såsom produktionsbyggnader, lager, djurstallar och växthus.

Hulevedet / Dagvatten

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

Korttelialueille on laadittava hulevesisuunnitelmat, joissa osoitetaan tonttikohtaisesti 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. Dagvattenarrangemangen skall avtalas om mellan granntomterna.

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

Autopaikat / Bilplatser

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:


AO- ja AO-3 -kortteleissa 2 ap/asunto kahden ensimmäisen asunnon kohdalla.
AE-1 ja AE-2 -kortteleissa 1 ap/ 200 km²

Bilplatser skall reserveras enligt följande:

AO- och AO-3 -kvarteren, 2 bilplatser/ bostad, för de två första bostäderna.
AE-1 och AE-2 -kvarteren, 1 bilplats/ 200 v-m².

RM-korttelin ohjeellisilla pysäköintialueilla (p) sallitaan matkailuajoneuvojen pysäköinti. På RM-kvarterets riktgivande parkeringsområde (p) tillåts parkering av husvagnar.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	17.11.2021
<i>(ELY-keskuksen oikaisuohotuksen käsittely)</i>	
Nähtävänä / framlagd, MRL/MBL § 65, MRA/MBF § 27	8.5.-8.6.2017
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	10.4.2017
	11.8. – 9.9.2016
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	25.5.2016

 SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN	Kehitys- ja kaavoituskeskus Utvecklings- och planläggningscentralen	Numero / Nummer B 17
		Päiväys / Datum 17.11.2021
	B 17 MAJVIK 1. Asemakaava, maatalousalueet B 17 MAJVIK 1. Detaljplan, jordbruksområdena	Kaavan Laatijat / Planens utarbetare
		Piirtäjä / Ritare
		Mittakaava / Skala 1:2000



Liite / Bilaga 4
 B17 MAJVIK 1. Asemakaava (maatalousalueet)
 B17 MAJVIK 1. detaljplan (jordbruksområdena)
 Asemakaava / detaljplan 14.4.2021

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	3.11.2021
Kaavan nimi	B 17 MAJVIK 1. Asemakaava, maatalousalueet		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.3.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	B 17
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	26,255
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	26,255	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]			

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	753 Sibbo	Datum för ifyllning	3.11.2021
Planens namn	B 17 MAJVIK 1. Detaljplan, jordbruksområdena		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	24.3.2016
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	B 17
Genererad plankod		Ny detaljplaneareal [ha]	26,255
Planområdets areal [ha]	26,255	Detaljplaneändringens areal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]			

Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]		Med egen strand	Utan egen strand
Byggplatsers [antal]		Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost. byggpl. [antal]		Med egen strand	Utan egen strand

Asemakaavan seurantalomake

Merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	26,255	100	12917	0,05	26,255	12917
A yhteensä	4,0194	15,31	9067	0,23	4,0194	9067
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1739	0,66			0,1739	
R yhteensä	2,9923	11,40	1000	0,04	2,9923	1000
L yhteensä	2,1866	8,33			2,1866	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	16,8828	64,30	2850	0,02	16,8828	2850
W yhteensä						

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

Rakennus-suojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rak. muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	7		7	

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	26,255	100	12917	0,05	26,255	12917
A yhteensä	4,0194	15,31	9067	0,23	4,0194	9067
AO	0,4508	11,22	300	0,07	0,4508	300
AO-3	1,9068	47,44	4767	0,25	1,9068	4767
AE-1	0,7455	18,55	3000	0,4	0,7455	3000
AE-2	0,9163	22,80	1000	0,11	0,9163	1000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1739	0,66			0,1739	
VL	0,1739	100			0,1739	
R yhteensä	2,9923	11,40	1000	0,04	2,9923	1000
RM	2,9923	100	1000	0,04	2,9923	1000
L yhteensä	2,1866	8,33			2,1866	
Kadut	2,0199	92,38			2,0199	
LPA	0,1667	7,62			0,1667	
E yhteensä						
M yhteensä	16,8828	64,30	2850	0,02	16,8828	2850
MT	15,2438	90,72	2850	0,02	15,2438	2850
MY	1,639	9,28			1,639	0
W yhteensä						

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Beteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m2vy]	Exploatering stal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m2vy +/-]
Sammanlagt	26,255	100	12917	0,05	26,255	12917
A sammanlagt	4,0194	15,31	9067	0,23	4,0194	9067
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1739	0,66			0,1739	
R sammanlagt	2,9923	11,40	1000	0,04	2,9923	1000
L sammanlagt	2,1866	8,33			2,1866	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	16,8828	64,30	2850	0,02	16,8828	2850
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m2vy]	Exploatering stal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m2vy +/-]
Sammanlagt						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggn.	
	[antal]	[m2vy]	[antal +/-]	[m2vy +/-]
Sammanlagt	7		7	

Underbeteckningar

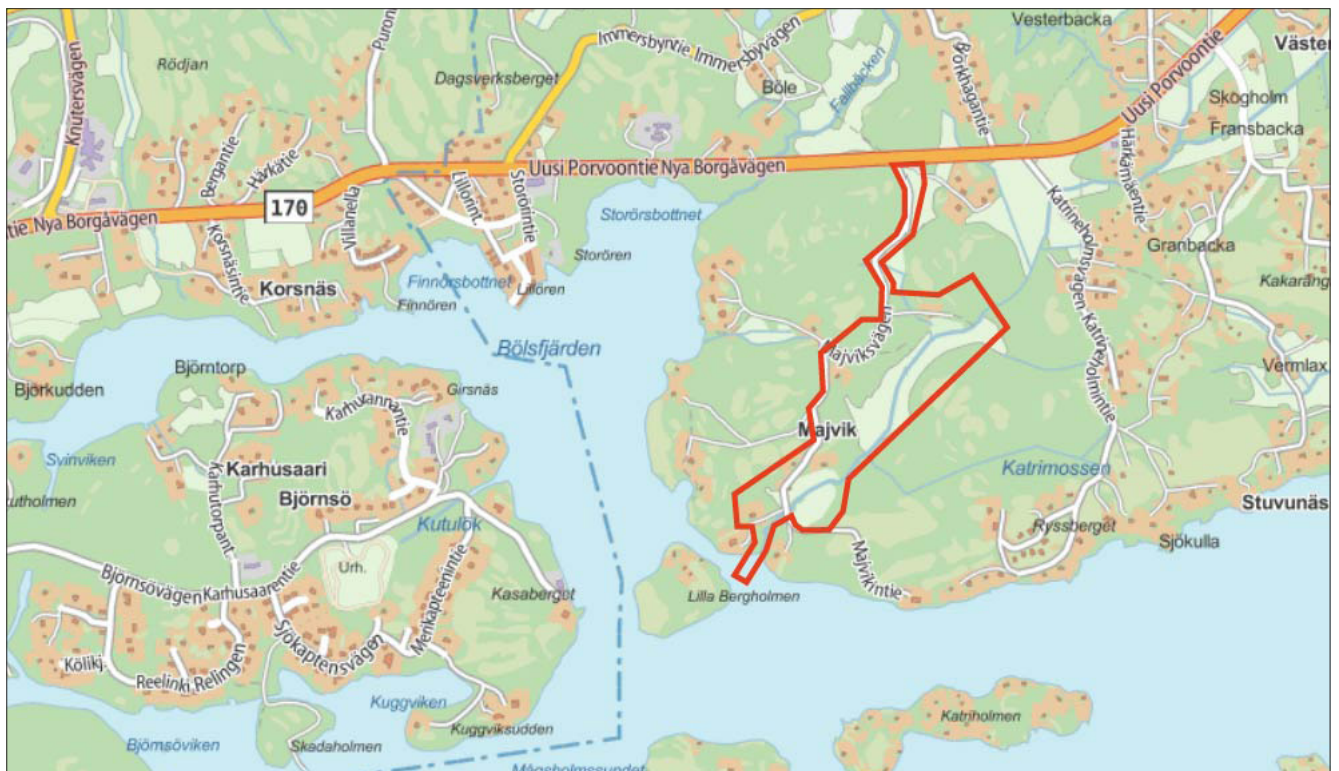
Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m2vy]	Exploatering stal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m2vy +/-]
Sammanlagt	26,255	100	12917	0,05	26,255	12917
A sammanlagt	4,0194	15,31	9067	0,23	4,0194	9067
AO	0,4508	11,22	300	0,07	0,4508	300
AO-3	1,9068	47,44	4767	0,25	1,9068	4767
AE-1	0,7455	18,55	3000	0,4	0,7455	3000
AE-2	0,9163	22,80	1000	0,11	0,9163	1000
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1739	0,66			0,1739	
VL	0,1739	100			0,1739	
R sammanlagt	2,9923	11,40	1000	0,04	2,9923	1000
RM	2,9923	100	1000	0,04	2,9923	1000
L sammanlagt	2,1866	8,33			2,1866	
Kadut	2,0199	92,38			2,0199	
LPA	0,1667	7,62			0,1667	
E sammanlagt						
M sammanlagt	16,8828	64,30	2850	0,02	16,8828	2850
MT	15,2438	90,72	2850	0,02	15,2438	2850
MY	1,639	9,28			1,639	0
W sammanlagt						

B 17 MAJVIK 1. asemakaava (maatalousalueet) B 17 MAJVIK 1 detaljplan (jordbruksområdena)

*Liite 6. Rakennustapaohje
Bilaga 6. Byggsättsanvisning*



17.11.2021



Asemakaava-alueen raja opaskartta pohjalla.
Planområdets avgränsning på guidekartan.

1 LÄHTÖKOHDAT

Tällä rakentamistapaohjeella ohjataan Majvikin

1. asemakaava-alueen rakentamisen toteutusta. Ohjeet keskittyvät erityisesti uuteen asuinrakentamiseen (asemakaavan korttelit AO, AO-3, AE-1 ja AE-2). Rakentamistapaohje on sitova ja sitä sovelletaan asemakaavaa täydentävänä rakennuslupaa myönnettäessä. Rakentamistapaohjeet liitetään tontinluovutuksen ehtoihin.

Tavoitteena on kehittää Majvikin alueen elinkeinotoimintaa sekä täydennysrakentaa aluetta siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja vahvistuvat. Majvikin biodynaaminen maatala ja Svartvikin luomupuutarhatila lähialueineen muodostavat alueellisen ja toiminnallisen kyläyhteisön, jossa eri-ikäiset ihmiset asuvat, työskentelevät, vieraillevat ja virkistäytyvät. Monimuotoinen ja monialainen yrittäminen, rakentaminen, ravinteiden kierrätys sekä luomuviljely perustuvat kestäväen kehityksen arvopohjalle. Kyläyhteisön toiminta tukee ihmisen ja luonnon hyvinvointia, antaa tilaa luovuudelle ja on avoimessa dialogissa ympäröivän yhteiskunnan kanssa.

Majvikin tilojen täydennysrakentamisen yleiset periaatteet:

- Aina kun voit, säilytä ja korjaa jo olevaa. Hoida kiinteistöäsi.
- Rakenna maatilamiljööseen ja nykyiseen rakennuskantaan sopivalla tavalla alueen mittakaava huomioiden. Mieluummin yksinkertaisesti kuin monimutkaisesti. Käytä piharakennuksia apuna.

Majvikin AO-, AO-3 ja AE-alueiden rakentamisen yleiset periaatteet:

- Tutki suunnitteluvaiheessa paitsi oma tontti, myös kaikki näkymät, joihin talo asettuu - rakennuksen tulee sopia paitsi itselle, myös miljööseen.
- Rakennuksen tulisi aina parantaa sitä kokonaisuutta, jota se täydentää. Varsinkin rinnetonteilla oikeiden korkeusasemien tutkimiseen kannattaa panostaa.
- Pientalo hahmottuu kulkijalle kertavilkaisulla. Erityisesti päärakennuksen sijainti tontilla vaikuttaa miljöön luonteeseen. Kiinnitä ensin huomiota rakennuksen paikkaan, kokoon, mittasuhteisiin ja yleismuotoon. Mieti vasta sitten piharakennuksia ja -rakennelmia, pihan päällysteitä, istutuksia, verhouksia, tyyppejä ja värejä, kattokulmaa, ikkunoita, ovia ja muita yksityiskohtia. Nekin ovat silti tärkeitä.
- Suosi luonnonmukaisia ja ekologisia ratkaisuja.
- Käytä hyvää suunnittelijaa apuna.
- Ole ajoissa yhteydessä rakennusvalvontaan.

Ohjeen on laatinut Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy.

1 UTGÅNGSPUNKTER

Denna byggsättsanvisning styr byggandet på Majvik 1 detaljplaneområde. Anvisningen fokuserar särskilt på nybyggnationen (detaljplanekvarteren AO, AO-3, AE-1 och AE-2). Byggsättsanvisningen är bindande och kompletterar detaljplanen då bygglov beviljas. Byggsättsanvisningen bifogas till villkoren för tomtöverlåtelsen.

Målet är att utveckla näringsverksamheten på Majvik-området samt styra det kompletterande byggandet så att områdets karaktärsdrag bevaras och stärks. Majvik biodynamiska gård och Svartvik ekoträdgård med närområden bildar en lokal och aktiv bygemenskap, där människor i olika åldrar bor, arbetar, träffas och rekreerar sig. Den mångformiga och mångfacetterade företagsamheten, byggandet, återvinningen av näringsämnen samt den ekologiska odlingen grundar sig på värderingar kring hållbar utveckling. Bygemenskapens verksamhet stöder människans och naturens välbefinnande, ger utrymme för kreativitet och är i öppen dialog med samhället omkring.

Allmänna principer som gäller för tilläggsbyggande på Majvik och Svartvik gårdsmiljöer:

- Alltid då det är möjligt, bevara och reparera det som redan finns. Sköt om din fastighet.
- Bygg nytt i lantbruksmiljön så att du beaktar det befintliga byggnadsbeståndet och anpassar det på ett lämpligt sätt genom att uppmärksamma skalan på husen. Bygg hellre enkelt än invecklat. Utnyttja gårdsbyggnader som hjälp.

Allmänna principer som gäller för byggande på AO-, AO-3 och AE-områdena:

- Undersök i planeringsskedet förutom den egna tomten, även alla vyer där huset syns, och se till att huset passar in, inte bara för din egen del, utan i hela miljön.
- Byggnaden borde byggas så, att den förbättrar den helhet som den kompletterar. Särskilt då det gäller sluttningsstomter lönar det sig att satsa på att hitta rätt nivå i sluttningen för huset.
- Vilken form ett småhus har, varseblir man vid första anblicken. Speciellt var man placerat huvudbyggnaden på tomten inverkar på miljöns natur. Fäst först uppmärksamheten vid byggnadsplatsen, dess storlek, proportioner och habitus. Tänk först därefter på gårdsbyggnaderna och konstruktionerna, gårdsplanens beläggning, planteringar, val av foderbräden, färg, takvinkel, fönster, dörrar och andra detaljer, vilka även de är viktiga. Välj helst naturvänliga och ekologiska lösningar. Anlita en bra planerare till hjälp.
- Kontakta byggnadstillsynen i tid.

Anvisningen har utarbetats av arkitektbyrå Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy.

2 KORTTELIN JA TONTTIEN RAJAUTUMINEN

AO-3 KORTTELIT 301–305

Tonttien piha-alueet tulee rajata tonttikadun suuntaan matalalla, n. 1 m korkealla leikattavalla pensasaidalla. Aitaan saa sijoittaa puu- tai metallirakenteisen sisäänkäyntiportin. Myös katoksia voi käyttää pihan rajaamisessa. Tontit rajataan toisistaan matalalla pensasaidalla. Istutuksia voidaan täydentää kevyellä rakenteellisella aidalla. Tonttien välinen aita tai aidattomuus on sovitettava vierekkäisten tonttien kesken.

Sopivia pensasaitalajeja ovat mm. orapihlaja, idänvirpiangervo, taikinamarja, syreeni, siperianhernepensas sekä isotuomipihlaja.

Avoimeen maisematilaan rajautuvissa kortteleissa 302 ja 304 tulee tontin reuna avoimen maisematilan suuntaan istuttaa. Puut ja pensaat istutetaan ryhmiin. Istutuksia voidaan täydentää kevyellä rakenteellisella aidalla.

3 TONTINKÄYTTÖ

AO- JA AO-3 -KORTTELIT 301–305, 307

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma.

Rakennusten sijoittaminen tontilla

Rakennusten sijoittamisperiaatteet on esitetty asemakaavan havainnekuvassa. Rakennusten pääsisäänkäynti ja autotallit / -katokset sijoitetaan kadun puolelle. Autotallit / -katokset tulee sijoittaa tontille siten, etteivät ne hallitse katunäkymää.

Piha-alueelle saa rakennusoikeuden salliessa sijoittaa päärakennuksesta erillisiä pieniä pihavajoja, kasviuoneita tai vastaavia apurakennuksia.

Piha-alueelle saa sijoittaa puisia terassirakenteita.

Pysäköinti

Autopaikat on sijoitettava tontille siten, että auto on käännettävissä omalla tontilla. Pihalle sijoittuvien autopaikkojen vaatima alue voi olla esimerkiksi vahvistettua nurmikkoa tai soraa ja olla samalla osa pihan muita toiminta-alueita.

2 KVARTERENS OCH TOMTERNAS AVGRÄNSNING

AO-3 KVARTEREN 301 - 305

Tomternas gårdsområden bör avgränsas mot tomtgatan med en låg, ca 1 m hög häck, som skall beskäras. Vid infarten i öppningen i häcken får man placera en port av trä eller metall. Också skyddstak kan användas för avgränsning av tomten. Tomterna avgränsas från varandra med en låg häck. Den planterade häcken kan kompletteras med ett staket av lätt konstruktion. Ifall man mellan tomterna antingen vill avstå från häcken eller ha ett gemensamt staket med grannen, bör man komma överens om det med grannen.

Lämpliga växtarter för häckar är hagtorn, kvastspirea, degbär, syren, sibirisk ärt och häggmispele.

I de kvarter (302 och 304) som gränsar till ett öppet landskap, bör tomternas gräns mot det öppna landskapet planteras. Träden och buskarna planteras i grupper. Planteringen kan kompletteras med ett staket av lätt konstruktion.

3 TOMTANVÄNDNING

AO- OCH AO-3 -KVARTEREN 301 – 305, 307

I samband med byggnadslovsansökan bör en trädgårdsplan för tomten presenteras.

Byggnadernas placering på tomten

Byggnadernas placeringssprinciper visas i illustrationen av detaljplanen. Byggnadernas huvudingång och bilgarage/ bilplatser med tak placeras mot gatan. Bilgarage/bilplatser med tak bör placeras på tomten så, att de inte dominerar gatubilden.

På tomtområdet får man, då byggrätten det tillåter, placera små, från huvudbyggnaden fristående bodar, växthus eller motsvarande uthus eller små gårdsskjul.

På gårdsområdet får man bygga terrasskonstruktioner av trä.

Parkering

Bilplatserna bör placeras på tomten så, att man kan vända bilen på den egna tomten. På området som bilplatserna upptar, kan man t.ex. använda förstärkt gräsmatta eller grus, så att det samtidigt är en del av gårdens aktivt använda områden.

Jätekatokset

Tonttikohtaiset jäteastiat sijoitetaan tonttiliittymän yhteyteen ja ne rajataan istutuksin. Jätekatokset on suositeltavaa yhdistää mahdolliseen piharakennukseen. Erillisiä jätekatoksia ei tontilla sallita.

Pihan päällysteet

Piha-alueilla tulee käyttää mahdollisimman vähän päällystettyjä pintoja. Päällysteitä käytettäessä tulee käyttää läpäiseviä tai puoliläpäiseviä materiaaleja kuten kivituhkaa ja soraa. Lisäksi voidaan käyttää luonnonkiviä levein ruohosaumoin, jotta pinta on vettäläpäisevä. Vähäisessä määrin esimerkiksi pääsisäänkäyntiin liittyen voidaan käyttää betonikiveä. Tontilla ei sallita asfaltin käyttöä.

Kasvillisuus

Tontin rakentamatta jäävät osat on istutettava tai jätettävä luonnonkaltaiseksi. Suositellaan, että pihasta osa säilytetään luonnonmukaisena ja tämä alue suojaitataan rakentamisvaiheessa.

Piha-alueet on suositeltavaa käsitellä puutarhamaisesti. Tonteille sopivaa kasvillisuutta ovat esim. hedelmäpuut, marjapensaat ja erilaiset perennaistutukset.

Puutarhaa ja pihaa tulee hoitaa luonnonmukaisin menetelmin. Liian vahvoja multia ja siirtonurmia tulee välttää. Muita kuin luonnonmukaisia lannoitteita ja kasvinsuojelumenetelmiä ei saa käyttää.

Hulevedet

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesijärjestelyt on sovittava vierekkäisten tonttien kesken.

Hulevesien käsittely tontilla on toteutettava luonnonmukaisesti esimerkiksi tontin rajan tuntumassa olevin painantein, joista hulevedet johdetaan lähistön pintavesiuomiin.



Esimerkkejä pihajärjestelystä.
Exempel på gårdsarrangemanget.

Skyddstak för avfallskärl

Avfallskärnen för tomten placeras vid infarten till tomten och omges med planteringar. Det är önskvärt att avfallskärnen placeras i anslutning till en annan gårdsbyggnad. Fristående skyddstak för avfallskärl är inte tillåtna på tomten.

Gårdsplanens beläggning

Gårdsplanerna bör ha så lite belagda ytor som möjligt. Beläggningmaterialet bör vara vattengenomsläppligt eller halvgengenomsläppligt, såsom stenaska och grus. Man kan också använda natursten som beläggning om man lägger stenarna med breda gräsbevuxna mellanrum, så att ytan är vattengenomsläpplig. Betongsten kan användas i viss utsträckning, t.ex. vid huvudingången.

Växtlighet

De delar av tomten som inte bebyggs, skall planteras eller bevaras i naturtillstånd. Det är önskvärt att detta område skyddas under byggnadsskedet.

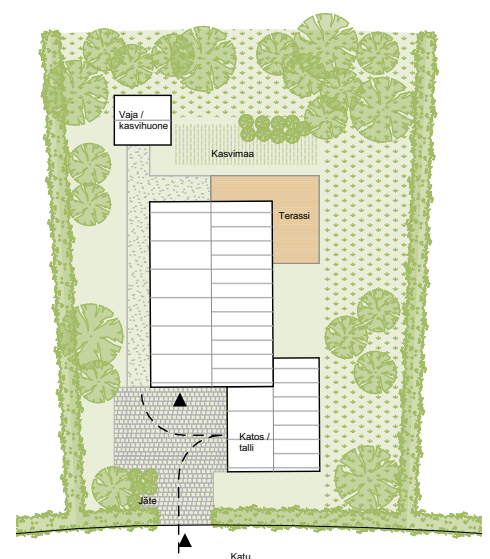
Det är också önskvärt att gårdsområdet sköts som en trädgård. Lämpliga växter är t.ex. fruktträd, bärbuskar eller olika perenner.

Trädgården och gårdsplanen bör skötas med ekologiska metoder. Alltför näringsrik mull och färdiga gräsmattor bör undvikas. Endast ekologisk gödsel och ekologiska bekämpningsmetoder är tillåtna.

Dagvatten

I samband med byggnadslovet bör man uppvisa en för tomten utarbetad behandlingsplan. Dagvattenbehandlingen på tomterna bör anpassas till granntomternas dagvattenbehandling.

Dagvattenbehandlingen på tomten bör utföras naturenligt, t.ex. genom sänkor vid tomgränserna, varifrån vattnet leds till öppna diken i närområdet.



AE-1 JA AE-2 -KORTTELIT

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää pihasuunnitelma.

Rakennusten sijoittaminen tontilla

Piha-alueelle saa rakennusoikeuden salliessa sijoittaa päärakennuksesta erillisiä pieniä pihavajoja, kasvihuoneita tai vastaavia apurakennuksia.

Piha-alueelle saa sijoittaa puisia terrassirakenteita.

Jätekatokset

Jäteastiat sijoitetaan tonttiliittymän yhteyteen ja ne rajataan istutuksin. Jätekatokset on suositeltavaa yhdistää mahdolliseen piharakennukseen.

Pihan päällysteet

Piha-alueilla tulee käyttää mahdollisimman vähän päällystettyjä pintoja. Päällysteitä käytettäessä tulee ensisijaisesti käyttää läpäiseviä tai puoliläpäiseviä materiaaleja kuten kivituhkaa ja soraa. Lisäksi voidaan käyttää luonnonkiviä levein ruohosaumoin, jotta pinta on vettäläpäisevä. Vähäisessä määrin esimerkiksi sisäänkäyntien yhteydessä voidaan käyttää betonikiveä.

Pysäköintialueilla tulee ensisijaisesti käyttää muuta kuin asfalttia. Jos asfaltin käyttö on välttämätöntä, tulee käyttää ns. avointa asfalttia (läpäisevä materiaali).

Kasvillisuus

Tontin rakentamatta jäävät osat on istutettava tai jätettävä luonnonkaltaiseksi. Suositellaan että pihasta osa säilytetään luonnonmukaisena ja tämä osa suojaidataan rakentamisvaiheessa.

Piha-alueet on suositeltavaa käsitellä puutarhamaisesti. Tonteille sopivaa kasvillisuutta ovat esim. hedelmäpuut, marjapensaat ja erilaiset perennaistutukset.

Puutarhaa ja pihaa tulee hoitaa luonnonmukaisin menetelmin. Liian vahvoja multia ja siirtonurmia tulee välttää. Muita kuin luonnonmukaisia lannoitteita ja kasvinsuojelumenetelmiä ei saa käyttää.

Hulevedet

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesijärjestelyt on sovitettava vierekkäisten tonttien kesken.

Hulevesien käsittely tontilla on toteutettava luonnonmukaisesti esimerkiksi tontin rajan tuntumassa olevin painantein, joista hulevedet johdetaan lähistön pintavesiuomiin.

LPA-KORTTELI

Laajat pysäköintialueet tulee rajata ja jäsentää puu- ja pensasistutuksin.

AE-1 OCH AE-2-KVARTEREN

I samband med byggnadslovsansökan bör en trädgårdsplan för tomten presenteras.

Byggnadernas placering på tomten

På tomtområdet, får man, då byggrätten det tillåter, placera små, från huvudbyggnaden fristående bodar, växthus eller motsvarande uthus eller små gårdsskjul. På gårdsområdet får man bygga terrasskonstruktioner av trä.

Skyddstak för avfallskärl

Avfallskärnen för tomten placeras vid infarten till tomten och omges med planteringar. Det är önskvärt att avfallskärnen placeras i samband med en annan gårdsbyggnad.

Gårdsplanens beläggning

Gårdsplanerna bör ha så lite belagda ytor som möjligt. Beläggningmaterialet bör vara vattengenomsläppligt eller halvgengenomsläppligt, såsom stenaska och grus. Man kan också använda natursten som beläggning om man lägger stenarna med breda gräsbevuxna mellanrum, så att ytan är vattengenomsläpplig. Betongsten kan användas i viss utsträckning, t.ex. vid huvudingången.

På parkeringsområdena bör man i första hand använda annat än asfalt. Om det är nödvändigt att använda asfalt, bör man använda s.k. öppen asfalt.

Växtlighet

De delar av tomten som inte bebyggs, skall planteras eller bevaras i naturtillstånd. Det är önskvärt att detta område skyddas under byggnadsskedet.

Det är också önskvärt att gårdsområdet sköts som en trädgård. Lämpliga växter är t.ex. fruktträd, bärbuskar eller olika perenner. Trädgården och gårdsplanen bör skötas med ekologiska metoder.

För näringsrik mull och färdiga gräsmattor bör undvikas. Endast ekologisk gödsel och ekologiska bekämpningsmetoder är tillåtna.

Dagvatten

I samband med byggnadslovet bör man uppvisa en för tomten utarbetad behandlingsplan. Dagvattenbehandlingen på tomterna bör anpassas till granntomternas dagvattenbehandling.

Dagvattenbehandlingen på tomten bör utföras naturenligt. t.ex. genom sänkor vid tomgränserna, varifrån vattnet leds till öppna diken i närområdet

LPA-KVARTERET

Större parkeringsområden bör avgränsas och struktureras med hjälp av träd- och buskplanteringar.

4 RAKENNUSTEN MATERIAALIT JA MUOTO

Kaiken uudisrakentamisen asemakaava-alueella tulee soveltua alueen miljööseen. Rakennusten tulee mittasuhteiltaan, väriykseltään ja ilmeeltään sopia alueen perinteiseen rakennuskantaan. Perinteinen rakennustyyli ja -tavat ovat suositeltuja. Luvussa 5 on esitetty esimerkkikuvia sopivasta asuinrakentamisen rakentamistavasta.

AO- JA AO-3 -KORTTELIT 301–305, 307

Päärakennuksen tulee erottua piharakennuksista. Piharakennusten tulee olla suhteessa päärakennuksiin selkeästi alisteisia ja hahmoltaan matalampia.

Julkisivut

Ensisijaisesti käytettävä julkisivumateriaali on joko pysty- tai vaakasuuntainen puuverhouk tai hirsi. Hirsijulkisivujen osalta ei sallita pyöröhirttä tai pitkänurkkia. Pysty- ja vaakaverhousta yhdisteleviä julkisivuja ei sallita.

Rinteesiin sijoittuvien asuinrakennusten kellarikerroksen julkisivu tulee käsitellä yhtenäisesti asuinkerrosten kanssa. Asuinrakennuksiin voidaan liittää lasiverantoja ja viherhuoneita.

Rakennuksiin liittyvien piharakennusten julkisivukäsittelyn tulee olla vastaava kuin päärakennuksessa.

Ilmalämpöpumput tulee koteloida siten, että ne sopivat rakennuksen julkisivuun ja ne on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

Nurkka- ja vuorilautojen käyttäminen on suositeltavaa.

Katot ja räystäät

Asuinrakennukset

Rakennusten kattomuoto on ensisijaisesti harjakatto tai toissijaisesti kaksoislapekatto. Pulpettikattoja ei sallita lukuun ottamatta toissijaisia rakennusosia, kuten pihaterassit ja sisäänkäyntikatokset.

Vesikaton materiaali on ensisijaisesti konesaumattu pelti tai kattotiili, myös viherkatot ovat sallittuja. Rakennuksissa tulee olla räystäät.

Piha- ja talousrakennukset

Piha- ja talousrakennusten kattomuoto on sama kuin päärakennuksella tai loiva pulpettikatto.

Harjakorkeuteen tulee kiinnittää huomiota, piha- ja talousrakennusten tulee olla hahmoltaan matalia suhteessa päärakennukseen.

4 BYGGNADSMATERIAL OCH BYGGNADERNAS FORM

All nybyggnation på detaljplaneområdet bör anpassa till miljön i området. Byggnaderna bör till skala, färg och utseende passa ihop med det traditionella byggnadsbeståndet på området. Det är önskvärt att man bygger i traditionell stil och på ett traditionellt sätt. I kapitel 5 finns som exempel bilder av bostadsbyggnader som byggts i passande stil.

AO- OCH AO-3 -KVARTEREN 301 – 305, 307

Huvudbyggnaden skall skilja sig från gårdsbyggnaderna. Gårdsbyggnaderna skall tydligt och klart vara av lägre rang och till gestalten lägre och mindre.

Fasaderna

Trä, liggande eller stående träpanel eller motsvarande brädfodring, eller stock är fasadmateriell som i första hand skall användas. Stockfasaden får inte vara av rundstock eller ha långa knutar. Fasaderna där man kombinerar lodräta och vågräta brädfodringar godkänns inte.

Fasaderna för slutningshusens källarvåning skall ha en enhetlig fasad med bostadshuset.

Bostadsbyggnaden kan förses med glasveranda och vinterträdgård.

Gårdsbyggnadernas fasader bör behandlas på motsvarande sätt som huvudbyggnadens fasad.

Luftvärmepumparna skall vara inbyggda så att de passar in i bostadens fasad och planen skall visas upp i samband med byggnadslovsansökan.

Det är önskvärt att byggnaderna förses med knut- och foderbräden.

Tak och överhäng

Bostadshusen

Byggnadernas takform är i första hand åstak och i andra hand dubbelpulpet. Enkelt pulpettak tillåts inte med undantag av byggnadsdelar såsom terrasser och farstutak.

Takbeläggningmaterialet är i första hand falsad plåt eller taktegel. Även gröna tak med vegetation är tillåtna. Byggnaden bör ha taköverhäng.

Gårds- och ekonomibygnaderna

Gårds- och ekonomibygnaderna skall ha samma takform som huvudbyggnaden eller ett sluttande pulpettak.

Vikt bör läggas vid åshöjden. Gårds- och ekonomibygnaderna skall till sin gestalt vara låga i förhållande till huvudbyggnaden.

AE-1, AE-2, RM-, rma - ALUEET

Julkisivut

Ensisijaisesti käytettävä julkisivumateriaali on joko pysty- tai vaakasuuntainen puuverhous tai hirsi. Hirsijulkisivujen osalta ei sallita pyöröhirttä tai pitkänurkkia. Pysty- ja vaakaverhousta yhdisteleviä julkisivuja ei sallita.

Rinteisiin sijoittuvien asuinrakennusten kellarikerroksen julkisivu tulee käsitellä yhtenäisesti asuinkerrosten kanssa. Rakennuksiin voidaan liittää lasiverantoja ja viherhuoneita. Rakennuksiin liittyvien piharakennusten julkisivukäsittelyn tulee olla vastaava kuin päärakennuksessa.

Ilmalämpöpumput tulee koteloida siten, että ne sopivat rakennuksen julkisivuun ja ne on esitettävä rakennusluvan yhteydessä.

Nurkka- ja vuorilautojen käyttäminen on suositeltavaa.

Katot ja räystäät

Asuinrakennukset

Rakennusten kattomuoto on ensisijaisesti harjakatto tai toissijaisesti kaksoislapekatto. Pulpettikattoja ei sallita lukuun ottamatta toissijaisia rakennusosia, kuten pihaterassit ja sisäänkäyntikatokset.

Vesikaton materiaali on ensisijaisesti konesaumattu pelti tai kattotiili, myös viherkatot ovat sallittuja. Rakennuksissa tulee olla räystäät.

Palvelurakennukset (AE-1)

Rakennusten suositeltava kattomuoto on harjakatto. Rakennuksiin saa rakentaa kattoterassin. Suunnittelussa tulee huomioida miljööön mittakaava ja varottava liian korkean harjakorkeuden rakentamista.

Piha- ja talousrakennukset

Piha- ja talousrakennusten kattomuoto on sama kuin päärakennuksella tai loiva pulpettikatto.

Harjakorkeuteen tulee kiinnittää huomiota, piha- ja talousrakennusten tulee olla hahmoltaan matalia suhteessa päärakennukseen.

AE-1, AE-2, RM-, rma-OMRÄDENA

Fasaderna

Trä, liggande eller stående träpanel eller motsvarande brädfodring, eller stock är fasadmaterial som i första hand skall användas. Stockfasaden får inte vara av rundstock eller ha långa knutar. Fasader där man kombinerar lodräta och vågräta brädfodringar, godkänns inte.

Fasaderna för slutningshusens källarvåning skall ha en enhetlig fasad med samma material som bostadshuset. Bostadsbyggnaden kan förses med glasverandor och vinterträdgårdar.

Gårdsbyggnadernas fasader bör behandlas på motsvarande sätt som huvudbyggnadens fasad.

Luftvärmepumparna skall vara inbyggda så att de passar in i bostadens fasad och planen skall visas upp i samband med byggnadslovsansökan.

Det är önskvärt att byggnaderna förses med knut- och foderbräden.

Tak och överhäng

Bostadshusen och inkvarteringsbyggnaderna

Byggnadernas takform är i första hand åstak och i andra hand dubbelpulpet. Enkelt pulpettak tillåts inte med undantag av byggnadsdelar såsom terrasser och farstutak.

Takbeläggningmaterialet är i första hand falsad plåt eller taktegel. Även gröna tak med vegetation är tillåtna. Byggnaden bör ha taköverhäng.

Byggnader för vårdservice (AE-1)

Byggnadernas takform är i första hand åstak. På byggnaderna få byggas en takterrass. Vid planeringen bör man beakta höjdskalen och se upp att byggnaden inte blir för hög.

Gårds- och ekonomibygnaderna

Gårds- och ekonomibygnaderna skall ha samma takform som huvudbyggnaden eller ett sluttande pulpettak.

Vikt bör läggas vid åshöjden. Gårds- och ekonomibygnaderna skall till sin gestalt vara låga i förhållande till huvudbyggnaden.

VÄRITYS (KAIKKI KORTTEELIT)

Rakennusten tulee muodostaa kortteleittain väriykseltään ja ympäristöön sopiva sopusuhtainen kokonaisuus.

Julkisivut

Rakennuksilla on yksi pääasiallinen julkisivuväri. Värisävyinä käytetään perinteisiä murrettuja maavärejä, myös tummat (esim. musta, tumma harmaa) ja vaaleat neutraalit (esim. valkoinen, vaalea harmaa) sallitaan. Keittomaalien käyttäminen on suositeltavaa. Rakennuksiin liittyvät katokset ja aidat ovat väritään rakennuksia vastaavia tai väriykseltään neutraaleja. Esimerkkisävyt on poimittu Tikkurila Oy:n Aikakausten värikartasta sekä Uulan perinnevärikartasta.

Puujulkisivut ovat peittomaalattuja.

Vesikatot

Vesikatot ovat väriykseltään harmaita, tummanharmaita, mustia, tiilenpunaisia tai muuten julkisivuväriyksen sopivia. Myös viherkatot ovat sallittuja.

Täydentävät rakennusosat

Räystäät, vuorilaudat, ikkunat, kaiteet, syöksytorvet ja muut julkisivuosat tulee sovittaa rakennuksen pääväriin. Ensisijaisesti suositellaan neutraalia väritystä.



Esimerkkejä sopivasta julkisivuväriyksestä. Värikoodit Tikkurila Oy / Aikakausten värikartat. Suositeltavimpia sävyjä ovat punamulta, okra, vihertävät ja harmaat umbrat sekä niiden poltetut versiot.

Exempel på lämpliga fasadfärgnyanser. Färgkoderna hänför sig till Tikkurila Oy / Aikakausten värikartat. De nyanser som rekommenderas är rödmylla, ockra, grön och grå umbra, samt brända versioner av dessa.

FÄRGSÄTTNING (ALLA KVARTER)

Byggnaderna skall kvartersvis bilda en harmonisk helhet då det gäller färgsättning och miljö.

Fasader

Byggnaderna får ha bara en huvudfärg. Som färger används nyanser av traditionella brutna jordfärger, även mörka (t.ex. svart, mörkgrå) och ljusa neutrala (t.ex. vit, ljusgrå) är tillåtna. Användningen av slamfärg är önskvärd. Till byggnaderna hörande skyddstak och staket skall till sin färgsättning motsvara byggnadens, eller ha neutral färg. Färgnyanserna är ur Tikkurila Oy:s Aikakausten värikartat-färgkarta samt ett utdrag ur Uulatuote Oy:s färgkarta över traditionella färger.

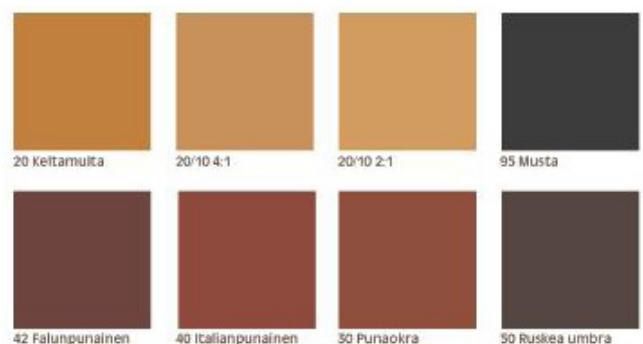
Träfasaderna skall målas med täckande färg.

Yttertaken

Yttertaken är till sin färgsättning grå, mörkgrå, svarta, tegelröda eller av annan färg som passar ihop med fasadfärgsättningen. Även gröna tak med växtlighet är tillåtna.

Kompletterande byggnadsdetaljer

Överhäng, foderbräden, fönster, räcken, stuprännor och andra fasaddetaljer bör anpassas till byggnadens huvudfärg. I första hand rekommenderas neutrala färger.



Ote Uulan perinnevärikartasta. Keittomaalivärisävyistä suositeltavat ovat Falu-punainen, Italian punainen, musta, valkoinen, vaalean keltainen, vaalean harmaa tai vaalean vihreä. Lisäksi voidaan käyttää punaokraa, ruskeaa umbraa ja keltamultaa.

Utdrag ur Uulas färgkarta över traditionella färger. Av slamfärger rekommenderas Faluröd, italiensk röd, svart, vit, ljusgul, ljusgrå eller ljusgrön. Ytterligare kan man använda röd ockra, brun umbra och gulmylla.

5 ESIMERKKIKUVAT

Esimerkkejä alueelle sopivasta rakentamistavasta.



5 MODELLBILDER

Exempel på byggnadssätt som passar på området.







MAJVIK 1. asemakaava (maatalousalueet)

Asemakaavaluonnoksesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet

Asemakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 11.8.–9.9.2016. Asemakaavasta jätettiin 6 lausuntoa.

Mielipiteitä ei jätetty.

Lausunnot:

- | | |
|---|-----------------|
| 1. Sipoon kunta, Rakennus- ja ympäristövaliokunta | saap. 21.9.2016 |
| 2. Uudenmaan Liitto | saap. 21.9.2016 |
| 3. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus | saap. 27.9.2016 |
| 4. Museovirasto | saap. 11.8.2016 |
| 5. Porvoon Museo | saap. 9.8.2016 |
| 6. Tuusulan Seudun vesilaitos kuntayhtymä | saap. 23.8.2016 |

LAUSUNNOT

1. SIPOON KUNTA, RAKENNUS- JA YMPÄRISTÖVALIOKUNTA

Luontoselvityksiä täydennettävä mm. lajistوسelvityksien osalta. Luontovaikutusten arviointia täydennettävä.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaava-alue on varsin pienialainen käsittäen lähinnä peltoalueita ja pihapiirejä. Suurin osa Majvikin alueesta luontokohteineen jäävät asemakaava-alueen ulkopuolelle.

Asemakaavan aiheuttama muutospaine luontoon on vähäinen

Laajojen lisäselvitysten ja -tutkimusten teettäminen vaatii liaksi resursseja suhteessa kaavan laajuuteen ja vaikutuksiin. Kaavaselostukseen on lisätty tiedot Östersundomin yleiskaavatyön yhteydessä tehdyistä luontoselvityksistä sekä luontovaikutusten arvioinnista. Östersundomin yleiskaavatyön vuoden 2013 luontoselvityksessä täydennettiin lajistوسelvitys seuraavista lajeista: merikotka, viitasammakko ja lepakko, em. lajeista asemakaava-alueella esiintyy vain lepakko. Asemakaavatyön yhteydessä on tehty lepakkoselvitys kaava-alueelta.

Kaavaan tulisi merkitä enemmän kohteita "luo-merkinnällä".

Kaavoittajan vastine:

Kaavaluonnoksessa on luo-merkinnällä osoitettu alueella sijaitsevat luonnonarvokohteet.

MALU-selvityksessä on osoitettu laajahkoja maakunnallisesti arvokkaita luonnonympäristöjä, jotka kuitenkin ovat Sipoossa erittäin tyypillisiä. MALU-selvitys on suuntaa antava, lopullinen arviointi tehdään paikallisesti ja tarkemmalla tasolla – näin on suunnitteilla olevassa asemakaavassa tehty.

Kaava-alueella rakennusten purkaminen tulisi määrätä luvanvaraiseksi, koska alueella on lepakoille tärkeitä kohteita.

Kaavoittajan vastine:

Kaava-alueella on tehty täydentävä lepakkokartoitus, jossa lepakoiden talvehtimispaikkoja ei löytynyt. Rakennusten purkaminen asemakaava-alueella on luvanvaraista. Jos mahdollinen rakennusten huonokuntoisuus aiheuttaa vaaran ympäristölle (esim. romahtamisvaara), voi purkamistarve syntyä huolimatta esim. lepakoiden talviasumisesta.

Hulevesien viivyttäminen ei riitä, vaan ne on käsiteltävä.

Kaavoittajan vastine:

Hulevedet ovat pääosin sadevesiä katoilta. Pientaloalueen hulevedet johdetaan saostus/viivytysslammikkoon, josta ne johdetaan hallitusti Majvikin puroon. Lisätään viivytysslammikon merkintä kaavakartalle. Hulevesien tarkempi käsittely tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Majvikinpuron varteen tulee jättää riittävä suojavyöhyke.

Kaavoittajan vastine:

Puro ei ole luonnontilainen, vaan toimii ylempänä sijaitsevan jätevesiviemärin pumppaamon mahdollisen ylivuodon varaviemärinä. Tilalla tapahtuva viljely on ekoviljelyä, joka huomioi aina suojavyöhykkeen.

Ulkoilureitti on syytä siirtää maaston kulumisen vuoksi kauemmas puronvarresta.

Kaavoittajan vastine:

Ulkoilureitti on pääosin etäällä purosta lukuun ottamatta Majvikin tilan peltoaukean keskikohta, jossa puro on niin lähellä jyrkkää kalliota, että ulkoilureitti on luontevaa sijoittaa puron ja kallion väliin. Ulkoilureitti on osoitettu maastossa kulkevia luontevia polku yhteyksiä noudattaen sekä hyödyntäen olemassa olevaa polkuverkostoa. Reitin tarkka linjaus tehdään toteutus suunnitelman mukaan, jossa tutkitaan reitin sijoitus yksityiskohtaisesti ottaen huomioon vaikutukset puroon. Mahdollisen kulutuksen estämiseksi voidaan osa reitistä toteuttaa pitkospuin.

Puutarha- ja maataloudesta voi aiheutua pöly-, melu- ja hajuhaittoja. Päivähoito- ja hoivapalveluita ei tulisi sijoittaa lähemmäksi maa- ja puutarhatalouden tuotanto- ja varastotilojen kanssa.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavahankkeen keskeisenä tavoitteena on luoda edellytykset uuden tyyppiselle hoivapalvelujen ja maa- sekä puutarhataloutta yhdistävälle elinkeinotoiminnalle, ns. Green Care -konsepti. Siihen kuuluu näiden toimintojen läheisyys ja tiivis vuorovaikutus, ks. raportti "Tulevaisuuden ja mahdollisuuksien Majvik" / 10.3.2016 Niklas Ramm-Schmidt, Susan Rännäri ja Catharna Westermarck ja Pro Agrian lausunto: "Green Care – hyöty hoivapalveluiden sijoittamisesta maataloudeksi" / 12.1.2017.

Mahdollisia vaikutuksia pohjaveteen tulisi arvioida, vaikka alueella ei ole luokiteltuja pohjaviesialueita tai pohjaveden muodostumisalueita.

Kaavoittajan vastine:

Kaavoitettava alue on mitoitukseltaan ja maankäytön muutoksilta vähäinen, jolla ei ole vaikutuksia pohjaveteen. Majvikin tilan jätevedet johdetaan kunnan viemäriverkkoon ja Svartvikin tilan jätevedet käsitellään paikallisesti asiantuntijan tekemän suunnitelman mukaisesti. Majvikin tilan uudisrakentamisen hulevedet johdetaan pääosin hulevesijärjestelmän kautta saostus/viivytysslammikkoon. Luomuviljelyssä ei käytetä pohjavesiä saastuttavia kemikaaleja.

Sulfidisavien esiintymisestä ei riitä kokemusperäinen tieto. Happamuutta aiheuttavia maalajeja voi esiintyä muissakin maalajeissa kuin savessa.

Kaavoittajan vastine:

Asemakaavassa on huomioitu tarkoituksenmukaisella tavalla sulfidisavet asemakaavan rakentamisen vähäinen määrä huomioiden. Rakentamista ei ole osoitettu alueille, joissa sulfidisavea esiintyy. Perustamisolosuhteet korttelialueilla ovat hyvät. Uudisrakentaminen sijoittuu maaperän kannalta edullisesti moreeniselänteen reunalle, jossa savikerrosta ei ole tai se on hyvin ohut.

Asemakaavamerkinnoissä ja –määräyksissä on puutteita ja ristiriitaisuutta suomen ja ruotsinkielisten tekstien välillä.

Kaavoittajan vastine:

Ristiriitaisuudet korjataan ehdotusvaiheessa.

2. UUDENMAAN LIITTO

Majvikin maatalousalueen rakentaminen asemakaavan mukaisesti laajentaa olemassa olevaa taajamarakennetta länteen voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti. Alueen suunnittelun pohjana oleva elinkeinoedellytysten kehittäminen mm. tilan tuotteiden myymälätoiminta voi myös lisätä joukko- ja kevyen liikenteen kehittämisedellytyksiä ja tarpeita. Myymälätilojen rakennusoikeus korttelialueen kokonaisrakennusoikeudesta tulee osoittaa kaavakartalla ja -määräyksissä.

Kaavoittajan vastine:

Lisätään myymälätiloja koskevat merkinnät ja määräykset asemakaavaan.

3. UUDENMAAN ELY-KESKUS

Uudenmaan Ely-keskus katsoo, että asemakaavalla voidaan edistää alueella toimivien tilojen elinkeinotoimintaa, mutta AO-tonttien toteuttaminen on ELY-keskuksen mielestä mahdollista vasta Östersundomin yleiskaavan hyväksymisen jälkeen. Lisäksi ELY-keskus viittaa maakuntakaavan määräykseen, että alueella saa asuntorakentamisen aloittaa vasta kun on olemassa päätös raideyhteyden rakentamisesta.

Kaavoittajan vastine:

Östersundomin yleiskaavaa ei ole vahvistettu ja sen vahvistumisaikataulu on avoin, yleiskaava ei vielä ohjaa alueen maankäyttöä, eikä ajoitusmääräys ole aluekehityksen kannalta oikeanlaatuinen menettelytapa. Majvikin 1. asemakaavan sisältö ei ole ristiriidassa vuonna 2015 nähtävillä olleeseen Östersundomin yleiskaavaehdotukseen, asemakaava noudattaa yleiskaavan valmisteluaineiston Etelä-Majvikin kaavarunkosuunnitelmaa.

Asemakaava noudattaa Uudenmaan liiton linjausta, jonka mukaan asemakaava täydentää olemassa olevaa taajamarakennetta ja on voimassaolevan maakuntakaavan mukainen (taajamatoimintojen laajenemisalue).

Asemakaavalla osoitettava rakentamisen määrä on vähäinen, kaava-alueelle sijoittuu n. 20 AO-tonttia (n. 60 asukasta), jotka ovat keskeinen osa asemakaavalla alueelle tavoiteltavaa liiketoimintakonseptia. Ilman tontteja ei yritystoiminnan konsepti toteudu.

Asukasluku voi nousta jopa 200 asukkaaseen. Epäselväksi jää mihin palveluihin alue tukeutuu.

Kaavoittajan vastine:

ELY-keskuksen asukasluku-arviossa on laskettu AO-tonteille rakennettavan kaksi perheasuntoa. Kaavamääräys on johtanut harhaan; pääsääntöisesti toteutuu vain yksi asunto. AO-1-tonttien arvioitu asukasmäärä on noin 60 asukasta. AE-korttelin senioriasuminen sekä tilojen talouskeskusten asuntorakennusoikeus liittyy elinkeinotoimintaan.

Asukasmäärä on niin pieni, että se tukeutuu lähiseudun nykyisiin palveluihin. Kaava-alueen naapuristossa on rakentumassa Sipoonrannan kerrostaloalue. Sipoonrannan (venesatama, veneilytarvikkeet, kahvila) ja Majvikin tarjoamat palvelut (tilakauppa, suoramyynti sekä päiväkotit ja majoituspalvelut) tukevat toisiaan. Lisäksi Östersundomin palvelut ovat 5 km:n päässä ja Söderkullan monipuoliset kaupalliset palvelut sekä mm. terveysasema ja koulut vain 7 km:n päässä. Kaava-alue sijoittuu hyvin olemassa olevaan joukkoliikenteen palvelutarjontaan nähden.

Tulee varmistua, että kastumisesta vaurioituvia rakenteita ei sijoiteta meritulvan rajan N2000 +3,30 alapuolelle.

Kaavoittajan vastine:

Meritulvavaara koskee Svartvikenin tilaa. Lisätään asemakaavaan tulvarajaa koskeva määräys.

Liittymän mt 170 toimivuus ja turvallisuus selvitettävä, tutkittava myös linja-autopysäkkien sijoitus. Otettava huomioon liikenneverkon suunnittelussa huomioon Östersundomin yleiskaavan mukainen maankäyttö.

Kaavoittajan vastine:

Laaditaan liikenteen toimivuustarkastelu. Koska asukasluvun lisäys on pieni, suuriin Östersundomin maankäytön mukaisiin liittymäjärjestelyihin ei ole taloudellisia mahdollisuuksia nyt suunnitteilla olevan asemakaavan tuomilla resursseilla. Asemakaavalla varaudutaan lähinnä katuyhteyden turvallisuutta parantaviin muutostoihin. Asemakaavassa osoitettu katulinjaus noudattaa pääosin nykyistä Majvikintien linjausta – huomioidaan mt170 liittymän turvallisuuden parantaminen. Katulinjausta ja aluevarauksia voidaan muuttaa tulevaisuudessa mm. Östersundomin yleiskaavan maankäytön aiheuttaman tarpeen mukaan.

Suunnittelualueen nykyinen rakennuskanta tulee selvittää riittävästi, jotta mahdollisiin suojelutavoitteisiin voidaan ottaa kantaa.

Kaavoittajan vastine:

Laaditaan rakennuskulttuuriselvitys.

Asemakaavan seurantalomake tulee esittää kaavaehdotuksessa virallisessa muodossaan. Kaavaselostusta tulee ehdotusvaiheeseen täydentää lähtötietoraportin tiedoilla s.e. MRA 25 § edellyttämät tiedot käyvät ilmi.

Kaavoittajan vastine:

Laaditaan virallinen seurantalomake. Lähtöraportti on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.

4. MUSEOVIRASTO

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta. Kaavaa ei enää ole tarpeen lähettää uudelleen Museovirastoon lausunnolle.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

5. PORVOON MUSEO

Yksittäisten vanhojen rakennusten analyysi ja arvottaminen puuttuu. Arvokkaiksi todetut rakennukset osoitettava sr-merkinnöillä kaavakartassa ja vastaavilla kaavamääräyksillä.

Kaavoittajan vastine:

Laaditaan rakennuskulttuuriselvitys ja tarkastetaan tarve suojelumerkintöihin ja –määräyksiin selvityksen perusteella.

6. TUUSULAN SEUDUN VESILAITOS

Ei huomauttamista kaavaluonnokseen.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Liite 8 / 14.4.2021

MAJVIK 1. asemakaava (maatalousalueet)

Asemakaavaehdotuksesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.5.-8.6.2017.
Asemakaavasta jätettiin 8 lausuntoa.

Mielipiteitä ei jätetty.

Lausunnot:

1. Tuusulan Seudun vesilaitos kuntayhtymä saap. 4.5.2017
2. Helsingin kaupunki / Kaupunkisuunnitteluvirasto saap. 25.5.2017
3. Museovirasto saap. 1.6.2017
4. Uudenmaan liitto saap. 6.6.2017
5. Porvoon Museo saap. 7.6.2017
6. Uudenmaan ELY-keskus saap. 7.6.2017
7. Keravan Energia saap. 8.6.2017
8. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos saap. 8.6.2017

LAUSUNNOT

1. TUUSULAN SEUDUN VESILAITOS KUNTAYHTYMÄ

Kaava-alueella ei sijaitse Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymän intresseissä olevia pohjavesialueita eikä kuntayhtymän vesijohtoja. Ei huomautettavaa kaavaehdotuksen johdosta.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

2. HELSINGIN KAUPUNKI / KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Helsinki valmistelee yhdessä Vantaan ja Sipoon kanssa Östersundomin yhteistä yleiskaavaa, jonka kaava-alueeseen Majvikin 1. asemakaava sisältyy. Vuonna 2015 nähtävillä olleessa yleiskaavaehdotuksessa sekä nyt valmisteilla olevassa muutetussa yleiskaavaehdotuksessa asemakaava-alue on osoitettu pääasiassa maatalousalueeksi, osin pientalovaltaiseksi alueeksi ja osin ulkoilualueeksi. Asemakaavaehdotus on valmisteilla olevan yleiskaavan mukainen. Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

3. MUSEOVIRASTO

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä. Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

4. UUDENMAAN LIITTO

Uudenmaan liiton kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossa 21.6.2016 esitetyt asiat on otettu riittävästi huomioon jatkosuunnittelussa. Uudenmaan liitolla ei ole huomautettavaa Majvikin asemakaavaehdotuksesta.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

5. PORVOON MUSEO

Kaavaehdotusta on täydennetty yksityiskohtaisella rakennuskulttuurin selvityksellä, joka antaa mahdollisuuden arvioida yksittäisten rakennusten kulttuurihistoriallisia arvoja. Ehdotukseen on lisätty museon ehdottamat suojelumerkinnot määräyksineen. Porvoon museo esittää, että kaavakartta korjattaisiin teknisellä täydennyksellä: kaavamääräysten kohdassa ”mtk” puuttuu kaavakartassa oleva indeksi ”/s”, joka tulee lisätä määräyksiin. Muilta osin museolla ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Lisätään indeksi ”/s” kaavamääräyksiin.

6. UUDENMAAN ELY-KESKUS

Uudenmaan ELY-keskus on ollut mukana aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 26.1. 2016 ja antanut Majvikin 1, asemakaavasta (maatalousalueet) lausunnon sen luonnosvaiheessa 27.9.2016, sekä ehdotusvaiheessa 7.6.2017.

Uudenmaan ELY-keskus esittää luonnosvaiheen lausunnossaan, että Majvikin maatalousalueiden asemakaavalla voidaan edistää alueella toimivien tilojen elinkeinotoimintaa. Asemakaavan tavoitteena on yritysten elinkeinotoiminnan kehittämisedellytysten varmistaminen, eli mahdollistaa maa- ja metsätalouden harjoittamisen lisäksi siihen liittyvää asumista, palveluja kuten terapia- ja hoivapalveluja, kahvila-, ravintola-, ja leipomotoimintaa ja elintarvikkeiden jalostusta, maatilamajoitusta ja talojenvuokraustoimintaa.

Asemakaavaehdotukseen liittyen ELY-keskus lausuu, että liikenteen osalta Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole enää huomautettavaa. Myös muut 27.9.2016 annetussa lausunnossa edellytetyt lisäselvitykset ja kaavamääräykset on asiallisesti huomioitu kaavaehdotuksessa, joten näiltä osin ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan ELY-keskus tuo ehdotusvaiheen lausunnossaan esiin huolen kaavan vaikutuksista alueen laajempaan suunnitteluun, sen suhteesta voimassa oleviin kaavoihin sekä palvelujen saatavuudesta ja näiltä osin ELY-keskus toistaa luonnosvaiheen lausuntonsa.

Kaavoittajan vastine:

Majvikin maatalouskaavan alueella on tällä hetkellä (25.2.2021) voimassa kaksi kaavaa. Alueen pohjoisosassa, joka käsittää Majvikin maatilan alueet, maankäyttöä ohjaa **Östersundomin alueen maakuntakaava. Östersundomin osayleiskaava**, joka on hyväksytty alueen kunnissa, on valituksen alainen. Valitukset eivät koske Majvikin kaavaehdotuksen aluetta.

Majvikin asemakaava-alueen eteläosassa, Svartvikin puutarhatilan alueella, on voimassa **Sipoon yleiskaava 2025**.

Kaavan suhteesta voimassa oleviin kaavoihin ja laajempaan suunnitteluun :

Molemmissa maankäyttöä ohjaavissa kaavoissa, kuten myös Östersundomin valituksen alaisessa osayleiskaavassa, on osoitettu **maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteys**, joka kohdistuu Majvikin asemakaava-alueelle. **Maakuntakaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on turvata tärkeät ekologiset yhteydet.**

Ekologinen käytävä on Majvikin maatalousalueiden kaava-ehdotuksessa huomioitu hyvin, sillä ekologisen käytävän metsäosuus on merkitty MY-merkinnällä ja pelto-osuus MA-merkinnällä. Majvikin kaavaehdotuksen alueet ovat pääosin tilojen käytössä olevia viljelyalueita, jotka säilyvät rakentamattomina.

Kaava-alueen pohjoisosaan kohdistuu "Ekologisen käytävän" lisäksi Östersundomin maakuntakaavan "**Taajamatoimintojen alue**" -merkintä ja siihen liittyvä päällekkäismerkintä "**Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue**".

Majvikin maatalousalueiden asemakaavaehdotus huomioi **maakuntakaavan taajamatoimintojen alueen määräyksen**, jossa "uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa (alueen) omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet".

Kaavaehdotus mahdollistaa Majvikin maatilan ja Svartvikin puutarhatilan säilymisen ja kehittämisen monipuolisemmiksi alueen elinkeinotoimintaa edistäviksi luomutiloiksi, joilla vaalitaan yhteisöllisyyttä, yhteistoimintaa ja kestävää kehitystä.

Majvikin satavuotiaiden tilojen kulttuurihistoriaselvitykseen perustuen on Museovirasto katsonut seitsemän rakennusta suojelumerkittäväksi ja sen lisäksi luokitellut koko Majvikin maatilakeskuksen rakennuksineen paikallisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi. Kaavaehdotuksessa Museoviraston esitys on huomioitu.

Kaavaehdotus myös turvaa alueen luonto- ja maisema-arvojen säilymisen, tärkeimpänä maakunnallisesti merkittävän ekologisen käytävän. Lisäksi Majvikin puroon liittyvät metsälain kohteet on merkitty luo-merkinnällä, kuten myös monimuotoisen kasvillisuuden omaavat lehmien ja hevosten entiset perinteiset metsälaidunalueet.

Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue on päällekkäismerkintä, jonka määräys kuuluu mm.: "Uuden raideliikenneyhteyden ja aseman suunnittelu sekä alueenmaankäyttö tulee kytkeä toisiinsa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueen toteuttaminen tulee kytkeä uuden raideliikenneyhteyden ja aseman sitovaan

toteuttamispäätökseen”.

Majvikin nyt käsillä olevan asemakaava-ehdotuksen rakentamisen tarkoituksena ei ole aloittaa, eikä toteuttaa massiivista raideliikenteeseen tukeutuvaa taajamatoimintojen aluetta.

Kaavassa esitetty vähäinen AO-rakentaminen liittyy vain paikallisten luomutilojen elinkeinotoiminnan kehittämisen ja kaavaan liittyvien investointien turvaamiseen. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei estä eikä haittaa alueen kehittämistä maakuntakaavan tulevaisuusnäkyvän mukaisesti. Majvikin maatilan kehittämiseen liittyvä rakentaminen ei ole maakunnallisesti merkittävää eikä Uudenmaan liitolla ole huomautettavaa Majvikin asemakaavaehdotuksesta (vrt. Uudenmaan liiton lausunto 21.6.2016).

Luonnosvaiheen lausunnossaan ELY-keskus viittaa Östersundomin alueen maakuntakaavan määräykseen, jonka mukaan taajamatoimintojen alueiden toteuttamisen ajoitus on sidottu raideliikenteeseen perustuvan joukkoliikennejärjestelmän toteuttamiseen. ELY-keskus katsoo, että kaava-aineistojen perusteella Majvikin 1. asemakaava aloittaa Östersundomin yleiskaavaehdotuksen mukaisen yhdyskuntarakentamisen. Asemakaavaluonnos noudattaa ELY-keskuksen näkemyksen mukaan yleiskaavan valmisteluaineistoon kuuluvaa Etelä-Majvikin kaavarunkokarttaa. ELY-keskus katsoo, että kaavassa osoitetut AO-korttelit liittyvät valmisteilla olevan Östersundomin yleiskaavan toteuttamiseen.

Kaavoittajan vastine:

Jo aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa ELY-keskuksen edustaja huomautti, että ”OASista ei täysin käy ilmi, että onko asemakaava tarkoitus laatia kaavarungon mukaisesti, vai vain turvaamaan maatalo- ja puutarhatalouden toiminnan kehittämisen ja investointien kaavalliset edellytykset.”

Majvikin maatalousalueiden kaavan mahdollistama vähäinen rakentaminen ei liity raideliikenteeseen liittyvän taajamatoimintojen alueen toteuttamiseen, sillä metroom tukeutuva taajamatoimintojen alueen kehittäminen Majvikin alueella keskeytettiin vuonna 2015.

On ehkä ymmärrettävää, että ELY-keskukselle on syntynyt toisenlainen käsitys, vaikka kyseessä on vain vähäinen, 20 AO-tonttia käsittävä pientalokorttelialue, sillä Majvikin tilan kehittämisen tarve on huomioitu Östersundomin osayleiskaavassa, ja osayleiskaavan kaavaselostuksessa esitetään, että Majvikin tilan kehittäminen voi, kaavarunkoon perustuen, alkaa jo ennenkuin Östersundomin osayleiskaava valmistuu.

Nyt käsillä oleva Majvikin maatalousalueiden kaava-alue käsittää vain n. 26 ha. Majvikin suuralueelle pinta-alaltaan n. 150 ha, oli aiemmin, vuodesta 2008 vuoteen 2015 Sipoon kunnan ja Majvikia ympäröivän alueen maanomistajajoukon yhteistyönä aloitettu raideliikenteeseen tukeutuvan, yli 5000 asukasta käsittävän taajama-alueen suunnittelutyö. Suunnittelutyön aikana valmistui vuonna 2013 Etelä-Sipoon kaavarunkomateriaali kartoitteen. Kaavarunkokartta oli Majvikin alueen suunnittelun pohjana kun Östersundomin osayleiskaavaa ja Östersundomin alueen maakuntakaavaa valmisteltiin.

Muun muassa kun sitten osoittautui että metropäätös näyttää jäävän kauas tulevaisuuteen, niin ***Majvikin alueen raideliikenteeseen tukeutuvan taajama-alueen***

suunnittelu keskeytettiin vuonna 2015.

Seuraavana vuonna aloitettiin Sipoon kunnan, Majvikin maatilán sekä viereisen Svartvikin puutarhatilan maanomistajien yhteistyönä uusi, paikallinen, tilojen kehittämistarpeet huomioon ottava elinkeinopainotteinen asemakaavatyö. Osa kehittämishankkeista, kuten senioritalo ja ryhmärakentamien perustuvat Sipoon kunnan sosialiviranomaisten kanssa tekemään yhteistyöhön. Ne on esitetty jo kaavarungossa. Majvikin maatilán yhteyteen, alueelle joka on jo maatilán käytössä, kaavoitettiin Sipoon kunnan ehdottama vähäinen määrä, 20 AO-tonttia uusien elinkeinohankkeiden ja kaavan tierakentamishankkeiden toteuttamisen varmistamiseksi.

Maatalousalueiden kaavan tarvitsema pientalorakentaminen on osoitettu lähes samalle alueelle kuin kaavarungossa, mutta rakentaminen ei ole kaavarungon mukaista, taajaa, kaupunkimaista, vaan perinteisen maatilán yhteyteen sopivaa. AO-tontit ovat keskimäärin n. 1000 m². Rakentamistapaohjeilla ne on "sopeutettu suunnittelulla ympäristöönsä", kuten maakuntakaavan määräyksissä esitetään.

Majvikin maatalousalueen asemakaava ja sen mukainen rakentaminen ei kuitenkaan ole Östersundomin osayleiskaavan vastainen, eikä samaan aikaan laaditun ja samaan pohjamateriaaliin perustuvan Östersundomin maakuntakaavan vastainen.

ELY-keskus esitti luonnosvaiheessa huolensa kaavan mahdollistamasta asukasmäärästä.

Kaavoittajan vastine:

ELY-keskuksen luonnosvaiheen huomautuksen jälkeen AO-kortteleiden rakennusoikeutta on vähennetty $e = 0,3 \dots e = 0,25$, lisäksi sivuasunnon rakentamismahdollisuus poistettiin, joten mahdollinen asukasmäärä puolittui. AO-alueen arvioitu asukasmäärä on nyt n. 60 asukasta. Kaava-alueen kokonaisasukasmäärä, johon luetaan sekä kaava-alueen nykyiset että uudet mahdolliset asukkaat, on yhteensä 100 - 130 asukasta. Alueelle ei muodostu taaja-asutuskäsitteen mukaista taaja-asutusta.

ELY-keskus katsoo luonnosvaiheen lausunnossaan, että Majvikin asemakaava vaikuttaa hajauttavan Sipoon yhdyskuntarakennetta ennen muun Majvikin alueen toteutumista. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen tulee arvioida kaava-aluetta laajemmin. Epäselväksi jää myös millaisiin palveluihin nyt suunniteltu asuminen tukeutuu.

Kaavoittajan vastine:

Majvikin maatilán kehittäminen on huomioitu Östersundomin yleiskaavassa ja samaan aikaan eteenpäin viedyssä Östersundomin alueen maakuntakaavassa. Maatilán oli tarkoitus muodostua taajaan kehitettävän alueen henkireiäksi. Tilán kehittämisen mahdollistaminen on edelleen tärkeää, sillä siihen liittyy myös arvokkaaksi luokitellun kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön sekä perinnemaiseman ja maakunnallisesti merkittävän ekologisen käytävän edellytysten säilyminen.

Majvikin tilán kehittäminen ei hajauta Sipoon yhdyskuntarakennetta, sillä rakentamisen kannalta tärkeä kunnan infra, vesi- ja viemäri, sekä sähkövoimalinjat kulkevat jo rakennettavan alueen vierestä. Kaava-alue sijoittuu hyvin olemassa olevaan joukkoliikenteen palvelutarjontaan nähden. Uudelta AO-alueelta on lyhyt kävely- tai pyörämatka vilkkaasti liikennöidylle Uudelle Porvoontielle, jonka vierellä kulkee kävely- ja pyörätie sekä Söderkullaan että Itäkeskukseen. Porvoontien viereen on kaavaehdotuksessa suunniteltu pyörä- ja autojen liityntäpysäköintimahdollisuus.

Majvikin maatilojen kehittäminen tukeutuu satavuotiaiden tilojen ympärille muodostuneeseen kylämäiseen asutukseen. Lisäksi kaava tukeutuu lähialueiden taaja-asutukseen, lännessä Sipoonrannan uuteen kerrostaloalueeseen sekä Villanellan, Korsnäsin ja Karhusaaren asuntoalueisiin, pohjoisen suunnassa Aspeskogin ja Björkhagantien asuntoalueisiin, idän suunnassa Katrineholmintien, Stuvunäsintien ja Gumbostrandintien pientaloalueisiin. Myös ranta-alue Majvikista Gumbostrandiin on rakennettua aluetta.

Majvikin tilan kehittäminen kaavan mukaisesti vaikuttaa positiivisesti alueen yhdyskuntarakenteeseen. Majvikin tien rakentaminen leveämmäksi ja maantien risteysalueen siirtäminen idemmäksi, tekee tien kaikille käyttäjilleen turvallisemmaksi. Sipoon kunnan kannalta uusi, vaikkakin vähäinen pientalotonttitarjonta on tervetullutta. Green Care sosialipalvelujen tuottaminen, senioritalo ja ryhmäasuminen monipuolistavat kunnan tarjontaa.

Suurin hyöty kunnalle muodostuu tilojen kehittämisen myötä syntyvistä n. 15 – 25 uudesta työpaikasta. Lisäksi kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen ja toiminta tarjoavat monialaista kausiluontoista työtä.

Majvikin alueen ja muun lähialueen asukkaat hyötyvät Majvikin kauniista luonnosta ja uusista luontoreiteistä sekä tilojen luomutuotteiden, marjojen ja vihannesten sekä sosialipalvelujen ja majoitustoiminnan tarjonnasta. Tilakauppa, uusi taimimyymälä, leipomo, sekä kahvila ja ravintola, senioritalo, lastentarha ja ryhmäasuminen lisäävät alueen palvelutarjontaa.

Alueen asukasmäärä tulee olemaan niin pieni, että se muiden palveluiden osalta tukeutuu lähiseudun palveluihin. Lähin ruokakakauppa ja saaristopalveluja tarjoava kauppa on vain noin 650 metrin soutumatkan päässä Helsingin Karhusaassa.

7. KERAVAN ENERGIA

Alueen nykyinen sähköverkko on toteutettu ilmalinjalla. Alueen rakentuessa se joudutaan ainakin osittain saneeraamaan maahan. Tätä varten tarvitsisimme kaavaan sijoituspaikat kahdelle puistomuuntamolle, jotka on esitetty lausunnon liitteessä 1.

Kaavoittajan vastine:

Lisätään kaavakarttaan paikat puistomuuntamoille.

8. ITÄ-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS

Kaavaa laadittaessa tulee ottaa huomioon edellytykset pelastustoiminnan suorittamiselle onnettomuustilanteissa. Perusedellytyksiä ovat osoitteiston selkeys ja loogisuus, tiestön ja katuosuuksien riittävät kantavuudet, leveydet ja riittävän leveät liittymät raskaille pelastusajoneuvoille. Sammutusveden saannista tulee huolehtia kunnallistekniikan rakentamisen tai kunnostuksen yhteydessä riittävän suuriin runkolinjoihin liitetyillä vesiasemilla. Julkisten rakennusten sijoittelussa tulee huomioida pelastustoiminnan tarpeet.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Majvikin alueella senioritaloille suunniteltu kulkuväylä tulee olla pelastusajoneuvoilla liikennöitävissä, läpiajettava osuus. Rakennusten sijoittelu kaava-alueen tonteille tulee olla Suomen Rakentamismääräyskokoelman E-sarjan sekä Pelastuslain 379/2011 mukaisia.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Pelastusreitit esitetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Svartvikin alueen venevalkama-alueelle on tarkoituksen mukaista suunnitella / rakentaa veneenlaskupaikka myös pelastustoimen tarpeita ajatellen.

Kaavoittajan vastine:

Kyseessä ei ole varsinainen venesatama, vaan matkailutoimintaan liittyvä pieni venevalkama, jonne sijoittuu kevytrakenteinen laituri. Ranta-alue on hyvin kapea, eikä kaava näinollen mahdollista pelastustoimen veneenlaskupaikan sijoittamista alueelle.