

## **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 ekonomibygnader 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. 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.

På Svartvik trädgård, som ligger söder om Majvik gård, är målet att utveckla gårdsbruket och därtill hörande binäringar, 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 begynnelsekedet 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

ändrade förslag.

---

## Kommunstyrelsen 27.4.2021 § 136

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

Uppdateringarna, korrigeringsarna 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 korrigeringsarna 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 "Kvartersområde 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.

Föredragande

Kommundirektör Grannas Mikael

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.

### **Markanvändningssektionen 17.11.2021 § 87**

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

NTM-centralen lämnade 8.7.2021 in en rättelseuppmaning angående Sibbo fullmäktiges beslut 17.6.2021 § 72 om att godkänna B 17 Majvik 1 detaljplan (jordbruksområden). NTM-centralen i Nyland ansöker om rättelse av fullmäktiges ovannämnda beslut med stöd av bestämmelserna i 195 § i markanvändnings- och bygglagen.

NTM-centralen anser att det är möjligt att utveckla de befintliga, fungerande gårdarna och deras verksamhet i enlighet med detaljplanen. Däremot tas det inte hänsyn till bestämmelsen i den styrande landskapsplanen då bostadsbyggande anvisas i det aktuella planområdet. Den föreslagna nya markanvändningen gynnar inte verksamhetsbetingelserna för spårtrafiken och är inte kopplad till planeringen av den nya spårtrafikförbindelsen och stationen.

NTM-centralen förutsätter att planen korrigeras beträffande de nya områden som anvisas för åretruntboende så att planlösningen beaktar målet i Etapplandskapsplan 2 för Nyland enligt vilket planeringen av markanvändningen i området och den nya spårtrafikförbindelsen och stationen ska kopplas ihop.

**RÄTTELSEUPPMANINGENS INNEHÅLL:**

Fullmäktige i Sibbo godkände förslaget till detaljplan för Majvik 1 detaljplan (jordbruksområden) 17.6.2021.

NTM-centralen i Nyland lämnade 8.7.2021 in en rättelseuppmaning angående Sibbo fullmäktiges beslut. Rättelseuppmaningen har följande innehåll:

”Markanvändningen i detaljplaneområdet styrs av Etapplandskapsplan 2 för Nyland – Östersundomområdet, och för det sydligaste området del även av Generalplan för Sibbo 2025. I Etapplandskapsplan 2 för Nyland anvisas området som ett område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik för vilket följande bestämmelse gäller:

För området gäller förutom planeringsbestämmelsen för område för tätortsfunktioner dessutom följande planeringsbestämmelse: I kommunens planläggning ska markanvändningen i området planeras och dimensioneras så att spårtrafikens verksamhetsbetingelser gynnas. Den nya stationens noggrannare placering bestäms i den mera detaljerade planeringen. Planeringen av markanvändningen i området och av den nya spårtrafikförbindelsen och stationen ska kopplas ihop. I den mera detaljerade planeringen ska förverkligandet av området kopplas till det bindande beslutet om genomförande av den nya spårtrafikförbindelsen och stationen.

NTM-centralen anser att det är möjligt att utveckla de befintliga, fungerande gårdarna och deras verksamhet i enlighet med detaljplanen.

Däremot tas det inte hänsyn till bestämmelsen i den styrande landskapsplanen då bostadsbyggande anvisas i det aktuella planområdet. Den föreslagna nya markanvändningen gynnar inte verksamhetsbetingelserna för spårtrafiken och är inte kopplad till planeringen av den nya spårtrafikförbindelsen och stationen.

NTM-centralen förutsätter att planen korrigeras beträffande de nya områden som anvisas för åretruntboende så att planlösningen beaktar målet i Etapplandskapsplan 2 för Nyland enligt vilket planeringen av markanvändningen i området och den nya spårtrafikförbindelsen och stationen ska kopplas ihop.”

## **BEMÖTANDE TILL RÄTTELSEUPPMANINGEN**

Följande synpunkter lyfts fram i anknytning till NTM-centralens rättelseuppmaning:

1. NTM-centralen anser att det är möjligt att utveckla de befintliga, fungerande gårdarna och deras verksamhet i enlighet med detaljplanen, men bostadsbyggandet som anvisas i detaljplanen, framför allt de 20 egnahemstomter (AO) som anvisas norr om Majvik gård, är inte kopplade till planeringen av den nya spårtrafikförbindelsen och stationen.

Bemötande:

Järnvägens sträckning och stationernas placering har planerats i samband med utarbetandet av generalplanen för Östersundom under åren 2010–2018. Jämsides med planeringen av järnvägssträckningen gjordes på initiativ av Sibbo kommun och en markägargrupp en markanvändningsutredning om Majvik 2010 (rapport 8.2.2011), utdrag ur utredningens markanvändningskarta bilaga 1. Av kartan framgår den föreslagna placeringen av järnvägsstationen som grundar sig på de

alternativa granskningarna av sträckningarna och placeringarna av stationen. Det föreslås att stationen placeras på ett avstånd av 1,5–2 km från det aktuella detaljplaneområdet.

På planområdet gäller för Majvik gårds del Etapplandskapsplan 2 för Nyland – Östersundomområdet. På området gäller beteckningen: "Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik". Enligt planeringsbestämmelsen gäller för området även en planeringsbestämmelse för område för tätortsfunktioner enligt vilken "Området planeras som ett område för boende, arbetsplatsfunktioner som passar ihop med sin omgivning samt för service och funktioner i anslutning därtill."

År 2013 utarbetades också en planstomme för Södra Majvik, som preciserar markanvändningsutredningen, bilaga 2. Planstommen utarbetades då för att precisera markanvändningen i generalplanen för Östersundom beträffande Majvikområdet i Sibbo kommun. Markanvändningssektionen i Sibbo kommun antecknade planstommen för kännedom.

Enligt planstommen ska Majvik gård bevaras och utvecklas som ett jordbruksområde där det i liten utsträckning ingår bostadsbyggande som betjäna och stöder gårdens verksamhet. I omedelbar närhet av gårdsplanen och åkrarna i norr anvisas egnahemshus och längre norrut från gårdsplanen, närmare järnvägsstationen effektivare bostadsbyggande. Denna markanvändningslösning anvisas även i generalplanen för Östersundom som godkändes år 2018, bilaga 3, och likaså i Etapplandskapsplan 2 för Nyland (landskapsplan för Östersundom) där området har beteckningen "Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik".

Gruppen av egnahemstomter i anslutning till Majvik gård som anvisas i förslaget till detaljplan för Majvik överensstämmer med spårtrafiken och planerna som ligger till grund för den. Sträckningen av spårtrafiken och stationen i Majvik ligger på norra sidan om landsväg 170. På grund av havsviken (Bölsfjärden) och terrängen kan spårtrafiken dras längre norrut i framtiden, till exempel om man beslutar att bygga järnvägen som ett ytspår. Spåret kan dock inte på grund av geografiska omständigheter dras närmare detaljplaneområdet Majvik. Sålunda hindrar eller stör inte heller de egnahemstomter som anvisas i detaljplaneförslaget genomförandet av spårtrafiken och stationen i framtiden.

## **2. NTM-centralen framför att markanvändningen som föreslås för egnahemstomterna (AO) inte gynnar spårtrafikens verksamhetsbetingelser**

### **Bemötande:**

När järnvägens sträckning och den tillhörande samhällsstrukturen planerades i samband med utarbetandet av generalplanen för Östersundom iaktogs principen om att en effektiv markanvändning ska förläggas nära stationerna, inte längre än 1 km bort (se bilaga 1). Liknande principer har iakttagits bland annat vid planeringen av ny markanvändning i samband med Västmetron och Spårjokern.

Om man av någon anledning skulle gå in för att placera järnvägsstationen närmare gårdsmiljön och jordbruksområdena än planerat måste man fråga sig:



Skulle det vara möjligt att man i anslutning till Majvik gård i stället för egnahemstomter skulle anvisa effektivare byggande (t.ex. våningshus) som bättre skulle stödja genomförandet av spårtrafiken?

Majvik gård grundades för över hundra år sedan som en modellgård och Svartvik trädgård lite senare. I utredningar om planeringen av markanvändningen har det konstaterats att gårdsmiljön och odlingslandskapet vid Majvik gård är kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla objekt. En viktig uppgift med detaljplaneförslaget är att trygga bevarandet av en kulturhistoriskt värdefull miljö. En väsentlig uppgift är också att säkerställa förutsättningarna för gårdens verksamhet och utveckling – planprojektets startades ju just av denna anledning, se bilaga 4 (Mål för Majvik gård och detaljplanen). Östersundom och även Majvik utvecklas i framtiden till ett stadslikt tätortsområde som diversifieras av det kulturellt och historiskt värdefulla gårdsområdet – kan jämföras med till exempel Domarby gård i Helsingfors som en del av ett urbant landskap.

Det skulle vara mycket motstridigt med utvecklingsmålen för planen för Majviks jordbruksområden att föreslå ett högre och mycket effektivare byggande i närheten av gården.

Enligt planeringsbestämmelserna i landskapsplanen "ska nybyggnader och annan markanvändning genom planering anpassas till sin omgivning på ett sätt som stärker tätortens särdrag och tryggar miljö- och naturvärden samt beaktar områdets kulturhistoriska och landskapsliga särdrag".

I detaljplaneförslaget har närheten till spårtrafiken redan beaktats så att AO-tomternas exploateringsstal är  $e=0,25$  då egnahemstomternas exploateringsstal på landsbygden vanligtvis är mindre. Inom ramen för den omfattning som anges i detaljplaneförslaget är det dock möjligt att bygga tre bostäder på varje tomt (tomternas våningsyta är 230–300 m<sup>2</sup>vy) vilket bättre gynnar verksamhetsbetingelserna för spårtrafiken i framtiden.

På grundval av detta föreslås att:

Detaljplanebestämmelserna 301–305 gällande AO-kvarteren i detaljplanen för Majvik jordbruksområden ändras så att den planerade spårtrafiken beaktas bättre och tre bostäder får byggas på varje tomt.

**3. I sin rättelseuppmaning framför NTM-centralen synpunkten att det är möjligt att utveckla Majvik gård och Svartvik trädgård utan att ett AO-område reserveras för bostadsbyggande**

**Bemötande:**

I Finland behöver gårdsbruket som stöd för sin verksamhet mångsidiga binärningar och inkomstmöjligheter som utvecklas i olika delar av landet utifrån lokala förutsättningar (gårdsturism, nya odlingsväxter och -former, hästskötsel osv.). På Majvik gård och Svartvik trädgård bedrivs ekologisk odling i relativt liten utsträckning och verksamheten är arbetskrävande. Gårdarna har inlett ett medvetet arbete för att utveckla en mångsidig åretruntverksamhet. Ekologisk odling kan med fördel kombineras med socialt omsorgsarbete såsom arbetsrehabiliterande Green Care-verksamhet, vilken har utvecklats i samarbete med Sibbo kommun. Särskilt boende och äldreboende är också relaterade till omsorgstjänsterna. Green Care-principen genomsyrar all verksamhet som är förknippad med Majvik gård – verksamheten är öppen, människonära, interaktiv och skapar gemenskap. Den nya småskaliga bosättningen i anslutning till Majvik gård blir en del av gårdsgemenskapen, och de nya invånarna erbjuds en

möjlighet att delta i verksamheten och ägna sig åt ekologisk odling. Samtidigt stärker den nya bosättningen väsentligt den ekonomiska grunden för verksamheten.

Syftet med planen för Majviks jordbruksområden är att skapa planläggningsmässiga förutsättningar för att utveckla gårdarnas näringsverksamhet i Majvik gård och därtill hörande byggprojekt. När planen genomförs kommer gårdarna i Majvik att kunna erbjuda många nya arbetsplatser. I planen anvisas endast så mycket nytt AO-byggande som Sibbo kommun anser att det behövs för kommunens infrastruktur och för att inleda genomförandet av utvecklingsprojekten för gårdarna i Majvik. De nya tomterna i AO-området har således en avgörande betydelse för genomförandet av planen.

4. NTM-centralen nämner i sin rättelseuppmaning att landskapsplanen innehåller en bestämmelse enligt vilken "förverkligandet av området i den mera detaljerade planeringen ska kopplas till det bindande beslutet om genomförande av den nya spårtrafikförbindelsen och stationen".

#### **Bemötande:**

Det är frågan om en planeringsbestämmelse som hänför sig till en planbeteckning i landskapsplanen för Östersundom och enligt vilken området inte får genomföras förrän ett beslut om spårtrafiken har fattats. Till områdesbeteckningen i landskapsplanen hänför sig dock ingen bygginskränkning. Att genomföra området i den omfattning som anges i landskapsplanen torde i praktiken betyda att åtminstone de landskapsmässigt betydelsefulla byggnaderna i området ska kopplas till ett bindande beslut om den nya spårtrafiken och stationen.

I detaljplanen för Majvik gård anvisas endast lokalt betydelsefulla byggnader. Utöver gården och de byggnader som är direkt kopplade till den har ett litet antal egnahemstomter (20 st.) planlagts i anslutning till Majvik gård. De nya invånarna är mycket nödvändiga med tanke på utvecklingen av den ekologiska gårdens och trädgårdens funktionella gemenskap, men antalet har ingen väsentlig betydelse för byggandet av en stadsdel som stödjer sig på spårtrafiken, inte heller någon landskapsmässig eller riksomfattande betydelse.

#### **FÖRSLAG**

DETALJPLANEFÖRSLAGET BIBEHÅLLS I HUVUDSAK I DEN FORM SOM GODKÄNDES AV FULLMÄKTIGE I SIBBO 17.6.2021.

Detaljplanebestämmelserna 301–305 gällande AO-kvarteren i detaljplanen för Majviks jordbruksområden ändras så att den planerade spårtrafiken kan beaktas bättre och tre bostäder får byggas på varje tomt.

Asemakaavaehdotuksen aluevarauksia ja rakennusoikeuksia ei muuteta.

#### **Motivering:**

1. Placeringen av kvarteren 301–305 och deras användningsändamål har planerats så att de lämpar sig för den planerade sträckningen av järnvägen och stationens placering samt för markanvändningen av järnvägsstationens miljö.

2. Det är inte önskvärt att placera effektivare och med tanke på våningsantalet högre byggande i anslutning till en kulturellt betydelsefull och landskapsmässigt värdefull gårdsmiljö.
3. Det ringa antalet bostadsbyggnader som föreslås i detaljplanen – 20 egnahemstomter – är mycket nödvändiga för att stödja de ekologiska gårdarna Majvik och Svartvik och verksamheten i anknytning till dem (gårdsproduktion och äventyrstjänster samt Green Care-omsorgs- och terapitjänster) och för att stödja gemenskapen på gården.
4. Den förbättring av vägarna och vägarnas säkerhet som förutsätts av kommunen kräver avsevärda saneringar av de nuvarande vägarna, och dessa kan inte genomföras utan försäljningsintäkter från småhustomter.
5. Den byggmängd som föreslås i detaljplanen för Majviks jordbruksområden är endast betydande på lokal nivå och saknar landskapsmässig och riksomfattande betydelse. Byggmängden är inte heller betydande med tanke på utvecklingen av en ny stadsdel som stödjer sig på spårtrafiken.

Bilagor till bemötandet, 1–4

1. Utdrag ur markanvändningsutredningen om Majvik 2010, utdrag ur markanvändningskartan
2. Planstomme för Södra Majvik 2013, utdrag ur markanvändningsplanen
3. Förslag till delgeneralplan för Östersundom 2018, utdrag ur generalplanekartan
4. Mål för Majvik gård och detaljplanen.

Föredragande

Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Förslag

Markanvändningssektionens beslutar förelå kommunstyrelsen att de beslutar godkänna bemötandena till NTM-centralens begäran om justering 8.7.2021 om Sibbo kommunfullmäktiges beslut 17.6.2021 § 72 Majvik 1. detaljplan samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner den enligt bemötandet korrigerade detaljplanen.

Behandling

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

### **Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 372**

Föredragande

Kommundirektör Grannas Mikael

Förslag

Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till NTM-centralens begäran om justering 8.7.2021 om Sibbo kommunfullmäktiges beslut 17.6.2021 § 72 Majvik 1. detaljplan samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner den enligt bemötandet korrigerade detaljplanen.

Behandling

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

**Fullmäktige 13.12.2021 § 148**

471/10.02.03/2021

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner detaljplan B 17 Majvik 1. korrigerad enligt bemötandet till NTM-centralens begäran om justering.

Behandling

Beslut

Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.