

## **B17 Majvik 1 detaljplan (jordbruksområden)**

MARKSEKT § 61

Markanvändningssektionen 8.6.2016

Beredare: tf generalplanechef, Eveliina Harsia, eveliina.harsia (at) sibbo.fi

### **Planens syfte**

Detaljplanens syfte är att skapa planläggningsmässiga förutsättningar för att utveckla områdets näringsverksamhet och därtill hörande byggprojekt.

### **Planområdet**

Planeringsområdet är beläget i Majvik söder om Nya Borgåvägen (landsväg 170). Området omfattar delar av fastigheterna Rnr 6:500 och Rnr 6:608 samt hela fastigheten Rnr 6:288, vilka utgör södra delen av Majvik gård och Svartvik trädgård.

Planeringsområdet har en areal på sammanlagt cirka 26,5 ha och är huvudsakligen ett jord- och skogsbruksområde. På området finns några bostadsbyggnader samt ekonomibyggnader för gården och trädgården.

Sibbo kommun och markägarna har ingått separata avtal om inledandet av detaljplanläggningen. Fastigheten Rnr 6:500 ingår dessutom i ett projektsamarbetsområde som avtalats med Sibbo kommun år 2008.

### **Utkast till detaljplan**

Majvik gård, som är en biodynamisk gård inom planeringsområdet, har haft en central roll i utvecklandet av den södra delen av Majvik i planeringsarbetet av den gemensamma generalplanen för Östersundom, som inleddes år 2008. I gårdens omgivning har man via markanvändningsplanering utvecklat en ny form av samverkan mellan tätbebyggelse och landsbygd. På gården har man inlett en ny form av Green Care-verksamhet. Verksamheten har i samarbete med föreningen Sininauhaliitto och Sibbo kommun testats som ett pilotprojekt under åren 2011–2015.

Målet är att utarbeta en detaljplan för Majvik gård som skapar en solid grund för utvecklandet av gården och dess stödfunktioner. Till utvecklingsmålen för gården hör bl.a. bygga av seniorboenden, gruppboenden och ett daghem för barn. Därtill planeras dagverksamhet för äldre och personer med utvecklingsstörning, dvs. utvecklande av Green Care-verksamheten till en åretruntverksamhet. Till utvecklingsmålen för affärsverksamheten hör bl.a. att bygga ut kaféverksamheten, gårdsbutiken och lagerlokaler samt att bygga ett energieffektivt växthus som kan användas året runt. Avsikten är också att anvisa 20 separata egnahemstomter i anslutning till gårdens driftcentrum.

På Svartvik trädgård, som ligger söder om Majvik gård, är målet att utveckla gårdsbruket och därtill hörande binärningar, såsom gårdsturism och småskalig uthyrning av hus/stugor. Detaljplanens mål är att skapa planläggningsmässiga förutsättningar för att utveckla områdets näringsverksamhet och därtill hörande byggprojekt.

I trafikhänseende stöder sig detaljplaneområdet på Nya Borgåvägen (landsväg 170) och den därtill anslutna Majviksvägen.

Majvik gård och Svartvik trädgård bildar tillsammans med närområdena ett lokalt fungerande bysamhälle där människor i olika åldrar bor, arbetar, hälsar på varandra och kopplar av. Den mångsidiga och månginriktade

näringsverksamheten, byggandet, energiproduktionen och återvinningen av näringsämnen baserar sig på etiska val om hållbar utveckling.

### **Förhållande till andra planer**

I landskapsplanen för Östra Nyland som fastställdes av Miljöministeriet 15.2.2010 anvisas planeringsområdet med beteckningen "A/r – Område för utvidgning av tätortsfunktioner". På området för Svartvik trädgård gäller Generalplan för Sibbo 2025. I generalplanen anvisas trädgårdsområdet som glesbygdsområde (MTH). I området är byggande i anslutning till jord- och skogsbruk tillåtet. Majvikområdet ingår i den gemensamma generalplanen för Östersundom, som har utarbetats av Sibbo, Vanda och Helsingfors sedan 2010. Förslaget till generalplanen för Östersundom var offentligt framlagt 26.1–4.3.2015.

På grund av planeringen av generalplanen har byggförbudet i Majvik förlängts till år 2020.

I samband med utarbetandet av förslaget till den gemensamma generalplanen för Östersundom utarbetades i samarbete mellan Sibbo kommun och Majviks markägargrupp en planstomme för södra Majvik, som har presenterats för markanvändningssektionen i Sibbo kommun. Utkastet till detaljplanen för Majvik motsvarar planstommen.

### **Planens skede och växelverkan**

Planarbetet är i utkastskedet. I begynnelseskedet hölls ett samråd med myndigheterna 26.1.2016. En kungörelse om att planen är anhängig publicerades 24.3.2016. Ett informations- och diskussionsmöte om planen hölls i utbildningscentret Sopukka 12.4.2016.

I förslagsskedet görs en kommunteknisk utredning, som inbegriper bl.a. trafikärenden såsom anslutningen till landsväg 170, gatu- och anslutningsplaner, dagvattenutredningar och vattentjänster.

### **Bilagor**

Bilaga 1/§ 61 MARKSEKT: Detaljplanebeskrivning

Bilaga 2/§ 61 MARKSEKT: Utkast till detaljplan

Bilaga 3/§ 61 MARKSEKT: Detaljplanebeteckningar

Bilaga 4/§ 61 MARKSEKT: Illustration av detaljplanen

Bilaga 5/§ 61 MARKSEKT: Uppföljningsblankett

Bilaga 6/§ 61 MARKSEKT: Rapport över utgångsmaterialet

### **Tf utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram planutkastet för Majvik 1 (jordbruksområden), plan B17, och det övriga beredningsmaterialet i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

### **Planförslag**

Efter att utkastet var framlagt har plankartan, -beteckningarna och -bestämmelserna uppdaterats utgående från utlåtandena och

utredningarna. De viktigaste ändringarna i plankartan, -beteckningarna och -bestämmelserna är följande:

- Ändring av plangränsen i södra delen av planområdet vid anslutningen till Nya Borgåvägen
- Gatuområdets avgränsning har ändrats enligt trafikutredningen
- MY- och AE-1-områdenas avgränsningar har justerats
- Bestämmelser för bilplatser har fogats till de allmänna bestämmelserna
- Riktgivande parkeringsplatser har fogats till plankartan
- Högsta tillåtna våningsytor för försäljningslokaler har lagts till
- Byggrätterna för de olika kvarteren har preciserats och justerats
- En riktgivande placering för dagvattensänkan har lagts till
- Sträckningen av friluftsleden har justerats
- Dagvattenbestämmelser har fogats till de allmänna bestämmelserna
- En bestämmelse för översvämningsgränsen har fogats till de allmänna bestämmelserna
- Luo-områden har justerats
- Ra-1-delområdets avgränsning har justerats
- Ra-2-delområden har fogats till AE-2-området
- En skyddsbestämmelse om Majvik gårdscenter har lagts till
- Byggnadsskyddsobjekt har fogats till plankartan
- Gatunamn har lagts till.

Planmaterialet har kompletterats med följande tilläggsutredningar:

- Utredning om den byggda kulturmiljön
- Fladdermusutredning
- Trafikutredning
- Byggsättsanvisningar har utarbetats för området.

Bemötanden har getts till utlåtandena som lämnades in i utkastskedet (Bilaga 5 i listan: Bilagor till beskrivningen).

### **Planeringssituation**

Planarbetet har nått förslagsskedet och detaljplaneförslaget för området kan läggas fram.

### **Bilagor**

Bilaga 1/§ 43 MARKSEKT: Planutkast 1:2000 och planbestämmelser

Bilaga 2/§ 43 MARKSEKT: Planbeskrivning

Bilaga 3/§ 43 MARKSEKT: Illustration 1:2000

Bilaga 4/§ 43 MARKSEKT: Uppdaterat PDB

Bilaga 5/§ 43 MARKSEKT: Bilagor till beskrivningen

Bilaga 6/§ 43 MARKSEKT: Nya utredningar

### **Tf utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att förslaget till B17 Majvik 1 detaljplan (jordbruksområden) läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden om detaljplanen.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

## **Bilagor**

Bilaga 1/§ 87 KST: Planutkast 1:2000 och planbestämmelser

Bilaga 2/§ 87 KST: Planbeskrivning

Bilaga 3/§ 87 KST: Illustration 1:2000

Bilaga 4/§ 87 KST: Uppdaterat PDB

Bilaga 5/§ 87 KST: Bilagor till beskrivningen

Bilaga 6/§ 87 KST: Nya utredningar

## **Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar att förslaget till B17 Majvik 1 detaljplan (jordbruksområden) läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden om detaljplanen.

## **Beslut**

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

---

## **MARKSEKT § 63**

### Markanvändningssektionen 30.9.2020

Beredare: Planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sibbo.fi

Målet är att utarbeta en detaljplan för Majvik gård som skapar möjligheter att utveckla gården och dess stödfunktioner. Till utvecklingsmålen för gården hör bl.a. byggande av seniorboenden, gruppboenden och ett daghem för barn. Därtill planeras dagverksamhet för äldre och personer med utvecklingsstörning, dvs. utvecklande av Green Care-verksamheten till en åretruntverksamhet. Till utvecklingsmålen för affärsverksamheten hör bl.a. att bygga ut kaféverksamheten, gårdsbutiken och lagerlokalerna samt att bygga ett energieffektivt växthus som kan användas året runt. Avsikten är också att anvisa 20 separata egnahemstomter i anslutning till gårdens driftcentrum.

Sex utlåtanden och inga anmärkningar lämnades in om förslaget till B17 Majvik detaljplan 1 under framläggningstiden 8.5–8.6.2017. En planutsättning hölls i förslagsskedet i Söderkulla biblioteks entréhall torsdag 18.5.2017.

## **Bilagor**

Bilaga 1/63 § MARSEKT: Planutkast 1:2000 och planbestämmelser

Bilaga 2/63 § MARSEKT: Planbeskrivning

Bilaga 3/63 § MARSEKT: Bilagor till planbeskrivningen, illustration 1:2000, byggsättsanvisning

## **Utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna om förslaget till B17 Majvik 1 detaljplan (jordbruksområden) och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

## **Utvecklingsdirektörens ändrade förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtandena och anmärkningarna om förslaget till B17 Majvik 1 detaljplan (jordbruksområden) och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplan. Luo-området i södra utkanten av kvarter 300 tas i beaktande i detaljplanen.

## **Beslut**

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragandens

## Kommunstyrelsen 27.4.2021 § 136

Beredare: Planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sibbo.fi

Uppdateringarna, korrigeringarna och ändringarna som gjorts i planmaterialet efter 30.9.2020 är tekniska justeringar och varken planens väsentliga innehåll eller väsentliga konsekvenser har ändrats efter sektionens behandling. En betydande del av korrigeringarna har dessutom gjorts utgående från sektionens beslut om godkännande.

Ändringar föreslagna av markanvändningssektionen, punkt 1 och 2.

1. I MALU-utredningen (Värdefulla naturmiljöer i Östra Nyland) har man fäst uppmärksamhet vid objekt 5F, en gammal hästhage, som inte längre var i naturtillstånd; anvisas som del av ett AE-område i planen.

Efter markanvändningssektionens påpekande kallade man in områdets inventerare Jyri Mikkola. Området konstaterades vara mindre värdefullt jämfört med den tidigare bedömningen men eftersom gamla hästhagar är sällsynta beslutade man ändå anvisa den mest värdefulla delen av området med beteckningen luo-2. Ett omnämnande om att skötselåtgärder i anknytning till bete är tillåtna i området lades också till.

2. Markanvändningssektionen påpekade också att ordet "bör" hade använts i texten Beteckningar och bestämmelser som hänför sig till plankartan fastän den korrekta översättningen är "skall".

Texten har korrigerats.

Andra uppdateringar, korrigeringar och ändringar, punkterna 3–6.

3. Till delen Beteckningar och bestämmelser (samt till kartans bilaga 3) har ett omnämnande om inkvartering fogats till RM- och mtk/s-områdena.

Vad gäller RM- och mtk/s-områdena har inkvarteringen redan nämnts i utkastskedet, i punkt 5.3.1 "Kvarterksområde för byggnader som betjänar turism (RM)" och i punkt 5.3.2 "Jordbruksområden", men nu presenteras samma sak för tydlighetens skull också i samband med plankartan.

4. Bemötanden Bemötandet till NTM-centralen har förnyats i sin helhet efter förhandlingarna med NTM-centralens representanter.

5. Planens uppföljningsblankett har granskats och korrigerats. Även statistiken i planbeskrivningen har korrigerats. Byggrätten har inte ändrats.

6. Adressuppgifter, uppgifter om landskapsplanen samt andra föråldrade uppgifter har uppdaterats i planbeskrivningen. Punkt 1.3, "Målsättningen för detaljplanen" har förnyats i sin helhet. Där framhävs bl.a. grönkorridoren i landskapsplanen och Majvik gårds kulturhistoriska värde samt att man med kommunen kommit överens om att Majviksvägens vägavsnitt som leder till småhusområdet ska breddas och förses med belysning.

Förslag Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till B 17 Majvik 1. detaljplan (jordbruksområdena) och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen. Luo-området i kvartet 300:s södra utkant tas i beaktande.

Behandling

Beslut Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

## **Fullmäktige 17.06.2021 § 72**

471/10.02.03/2021

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

Detaljplanen motsvarar den som behandlades i markanvändningssektionen 30.9.2020. I planmaterialet har gjorts tekniska justeringar som inte påverkar det väsentliga innehållet.

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner detaljplanen. Luo-området i södra kanten av kvarter 300 tas i beaktande i detaljplanen.

Behandling

Beslut Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.