

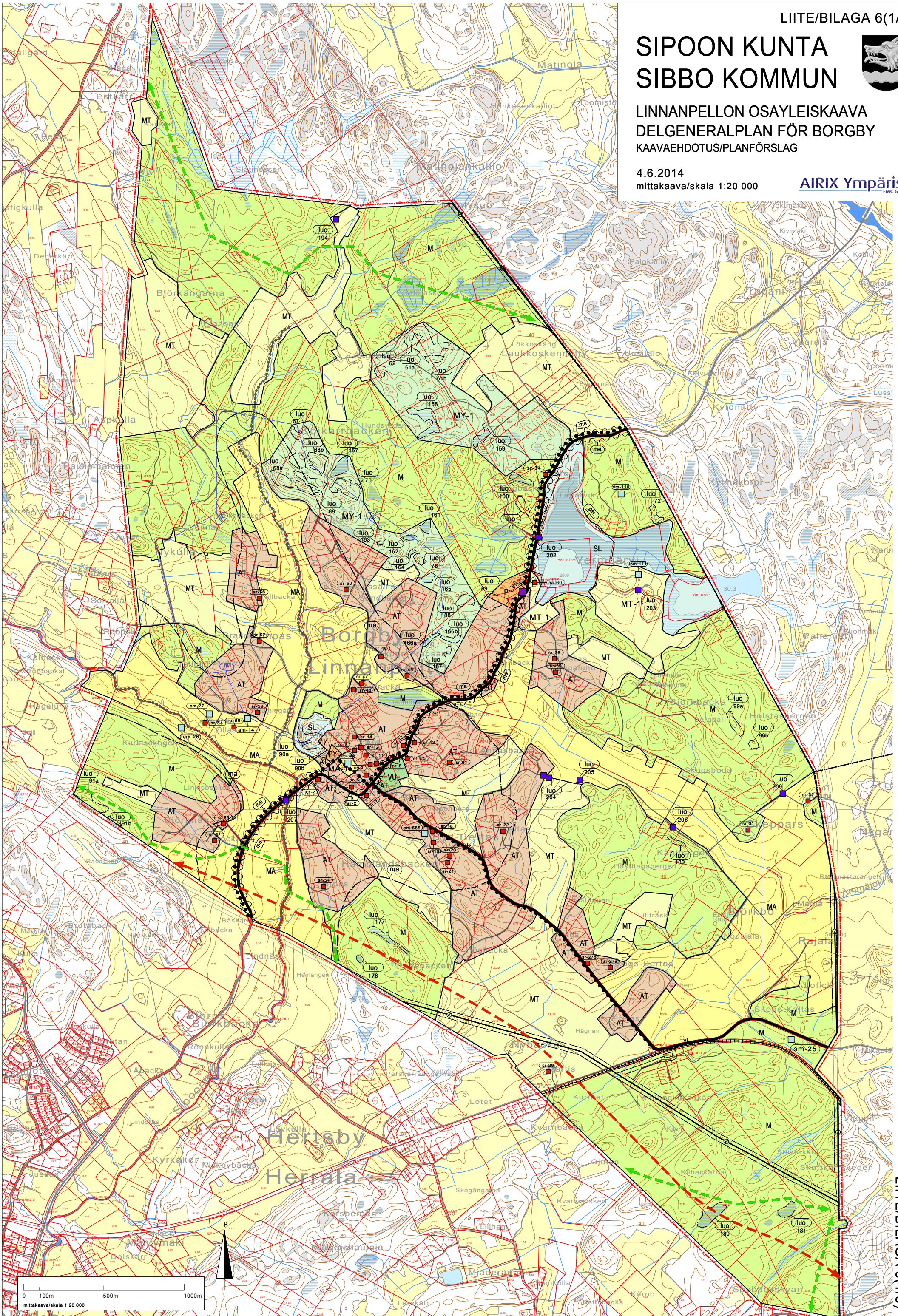
SIPOON KUNTA SIBBO KOMMUN



LINNANPELLON OSAYLEISKAAVA DELGENERALPLAN FÖR BORGBY KAAVAEHDOTUS/PLANFÖRSLAG

4.6.2014
mittakaava/skala 1:20 000

AIRIX Ympäristö
FMC GROUP



SIPOON KUNTA

SIBBO KOMMUN



MT-1

LINNANPELLON OSAYLEISKAAVA

DELGENERALPLAN FÖR BORGBY

KAVAEHDOTUS/PLANFÖRSLAG

4.6.2014

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

AT

KYLÄALUE.

Merkinnällä osoitetaan kyläasukuksen sekä sen tarvitsemien palvelu- ja työtilojen alueet. Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi, jolle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Alueelle voidaan sijoittaa tarvittaessa myös sellaisia työ- ja liiketiloja joiden käytöstä ei aiheudu lähiympäristöön asumisviivityvyyttä heikentävää häiriötä, kuten melua, tärinää, ilman pilaantumista tai raskasta liikennettä. Uudisrakentaminen on sovitettava huolellisesti maisemaan ja kyläkuvaan. Tiivistä rakennetuilla alueilla tulee rakennustavan noudattaa ensisijaisesti jo olemassa olevien rakennusten rakennustapaa.

Alueen laskennallinen rakennusoikeus määrittyy seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 0,2-1 ha, mikäli kiinteistö liitetään vesi- ja viemäriverkostoon
- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 0,5-1 ha, mikäli kiinteistöä ei liitetä vesi- ja viemäriverkostoon
- toinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 1-2 ha
- kolmas rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 2-3 ha
- neljäs rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 3-5 ha
- viides rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 5-7 ha
- kuudes rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan 7-9 ha jne. 1 lisärakennuspaikka 2 hehtaaria kohden

BYOMRÅDE.

Med den här beteckningen anvisas områden för bybosättning samt dess behov av service- och arbetslokaler. Området är avsett som område för byggande av bykaraktär, där allmänna byggnader som stöder bygemenskapens funktion får byggas. På området kan också vid behov placeras sådana arbets- och affärslokaler vilkas användning inte orsakar störningar som försämrar boendetrivseln i näromgivningen, till exempel buller, vibrationer, luftförorening eller tung trafik. Nybyggen ska omsorgsfullt anpassas till landskapet och bybildn. På tätt bebodda områden ska byggnadssättet i första hand följa de redan befintliga byggnadernas byggnadssätt.

Områdets beräknade byggrätt bestäms enligt följande principer:

- den första byggplatsen förutsätter en stamfastighet på 0,2-1 ha, om fastigheten ansluts till vatten- och avloppsnätet
- den första byggplatsen förutsätter en stamfastighet på 0,5-1 ha, om fastigheten inte ansluts till vattenoch avloppsnätet
- den andra byggplatsen förutsätter en stamfastighet på 1-2 ha
- den tredje byggplatsen förutsätter en stamfastighet på 2-3 ha
- den fjärde byggplatsen förutsätter en stamfastighet på 3-5 ha
- den femte byggplatsen förutsätter en stamfastighet på 5-7 ha
- den sjätte byggplatsen förutsätter en stamfastighet på 7-9 ha osv. 1 tilläggsbyggplats per 2 hektar

P

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Alueelle voidaan sijoittaa sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia sekä palveluasumista.

OMRÅDE FÖR SERVICE OCH FÖRVALTNING.

På området kan placeras social- och hälsovårdens anstalt och serviceboende.

PY

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

Merkinnällä osoitettu alue on tarkoitettu pääasiassa koulun ja päiväkodin tarpeisiin.

OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE ODH FÖRVALTNING.

De områden som har den här beteckningen är avsedda främst för skolors och daghems behov.

VU

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE.

Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia.

OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR.

På området kan placeras byggnader och konstruktioner som betjänar idrotts-, rekreati- och fritidsverksamhet samt allmänna byggnader som stöder bygemenskapernas verksamhet.

SL

LUONNONSUOJELUALUE.

Merkinnällä on osoitettu Vermijärven rantaluhta ja Linnanbergetin kallio. Alueilla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Alueilla saa suorittaa toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen sen suojeluarvon säilyttämiseksi tai palauttamiseksi.

NATURSKYDDSONRÅDE.

Beteckningen anger Vermijärvi strandäng och Linnanbergets brant. I områdena får inte vidtas sådana åtgärder som kan äventyra områdets skyddsvärden. I områdena får vidtas åtgärder som är nödvändiga för att bevara eller återställa områdets skyddsvärde.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Merkinnällä on osoitettu pääasiassa tavanomaiset metsätalousalueet, jolla sallitaan haja-asutusluontoinen rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan.

Alueen laskennallinen rakennusoikeus määrittyy seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan koon olevan vähintään 5 ha
- toinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan vähintään 10 ha
- kolmas - kuudes rakennuspaikka edellyttää aina emätilaan 10 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden
- seitsemäs - kymmenes rakennuspaikka edellyttää emätilaan aina 20 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden

Rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin emätilaa kohden 10.

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE.

Den här beteckningen anger främst vanliga skogsbruksområden där byggande av glesbygdskaraktär tillåts. Nybyggen ska placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till befintliga byggnader och vägnät samt i mån av möjlighet i skydd av träd som avgränsar det öppna landskapet.

Områdets beräknade byggrätt bestäms enligt följande principer:

- den första byggplatsen förutsätter en stamfastighet på minst 5 ha
- den andra byggplatsen förutsätter en stamfastighet på minst 10 ha
- den tredje-sjätte byggplatsen förutsätter alltid ytterligare 10 ha större stamfastighet per byggplats
- den sjunde-tionde byggplatsen förutsätter alltid ytterligare 20 ha större stamfastighet per byggplats

Antalet byggplatser per stamfastighet är högst 10.

MT

MAATALOUSALUE.

Merkinnällä on osoitettu pääasiassa tavanomaiset peltoalueet. Alueella sallitaan sen käytön kannalta tarpeellinen asuin- ja maataloutta palveleva rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan tai läheisyyteen. Asuinrakennuksen pihapiiri tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksiin.

Alueen laskennallinen rakennusoikeus määrittyy seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan koon olevan vähintään 10 ha
- toinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan vähintään 20 ha
- kolmas-viides rakennuspaikka edellyttää emätilaan aina 20 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden

Rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin emätilaa kohden 5.

JORDBRUKSONRÅDE.

Den här beteckningen anger främst vanliga åkerområden. På området tillåts för dess användning behövt byggande som betjänar boende och jordbruk. Nybyggen ska placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till befintliga byggnader och vägnät samt i mån av möjlighet i skydd av eller i närheten av träd som avgränsar det öppna landskapet. Bostadsbyggnadens gårdsmiljö ska avgränsas från det öppna åkerlandskapet med hjälp av trädplanteringar.

Områdets beräknade byggrätt bestäms enligt följande principer:

- den första byggplatsen förutsätter en stamfastighet på minst 10 ha
- den andra byggplatsen förutsätter en stamfastighet på minst 20 ha
- den tredje-femte byggplatsen förutsätter alltid ytterligare 20 ha större stamfastighet per byggplats.

Antalet byggplatser per stamfastighet är högst 5.

MA

MAATALOUSALUE, JOKA TOIMII SUOJELUALUEEN SUOJAVYÖHYKKEENÄ.

Merkinnällä on osoitettu peltoalueet, jotka toimivat Vermijärven suojelualueen suojavyöhykkeenä. Aluetta koskevien toimenpiteiden yhteydessä tulee huomioida, ettei toimenpiteillä vaaranneta Vermijärven rantaluhtaan elinvoimaisuutta. Alueella sallitaan sen käytön kannalta tarpeellinen asuin- ja maataloutta palveleva rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan tai läheisyyteen. Asuinrakennuksen pihapiiri tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksiin.

Alueen laskennallinen rakennusoikeus määrittyy seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan koon olevan vähintään 10 ha
- toinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan vähintään 20 ha
- kolmas-viides rakennuspaikka edellyttää emätilaan aina 20 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden

Rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin emätilaa kohden 5.

JORDBRUKSONRÅDE SOM FUNGERAR SOM SKYDDSZON TILL ETT SKYDDSONRÅDE.

Med beteckningen anvisas åkerområden som fungerar som skyddszon till Vermijärvi skyddsområde. Vid åtgärder som berör området bör beaktas att åtgärderna inte utgör en fara för Vermijärvi svāmängs livskraft. På området tillåts för dess användning behövt byggande som betjänar boende och jordbruk. Nybyggen ska placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till befintliga byggnader och vägnät samt i mån av möjlighet i skydd av eller i närheten av träd som avgränsar det öppna landskapet. Bostadsbyggnadens gårdsmiljö ska avgränsas från det öppna åkerlandskapet med hjälp av trädplanteringar.

Områdets beräknade byggrätt bestäms enligt följande principer:

- den första byggplatsen förutsätter en stamfastighet på minst 10 ha
- den andra byggplatsen förutsätter en stamfastighet på minst 20 ha
- den tredje-femte byggplatsen förutsätter alltid ytterligare 20 ha större stamfastighet per byggplats.

Det maximala antalet byggplatser är 5 stycken per stamfastighet.

MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.

Merkinnällä on osoitettu maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaita, viljelykäytössä olevia peltoalueita. Aluetta koskevien toimenpiteiden yhteydessä tulee huomioida, että toimenpiteillä vaarannetaan Vermijärven rantaluhtaan elinvoimaisuutta. Alueella sallitaan uudisrakentamista vain, mikäli maanomistajalla ei ole muuta mahdollisuutta hyödyntää emätilatarkasteluun pohjautuvaa laskennallista rakennusoikeuttaan. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen, mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan tai läheisyyteen. Rakennuksen pihapiiri tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksiin. Avoimien pelto- tai niittyalueiden metsittäminen ja maisemaa muuttava rakentaminen edellyttää MRL 128§:n mukaista maisematyölupaa.

Alueen laskennallinen rakennusoikeus on yksi rakennuspaikka 20 ha kohden.

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE.

Med den här beteckningen anges landskapsmässigt och historiskt värdefulla åkerområden som används för odling och som det är viktigt att bibehålla som öppna åkerområden eller sköta ångsområden. Enligt 43 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen bestäms att nybyggen tillåts på området endast om markägaren inte har någon annan möjlighet att utnyttja sin enligt stamfastighetsbedömningen beräknade byggrätt. Nybyggen ska placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till befintliga byggnader och vägnät, i mån av möjlighet i skydd av eller i närheten av träd som avgränsar det öppna landskapet. Byggnadens gårdsmiljö ska avgränsas från det öppna åkerlandskapet med hjälp av trädplanteringar. Återbeskogning av öppna åker- och ångsområden och byggande som förändrar landskapet förutsätter tillstånd för miljöåtgärder enligt § 128 i markanvändnings- och bygglagen.

Områdets beräknade byggrätt är en byggplats per 20 ha.

MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE.

Merkinnällä on osoitettu Linnanpellon kyläpelto. Alueella tulee huomioida vanhan kyläpellon kulttuurihistorialliset arvot. MRL 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella sallitaan uudisrakentamista vain, mikäli maanomistajalla ei ole muuta mahdollisuutta hyödyntää emätilatarkasteluun pohjautuvaa laskennallista rakennusoikeuttaan. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen, mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan tai läheisyyteen. Rakennuksen pihapiiri tulee rajata avoimesta peltomaisemasta puuistutuksiin. Avoimien pelto- tai niittyalueiden metsittäminen ja maisemaa muuttava rakentaminen edellyttää MRL 128§:n mukaista maisematyölupaa.

Alueen laskennallinen rakennusoikeus on yksi rakennuspaikka 20 ha kohden.

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT ÅKEROMRÅDE.

Med beteckningen anvisas Borgby byåker. Den gamla byåkerns kulturhistoriska värden bör beaktas i området. Enligt 43 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen bestäms att nybyggen tillåts på området endast om markägaren inte har någon annan möjlighet att utnyttja sin enligt stamfastighetsbedömningen beräknade byggrätt. Nybyggen ska placeras på en plats som är lämplig med tanke på landskapet, i anslutning till befintliga byggnader och vägnät, i mån av möjlighet i skydd av eller i närheten av träd som avgränsar det öppna landskapet. Byggnadens gårdsmiljö ska avgränsas från det öppna åkerlandskapet med hjälp av trädplanteringar. Återbeskogning av öppna åker- och ångsområden och byggande som förändrar landskapet förutsätter tillstånd för miljöåtgärder enligt § 128 i markanvändnings- och bygglagen.

Områdets beräknade byggrätt är en byggplats per 20 ha.

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ SUOJELUARVOJA.

Merkinnällä on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittävät metsätalousalueet, jossa maa-ainesten otto on kielletty. Alueiden maankäytössä tulee huomioida arvokkaita metsäkalioita ja metsälainmukaiset suot. Alueita voidaan käyttää metsälain säatelemän metsätalouden lisäksi maanviljelyyn ja haja-asutusluontoiseen asumiseen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen sekä mahdollisuuksien mukaan avointa maisemaa rajaavan puuston suojaan.

Alueen laskennallinen rakennusoikeus määrittyy seuraavien periaatteiden mukaisesti:

- ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan koon olevan vähintään 5 ha
- toinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan vähintään 10 ha
- kolmas - kuudes rakennuspaikka edellyttää aina emätilaan 10 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden
- seitsemäs - kymmenes rakennuspaikka edellyttää emätilaan aina 20 ha:n lisäystä rakennuspaikkaa kohden

Rakennuspaikkojen enimmäismäärä on kutakin emätilaa kohden 10.

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILDA SKYDDSVÄRDEN.

Med beteckningen anvisas skogsbruksområden som är betydande med tanke på naturens mångfald och där marktkräkter är förbjudna. Värdefulla skogsklippor och skogslagsenliga kärr bör beaktas i markanvändningen i området. Områdena kan förutom för skogsbruk som regleras av skogslagen även användas för jordbruk och glesbebyggelseliknande boende. Nybyggen bör placeras på landskapsmässigt fördelaktiga platser, i anknytning till befintliga byggnader och vägnät samt så långt det är möjligt i skydd av trädbestånd som avgränsar till ett öppet landskap.

Områdets beräknade byggrätt bestäms enligt följande principer:

- den första byggplatsen förutsätter en stamfastighet på minst 5 ha
- den andra byggplatsen förutsätter en stamfastighet på minst 10 ha
- den tredje-sjätte byggplatsen förutsätter alltid ytterligare 10 ha större stamfastighet per byggplats
- den sjunde-tionde byggplatsen förutsätter alltid ytterligare 20 ha större stamfastighet per byggplats

Antalet byggplatser per stamfastighet är högst 10.

ma

MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE.

Alueiden käyttö on sovellettava alueen historialliseen kehitykseen. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kulttuurimaiseman ja historian kannalta merkittävän aluekokonaisuuden arvoa.

LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT OMRÅDE.

Områdesanvändningen bör lämpa sig för den historiska utvecklingen i området. Bevarande och nyanvändning av områdets gamla byggnadsbestånd bör främjas. Eventuell kompletterande byggverksamhet och andra förändringar bör anpassas enligt kulturmiljöns karaktär och särdrag. Åtgärder som försvagar värdet av den kulturmiljömässigt och historiskt värdefulla områdeshelheten får inte genomföras i området.

VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA (II) POHJAVESIALUE.

Pohjavesialueella määrätään:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella on voimassa ympäristösuojauslain 8§:n pohjaveden pilaamiskielto. Alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on lisäksi otettava huomioon vesilain 3 luvun 2§.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu- tai pölymuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaasta hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Maalämpöpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

GRUNDVATTENSONRÅDE SOM LÄMPAR SIG FÖR VATTENTÄKT (II).

För grundvattenområdet gäller följande bestämmelser:

- Avlopp ska byggas så tåta att inget avloppsvatten sipprar ut i marken.
- I området är det inte tillåtet att förvara löst eller att lagra flytande bränsle och andra ämnen som kan förörena grundvattnet.
- Alla behållare som är avsedda för flytande bränsle eller andra ämnen som medför risker för grundvattnets kvalitet ska placeras i en vattentät, täckt skyddsbassäng. Bassängens volym ska vara större än den största mängden vätska som lagras.
- I området gäller förbudet mot förorening av grundvattnet enligt 8 § i miljöskyddslagen. I de byggprojekt och liknande projekt som genomförs i området ska därtill 3 kap. 2 § i vattenlagen tas i beaktande.
- Byggande, dikning och grävning ska utföras så att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggnaderna får inte försäkra skadligt utflöde av grundvatten.
- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden ska i mån av möjlighet infiltreras.
- Jordvärmesystem får inte placeras i grundvattenområdet.

