

Majvikin 1. asemakaava (maatalousalueet)

Majvik 1. detaljplan (jordbruksområdena)

Lähtötietoraportti
Rapport om bakgrundsmaterial



Kaavan laatijat

Sipoon kunta, kehittämis- ja kaavoituskeskus

Eveliina Harsia
vs. yleiskaavapäällikkö
Arkkitehti SAFA

Aino Kuusimäki
kaavoittaja

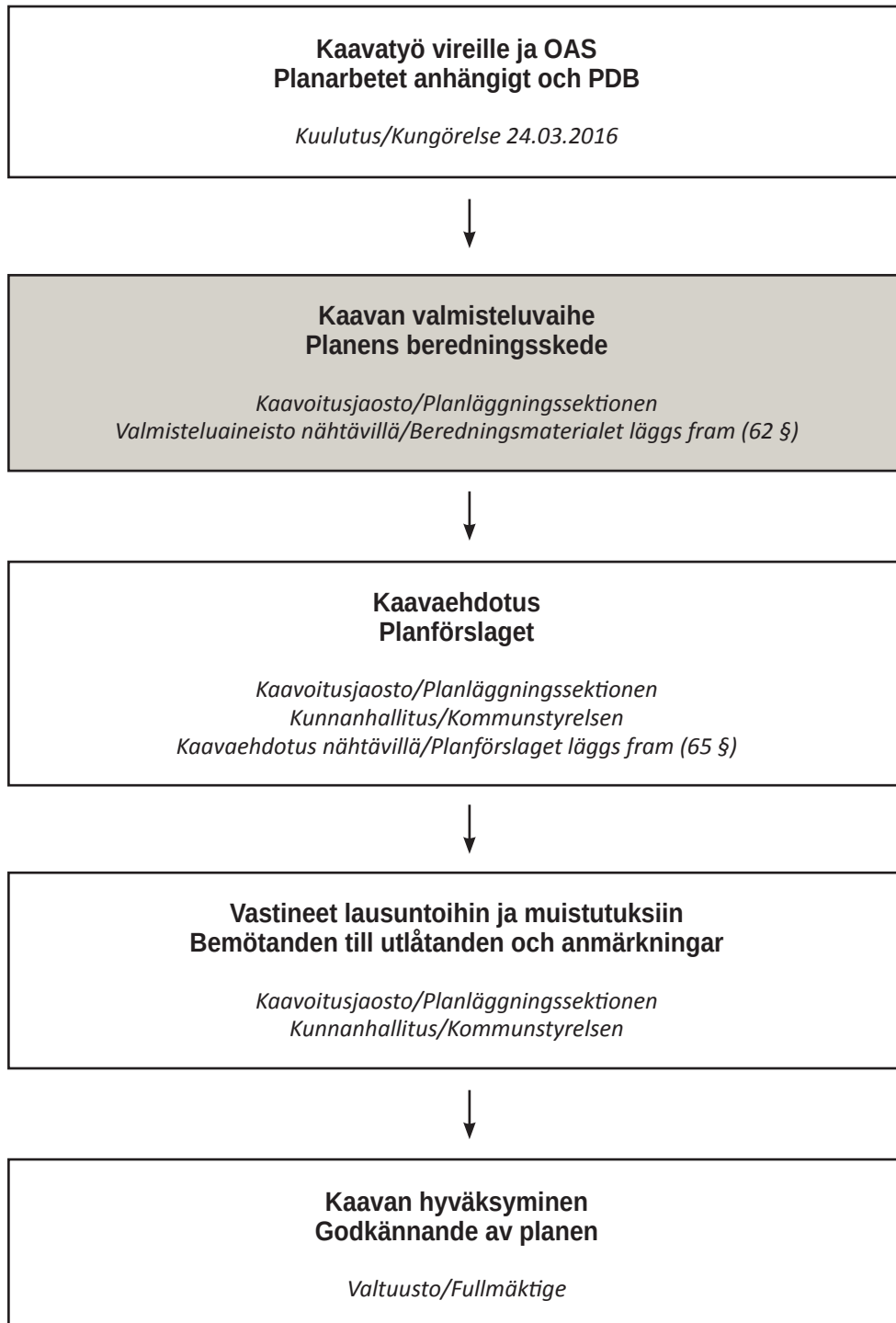
Yhteystiedot raportin lopussa.

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Jukka Turtiainen
Arkkitehti SAFA



Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi

Majvikin 1. asemakaava

Kaava-alueen määrittely

Alustavan rajauksen mukaan asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 26,5 ha jakautuen tilalle RN:o 753-433-6:500 (n. 18,5 ha) sekä tiloille RN:o 753-433-6:608 ja 753-433-6:288 (n. 8 ha).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Sipoon eteläosassa Majvikissa, Uuden Porvoontien (mt 170) eteläpuolella. Alue käsittää osia kiinteistöistä RN:o 753-433-6:500 ja RN:o 753-433-6:608 sekä kiinteistön RN:o 753-433-6:288 kokonaan.

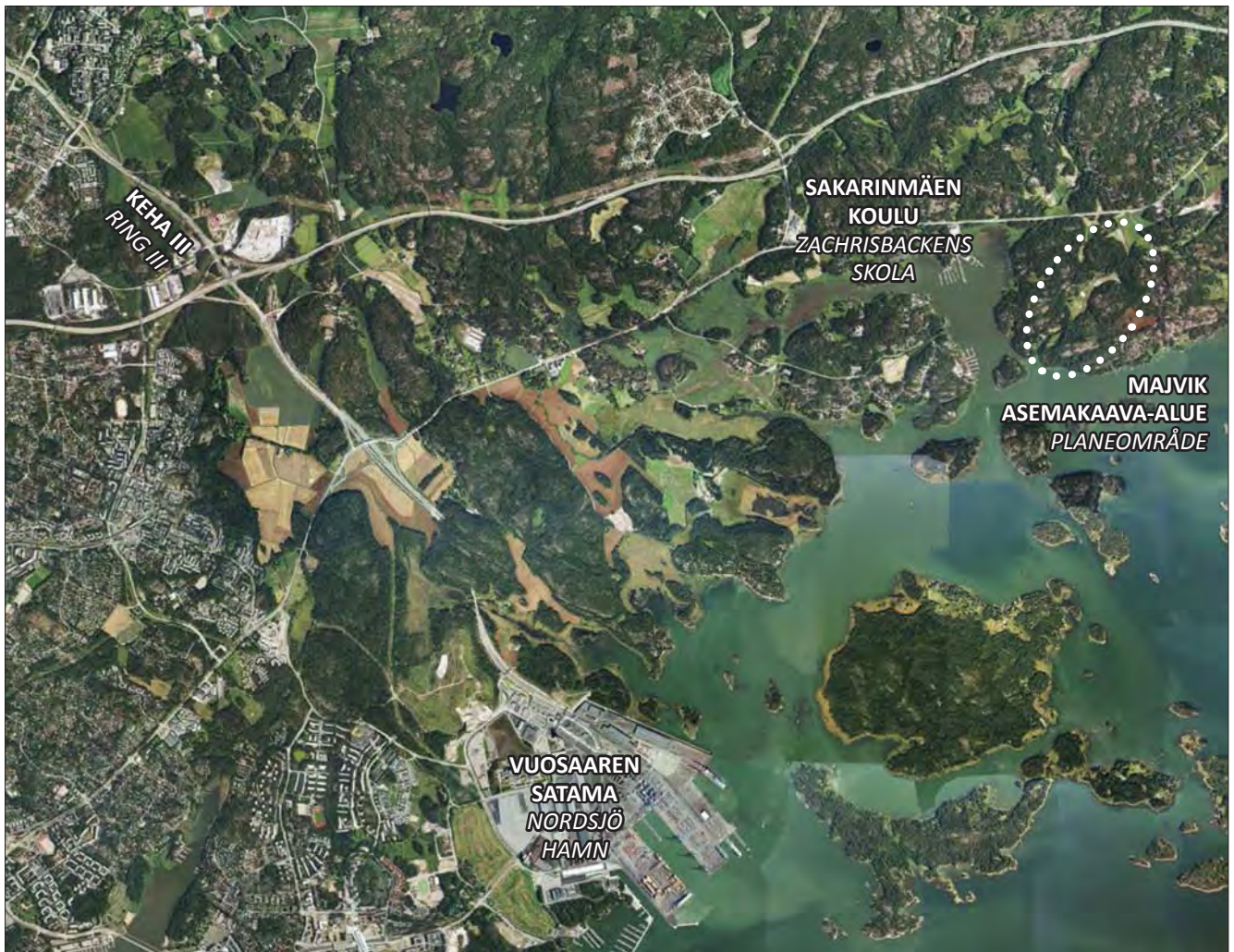
Asemakaava-alueen pohjoisosaa (tila 6:500) kutsutaan nimellä ”Majvikin maatila” ja eteläosaa (tilat 6:608 ja 6:288) nimellä ”Svartvikin puutarhatila”.

Asemakaava-alueella on useita säilyviä asuinrakennuksia ja maatilan talouskeskukseen kuuluvia rakennuksia. Suunnittelualueeseen sisältyy peltoalueita ja niiden reunoilta vähäisiä metsäalueita.

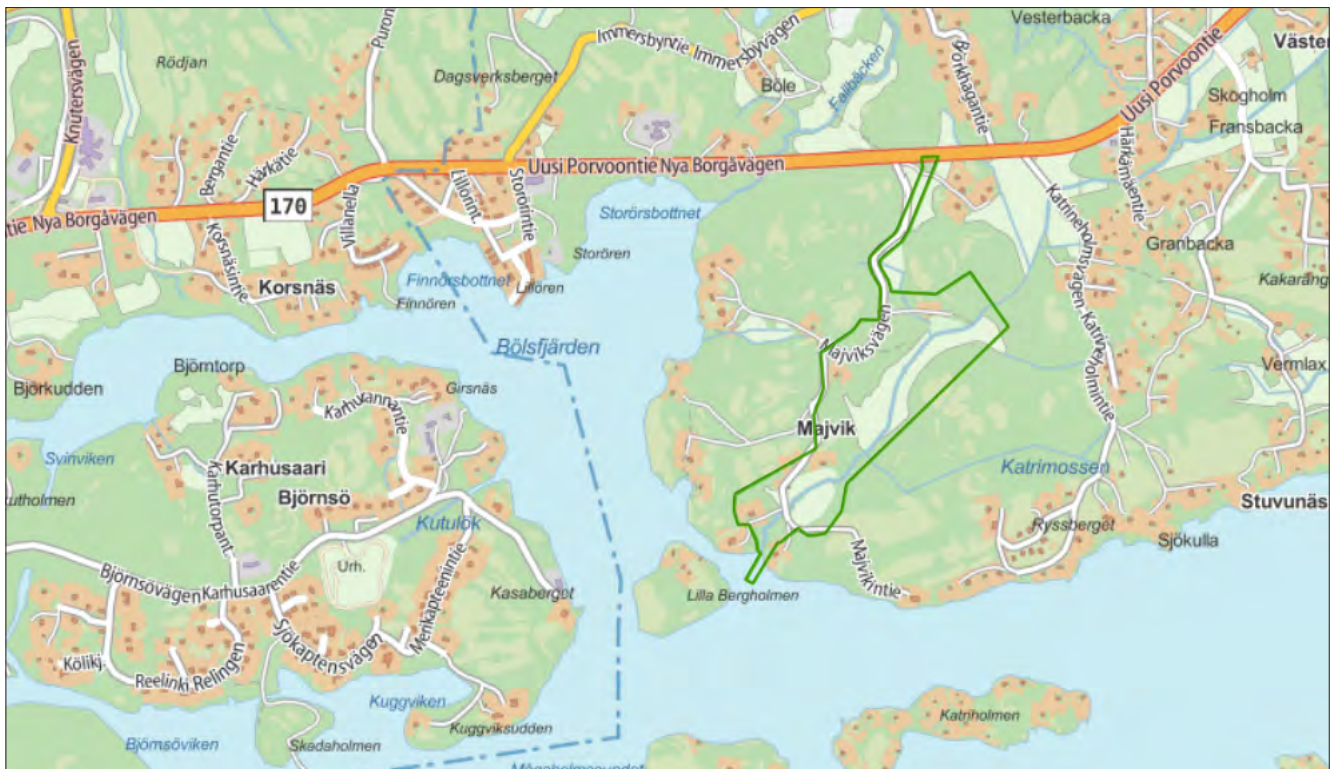
1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytyksiä alueen elinkeinotoiminnan kehittämiseksi ja siihen liittyville rakennushankkeille.





Sijainti ilmakuvassa.
Planeområdets placering i en flygbild.



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

1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Asemakaavan tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	4
1.5 Liitteet	4
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus	7
3.1.1 Luonnonympäristö	7
3.1.2 Maisema ja kulttuuriympäristö	22
3.1.3 Liikenne	32
3.1.4 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät	32
3.1.5 Väestö ja työpaikat	32
3.1.6 Maanomistus	32
3.1.7 Aluetta koskevat sopimukset	32
3.2 Suunnittelutilanne	35
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	35
3.2.2 Maakuntakaava	35
3.2.3 Yleiskaava	35
3.2.4 Asemakaava	35
3.2.5 Rakennusjärjestys	35
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	39
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	39
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	39
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	39
4.3.1 Osalliset	39
4.3.2 Vireille tulo	39
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	39
4.4 Asemakaavan tavoitteet	39
4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset	39
4.4.2 MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset	39
4.4.3 Hakijan asettamat tavoitteet	39
4.4.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	40

1.5 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Asemakaavakartan pienennös (lisätään ehdotusvaiheessa)
Liite 3. Asemakaavakartan merkinnät ja määräykset (lisätään ehdotusvaiheessa)
Liite 4. Havainnekuva
Liite 5. Aloitustavaiheen viranomaisneuvottelun muistio
Liite 6. Vastineet mielipiteisiin, muistutuksiin ja lausuntoihin (ehdotusvaiheen jälkeen)
Liite 7. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontoselvitykset 1991. Ympäristötutkimus Oy Metsätähti Oy
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys 2002. Jaakko Pöyry infra (Maa ja Vesi Oy)
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Yrjö Siivonen & Terhi Wermundsen-consulting Oy/Batcon group
- Väre, S. 2009: Ekologinen verkosto Etelä-Sipoon ja Länsi-Porvoon alueella. – Sito Oy ja Itä-Uudenmaan liitto, Porvoo. 35 s.
- Alustava luontoselvitys Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle, 2010, Hannu Tammelin
- Alustavan luontoselvityksen täydennys Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle, 25.10.2011, Hannu Tammelin
 - Potentiaalisten liito-oravakohteiden kartoitus
 - Viitasammakon pesiintymistä selvitetiin
 - Erillinen raportti: Majvikin ja Granön linnusto 2011
 - Erillinen raportti: Majvikin ja Granön lepakot 2011
- Majvikin maankäyttösuunnitelma, 2011, Sipoon kunta
- Sipoon yleiskaava 2025, 25.1.2012, Sipoon kunta
- Majvikin ja Svartvikin tilojen kehittämissuunnitelma 15.8.2012, päivitetty 19.1.2016, Marja Mikkola / MA-arkkitehdit Oy
- Etelä-Majvikin kaavarunko, 11.12.2013, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
- Östersundomin yhteinen yleiskaavaehdotus: kaavakartta 9.12.2014 ja selostus 5.11.2014, Yhteinen Östersundom
- Östersundomin yhteisen yleiskaavan luonnos: Luontovaikutusten arviointi Sipoon kunnan alueella, 19.3.2013, Enviro Oy / Marko Vauhkonen & Esa Lammi
- Östersundomin yleiskaava-alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, loppuraportti 13.2.2012
- Östersundomin kaavaehdotusvaiheen liikennejärjestelmäselvitys, 9.6.2015, Strafica Oy
- Östersundomin rakennusgeologinen maaperäkartta, 8.5.2015, Geologian tutkimuskeskus
- Teknicaloudellinen selvitys, päivitetty 12.11.2014
- Vaikutusten arviointi / ehdotusvaihe, päivitetty 5.11.2014
- Luontovaikutusten arviointi, päivitetty 5.11.2014
- Majvikin ja Granön suunnitteluperiaatteet, 2011, Sipoon kunta
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU), 2010, Itä-Uudenmaan liitto
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys 2025, 28.10.2010, FCG Oy
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, 25.1.2006, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy & Ympäristötoimisto Oy (alkuosa, loppuosa ja kartta)
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, 2009, WSP Finland Oy
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys, 6.6.2008, Strafica Oy ja Sito Oy
- Tulevaisuuden ja mahdollisuuksien Majvik, 10.3.2016, Niklas Ramm-Schmidt, Susan Rännäri ja Catharina Westermarck
- Concepts for Sustainable Technical Systems (eco-efficiency workpackage), julkaistu syyskuussa 2013, yhteenveto ekotehokkaiden teknisten järjestelmien suunnittelusta suomeksi (tässä mm. vesi- ja viemäriasiat Etelä-Sipoossa)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö kuulutettiin vireille 24.3.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä keväällä 2016 Kuntalassa ja Söderkullan kirjastolla. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa (MRL 66 § ja MRA 18 §) 26.1.2015.

Asemakaavan vuorovaikutustilaisuus järjestetään huhtikuussa 2016.

Kaavanvalmisteluvaiheessa laaditaan selvitykset, lähtötietoraportti sekä kaavaluonnos.

Asemakaava asetetaan nähtäville luonnosvaiheessa. Luonnosaineistosta pyydetään lausunnot tarpeellisilta viranomaistahoista. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

1.2 Asemakaava

Kaavatyön tavoitteena on laatia Majvikin maatilan alueelle asemakaava, jolla luodaan vakaa pohja tilan ja sen tukitoimintojen kehittämiseksi. Asemakaavaan on tarkoitus sisällyttää myös pieni määrä (n. 20 kpl) tilan talouskeskukseen liittyviä erillisiä tontteja. Tilan kehittämistavoitteisiin kuuluu mm. senioriasumisen, ryhmäasumisen ja lasten päiväkodin rakentaminen sekä vanhusten ja kehitysvammaisten päivätoiminnan suunnittelu, eli Green Care -toiminnan kehittäminen ympärivuotiseksi. Liiketoiminnan kehittämistavoitteisiin kuuluu lisäksi mm. kahvilatoiminnan, tilamyymälän ja varistorakennusten laajentaminen sekä ympärivuotisen energiatehokkaan kasvihuoneen rakentaminen.

Majvikin tilan eteläpuolella sijaitsevalla Svartvikin puutarhatilalla on tavoitteena kehittää maatilaa sekä siihen liittyviä sivuelinkeinoja, maatilamajoitusta ja pienimuotoista talonvuokraustoimintaa.



3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualan yleiskuvaus

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä luontoarvoja.

Suunnittelualue on lounais-koillisuuntainen kallioselänteiden väliin sijoittuva Majvikinpuron laaksoalue. Alue on suurelta osin vanhaa viljelyaluetta, joka on edelleen aktiivisessa viljelykäytössä. Tilojen talouskeskukset sijaitsevat laakson länsireunalla. Laakson reunoilla on kallioita, jotka paikoitellen ovat varsin jyrkkiä.

Kaava-alueen luontoarvoista on tehty useita selvityksiä. Kasvillisuus on pääosin kulttuurivaikutteista. Laiduntamisen seurauksena paikoin on muodostunut lehtoja. Puron varrella on myös rehevää kasvillisuutta. Laakson reunoilla on kuusivaltaista metsää ja kallioilla on kuivia mäntymetsiköitä.

3.1.1.1 Maakunnallisesti merkittävät luontoarvot

Vuonna 2010 Itä-Uudenmaan liiton tekemässä selvityksessä ”Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU)” todetaan, että ”Majvikin alueella on niin runsaasti luonnontilaisia, luonnontilaisen kaltaisia tai muuten biologisesti erityisen arvokkaita metsiä, että ne muodostavat yhdessä valtakunnallisestikin arvokkaan kokonaisuuden. Näiden ulkopuolelle jäävät metsät ovat olleet enemmän tai vähemmän aktiivisessa talouskäytössä, metsän iän vaihdellessa nuoresta kasvatusmetsästä iäkkääseen metsään. Huomattava osa talouskäytössäkin olleista metsistä on pohjaltaan lehtoa ja lehtomaista kangasta, lopun edustaessa lähinnä tuoretta kangasta ja yksittäisiä kallokumpareita. Majvikin alueella on myös niittyjä, joiden laidunnus on päättynyt muutamia vuosia sitten.”

Kaava-alueelle kuuluu kokonaisuudessaan kaksi (G ja F) ja osittain neljä (E, I, J ja K, ks. s. 6) selvityksessä määriteltyä maakunnallisesti arvokasta luontokohdetta:

5E. Majvikintien itäpuolella, pellon takana on laikku luonnontilaisen kaltaista kalliometsää.

5F. Etelään päin mentäessä on Majvikintien itäpuolella, sivutien eteläpuolella kosteaa lehtoa (METSO-luokka I), jossa lehtipuuvaltainen sekapuusto.

5G. Kosteaa saniaislehtoa (METSO I). Puustossa tervaleppää, raitaa, tuomea; alikasvoksessa pähkinäpensasta ja vaahteraa.

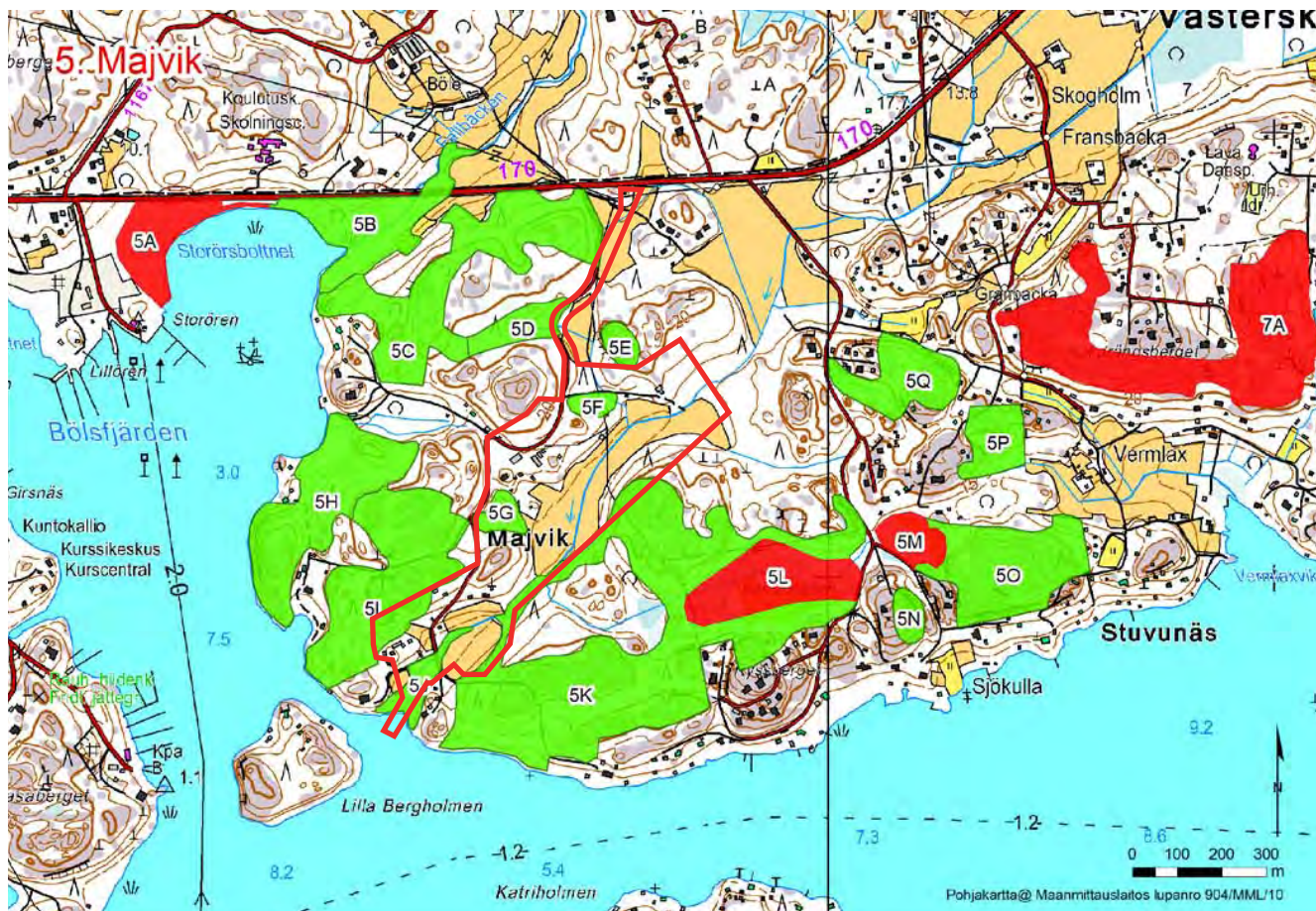
5I. Erittäin jyrkkäpiirteisten kalliomäkien luonnontilaisia, vanhoja, mäntyvaltaisia kalliometsiä (METSO-luokka I) sekä iäkkäitä, erirakenteisia, luonnontilaisen kaltaisia, lahoppuustoisia tuoreen ja lehtomaisen kankaan mäntyvaltaisia (sekapuuna koivua, haapaa ja erittäin järeää kuusta) metsiä (METSO I). Eteläosassa jonkin verran jalopuita.

5J. Puronvarren lehtipuuvaltaista tuoretta ja kosteaa lehtoa (METSO I).

5K. Eteläosassa merenrannan runsaslahoppuustoista, kosteaa ja tuoretta lehtoa (METSO I); iäkkäässä puustossa koivua, kuusta, tervaleppää ja mäntyä. Tämän pohjoispuolella metsä muuttuu iäkkääksi, valtaosin luonnontilaisen kaltaiseksi lehtomaisen kankaan sekametsäksi, jonka luoteisosaa on kauan sitten harvennettu. Tien pohjoispuolella peltoon rajoittuva alue on puustoltaan iäkkästä, kuusivaltaista (sekapuuna koivua, järeää haapaa) lehtoa, jossa lahoppuuta on kymmeniä kuutioita/ha (METSO-luokka I). Lehto jatkuu samankaltaisena luoteeseen puron luonnontilaisen koskijakson ympärillä; ylemmän pellon kaakkoisreunassa se muuttuu puustoltaan nuoreksi ja lehtipuuvaltaiseksi; lehtopensaita (enimmäkseen taikinamarjaa) on runsaasti (METSO II). Kohteen eteläosassa mökkitonttien pohjoispuolinen alue koostuu luonnontilaisen kaltaisista, vanha-puustoista kalliometsäalueista sekä niiden väliin jäävistä notkoista, joissa on sekä iäkkästä, järeää kuusi-koivuvaltaista (sekapuuna järeää mäntyä ja haapaa) lahoppuustoista sekametsää (METSO I) että luonnontilaisia kangas- ja mustikkakorpiä (sekapuuna myös tervaleppää). Kohteen pohjoisosassa sähkölinjan länsi- ja eteläpuolinen alue on varttunutta, erittäin runsaslahoppuustoista kuusi-koivuvaltaista (sekapuuna mäntyä ja haapaa) metsää (METSO I); pohjoiskärjessä on metsälehmuksiryhmä, jossa on 21 kpl rinnankorkeushalkaisijaltaan yli seitsemänsenttistä runkoa, eli kyseessä on luonnonsuojelulain mukainen jalopuumetsä. Sähkölinjan itä-pohjoispuolella on mäntyvaltaista, luonnontilaista kalliometsää (jopa 350 v. vanhoja mäntyjä). Katrimossenin etelä- ja pohjoispuolella on vanhaa, mäntyvaltaista, osin kallioista metsää (METSO-luokka I-II).

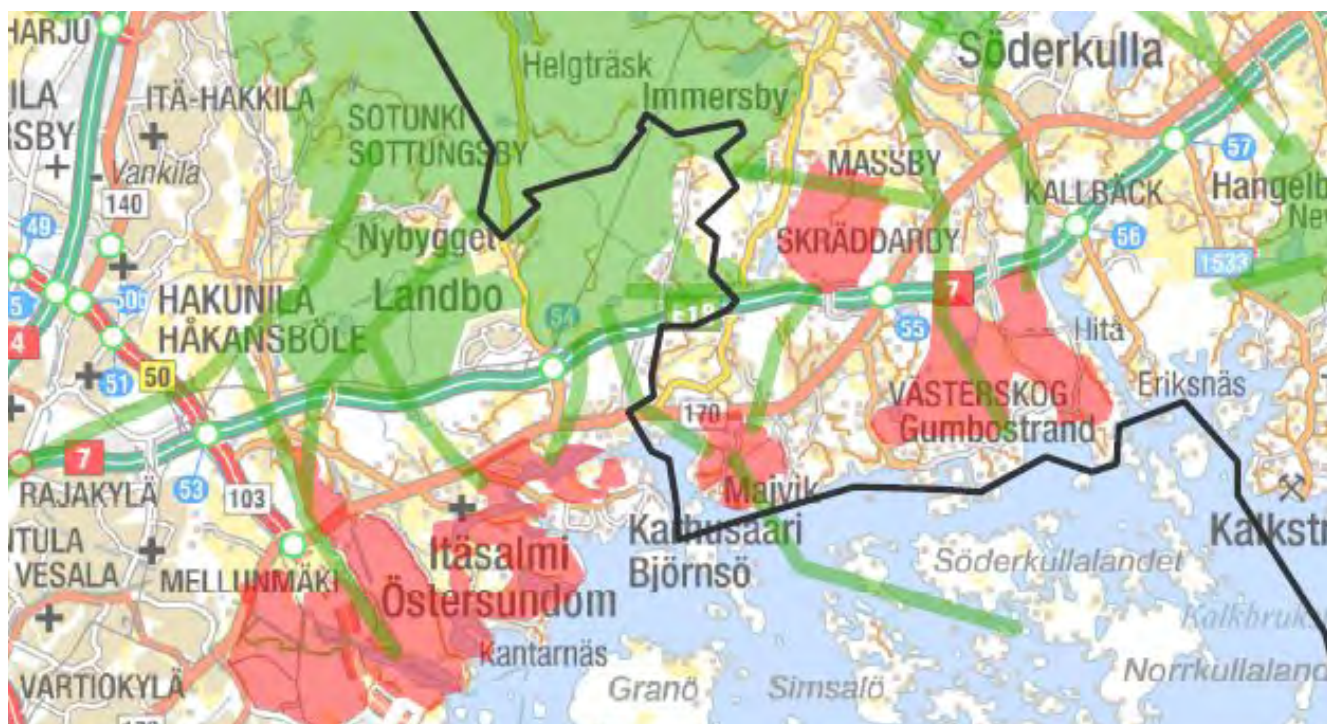
Lisäksi selvityksessä todetaan, että Majvikin alue muodostaa osa-alueita A., M., N., O., P. ja Q. lukuun ottamatta maakunnallisessa ekologisessa verkostossa luonnon ydinalueen, josta on pohjoiseen, Sipoonkorpeen ja Massbyhyn, kaksi merkittävää ekologista yhteyttä.

Asemakaavoitettavaan alueeseen kuuluu vain pieni osa Majvikin luontokohteista, ja ne tullaan huomioimaan kaavoituksessa.



Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaita luonnonympäristöt (MALU). Itä-Uudenmaan liitto 2010. Alue 5 Majvik. Asemakaavoitettava alue on rajattu punaisella.

Östra Nylands landskapsmässigt värdefulla biotoper (MALU). Östra Nylands förbund 2010. Område 5 Majvik. Området som skall detaljplaneras är avgränsat med röd linje.



Ekologiseen verkostoon kuuluvat maakunnalliset luonnon ydinalueet (vihreät ja punaiset rasterit) sekä maakunnalliset ekologiset yhteydet. Väre 2009.

De centrala områdena för landskapets naturvärden och de landskapsmässigt viktiga ekologiska korridorerna. Väre 2009.

3.1.1.2 Luontoselvityksissä määritellyt kohteet

Aiempiin Sipoossa tehtyihin luontoselvityksiin kuuluvat Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontokohdeselvitys 1991 (Ympäristötutkimus Oy Metsätähti) ja Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys 2002 (Jaakko Pöyry Infra). Vuoden 1991 selvityksessä asemakaavoitettavan alueen lähiympäristöstä määriteltiin yksi kohde, Majvikin lehto (nro. 20). Vuoden 2002 selvityksessä määritellyjen kohteiden rajaukset eivät myöskään ulotu nyt kaavoitettavalle alueelle.

Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueille on vuorostaan tehty vuonna 2010 tarkempi alustava luontoselvitys ja vuonna 2011 luontoselvityksen täydennys (Hannu Tamminen). Selvityksissä on asemakaavoitettavalla alueella määriteltä seuraavat kohteet:

Suot ja kosteikot

B7. Majvikin halki virtaava puro on ekologisena käytävänä ja biologisen ja ekologisen monimuotoisuuden kannalta paikallisesti merkittävä. Majvikin puron mereen laskevassa osassa on lehtipuuvaltaista ja runsas lahoppuustoista tuoretta ja kosteaa lehtoa (OMaT). Kohteen puusto koostuu iäkkäistä koivuista, tervalepistä, kuusista ja männyistä. Kohteen pensaskerros on paikoin sulkeutunutta ja kenttäkerrosta dominoivat suurikokoiset heinät ja ruohot. Kenttäkerroksen lajistossa esiintyy mm. humalaa (*Humulus lupulus*) ja kotkansiipeä (*Matteuccia struthiopteris*). Kohde on Metsälain 10 §:n tarkoittamaa arvokasta elinympäristöä.

Luonnonarvometsät

C9. Majvikin lounaisosassa sijaitseva luonnonarvometsä koostuu kahdesta luonnonolosuhteiltaan erilaisesta osasta, mutta osat muodostavat yhdessä arvokkaan kokonaisuuden. Kohteen itäisin osa on kavoitettavalla alueella.

C10. Kosteapohjainen lehto, jossa kenttäkerroksessa kasvaa runsaasti saniaisia. Puusto koostuu pääasiassa tervalepistä, joiden joukossa raitoja ja tuomia. Pensaskerros ehyt ja siinä esiintyy mm. pähkinäpensasta. Kuvion etelänpuoleista rinnemetsää harvennushakattu varovaisesti.

Luonnonarvokohteiden kosteapohjaiset osat kuuluvat Metsälain tarkoittamiin arvokkaisiin elinympäristöihin.

C11. Luonnonsuojelulain tarkottama jalopuumetsä. Kallioalueen länsirinteessä kasvaa tiheä ryhmä metsälehmuksia.

Kalliokohteet

Lähes kaikkien kalliokohteiden kenttä- ja pohjakerros ovat ehyttä ja kulumatonta, vain asutuksen läheisyydessä sijaitsevien kohteiden pohjakerros on paikoin kulunutta. Kallioalueiden ja kallioalueita reunustavien ohutta kangasturvetta olevan kuivahkon kangasmetsän (VT) putkilokasvilajisto koostuu tyypillisestä karujen metsämaiden ja kallioden lajistosta. Pohjakerroksessa dominoivat kuivan kangasmetsän ja kallioden tyypilliset jäkälälajit kuten poronjäkälät (*Cladonia ssp.*), eri torvijäkälälajit (*Cladonia ssp.*) sekä hirvenjäkälä (*Cetraria islandica*). Sammallajisto lakialueella

koostuu hyvin tyypillistä kuivien metsätyyppien lajistosta. Kallioalueiden puusto on koko selvitysalueella yleisesti kitukasvuista ja usein ainakin iäkkäimmiltä puultaan kilpikaarnaista männikköä. Useimmat kallioalueet ovat luonnontilaltaan lähes luonnontilaisen kaltaisia Seuraavassa esitetyt kalliokohteiden lakialueet täyttävät Metsälain 10 §:n tarkoittamien arvokkaiden elinympäristöjen kriteerit.

Seuraavassa esitetään luettelomaisesti kalliokohteet lyhyine kommentteineen. Lyhenne ML tarkoittaa että lakialue on Metsälain 10 §:n tarkoittama arvokas elinympäristö.

A30. ML. Kolme/neljä kalliota lähekkäin.

A31. ML. Kalliokasvillisuutta.

Luontoselvityksen täydennyksessä keväällä/kesällä 2011 alueelta löydettiin uusi kalliokohde:

A40. Kallion etelärinteen seinämässä kalliokasvillisuutta, joista mainittakoon haisukurjenpolvi ja rinteen alla kivikonvaljejuuri.

Talousmetsät

Sellaiset talousmetsät, joilla on jonkin verran luontoarvoja, esitetään luontoselvityksessä luettelomaisesti kommentteineen.

F21. Harvennushakattu metsäalue, puusto iäkästä. Puron rantavyöhykkeellä suurikokoista lehtipuustoa.

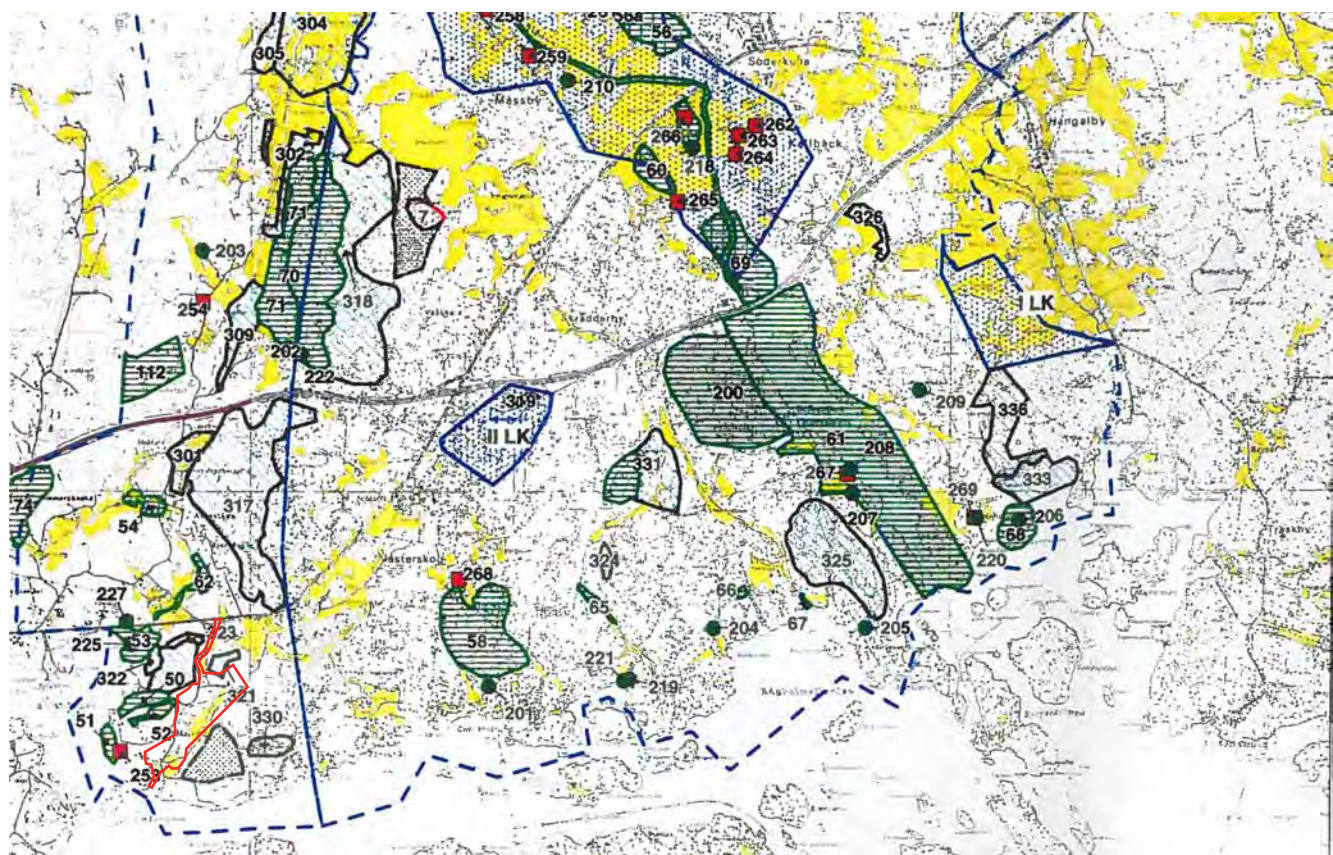
F23. Iäkästä puustoa ja lännempänä korpimaisuutta.

F24. Kallioalueen melko iäkäs rinnemetsä.

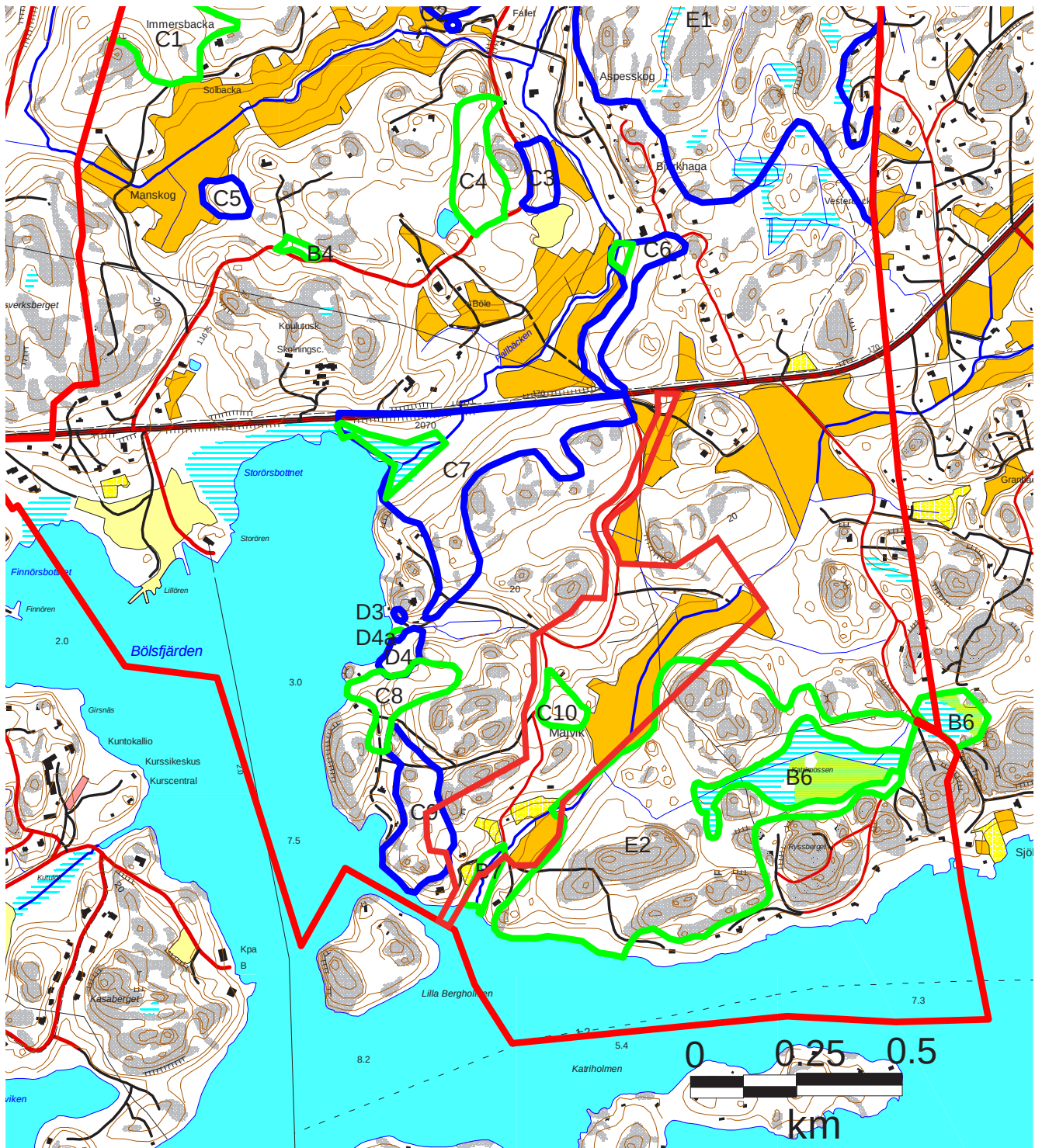
F25. Kallioalueen iäkäs rinnemetsä, josta ei kuitenkaan löytynyt maininnan arvoista eliöstöä.



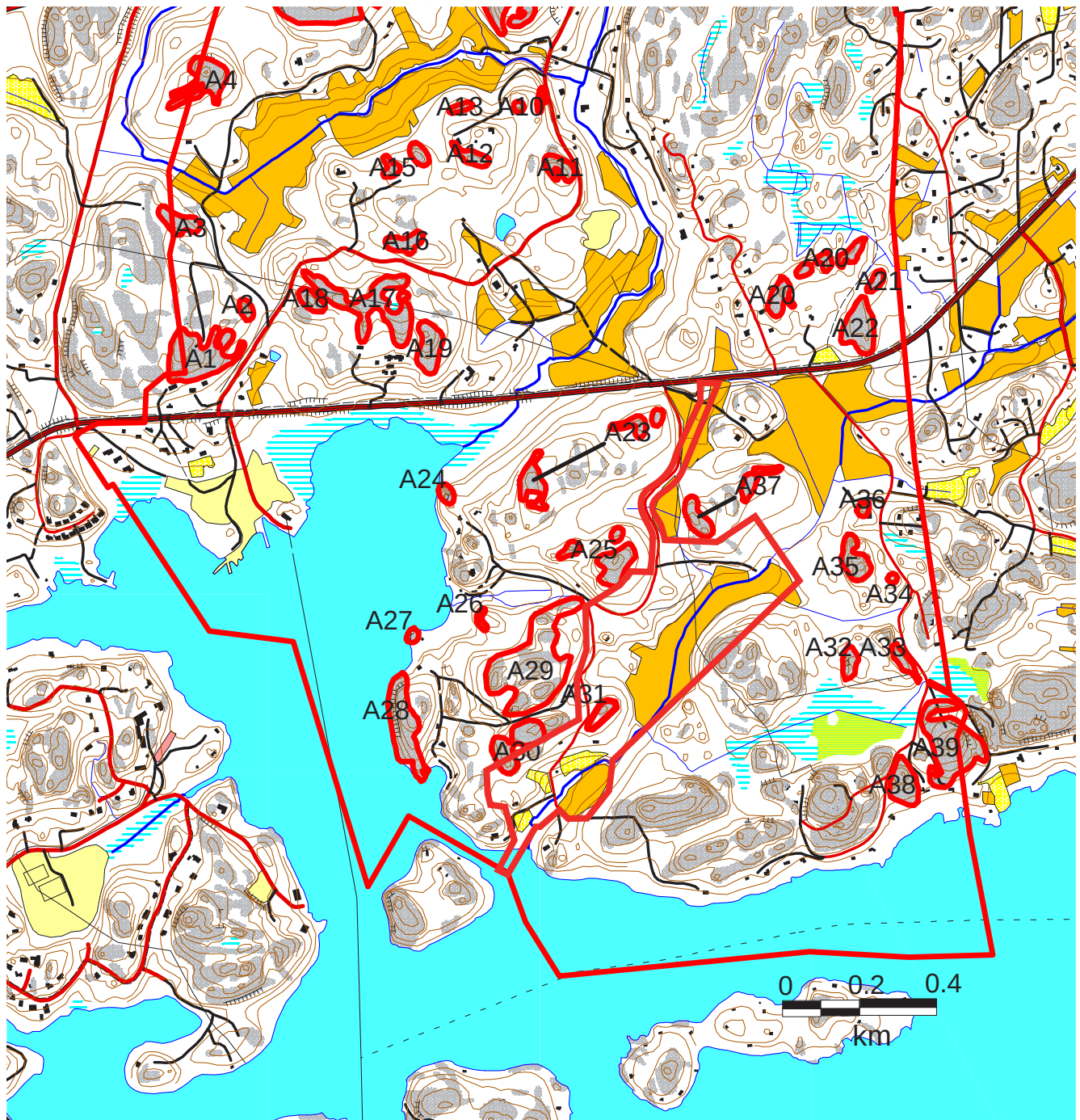
Vuoden 1991 luontoselvityksessä löydettyt kohteet. Ei kohteita asemakaavoitettavalla alueella.



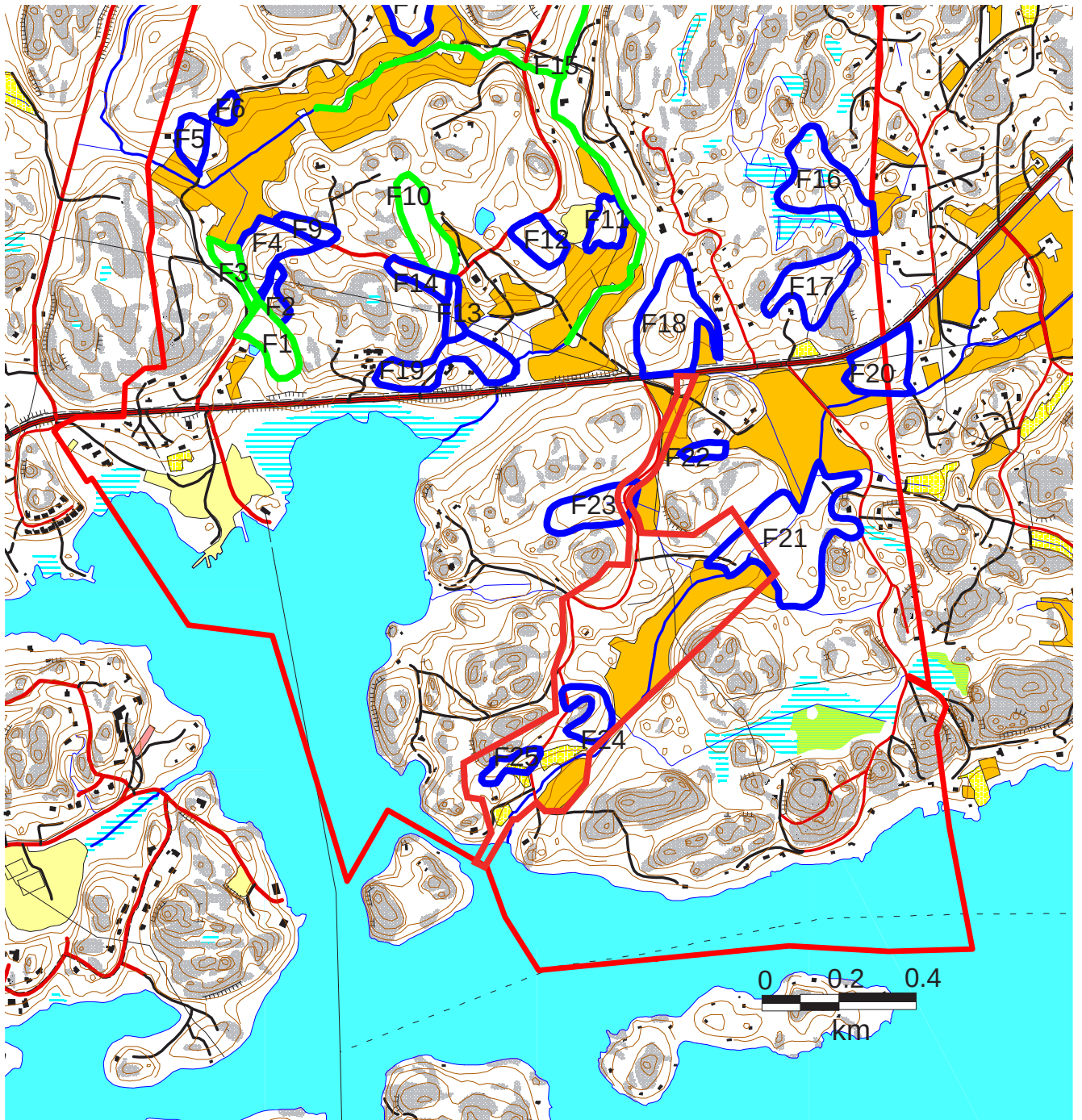
Vuoden 2002 luontoselvityksessä löydettyt kohteet. Ei kohteita asemakaavoitettavalla alueella.



Alustavassa luontoselvityksessä löydetty luonnonarvokohteet. H. Tammelin 2010.
 I den preliminära naturinventeringen funna värdefulla biotopern. H. Tammelin 2010.



Luontoselvityksessä löydettyt kalliokohteet. H. Tammelin 2010.
 I naturutredningen funna bergsområden. H. Tammelin 2010.



Luontoselvityksessä löydetty luonnonarvoja sisältävät talousmetsäkohteet. H. Tammelin 2010.
 I naturutredningen funna ekonomiskogar med naturvärden. H. Tammelin 2010.

Lepakot

Majvikin ja Granön yleiskaava-alueelta havaittiin syksyllä 2011 tehdyssä lepakkokartoituksessa neljä lepakkolajia: pohjanlepakko, korvayökkö, vesisiippa ja viiksisiippa/isoviiksisiippa. Mahdollinen pikkulepakko havaittiin Majvikin eteläosassa.

Kertyneiden lepakkohavaintojen perusteella määritettiin lepakoille tärkeitä alueita. Havaintoja syntyi Majvikin alueelta n. 70 ja Granöstä n. 35 kpl. Määrät eivät vastaa lepakkokäytöiden todellista määrää, koska saman yksilön eriaikaisia detektoreita ei voitu tunnistaa yksilöllisesti. Tärkeimmät lepakkokäytöiden ruokailualueet on merkitty karttoihin vihreällä värillä. Yksittäiset lepakkohavainnot, jotka ovat tärkeimpien lepakkokäytöiden oleskelualueiden ulkopuolella, on merkitty karttoihin kahden kirjaimen symbolilla. Erikseen on merkitty punaisella värillä havaintopisteet ja sellaiset tie- ja polkuosuudet, jotka käveltiin lepakkodetektorin ollessa päällä.

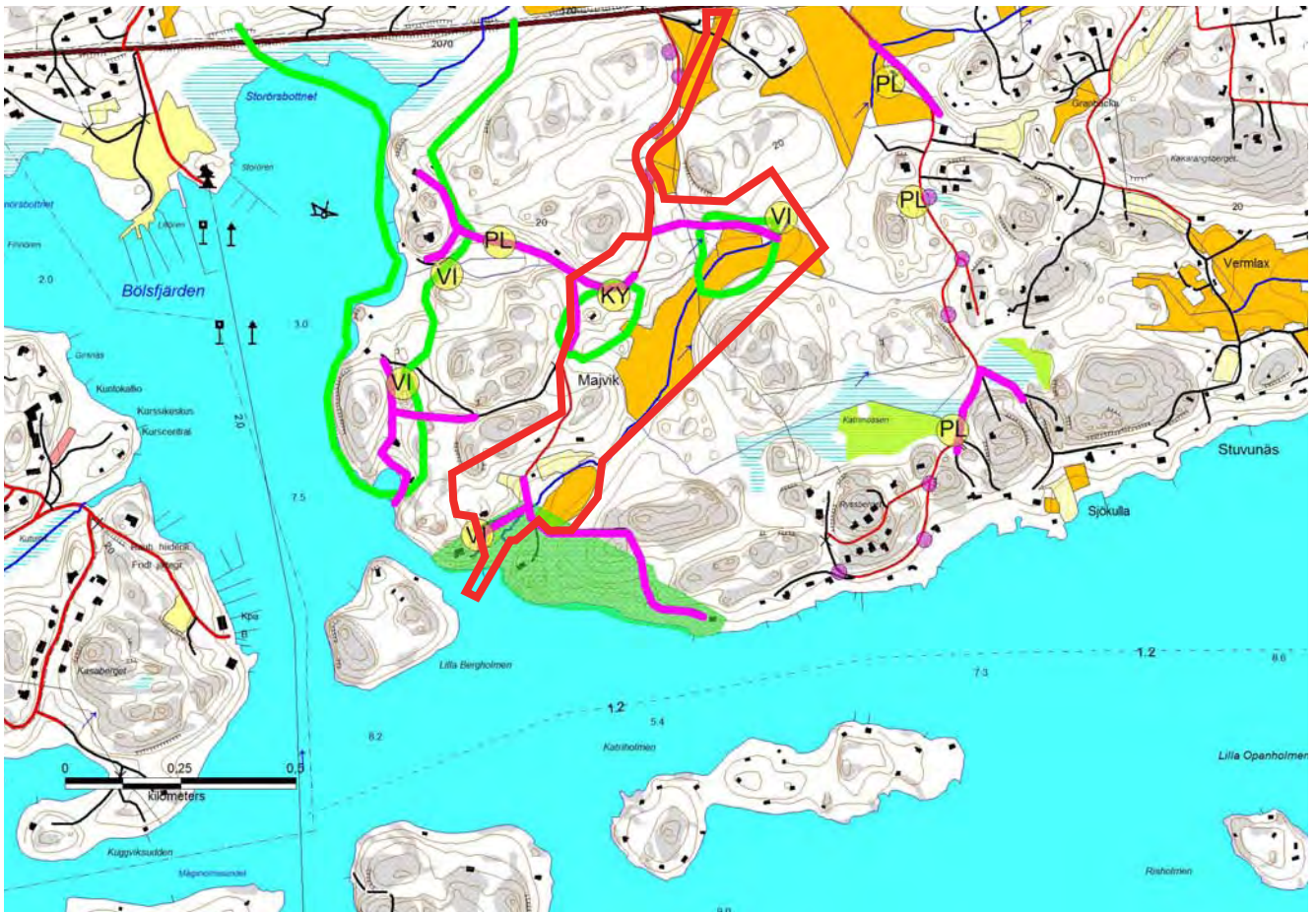
Koska tehty lepakkoselvitys antaa luontoselvityksen mukaan vain tietoa lepakoille tärkeistä alueista ja ei suoraan osoita lepakkokäytöiden pesimis-, talvehtimis- ja oleskelupaikkoja on alueella mahdollisesti tehtävät purkutyöt tehtävä luvanvaraisiksi. Lupakäsittelyssä on varmistettava lepakkokäytöiden esiintyminen/esintymättömyys purettavaksi aiotussa kohteessa. Myöskin kolopuiden kaatamisessa on huomioitava sama edellä esitetty varovaisuuden periaate.

Lepakkokäytöiden esiintymistä Sipoossa on selvitetty myös vuonna 2006 (Yrjö Siivonen ja Terhi Wermundsen). Kartoituksessa lepakkokäytöet jaettiin kolmeen luokkaan: I, II ja III. Luokitteluun otettiin mukaan vain selkeät keskittymät eli lepakkokäytöiden ruokailualueet, kulkureitit sekä lisääntymis- ja levähdyspaikat. Alueiden luokittelussa käytetyt kriteerit koskevat lajirunsausta, yksilömäärää, alueiden laatua sekä alueiden käyttöä. Luokka I on arvokkain; tyyppillisellä luokan III lepakkokäytöellä lepakot saalistavat aktiivisesti vain osan kesää tai ne käyttävät aluetta esimerkiksi sään mukaan. Lepakkolajeja on yleensä vain yksi tai kaksi.

Asemakaavoitettavalle alueelle ulottuu yksi selvityksessä löydetty III-luokan lepakkokäytö, Bölsfjärden (nro. 30). Lajeja alueella olivat vesisiippa, viiksisiippa/isoviiksisiippa, pohjanlepakko ja korvayökkö. Vesisiipat saalistivat venesatamassa (Majvikin länsipuolella), alkukesästä ne saalistivat erityisesti Storörsbottnetin pohjukassa. Loppukesästä ne levittäytyivät laajemmalle alueelle saalistamaan. Viiksisiipat/isoviiksisiipat esiintyi Majvikin varttuneissa metsissä. Majvikin kartanon rakennuksissa havaitaan ajoittain lepakkokäytöiden piilopaikkoja. Yksittäisiä pohjanlepakoita saalisti alueen kaikilla rannoilla ja pihalla. Useita korvayökköjä saalisti Puroniityntien eteläpäässä.

Linnut

Keväällä 2011 tehdyssä linnustokartoituksessa Majvikin alueella keskityttiin havainnoimaan lajeja, jotka ovat A. EU:n lintudirektiivin liitteen I uhanalaisia, vaarantuneta ja silmälläpidettäviä lajeja, B UHEX Suomen uhanalaisia lintulajeja/silmälläpidettäviä lajeja ja C Suomen alueellisesti uhanalaisia lajeja. EU:n lintudirektiivin liitteen I uhanalaisista, vaarantuneista ja silmälläpidettävistä lajeista alueelta tavattiin harmaapäätikka ja välittömästi läheisyydestä kalatiira. Muista lajeista havaittiin uuttukyyhky, käenpiika, siirtäjä ja kultarinta.



Lepakkohavainnot alueella. H. Tammelin 2011
 Fladdermusförekomst i området. H. Tamelin 2011



Majvikin alueella sijaitsevan lepakkokohteen 30 (Bölsfjärden) sijainti ja rajaus.
 Fladdermusförekomstområdet 30 (Bölsfjärden) dess läge och gränser.
 Yrjö Siivonen & Terhi Wermundsen 2006.

Suuralueet

Luontoselvityksessä määriteltiin lisäksi useita suuralueita, joista E2 sijaitsee pienin osin asemakaava-alueella:

E2. Eteläinen suuralue koostuu Katrinemossenin (B6) lisäksi kallioalueista ja niiden tuntumassa olevista luonnontalvikuolemista. Katrinemossenin pohjoispuolta reunustaa kapeana vyöhykkeenä iäkäs, runsaslahopuinen ja luonnontalvikuoleminen metsävyöhyke. Reunavyöhykkeellä on myös lehmäryhmä, joka on Luonnonsuojelulain mukainen jalopuumetsä. Katrinemossenin luoteispuolinen kallioalue lakialueellaan täyttää Metsälain 10 §:n tarkoittaman arvokkaan elinympäristön kriteerit. Kallioalueen tuntumassa olevat ja sitä ympäröivät metsät ovat osittain nuorehkoja talvikuolemia ja osittain iäkkäämpiä ja luonnontalvaltaan luonnontalvikuolemia. Katrinemossenin länsi- ja eteläpuolella on useampi kallioalue, jotka nekin kaikki täyttävät Metsälain 10 §:n tarkoittamien arvokkaiden elinympäristöjen kriteerit. Kallioalueiden rinnetalvikuolemat ovat lähes kokonaan luonnontalvikuolemia ja melko iäkkäitä. Lahopuuta niissä esiintyy paikoin runsaasti. Läntisten kallioalueiden välissä on iäkäs, kuusi- ja koivuvaltaista metsää. Kuusien ja koivujen lisäksi paikoin kasvaa myös hyvin kookkaita mäntyjä ja haapoja. Lahopuuta notkoalueilla on runsaasti. Notkoalueiden metsätyyppi on yleisimmin tuoretta kangasmetsää, jossa alavimmilla osilla esiintyy korpimaisuutta.

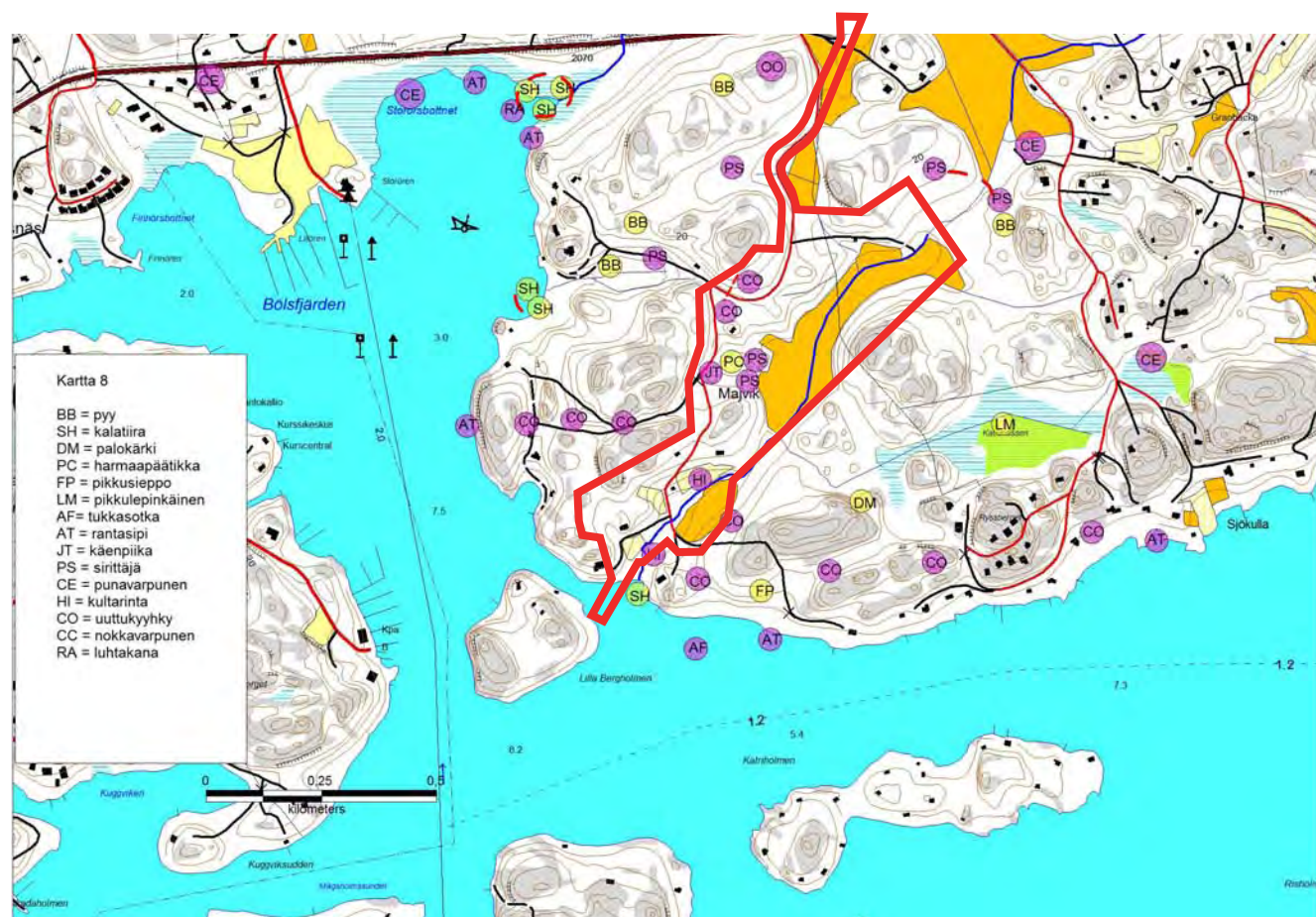
Läntisten kallioalueiden lännen- ja eteläpuoleinen merenrantaan ulottuva rinnemetsä on iäkästä ja runsaslahopuista metsää, joka on suureksi osaksi havupuuvaltaista, mutta paikoin esiintyy suurikokoisia lehtipuita runsaammin. Myös lehmuksia alueelta löytyy jonkin verran. Metsäpohja riiteen ylemmiltä osilta on tuoretta kangasta, mutta muuttuu alempana lehtomaiseksi kankaaksi ja lehdoiksi.

Alueen länsiosassa Katrinemosseniilta laskevan ojan varrella on vanha, laajahko hakkuualue, joka tällä hetkellä on tiheän ja nuoren lehtipuuston valtaamaa. Alue on tällä hetkellä luontoarvoiltaan melko vähäinen, mutta tulevan sukcession myötä varmasti suuri ja alueen kokonaisluontoarvoja merkittävästi täydentävä. Majvikin puronvarsi on lehtipuultaista lehtoa, joka osin on kosteapohjaista. Osakohteessa esiintyy (ilmeisesti) arvokasta kenttä- ja pohjakerroksen lajistoa. Puusto on iäkästä. Osakohteen luonnon-tila on hyvä.

Muut kohteet

Luontoselvityksen täydennyksessä keväällä/kesällä 2011 alueelta löydettiin uusi luontokohde:

D5. Kaksi suurikokoista mäntyä tien varressa.



Maivikin alueelta löytyneet lintulajit. H. Tammelin 2011



Luontoselvityksen täydennyksessä löydetty uudet rajaukset ja luonnonarvokohteet. H. Tammelin 2011
 Vid kompletterande naturinventering funna nya gränsdragningar och värdefulla biotoper. H. Tammelin 2011

3.1.1.4 Maaperä

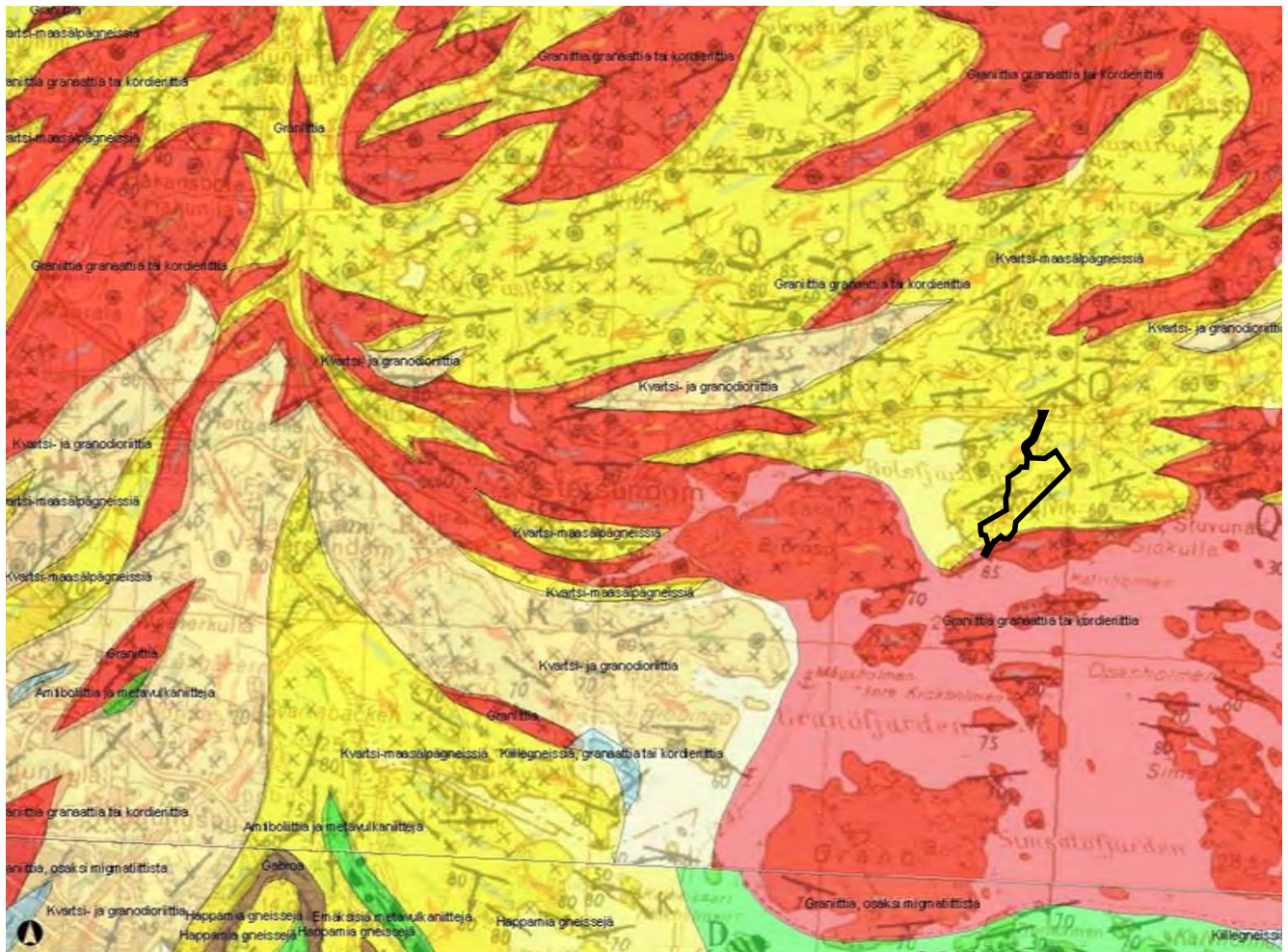
Rakennusgeologisen kartan mukaan valtaosa kaava-alueen maaperästä on savea (pellot ja puron ympäristö). Rakentaminen sijoittuu kuitenkin lähinnä hiekka-, moreeni- ja kalliialueille.

Pehmeikön paksuuteen perustuvassa rakennettavuusluokittelussa suuri osa alueesta on savikkoa, jonka paksuus on joko alle 3 metriä tai 3–15 metriä. Alueeseen kuuluu kalliomaata, jonka kaltevuus on pääosin yli 10 prosenttia, ja hyvin kantavia maita, etenkin Majvikin tilan alueella ja kaava-alueen keskiosassa.

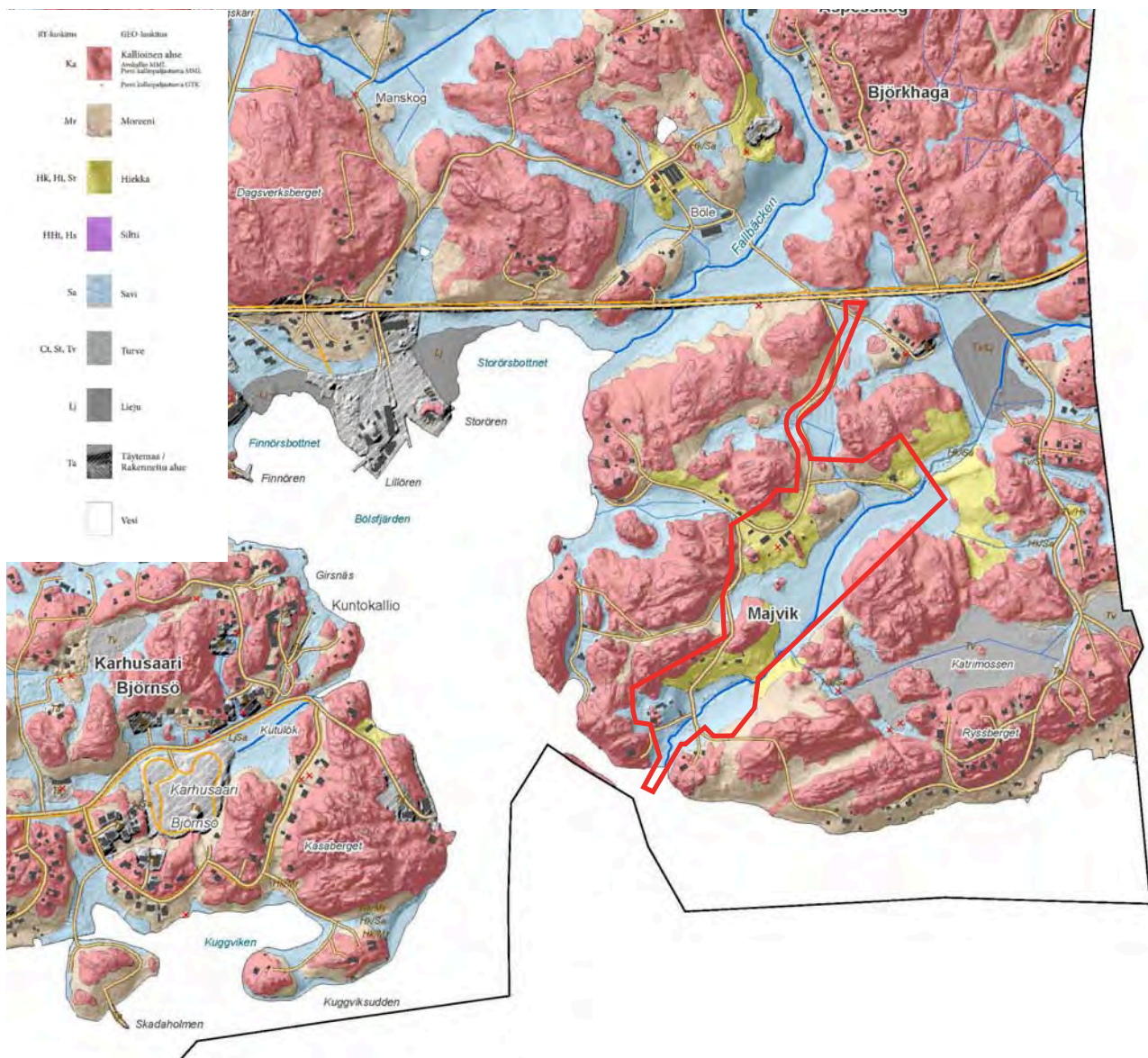
Alueen maanomistajilla on maanviljelijöinä pitkä tuntemus omasta alueestaan. Tuleva rakentaminen kohdistuu moreeni- tai kalliialueille, ei savimaalle.

Kaava-alueen kallioperä on lähes kokonaisuudessaan kvartsi-maasälpagneissia.

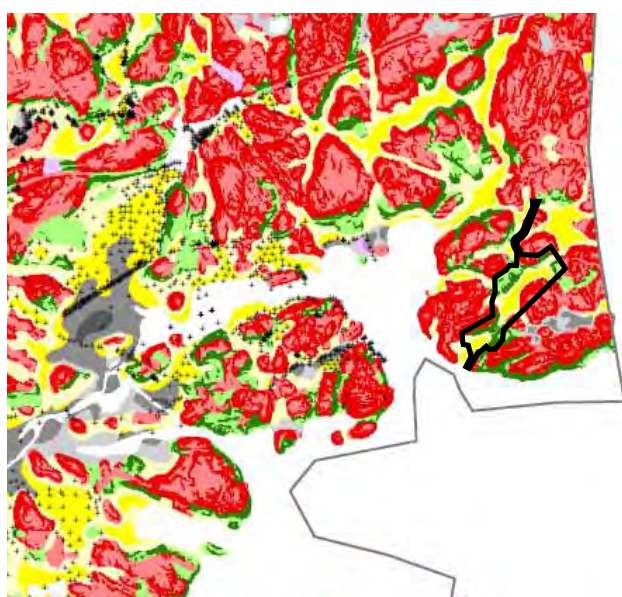
Kaava-alueen eteläisin osa meren rannassa sijoittuu tulvariskialueelle (korkeus alle 3,1 metriä merenpinnasta).



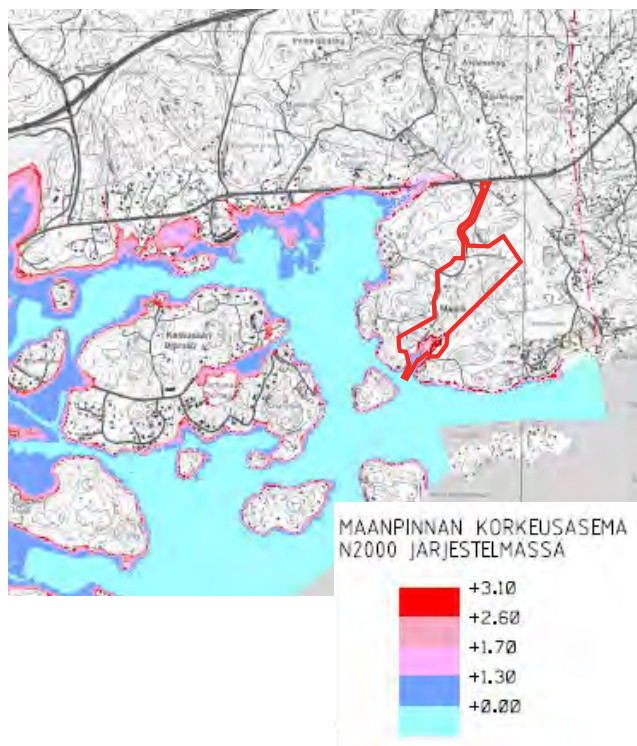
Kallioperäkartta / Områdets berggrundskarta (Östersundomin yleiskaavaehdotuksen teknistaloudellinen selvitys)



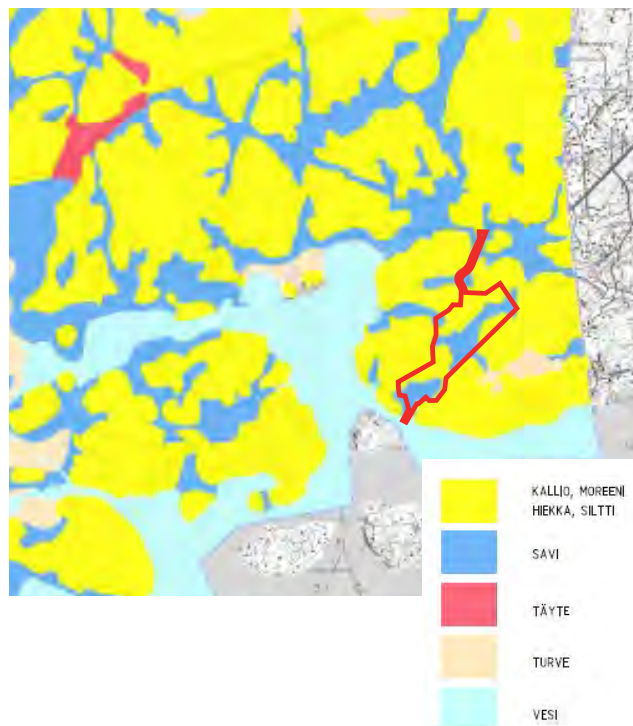
Alueen rakennusgeologinen kartta / Områdets jordmånsutrednings karta



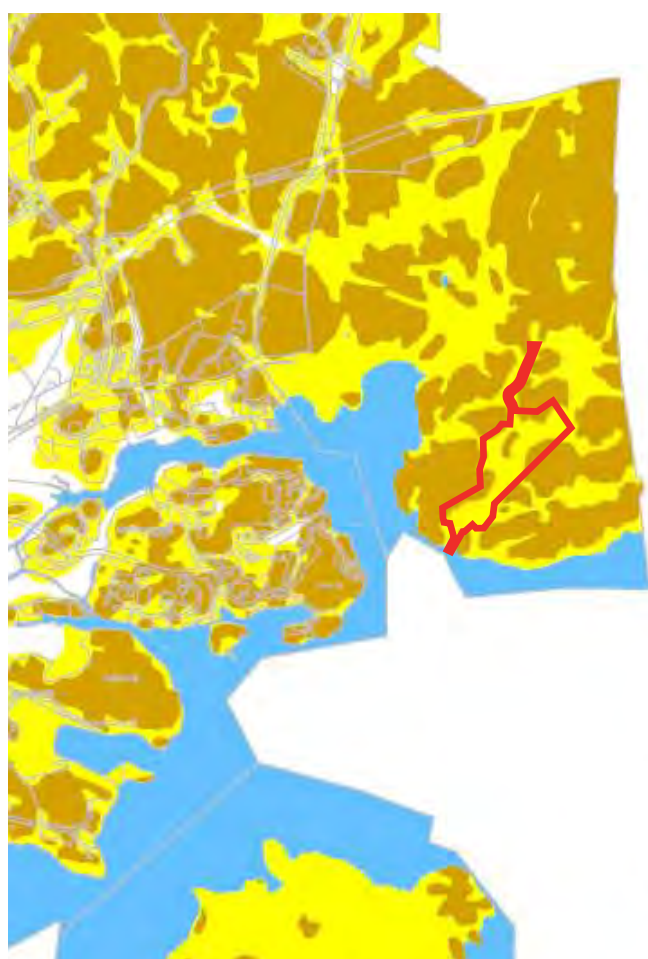
Rakennettavuuskartta / Jordmåns- och topografi-karta (Östersundomin yleiskaavaehdotuksen teknistaloudellinen selvitys)



Tulvariskialueet / Områden med risk för översvämning
(Östersundomin yleiskaavaehdotuksen teknistaloudellinen selvitys)



Maaperäkarta / Områdets jordartskarta (Östersundomin yleiskaavaehdotuksen teknistaloudellinen selvitys)



Kallioresurssikarta / Bergsresurskarta (Östersundomin yleiskaavaehdotuksen teknistaloudellinen selvitys)

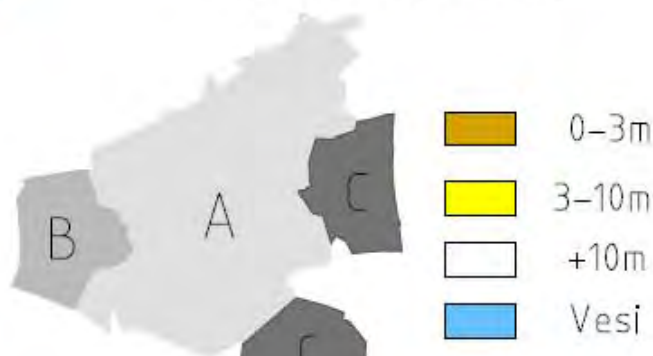
Lähtötiedot:	Alue		
	A	B	C
Peruskartta (Maastokuvaus)	x	x	x
Maaperäkartta (GTK)	x	x	x
Saunonkylän alueen perustustietokanta (GTK)	x		
Painonmittausten tietokanta (GTK)	x	x	
Rakennustietokanta (GTK, Hgm kaupungille)	x	x	x
Pohjakuiluvuoto	x	x	
Helsingin kaupungin oikokartta	x		
Helsingin kaupungin maastokuvaus	x		

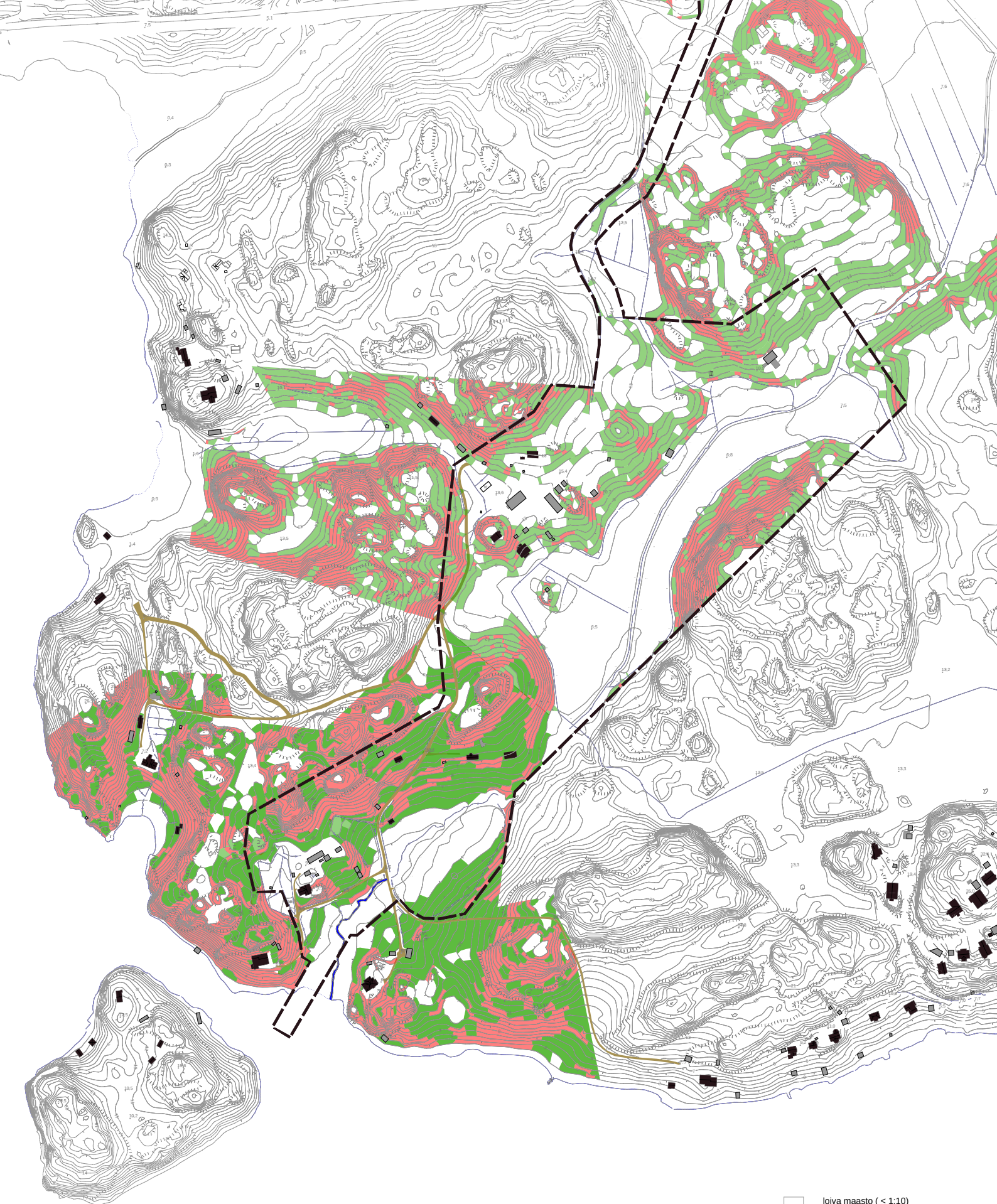
Yhteisöresurssikartan ulkopuolelta perustuvat Östersundomin yleisen yleiskaavan rajoitukset. Kartta on jaettu käytettävissä olevien lähtötietojen perusteella kolmeen alueeseen (A, B ja C, ks. lisätietoja).

Alue A rajoitus Helsingin kaupungin rajoitusten. Alue B kuuluu Vantaan kaupungille ja alue C kuuluu Sipon kaupungille.

Lähtötietojen laajuudesta ja määrasta riippuen kartan eri alueilla kallioresurssien arvostuksen taso on erilainen. Alueen A osalla arvostus on käytettävissä olevien tietojen laajuus verrattuna siihen, että alueen laajuus on perustamiskäytön alueen laajuudessa, josta on oltu käytettävissä eniten lähtötietoja. Lähtötietojen oltu käytettävissä alueen A pohjoisosassa vähemmän kuin muualla alueella A. Alueen A eteläosassa ja alueella B lähtötietojen oltu vähemmän verrattuna alueella A. Alueella C on oltu kallioresurssien arvostus vähemmän lähtötietojen laajuudesta. Alueen C tulosta perustuu pelkistetty maastokuvaus ja peruskartta.

Kartan käytössä tulee tiedottaa lähtötietojen eron kartan eri osissa. Kartta ei sovelly alueen yleiskaavaehdotuksen kallioresurssien laajuuden määrittämiseen.





loiva maasto (< 1:10)
 tielle jyrkkä rinne (1:10 < , > 1:5)
 rakentamiselle jyrkkä rinne (1:5 <)

3.1.2 Maisema- ja kulttuuriympäristö

3.1.2.1 Yleiset maisemapiirteet

Majvikenin-Svartvikenin maisema on tyypillistä rannikko-maisemaa. Kallioiset, huuhtoutuneet selänteet muodostavat taustan avoimille savilaaksojen pelloille. Selänteiden rinteillä kasvaa yleensä metsää. Maaperä rinteillä on hiekkaa, hietamoreenia ja moreenia. Myös asutus on sijoittunut selänteiden rinteille, laakson ja selänteen vaihtumisyöhykkeeseen.

3.1.2.2 Maisemarakenne

Kallioperä muodostaa maiseman perusrungon, sen luurangon. Kvartsi-maasälpägneissi on kovaa ja jyrkästi murtunutta kivilajia, joka näkyy maisemassa pystysuorina kalliojyrkänteinä ja miltei monoliittimaisina muodostumina. Kallioiden laelta maakerrokset ovat pääosin huuhtoutuneet pois, ja avokalliot ovat yleisiä. Alempana moreeni ja hiekka nousevat loivahkoina rinteinä kohti kalliosydämiä. Erityisesti hiekkamaat ovat asettuneet loiviksi rinteiksi savikoiden yläpuolelle. Ne jatkuvat myös savikoiden alle, ja paineellinen pohjavesi pulppuaa paikoin lähteinä juuri savikon yläpuolelta.

Alavat savilaaksot ovat täyttäneet kallioperän murroslinjat. Rannikolta sisämaahan ulottuva päälaakso suuntautuu lounaasta koilliseen. Siitä haarautuu pienempiä itä-länsi-suuntaisia sivulaaksoja. Meren lähellä päälaakso on jyrkempi, pohjoisempana sisämaassa kallio- ja maaperässä olevien ”patojen” takana savikot ovat muodostuneet tasaisemmiksi. Laakson pohjalla virtaa puro, jonka varrella maisemat vaihtelevat kuusikkokurusta patolampien ja purouomaa seuraavan puuston kautta rannan läheisiin kosteisiin tervalepikoihin.

Asutus on perinteisesti sijoittunut moreenimäkien hikeville hiekkarinteille ja hietamoreeneille. Lämpimät hiekkamaat ovat olleet myös hyvä pohja pihapuutarhoille ja ammattimaiselle puutarha- ja luomuviljelylle.

3.1.2.3 Arvokkaat maisema-alueet, kulttuuriympäristöt ja muinaisjäännökset

Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen selostuksessa todetaan, että harvahkoa omakotiasutusta on suunnittelualueella useammassa paikassa, mukaan lukien Majvikissa. Millään näistä asukasmäärä ei nouse korkeaksi. Huolimatta asutuksen osin pitkästä iästä ne eivät ole tiiviitä kylärakenteita, vaikka lisärakentamista onkin tapahtunut.

Kulttuuriympäristön kannalta merkittävät ja suojellut kohteet on esitetty ja lueteltu yleiskaavaehdotuksen liitekartassa (s. 19). Näistä kohteista suunnittelualueella sijaitsee Majvik (voudin asunto), joka on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi.

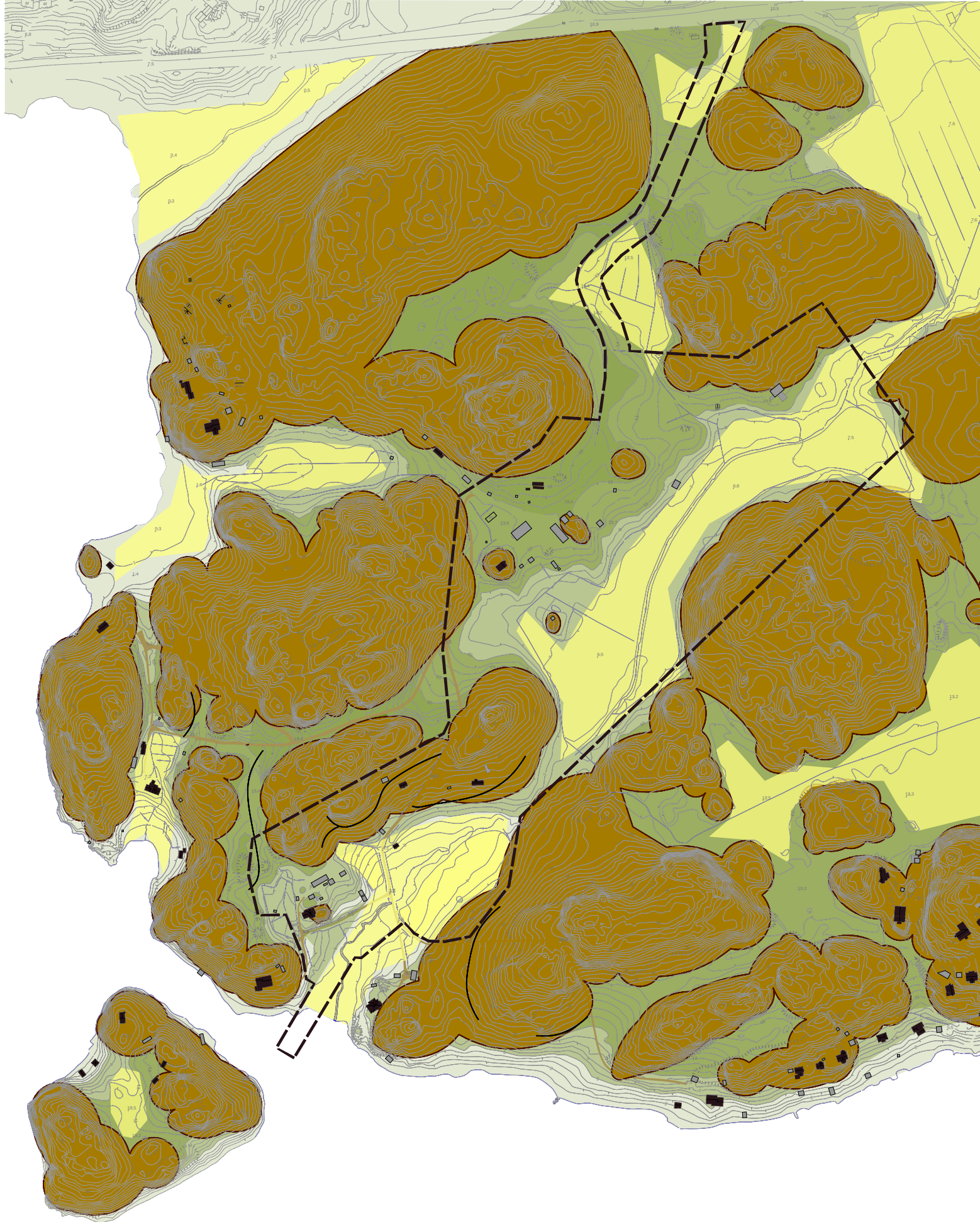
Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä luetelluista kohteista kaava-alueella sijaitsevat kokonaan tai osittain alueista Majviken-Svartviken (114) sekä kohteista erikseen Majviken (1109) Svartviken (1110).

Majviken-Svartviken (114): Majvikenin huvilan alue, johon kuului myös Svartvikenin torppa. Kauppapuutarha kasvihuoneineen. Pellot. Majvikenin huvila ja Svartvikenin torppa sekä muita rakennuksia.

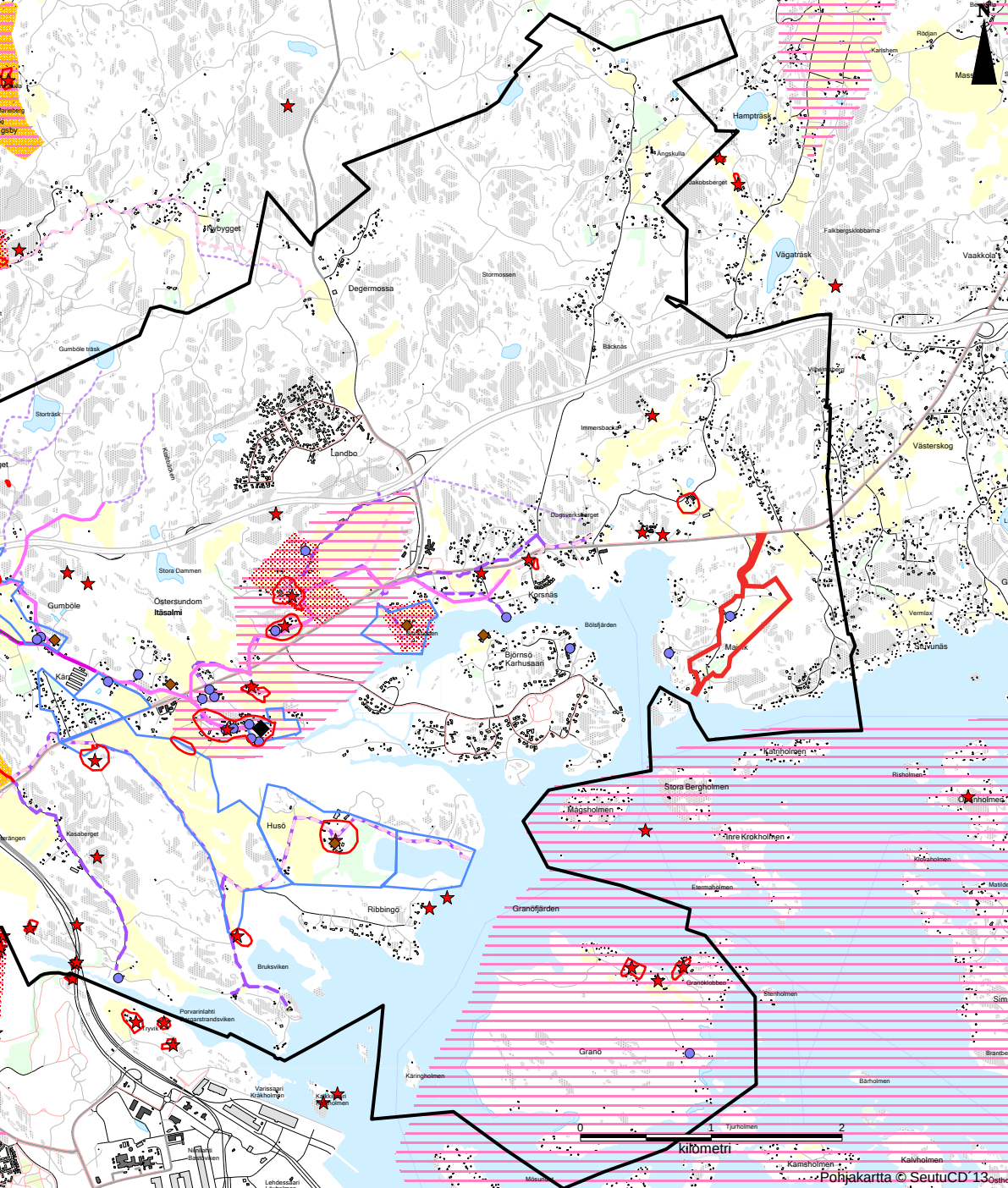
Majviken (1109): Majvikenin jugendtyylisen kaksikerroksisen huvilan on vuonna 1907 suunnitellut taiteilija Bruno Aspelin ja rakentanut K. O. Bäckblom. Lisäksi entinen kauppapuutarha ja vanha torppa. (Sipoon rakennuskulttuuriinventointi 1982, kohde nro 109.) Huvilarakennus ei sijaitse kaava-alueella.

Svartvikenin puutarha perustettiin 1920, siitä tuli myöhemmin kauppapuutarha, kasvihuoneet pystytettiin 1930. Majvikenin rakennutti mineralogi, professori Leonard Borgström, syntynyt Östersundomin kartanossa.

Svartviken (1110): Majvikenin huvilaan kuulunut torppa, jonka yhteyteen rakennettiin kauppapuutarhaa palveleet kasvihuoneet. Päärakennusta on laajennettu, kasvihuoneista lämmitysjärjestelmineen osa vielä jäljellä.



Majvikin maisemarakennekartta / Majvik landskapsutredning (MA-Arkkitehdit 10.3.2016)



- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö**
- Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimise kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä (2. vaihemaakuntakaava-vaiheen inventointi)
- Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde
- Muinaisjäänökset**
- Muinaismuistolailla suojeltu alue tai tie
- Muinaismuistolailla suojeltu kohde
- Rakennussuojelukohde**
- Kirkkoilla suojeltu
- Vantaan kulttuuriympäristöinventoinnit**
- Arvoska rakennusperintö
- Maisemallisesti arvokas alue
- Sipoon kulttuuriympäristöinventoinnit**
- Kulttuurihistoriallisesti arvokas alue
- Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde
- Historialliset tielinjaukset**
- 1600-1700-lukujen vaihteen tiestö (Pitäjänskartat)
- Sipoon pitäjänkartan (1841) tiestö
- Senaatinkartaston (1873) tiestö
- Venäläisen topografikartan (1911) mukaiset isot tiet
- Venäläisen topografikartan (1911) mukaiset pienet tiet
- Kaava-alueen raja

Yksilöidyt osa-alueetiedot ja kohdeluettelot:

- Museoviraston paikkatietoaineistot, 2014
- Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, 2012
- Liitosalueen rakennettu kulttuuriympäristö, 2008
- Vantaan kulttuurimaisemaselvitys, 2005
- Itä-Uudenmaan liiton kulttuurihistorialliset ympäristöt, 2003
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, 2006
- Eteläisen Sipoon kulttuurihistoriallisia kohteita 1998 liittyen Söderkullan osayleiskaavan kehityskuvaan.
- Rakennuskulttuuri inventointi 1982. Sipoon kunta.
- Yhteenveto Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava-alueen kulttuurihistoriallisista arvoista. 2008

Östersundomin yhteisen yleiskaavan kulttuuriympäristön suojelu- ja arvokohteet

Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen seloituksessa määritelty kulttuuriympäristön suojelu- ja arvokohteet
De områden som i delgenralplaneförslaget för Östersundom definierats som kulturhistoriskt skyddade och värdefulla



Majvikin tilan voudin talo on vuodelta 1918. Se on tehty rakennusmestari Emil Svenssonin Landtmannabanken AB:lle laatimien tyyppipiirustusten pohjalta. Myös Majvikin navetta on tehty Svenssonin tyyppipiirustuksia soveltaen. Landtmannabanken Ab oli liikepankki, joka tarjosi lainoja ruotsinkielisille maanviljelijöille.



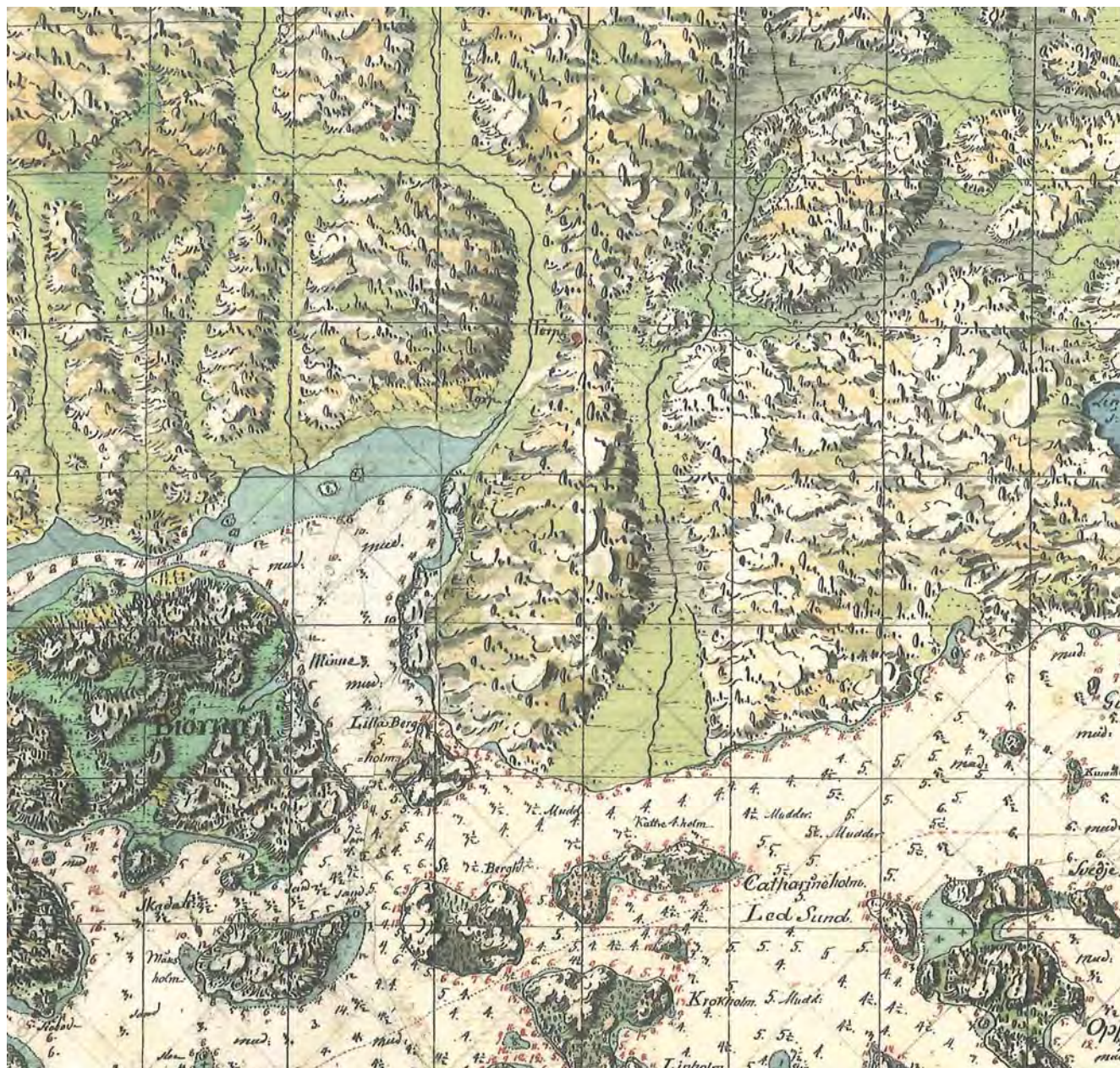
*Majvikin tilan navetta.
Majvik gårds ladugård.*



Svartvikin päärakennuksen vanhin osa on 1700-luvulta peräisin oleva torppa. Rakennusta on laajennettu 1900-luvulla pariin otteeseen.



*Nikkarintupa ja lähipelto.
Snickarstugan och åkern intill.*



Majvik Kuninkaallisen merikartaston kartalla, 1791–1796 / Majvik på det kungliga sjökortet från 1791–1796. Majvik-Svartvik on kuvan keskellä oleva laakso, sen vasemmalla puolella näkyy Bölsfjärden. Kartta osoittaa, että rannalta sisämaahan suuntautuva laakso on ollut viljeltyä jo 1700-luvun lopulla, ilmeisesti jo huomattavasti aikaisemminkin. Lähde: Kuninkaallinen merikartasto 1791–1796.



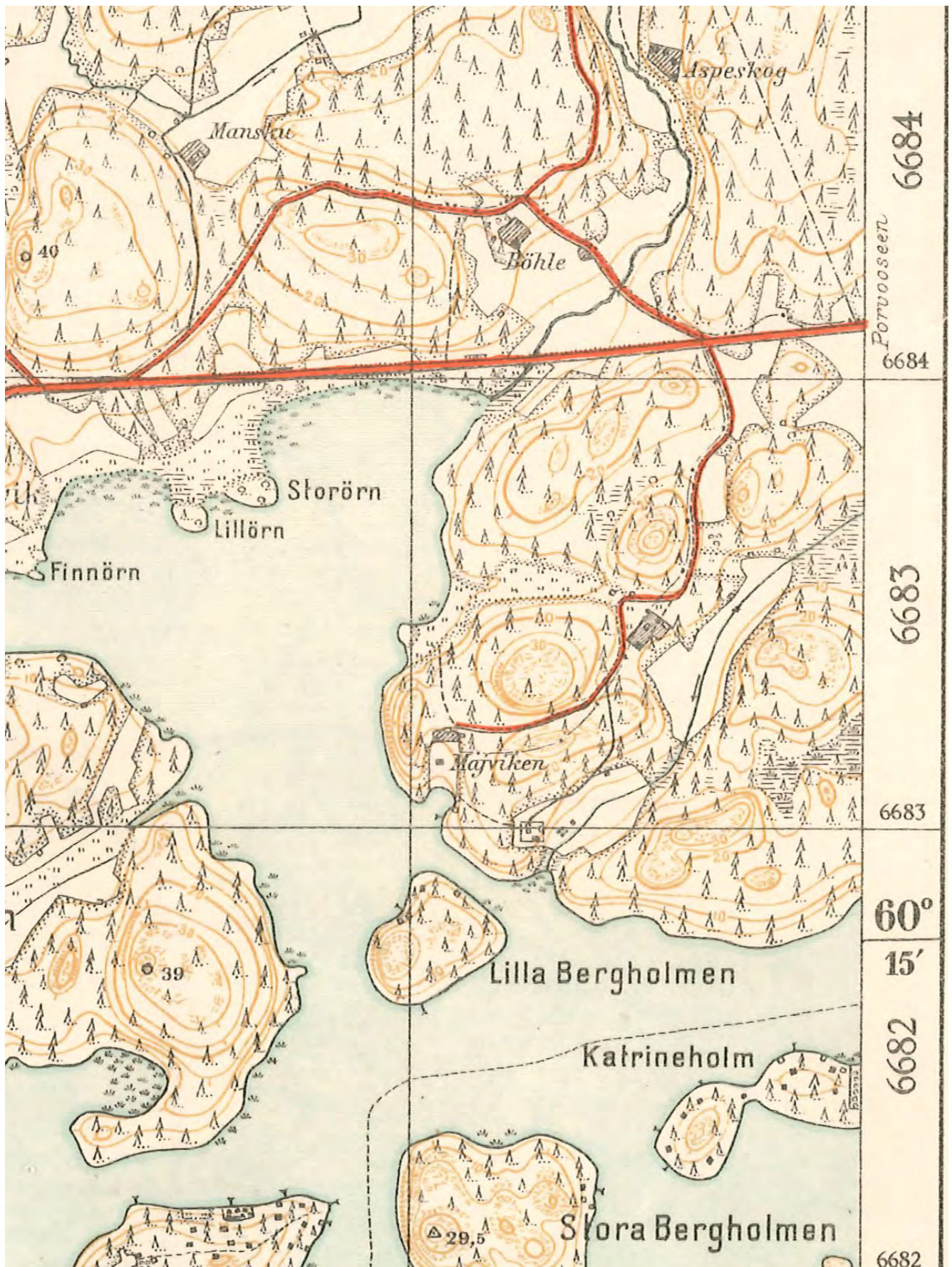
Majvik Senaatin kartalla 1873 / Majvik på senatens karta 1873.

Majvik-Svartvik Senaatin kartalla, mittaus vuodelta 1874. Svartvikin torppa näkyy jo kartalla, samoin jokin toinen torppaan liittyvä rakennus. Pihapiirissä on ollut peltoa (keltainen väri). Majvikin tilan kosteat savikkolaaksot ovat pääosin niittyä. Niittylaakson pohjukkaan on merkitty rakennus, joka lienee alueella oleva lähde. Se on ollut tärkeä vedenottopaikka. Kartassa näkyvät katkoviivalla tiet ja poikkiviivoin täydennetyllä yhtenäisellä viivalla aidat. Viljelykset aidattiin tuohon aikaan erilleen metsissä vapaasti laiduntavalta karjalta. Lähde: Kansallisarkiston digitaaliarkisto.

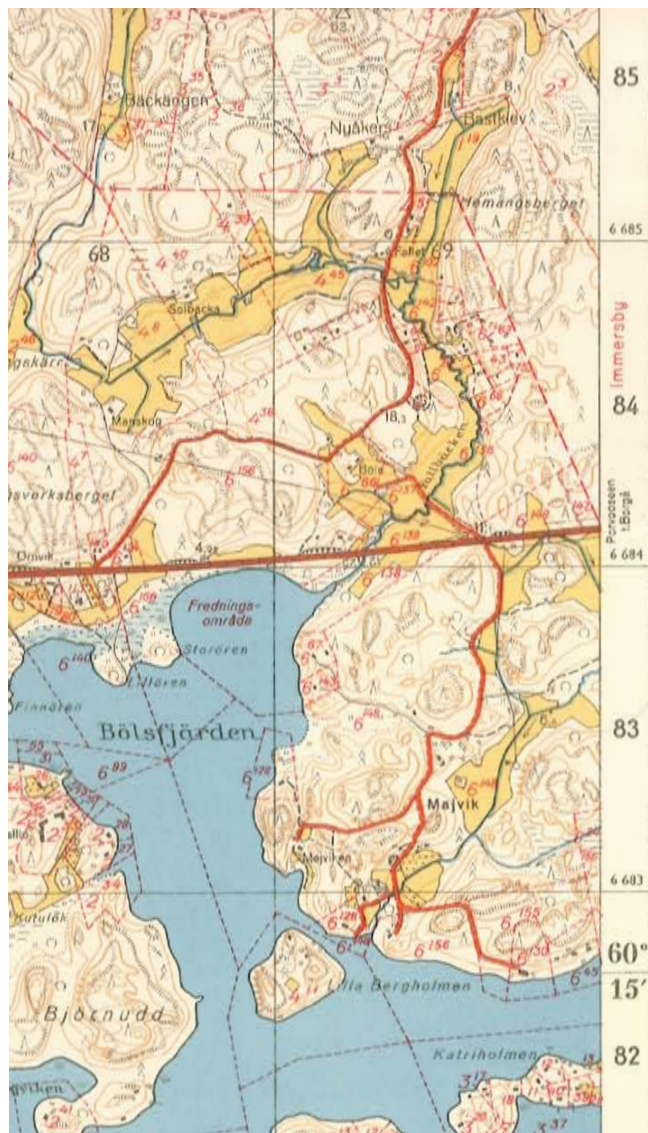


Majvik Senaatin kartalla 1873 / Majvik på senatens karta 1873.

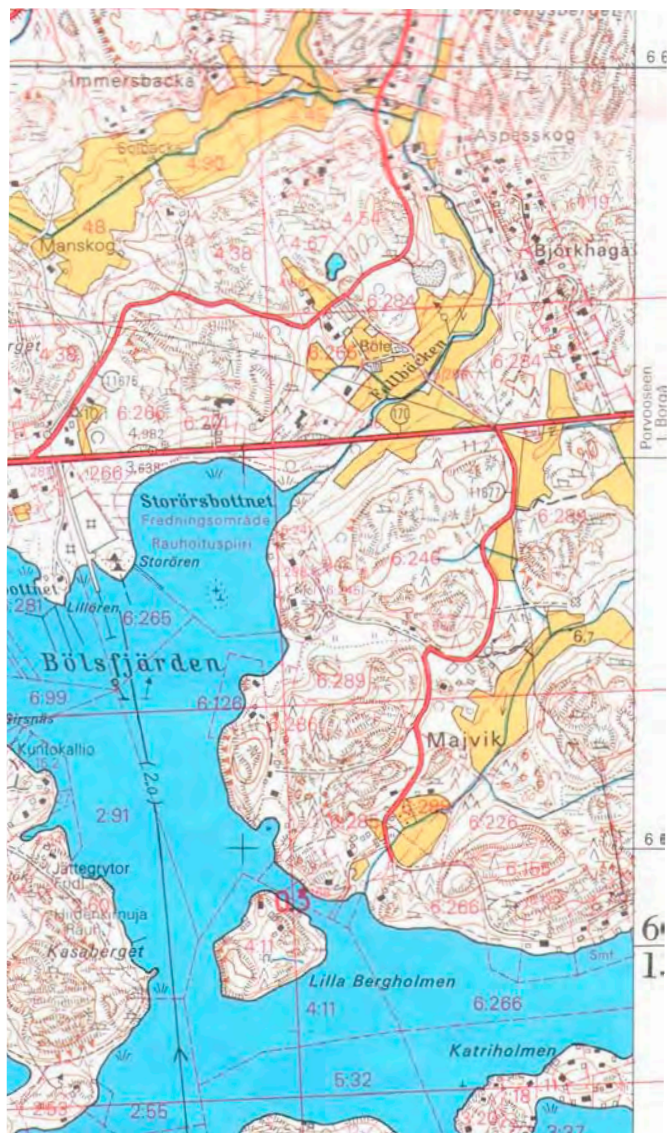
Sama kartta kuin edellä, hieman eri tavoin väritettynä. Turkoosi saareke nykyisen Porvoontien lähetyvillä on ilmeisesti ollut kalliainen hakamaa. Karttaan on lyijykynällä hahmoteltu Porvoontien linjaa. Korkeuslukemat ovat venäläistä mittayksikköä, (1 sažen=2,1336 m). Lähde: Senaatin kartasto, mittaus 1874, Kansallisarkiston digitaaliarkisto.



Majvik topografikartalla 1945 (kartoitus 1933–1934) / Majvik på topografikarta 1945 (kartläggning 1933–1934). Majviken-Svartvikin alue ensimmäisellä ilmakuvaukseen perustuvalla topografikartalla. Kartta on painettu v. 1945, mutta kartoitettu 1933–1934. Majviken 1920-luvulla rakennettu tilakeskus näkyy jo kartalla. Siitä länteen ulottuva laakso on edelleen niittyä. Päälaakson savikot ovat peltoja, ja niiden muoto vastaa suhteellisen tarkkaan nykytilannetta, eli maisema on hyvin vakiintunutta.



Majvik vuoden 1958 kartalla (kartoitus 1955)
Majvik på karta från 1958 (kartläggning 1955)



Majvik 1987–1988 kartalla
Majvik på 1987–1988 kartan

Majvikin-Svartvikin alue on säilynyt pääosin samanlaisena vähintään 1930-luvulta lähtien, vain pihapiirien rakennusten määrä on kasvanut maa- ja puutarhatilojen tarpeiden mukaan. Maiseman säilyneisyys onkin sen yksi tärkeä arvo.



- A = Nykyinen asunto
Befintligt bostadshus
- B = Nykyinen asunto ja laajennus
Befintligt bostadshus med tillbyggnad
- C = Senioritalo, n. 30 asuntoa ja pieni päiväkotikoti
Seniorhus, c. 30 bostäder och ett litet daghem
- D = Työntekijöiden perheasuntoja, n. 120 m²
Familebostäder för arbetstagare, c. 120 m²
- E = Kausityöntekijöiden asunnot
Bostäder för säsongarbetstagare
- F = "Green Care" senioreiden puutarhaparitalot
"Green Care" trädgårdsparthus för seniorer
- G = "Green Care" puutarha-minitalot n. 60 m²
"Green Care"- mini-hus med trädgård, c. 60 m²
- H = Majolitus
Inkvartering
- I = B&B mökit n. 40 m²
B&B stugor c. 40 m²
- J = Huvilatontit
Villatomter
- P = Pysäköinti
Parkering

- NYKYINEN RAKENNUS
NUVARANDE BYGGNAD
- UUSI RAKENNUS
NY BYGGNAD
- KASVIHUONEEN TAI VIHHERHUONEEN PAIKKA
PLATS FÖR VÄXTHUS ELLER VINTERTRÄDGRÄD
- PIHAPUUTARHA
TRÄDGRÄD
- PUUTARHA, TAIMITARHA TMS.
TRÄDGRÄD, PLANTSKOLA EL.DYL.
- PELTO
ÅKER
- POHJAKARTTAAN OSALLE ALUETTA ON
KUVATTU MAASTON JYRKYYSS:
TOPOGRAFIN ÄR ANGIVEN MED FÄRGSKALA FÖR
EN DEL AV OMRÅDET:
- PUNAINEN: MAASTO JYRKEMPI KUIN 1:5,
RAKENTAMINEN MUUTTAA MAASTOA OLEELLISESTI
RÖDFÄRGAD TERRÄNG BRANTARE ÄN 1:5,
BEBYGGELSEN ÄNDRAR TERRÄNGEN AVSEVÄRT
- VIHREÄ: JYRKYYSS 1:5..1:10, RAKENTAMISELLE
IHANTEELLINEN VIETTÄVÄ RINNE
GRÖN FÄRGNING 1:5..1:10, INDIKERAR FÖR BYG-
GANDE IDEALISK SLUTTNING
- ANALYSOIDUILLA ALUEILLA VALKOINEN:
LOIVEMPI KUIN 1:10, RAKENTAMINEN JA TEIDEN
LINJAUS HELPPÖÄ
PÄ PLANOMRÅDET INDIKERAR VIT FÄRGNING ATT
MARKEN SLUTTAR MINDRE ÄN 1:10, OCH LAMPAR
SIG FÖR BEBYGGELSE OCH DRAGNING AV VÄGAR

3.1.3 Liikenne

Suunnittelualueen halki pohjois-eteläsuunnassa kulkee Majvikintie, joka liittyy pohjoisessa Uuteen Porvoontiehen (seututie 170). Kaava-alueella ei ole linja-autopysäkkejä, mutta Uudella Porvoontiellä on linja-autoliikennettä.

Kaava-alueella ei kulje kevyen liikenteen väyliä.

3.1.4 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualueen pohjoisin osa ulottuu Uuden Porvoontien melualueelle, jossa liikenteen päivämelutaso ylittää 60 dB.

3.1.5 Väestö ja työpaikat

Alueella on noin 20 asukasta.

Sipoon yhdyskuntarakenne muuttuu merkittävästi yleiskaava 2025:n mukaisten uusien asunto- ja työpaikka-alueiden toteuduttua erityisesti Nikkilä-Talma-vyöhykkeellä ja Etelä-Sipoossa. Lounais-Sipoon siirryttyä Helsingin osaksi Etelä-Sipoon uudisrakentaminen painottuu aiempaa voimakkaammin Söderkullan alueelle ja suunnitelluille uusille taajama-alueille Majvikiin, Hitåän ja Eriksnäsiin.

Sipoon kaupan palveluverkkoselvityksessä 2025 todetaan, että nykytilanteessa kaupan palvelutarjonta Majvikin, Boxin ja Västerskogin alueilla on vaatimatonta: Boxissa

toimii yksi pieni ja Västerskogissa yksi iso valintamyymälä. Lisäksi alueilla on muutamia erikoiskaupan myymälöitä.

Palveluverkkoselvityksen mukaan Hitån ja Majvikin väestötavoitteet olisivat yli 3 000 asukasta vuonna 2030, mikä mahdollistaa kaupan palvelujen kehittymisen.

Tulevat roolit:

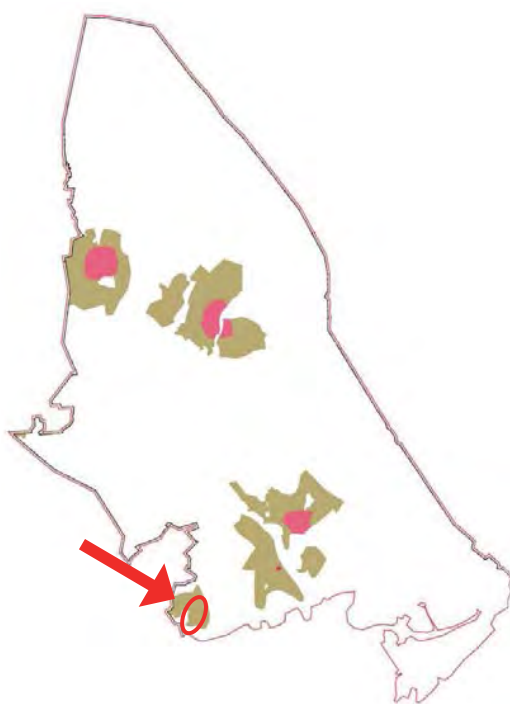
- Lähipalvelukeskus eli peruspalvelukeskus, jossa on 1–2 ajanmukaista pientä päivittäistavaramyymälää ja esimerkiksi kukkakauppa, kosmetiikkakauppa, kampaamo, videovuokraamo, pizzeria ym.
- Tavoitteena on päivittäistavarakaupan tarjonnan turvaaminen ja monipuolistaminen sekä pienimuotoisen erikoiskaupan tarjonnan lisääminen.
- Kaupan palvelut sijoittuvat toistensa läheisyyteen (pieni ostoskeskus/kyläkeskus).
- Palvelee alueen omaa väestöä.

3.1.6 Maanomistus

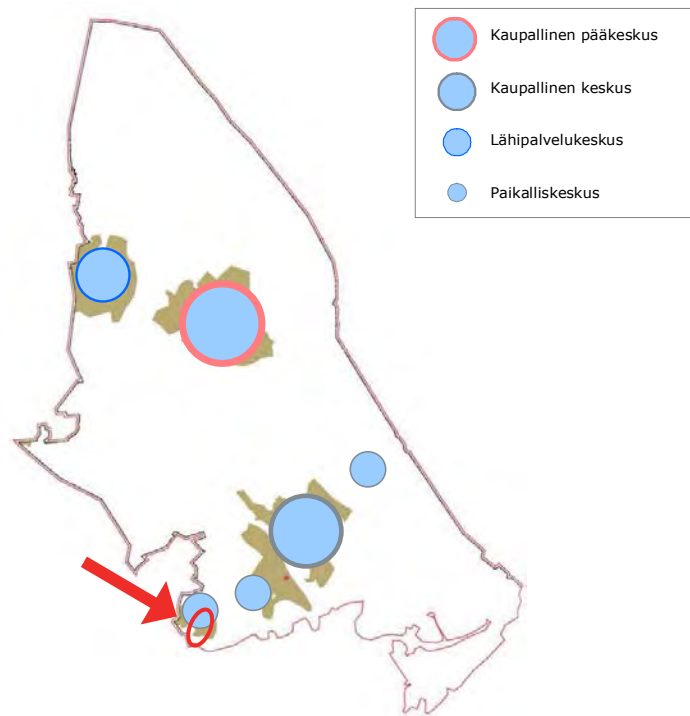
Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

3.1.7 Aluetta koskevat sopimukset

Sipoon kunnan ja maanomistajien kesken on tehty erilliset sopimukset asemakaavan laatimisen käynnistämisestä. Lisäksi tila RN:o 6:500 sisältyy vuonna 2008 Sipoon kunnan kanssa solmitun hankeyhteistyön sopimusalueeseen.



Sipoon kaupan palveluverkkoselvityksessä 2025 määritellyt Sipoon keskusta- ja taajamatoimintojen alueet / Utredning över områden för centrum och tätortsfunktioner 2025



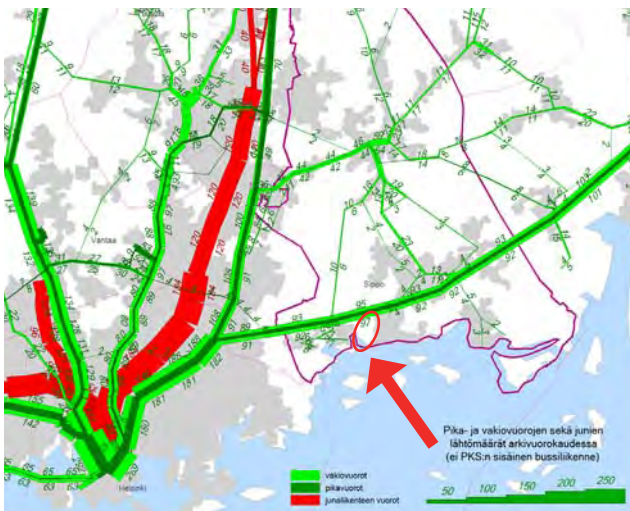
Sipoon kaupan palveluverkkoselvityksessä 2025 määritellyt tavoitteellinen kaupan palveluverkko vuonna 2025. / Eftersträvd utveckling av dagligvaruhandelnätet 2025



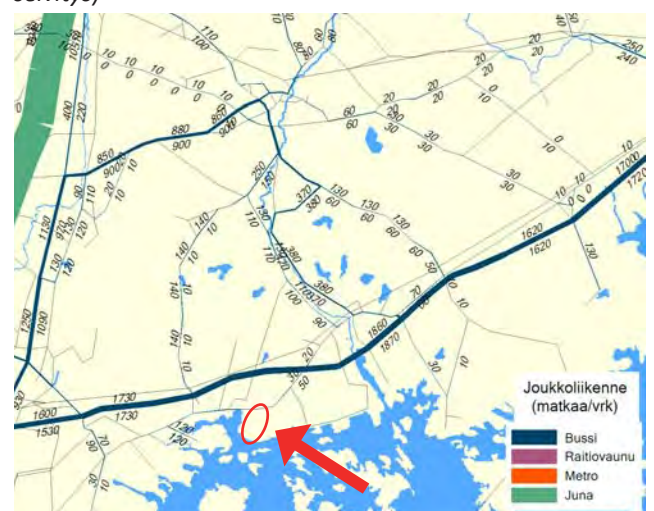
Tieverkon toiminnallinen luokitus / Utredning över vägnätets klassificering (Sipoon yleiskaava 2025, liikenneverkkoselvitys (2008))



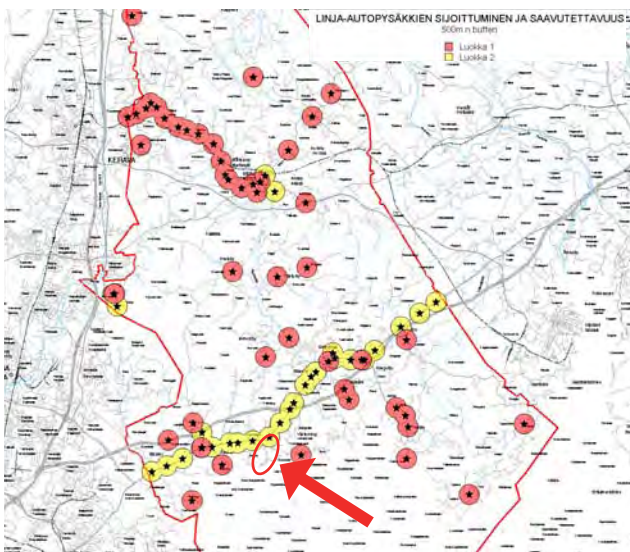
Liikenneverkko ja kehittämistarpeet tavoitetilanteessa 2025 / Trafiklederna och deras utvecklingsbehov enligt situationen 2025 (Sipoon yleiskaava 2025, liikenneverkkoselvitys)



Joukkoliikenteen arkivuorokauden vuorotarjonta, 2007 / Utredning över tåg och busstrafik, 2007 (Sipoon yleiskaava 2025, liikenneverkkoselvitys)



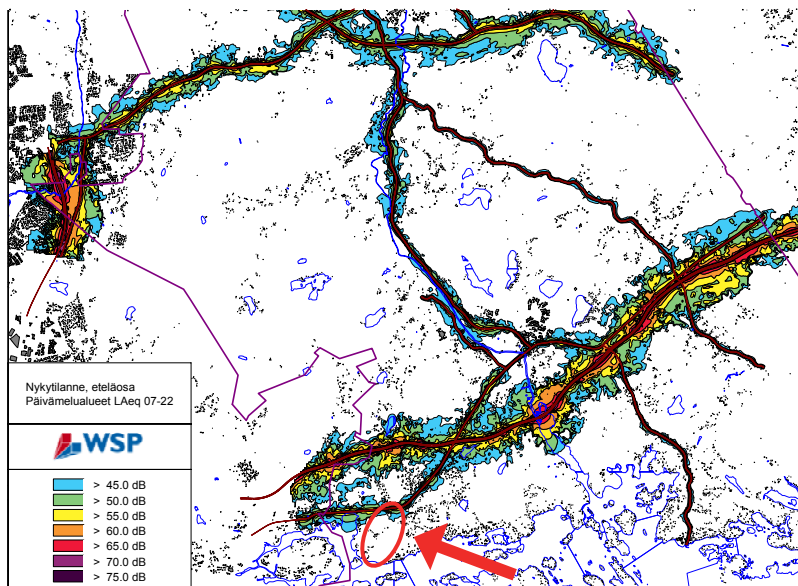
Nykyiset matkustajamäärät joukkoliikennemallissa / Utredning över allmänna fortskaffningsmedel, resor/d (Sipoon yleiskaava 2025, liikenneverkkoselvitys)



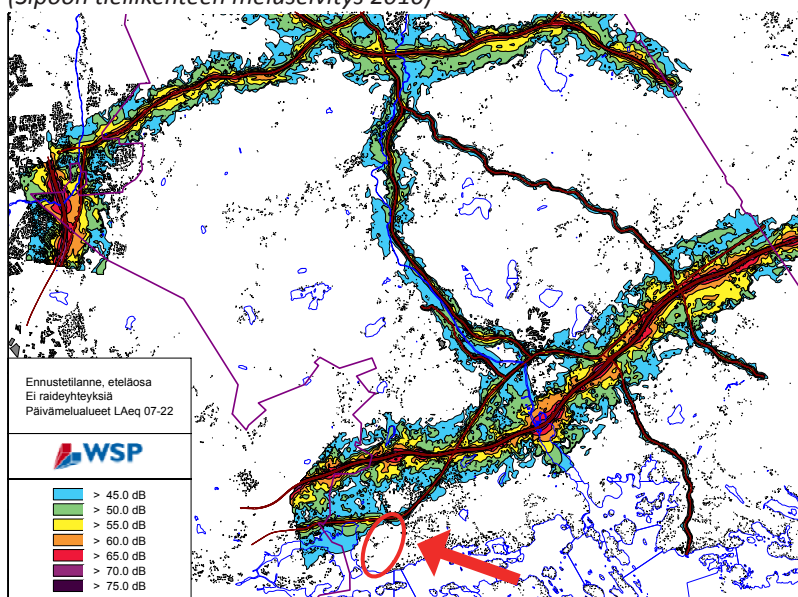
Linja-autopysäkkien sijoittuminen ja saavutettavuus / Utredning över busshållplatser (Sipoon yleiskaava 2025, liikenneverkkoselvitys)



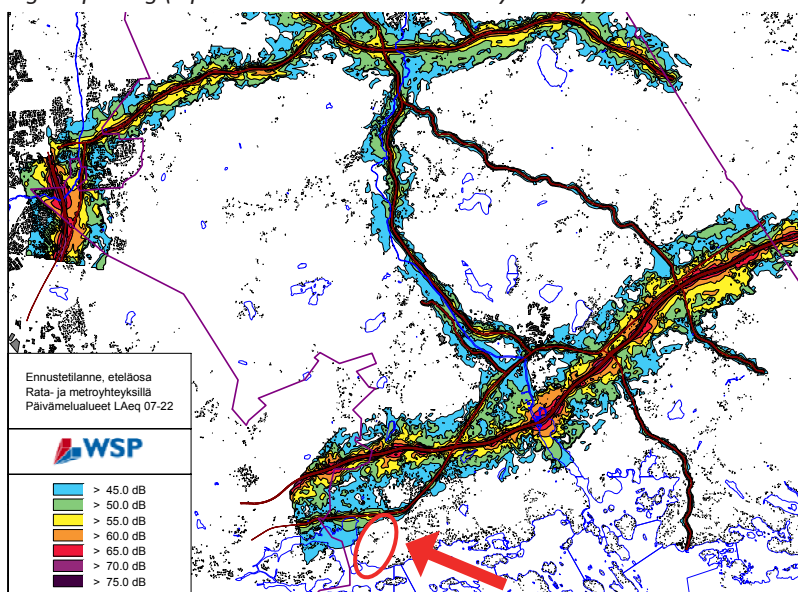
Maanteiden varsilla oleva kevyen liikenteen väylästä / Utredning över lätttrafikleder (Sipoon yleiskaava 2025, liikenneverkkoselvitys)



Päivämelualueet nykytilanteessa, 2009 / Utredning över trafikens bullerzoner, 2009
(Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2010)



Päivämelualueet ennustetilanteessa 2025 ilman raideyhteyksiä / Utredning över estimerade bullerzoner 2025, ingen spårväg (Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2010)



Päivämelualueet ennustetilanteessa 2025 raideyhteyksillä / Utredning över estimerade bullerzoner 2025 med spårvägstrafik (Sipoon tieliikenteen meluselvitys 2010)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä asemakaavatyötä ohjaavat etenkin seuraavat asiakohdat:

- Edellytysten luominen pääkaupunkiseudun riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle ja hyvälle elinympäristölle
- Laajenevan maankäytön suunnittelussa huomion kiinnittäminen kulttuurihistoriallisten arvojen ja maiseman erityispiirteiden säilymiseen

3.2.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä "A/r – Taajamatoimintojen laajenemisa-alue – Område för utvidgning av tätortsfunktioner".

Uudenmaan Liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan. Päättäessään kaavasta maakuntavaltuusto jätti hyväksymättä Helsingistä itään suuntautuvan, itämetroon tukeutuvan taajamatoimintojen alueen, johon suunnittelualuekin sisältyy. 2. vaihemaakuntakaavan laatiminen tälle alueelle on vireillä.

3.2.3 Yleiskaava

Sipoon kunnanvaltuuston 15.12.2008 hyväksymä oikeusvaikutteinen Sipoon yleiskaava 2025 ei ole Helsingin hallinto-oikeuden 15.1.2010 tekemän päätöksen mukaisesti voimassa Majvikin tilan alueella.

Svartvikin puutarhatilan alueella Sipoon yleiskaava 2025 on voimassa. Puutarhatilan alue on yleiskaavassa haja-asutusalue (MTH). Alueella maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu.

Majvikin alue sisältyy Östersundomin yhteiseen yleiskaavaehdotukseen, jota Sipoon, Vantaan ja Helsingin kunnat ovat laatineet vuodesta 2010. Östersundomin yleiskaavaehdotus oli yleisesti nähtävillä 26.1.–4.3.2015. Yleiskaavaehdotus on sen jälkeen juuttunut Helsingin alueella sijaitsevia Natura-alueita ja niihin liittyviä kysymyksiä koskeviin viranomaisten erilaisiin näkemyksiin. Majvikin suunnitellulla asemakaava-alueella ei ole vastaavia ongelmia.

Majvikin alueella on yleiskaavan suunnittelua varten jatkettu rakennuskieltoa vuoteen 2020 (Kh 2.2.2016 §24).

Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä Sipoon kunnan ja Majvikin maanomistajaryhmän yhteistyönä laadittiin Etelä-Majvikin kaavarunko (raportti 11.12.2013). Sipoon kunnan maankäyttöjaosto on merkinnyt kaavarungon tiedoksi. Kaavarunko ei ole lainvoimainen kaava. Se toimii taustana suunniteltavalle asemakaavalle.

3.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

3.2.5 Rakennusjärjestys

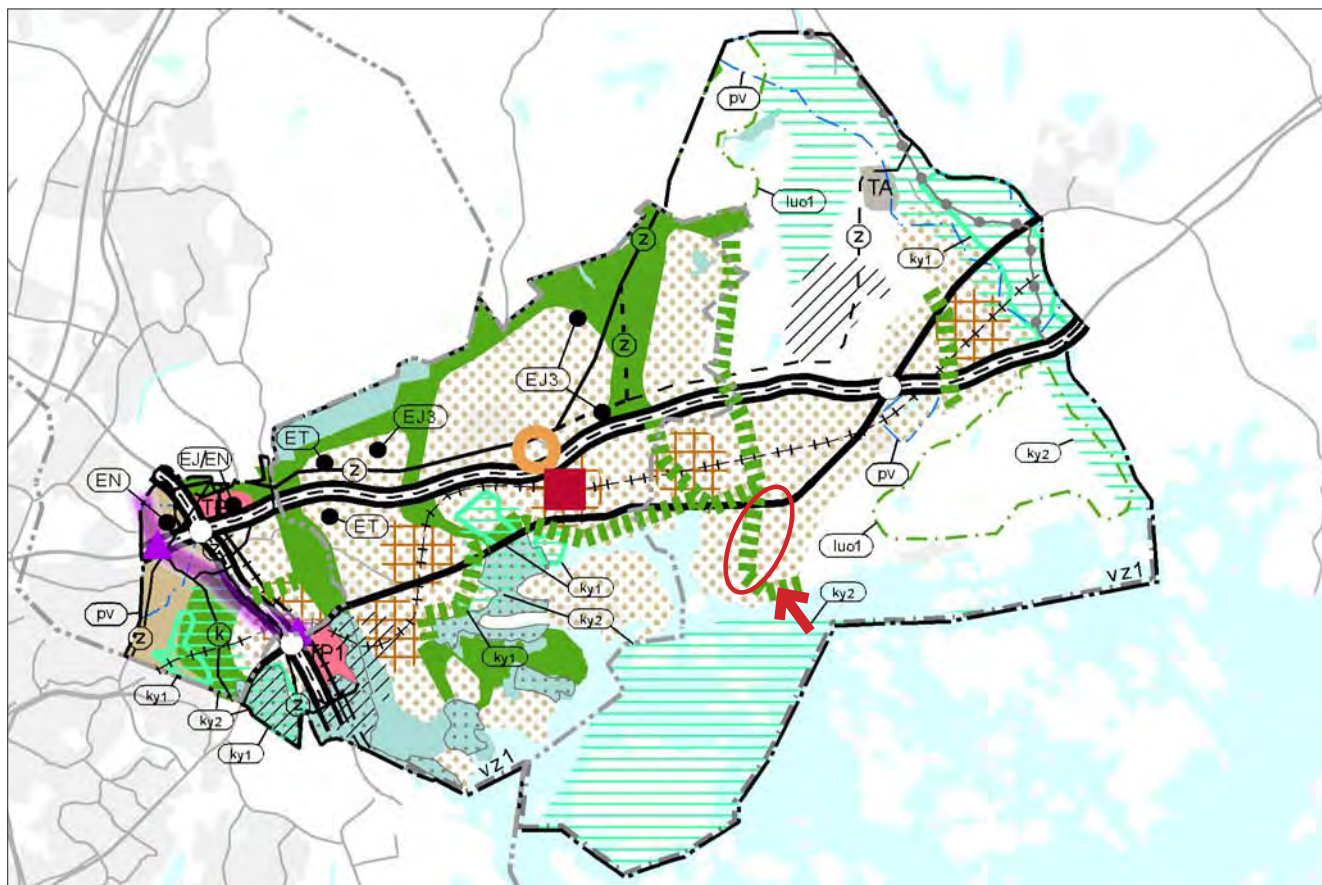
Sipoon kunnassa on voimassa 7.5.2002 ja 7.10.2005 kunnanvaltuuston hyväksymä rakennusjärjestys. Rakennusjärjestystä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksien ja muiden maan käyttämistä ja rakentamista koskevien säädösten ja määräysten lisäksi, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa ei ole asiasta toisin määrätty.

Rakennusjärjestyksen määräykset ovat asema- ja yleiskaavoja täydentäviä siten, että kaavamääräykset ovat ensisijaisia. Sipoon kunnan rakennusjärjestystä uudistetaan vuosien 2013–2016 aikana. Rakennusjärjestyksen uudistamista koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 26.6.2013.



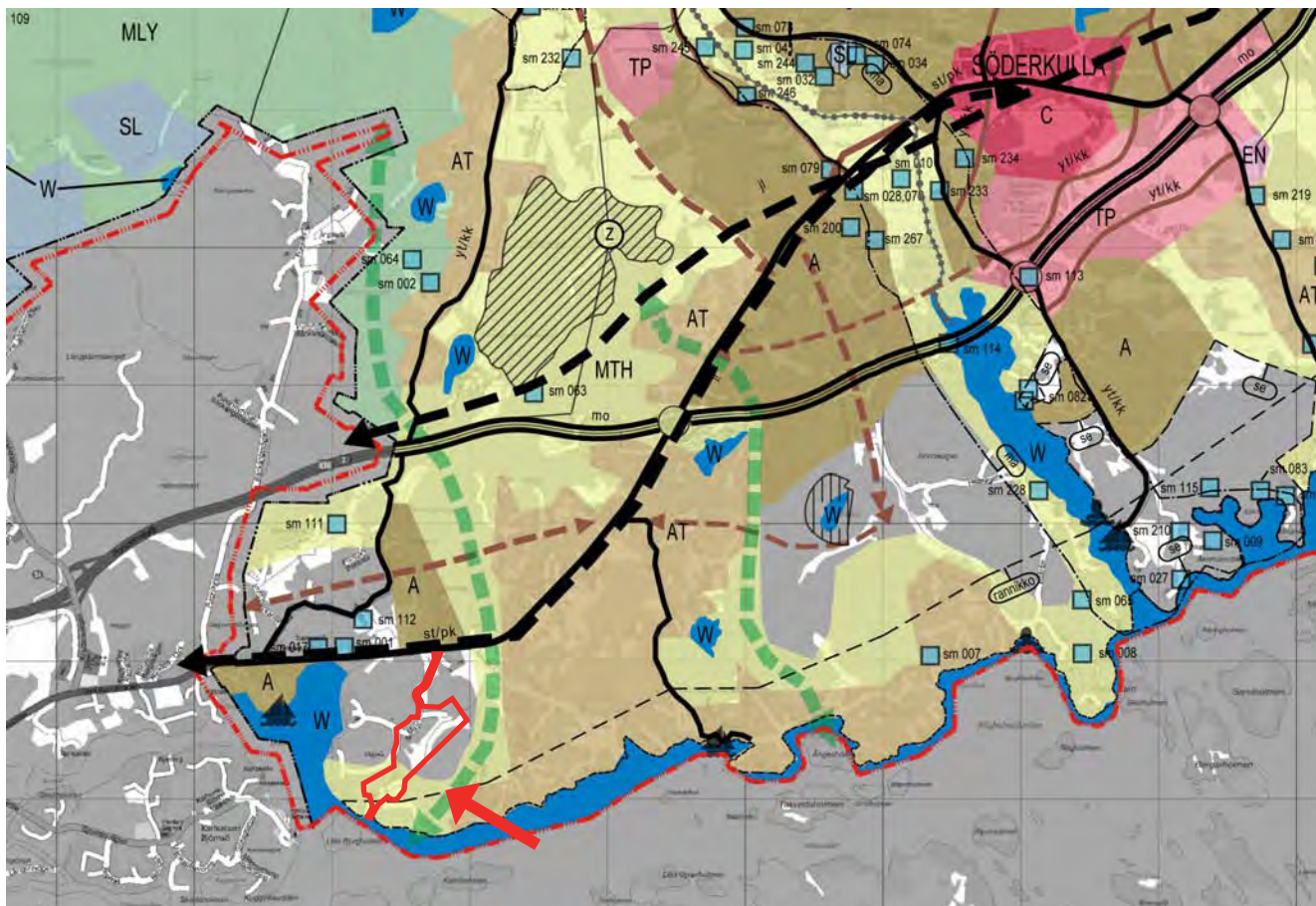
Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010). Majvikin alue on osoitettu taajamatoimintojen laajenemisalueeksi.

Utdrag ur Östra Nylands landskapsplan (MM 15.2.2010). Majviks område är inritat som utvidgningsområde för tätortsfunktioner.

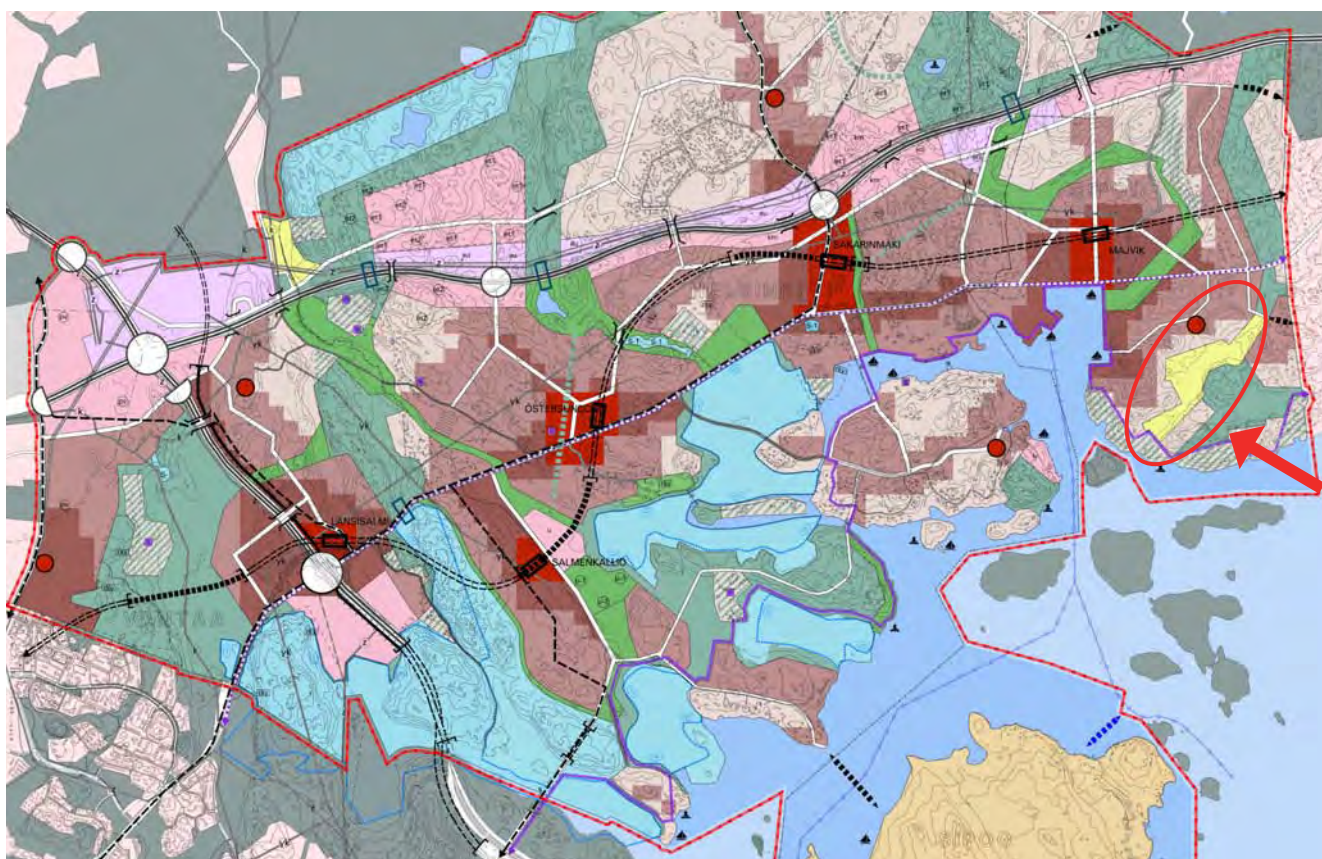


Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava – Östersundomin alue, ehdotus nähtävillä 20.1.–20.2.2015.

Etapplandskapsplan 2 för nyland – Östersundoms område, förslaget till påseende 20.1.–20.2.2015.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025.
Utdrag från Sibbo generalplan 2025.



Ote Östersundomin yleiskaavaehdotuksesta, joka oli yleisesti nähtävillä 26.1.–23.4.2015 .
Utdrag ur planeförslaget Gemensam generalplan för Östersundom, som var till påseende 26.1–23.4.2015.



Etelä-Majvikin kaavarunkokartta, joka on Östersundomin yleiskaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä laaditusta 11.12.2013 päivätystä raportista "Etelä-Majvikin kaavarunko". Kaavarunko on laatinut Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy yhteistyössä Sipoon kunnan ja hankeyhteistyösopimuksen solmineen maanomistaryhmän kanssa. Nyt kyseessä oleva asemakaava-alue on rajattu mustalla.

Karta ur planstommen "Etelä-Majvikin kaavarunko", en rapport som är daterad den 11.12.2013 och som uppgjordes i samband med beredningen av förslaget till gemensam generalplan för Östersundom. Planstommen är uppgjord av arkitektbyrån Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy i samarbete med kommunen och de markägare som har ett projektsamarbetsavtal med kommunen. Det nu aktuella detaljplaneområdet är avgränsat med en svart linje.



Etelä-Majvikin kaavarunko 2013, ote havainnekuvasta. Kaavarunko ei ole lainvoimainen. Asemakaavoitettava alue on rajattu punaisella.

Planstomme för Södra Majvik 2013. Planstommen har inte laga kraft. Området som skall detaljplaneras är avgränsat med röd linje.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytyksiä alueen elinkeinotoiminnan kehittämiseksi ja siihen liittyville rakennushankkeille.

Majvikin 1. asemakaava sisältyy Sipoon kunnanhallituksen 15.12.2015 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2016–2019. Asemakaavan tavoitteeksi on asetettu työpaikka- ja palvelutoimintojen edellytysten luominen.

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava kuulutettiin vireille 24.3.2016.

Kaavoituksen käynnistämissopimus maanomistajan kanssa on allekirjoitettu maanomistajan puolesta ja kunnan puolesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavaa saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

- suunnittelualueen ja siihen rajautuvien alueiden kiinteistönomistajat ja asukkaat
- alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt
- kunnan hallintokunnat ja asiantuntijatahot, kuten tekniikka- ja ympäristösasto ja sivistysosasto sekä sosiaali- ja terveystoimi
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Helsingin kaupunki, Museo- virasto, Porvoon museo, Liikennevirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Pro Agria.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 24.3.2016

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 24.3.2016 (MRL 63§).

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

4.4.2 MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä arvoja saa hävittää. Kaavotettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoa tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaava ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.3 Hakijan asettamat tavoitteet

Alueen maanomistajan tavoitteena on luoda edellytyksiä alueen elinkeinotoiminnan kehittämiseksi ja siihen liittyville rakennushankkeille. Majvikin maatilan ja Svartvikin puutarhatilan yhteistoiminnalle on laadittu toimintasuunnitelma ”Tulevaisuuden ja mahdollisuuksien Majvik”.

Majvikin maatilan ja Svartvikin puutarhatilan alueilla voidaan toteuttaa aivan uuden ja kuntalaisia osallistavan kyläyhteisön syntyminen. Maaseutumaisessa ympäristössä monialainen maatalous- ja yritystoiminta sekä asuminen nivoutuvat yhteen. Kyläyhteisön yrittämisen ja toiminnan tavoitteena on aktiivinen vuorovaikutus ja yhdessä oppiminen ympäröivän yhteiskunnan kanssa.

Majvikin maatila ja Svartvikin puutarhatila lähialueineen muodostavat alueellisen ja toiminnallisen kyläyhteisön, jossa eri-ikäiset ihmiset asuvat, työskentelevät, vierailevat ja virkistäytyvät. Monimuotoinen ja monialainen yrittäminen, rakentaminen, energiantuotanto ja ravinteiden kierrätys perustuvat kestävän kehityksen arvopohjalle. Kyläyhteisön toiminta tukee ihmisen ja luonnon hyvinvointia, antaa tilaa luovuudelle ja on avoimessa dialogissa ympäröivän yhteiskunnan kanssa.

Yritystoiminta – lähiruoka ja Green Care

Majvikin tilalla tuotetaan laadukasta, monipuolista ja maistuvaa lähiruokaa eri asiakasryhmille pääkaupunkiseudulla. Itsetuotetut vihannekset, juurekset ja marjat ovat tarjolla myös tilan myymälässä. Viljelytoiminnassa sitoudutaan luonnonmukaiseen viljelytoimintaan.

Tilan toimintaperiaatteisiin kuuluu tarjota asiakkailleen sekä muille kiinnostuneille ihmisille mahdollisuus nähdä ja osallistua maatilalla elämään. Tilalla olevien viljelykauden työntekijöiden lisäksi maatilalla työskentelee kotimaisia sekä kansainvälisiä maatalouden ja puutarha-alan harjoittelijoita. Tulevaisuudessa Majvikin maatila tarjoaa luontevan, avoimen ja vuorovaikuttavan kohtaamisen ruoantuottajan ja kuluttajan välillä. Ravinto kulkee lyhyen matkan pellolta pöytään.

Majvikin maatilalla ja Svartvikin puutarhatilan yhteistoiminnan tavoitteena on että alueen muodostama ”vihreä keidas” antaa lukuisia mahdollisuuksia erilaisille toiminnoille tulevaisuudessa:

1. Maanviljely, erikoisviljely, puutarhatalous, kasvihuone-
tuotanto, kotieläimet, mehiläishoito
2. Terapia-, hoiva- ja sosiaalipalvelut esimerkiksi ikä-ih-
misille, kehitysvammaisille ja muille erityispalveluja
tarvitseville
3. Päiväkoti
4. Kahvila, ravintola, leipomo, maataloustuotteiden jat-
kojalostus, myymälä
5. Vakituinen ja tilapäinen asuminen, maatilamatkailu,
kurssit, virkistystoiminta
6. Ekologiset rakentamis-, energia-, jäte- ja ruokahuolto-
ratkaisut, yhteisten kuljetusratkaisujen kehittäminen
7. Maatalouden vuodenkierron juhlat, taidenäyttelyt ja
kulttuuritapahtumat
8. Aistipuutarha, luonto- ja taidepolku, perhospuutarha
9. Tutkimustoimintaa opetusta, yhteistyötä oppilaitosten
ja korkeakoulujen kanssa

Toiminnan suunnittelu ja kehittäminen jatkuu edelleen aktiivisesti ja toiminnan kehittämisen tukemiseksi on myös perustettu yhdistys, Majviks vänner rf. Tavoitteena on, että Majvikin kyläyhteisössä toimivat yritykset tarjoavat Green Care -toimintamallin mukaisia palveluja ja että alueen palvelutarjonta täydentää ja tukee toinen toistaan.

Svartvikin tilalla viljelyn ja Green Care -erityisasumisen lisäksi pääpaino tulee olemaan maatilamatkailun ja virkistystoiminnan kehittämisessä.

Terapia-, hoiva- ja sosiaalipalvelut

Varsinaisen maa- ja metsätalousalueen viereen on Majvikin tilalla varattu rakennuspaikka palveluasumisyksikölle. Maatilakokonaisuus pystyy tarjoamaan palveluasumisyksikölle Green Care -palveluita, joita on pilottitoiminnassa jo kehitelty. Palstatyypistä omatoimiviljelyä ja siihen liittyvää ohjausta ja neuvontaa, ohjattua osallistumista maatala-
toimintaan, esim. taimikasvatusta, istuttamista, kylvötoita, maatilalla eläinten hoitoa, maatilalounasta tilan väen kans-

sa, sadonkorjuuta, ohjattuja luontokävelyjä, luontoon up-
poutumista ja lumoutumista. Tavoitteena on että palvelun-
tarjoajan kanssa suunnitellaan asumispalveluyksikölle kon-
septi ja kuinka maatilaympäristöä hyödynnetään kaikessa
toiminnassa.

Asuminen ja osallistuminen / kehittäminen

Oppimisen periaate: tuodaan kestävän kehityksen tutki-
musta kansalaisille ja opiskelijoille, teoriaa ja käytäntöä
kyläyhteisön alueella = avoimet luennot ja tilausluennot
esim. koululaisille, eläkeläisille jne.

Majvikin ja Svartvikin tiloille suunniteltu toiminta on mo-
nialaista ja moniammatillista. Toiminnan kehittämiseksi ja
vahvistamiseksi tehdään myös monitieteellistä tutkimus-
ta ja yhteistyötä eri oppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa
kotimaassa ja kansainvälisesti.

Kyläyhteisön suunnittelun yhteydessä on syntynyt idea
maatilalla viereisten asuintonttien liittämisestä maisemallises-
ti ja toiminnallisesti tilaan ja sen toimintaan. Tällöin voitai-
siin saada käyntiin omaleimainen ja aktiivinen asuinalueen
ja maatilatoiminnan välinen vuorovaikutus. Osalle suunni-
telmassa esitetyille yritystoiminnoille haetaan yhteistyö-
kumppanit ja toteuttajat. Tehdyt suunnitelmat toteutuvat
vaiheittain ja niitä kehitetään edelleen kaavoituksen edis-
tyessä ja yhteistyökumppanuuksien käynnistyessä ja asu-
tuksen laajentuessa.

4.4.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

4.4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan visio

Sipoo 2020 -tavoitesuunnitelmassa kunnanvaltuusto on va-
linnut seuraavan vision pitkän aikavälin kehittämistyön läh-
tökohdaksi: Sipoo on itsenäinen, kaksikielinen, luonnonlä-
heinen ja uudistushakuinen kunta, jossa on hyvä elää, asua
ja tehdä työtä.

Kuntavisiosta on johdettu seuraavat päätavoitteet:

- korkeatasoinen elinympäristö
- tasapainoinen väestönkasvu ja väestörakenne
- vireä ja monipuolinen elinkeinoelämä
- vahva yhteisöllisyys ja kuntaidentiteetti
- lisääntyvä kuntien välinen yhteistyö
- monipuolinen ja laadukas palvelutarjonta
- osaava, sitoutunut ja hyvin johdettu henkilöstö
- vakaa talous

Maankäyttöstrategia: Kaavoitamme Sipoota toivotun kehi-
tyskuvan toteuttamiseksi. Vaalimme kaunista luonnon- ja
kulttuuriympäristöä, joka on perintö aikaisemmilta suku-
polvilta.

Elinkeinostrategia: Pyrimme lisäämään yksityisten palvelu-
jen ja työpaikkojen tarjontaa kasvavalle väestölle.

Tavoitteena suunnittelussa on, että rakentamista ohjataan sille soveltuville alueille. Maisema- ja luonnonarvoja vaalitaan. Suojelu- ja virkistysalueet ja -yhteydet otetaan huomioon.

Lisäksi Sipoon kunnanhallitus on hyväksynyt Majvikin ja Granön suunnitteluperiaatteet ohjaamaan alueiden suunnittelua Östersundomin yhteisen yleiskaavan osana (KH 9.11.2010):

1. Alerakennetta mietitään alueen imagon ja toteuttamisen näkökulmasta

- tavoitteena luonteva vaihteellinen toteuttaminen
- aloitus mahdollistetaan jo ennen suuria liikennehankkeita (raideratkaisu)

2. Majvik on luonteva osa rannikolle sijoittuvaa kaupunkirakennetta

3. Alueella taataan monipuolinen asuntotarjonta

- alueella mahdollistetaan asuminen kaikille ikään ja sosiaaliseen statukseen katsomatta
- Majvik tarjoaa omaleimaisia, ekologisesti edistysellisiä ja yksilöllisiä koteja. Alueella on erilaisia rakennustyyppisiä, niin rivitaloja, pientaloja kuin kerrostalojakin

4. Suunnittelussa hyödynnetään alueen luontaiset ominaispiirteet ja vahvuudet

- tarjotaan kävelyteitä ja ulkoilureittejä kauniissa metsä- ja merimaisemassa
- alueella sijaitseva tilakeskus säilytetään ja sitä kehitetään Majvikin vetovoimatekijänä. Tilasta muodostuu keidas alueen asukkaille.
- ominaispiirteiden hyödyntämiseksi suunnittelussa uskalletaan tutkia myös uudenlaisia ratkaisuja (maantien 170 linjauksen kyseenalaistaminen, siltaratkaisut, julkisen ja kevyenliikenteen edellytysten parantaminen, kaupunkiviljely)
- luonnonsuojelullisesti tärkeät alueet sekä ekologisten käytävien toive huomioidaan suunnitteluprosessissa

5. Aluetta suunnitellaan toimivaan julkiseen liikenteeseen tukeutuen

6. Alueella on toimivat liikennejärjestelyt

- Alueen sisäiset yhteydet suunnitellaan jalankulkua ja pyöräilyä tukeviksi
- luonteva liittyminen Porvoonväylälle selvitetään

7. Majvikia suunnitellaan vastuullisesti

- toimitaan avoimesti osallisia ja muita sidosryhmiä kuunnellen ja heidän kanssaan keskustellen
- suunnittelussa tuetaan mahdollisuuksien mukaan ympäristöystävällisiä energiaratkaisuja ja energian paikallisia tuotantomuotoja (esim. kalliolämpö)

4.4.4.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava varten on laadittu tai laaditaan seuraavat selvitykset ja niistä saadut tulokset on huomioitava kaavaa laadittaessa:

- rakennushistoriaselvitys
- kunnallistekniikan toteutus selvitys

Lähdeluettelo

Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontoselvitykset 1991. Ympäristötutkimus Oy Metsätähti Oy

Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys 2002. Jaakko Pöyry infra (Maa ja Vesi Oy)

Sipoon lepakkokartoitus 2006. Yrjö Siivonen & Terhi Wermundsen-consulting Oy/Batcon group

Väre, S. 2009: Ekologinen verkosto Etelä-Sipoon ja Länsi-Porvoon alueella. – Sito Oy ja Itä-Uudenmaan liitto, Porvoo. 35 s.

Alustava luontoselvitys Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle, 2010, Hannu Tammelin

Alustavan luontoselvityksen täydennys Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle, 25.10.2011, Hannu Tammelin

Potentiaalisten liito-oravakohteiden kartoitus
Viitasammakon pesiintymistä selvitetiin
Erillinen raportti: Majvikin ja Granön linnusto 2011
Erillinen raportti: Majvikin ja Granön lepakot 2011

Majvikin maankäyttösuunnitelma, 2011, Sipoon kunta

Sipoon yleiskaava 2025, 25.1.2012, Sipoon kunta

Majvikin ja Svartvikin tilojen kehittämissuunnitelma 15.8.2012, päivitetty 19.1.2016, Marja Mikkola / MA-arkkitehdit Oy

Etelä-Majvikin kaavarunko, 11.12.2013, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Östersundomin yhteinen yleiskaavaehdotus: kaavakartta 9.12.2014 ja selostus 5.11.2014, Yhteinen Östersundom

Östersundomin yhteisen yleiskaavan luonnos: Luontovai-
kutusten arviointi Sipoon kunnan alueella, 19.3.2013, En-
viro Oy / Marko Vauhkonen & Esa Lammi

Östersundomin yleiskaava-alueen hulevesien hallinnan
yleissuunnitelma, loppuraportti 13.2.2012

Östersundomin kaavaehdotusvaiheen liikennejärjestelmä-
selvitys, 9.6.2015, Strafica Oy

Östersundomin rakennusgeologinen maaperäkartta,
8.5.2015, Geologian tutkimuskeskus

Teknistaloudellinen selvitys, päivitetty 12.11.2014

Vaikutusten arviointi / ehdotusvaihe, päivitetty 5.11.2014

Luontovaikutusten arviointi, päivitetty 5.11.2014

Majvikin ja Granön suunnitteluperiaatteet, 2011, Sipoon kunta

Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympä-
ristöt (MALU), 2010, Itä-Uudenmaan liitto

Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys 2025, 28.10.2010, FCG Oy

Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintösel-
vitys, 25.1.2006, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valka-
ma Oy & Ympäristötoimisto Oy (alkuosa, loppuosa ja kart-
ta)

Sipoon tieliikenteen meluselvitys, 2009, WSP Finland Oy

Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys, 6.6.2008, Strafica Oy ja Sito Oy

Tulevaisuuden ja mahdollisuuksien Majvik, 10.3.2016, Nik-
las Ramm-Schmidt, Susan Rännäri ja Catharina Wester-
mark

Concepts for Sustainable Technical Systems (eco-efficiency
workpackage), julkaistu syyskuussa 2013, yhteenveto eko-
tehokkaiden teknisten järjestelmien suunnittelusta suo-
meksi (tässä mm. vesi- ja viemäriasiat Etelä-Sipoossa)

Yhteystiedot

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa:

Eveliina Harsia, vs. yleiskaavapäällikkö
puh. (09) 2353 6727
eveliina.harsia@sipoo.fi

Aino Kuusimäki, kaavoittaja
puh. (09) 23531
aino.kuusimaki@sipoo.fi

Postiosoite:
Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus,
PL 7, 04131 Sipoo

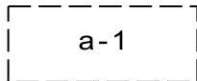
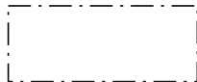
Käyntiosoite:
Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

MAJVIK 1. ASEMAKAAVA (maatalousalueet)
MAJVIK 1. detaljplan (jordbruksområden)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AO	Erillispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.
AE-1	Erityisasumisen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa toimitilaa palveluille kuten lasten päivähoito, 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 byggade 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.
II	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.
Exploateringstal, 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.

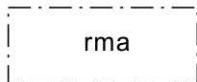
Rakennusalalle saa sijoittaa maatilan toiminnalle tarpeellisia asuinrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 750 k-m². Lisäksi rakennusalalle saa sijoittaa työ-, kurssi- myymälä- ja vastaavia tiloja yhteensä enintään 950 k-m², josta myymälätilaa saa olla enintään 300 k-m². Lisäksi rakennusalalle 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 bör repareras så, att de beträffande placering, form och färgsättning samt fasadernas disposition följer karaktärsdragen för de på området befintliga byggnaderna.

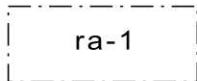
Inom byggnadsytan får placeras bostadsbyggnader som behövs för gårdens verksamhet, med en sammanlagd våningsyta på högst 750 v-m2. På byggnadsytan får man också placera arbets-, kurs-, försäljnings- och motsvarande lokaler på sammanlagt högst 950 v-m2, av vilka försäljningslokaler får utgöra högst 300 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 bör förverkligas så, att det beträffande placering, utformning, form, kontur, färgsättning och fasadernas disposition följer karaktärsdragen för de på området befintliga byggnaderna.

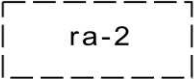
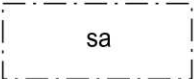
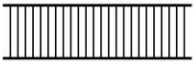
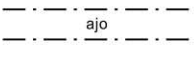
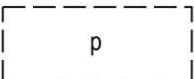
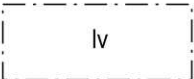
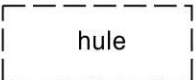
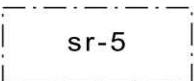
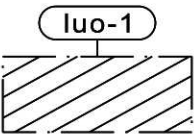


Alueen elinkeinotoimintaa, kuten matkailupalveluja ja puutarha- sekä maataloutta palvelevien rakennusten rakennusala. Rakennusalalle saa sijoittaa elinkeinotoiminnalle tarpeellisia asuinrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 750 k-m². Lisäksi rakennusalueelle saa sijoittaa työ- ja kurssitiloja yhteensä enintään 400 k-m². Lisäksi rakennusalalle 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-m ² . 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 försäljningslokler högst 150 v-m ² .
	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 parentesen 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.
	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, bör utföras så att byggnadernas kulturhistoriska värde bevaras. Innan åtgärder som i betydande grad ändrar byggnaden vidtas, bör 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.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueelle laaditaan sitovat rakennustapaohjeet.
För området uppgörs bindande byggsättsanvisningar.

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

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

AO - 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 - och AE -kvarteren som inte bebyggs eller som inte används som lekplats- eller trafikområde, bör förses med planteringar eller bevaras i naturtillstånd. Ytbeläggningen på gårdsplanerna bör 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 bör 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-korttelialueet / AO-kvartersområdena

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

Korttelissa 307 saa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa alueelle rakentaa enintään 150 k-m² taloustiloja. Tontille saa sijoittaa kaksi erillispientaloa talousrakennuksineen.
I kvarter 307 får utöver den givna bygggrätten byggas högst 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 myymälätilaa saa olla enintään 50 k-m². Lisäksi rakennusalalle saa sijoittaa maatilan 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 bygggrätt, 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 bör 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-kortteleissa 2 ap/asunto
AE-1 ja AE-2 kortteleissa 1 ap/ 200 km2

Bilplatser bör reserveras enligt följande:
AO-kvarteren, 2 bilplatser/ bostad.
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 och -bilar.

Nähtävänä / framlagd, MRL/MBL § 65, MRA/MBF § 27		
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	10.4.2017	
Nähtävänä / framlagd, MRL/MBL § 65, MRA/MBF § 27	11.8. – 9.9.2016	
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	25.5.2016	
	Mittakaava/Skala 1:2000	
	Piirtänyt/Ritad av	
Asemakaavakartta Detaljplan	Päiväys/Daterad 10.4.2017	
	Laatinut/Uppgjord av	
Pohjakartta täyttää JHS 185 Asemakaavan pohjakartan laatimisen vaatimukset. Baskartan uppfyller kraven i förordningen om JHS 185 Upprättande av baskartor för detaljplaner.	Hanke/Projekt	Piirustus n:o/Ritning nr.



Liite / Bilaga 4
B17 MAJVIK 1. Asemakaava (maatalousalueet)
B17 MAJVIK 1 detaljplan (jordbruksområdena)
Kaavaehdotus / detaljplaneförslag 10.4.2017

Arkkittehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	753 Sipoo	Täyttämispvm	29.03.2017
Kaavan nimi	B 17 MAJVIK 1. Asemakaava, maatalousalueet		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.03.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	B17
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	26,4152	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	26,4152
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	26,4152	100,0	12867	0,05	26,4152	12867
A yhteensä	3,9711	15,0	9067	0,23	3,9711	9067
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1792	0,7			0,1792	
R yhteensä	2,9788	11,3	1050	0,04	2,9788	1050
L yhteensä	2,4582	9,3			2,4582	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	16,8279	63,7	2750	0,02	16,8279	2750
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	26,4152	100,0	12867	0,05	26,4152	12867
A yhteensä	3,9711	15,0	9067	0,23	3,9711	9067
AO	2,3092	58,2	5067	0,22	2,3092	5067
AE-1	0,7455	18,8	3000	0,40	0,7455	3000
AE-2	0,9164	23,1	1000	0,11	0,9164	1000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1792	0,7			0,1792	
VL	0,1792	100,0			0,1792	
R yhteensä	2,9788	11,3	1050	0,04	2,9788	1050
RM	2,9788	100,0	1050	0,04	2,9788	1050
L yhteensä	2,4582	9,3			2,4582	
Kadut	2,2880	93,1			2,2880	
LPA	0,1702	6,9			0,1702	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	16,8279	63,7	2750	0,02	16,8279	2750
MT	15,2646	90,7	2750	0,02	15,2646	2750
MY	1,5633	9,3			1,5633	
W yhteensä						

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun 753 Sibbo Datum för ifyllning 29.03.2017
Planens namn B 17 MAJVIK 1. detaljplan (jordbruksområdena)
Datum för godkännande Förslagsdatum
Godkännare Dat. för meddel. om anh.gör. 24.03.2016
Godkänd enligt paragraf Kommunens plankod B17
Genererad plankod
Planområdets areal [ha] 26,4152 Ny detaljplaneareal [ha] 26,4152
Areal för underjordiska utrymmen [ha] Detaljplaneändringens areal [ha]

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

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	26,4152	100,0	12867	0,05	26,4152	12867
A sammanlagt	3,9711	15,0	9067	0,23	3,9711	9067
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1792	0,7			0,1792	
R sammanlagt	2,9788	11,3	1050	0,04	2,9788	1050
L sammanlagt	2,4582	9,3			2,4582	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	16,8279	63,7	2750	0,02	16,8279	2750
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

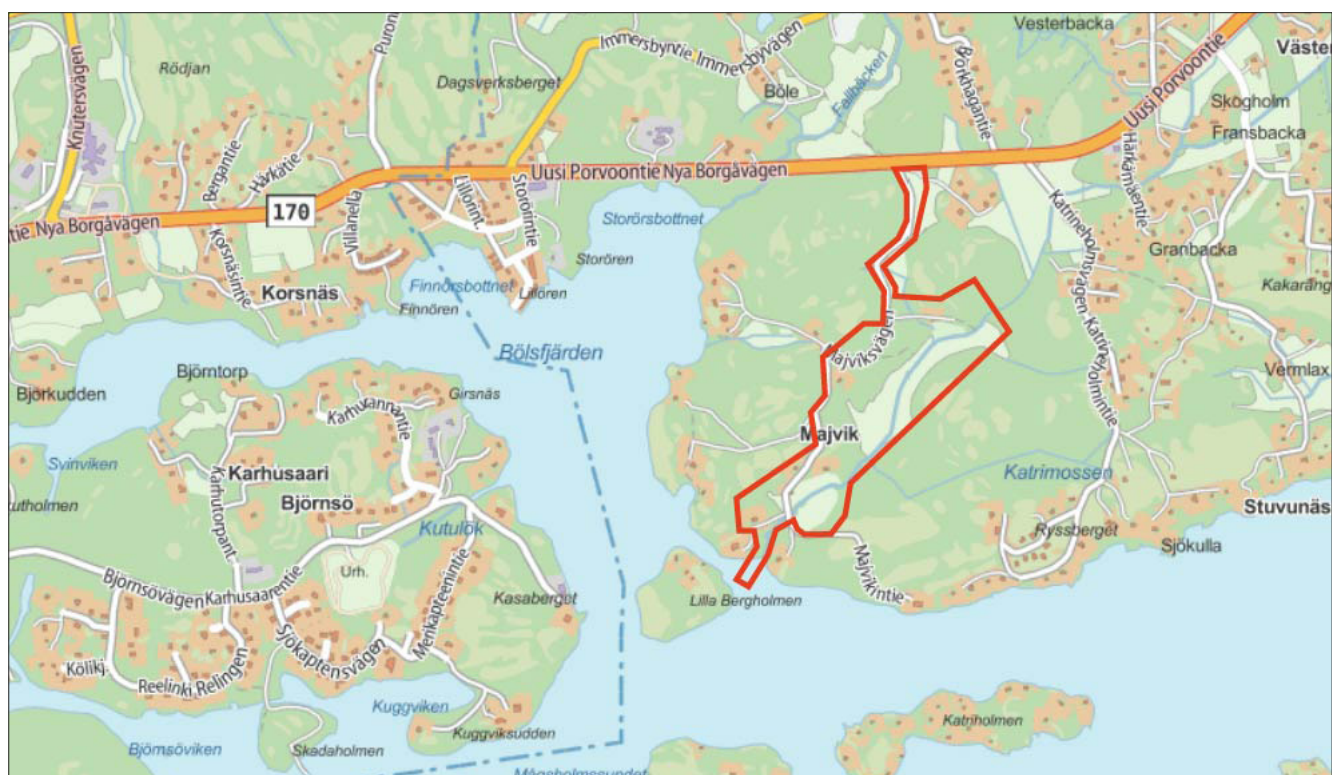
Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	26,4152	100,0	12867	0,05	26,4152	12867
A sammanlagt	3,9711	15,0	9067	0,23	3,9711	9067
AO	2,3092	58,2	5067	0,22	2,3092	5067
AE-1	0,7455	18,8	3000	0,40	0,7455	3000
AE-2	0,9164	23,1	1000	0,11	0,9164	1000
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1792	0,7			0,1792	
VL	0,1792	100,0			0,1792	
R sammanlagt	2,9788	11,3	1050	0,04	2,9788	1050
RM	2,9788	100,0	1050	0,04	2,9788	1050
L sammanlagt	2,4582	9,3			2,4582	
Gator	2,2880	93,1			2,2880	
LPA	0,1702	6,9			0,1702	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	16,8279	63,7	2750	0,02	16,8279	2750
MT	15,2646	90,7	2750	0,02	15,2646	2750
MY	1,5633	9,3			1,5633	
W sammanlagt						

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

*Liite 6. Rakennustapaohje
Bilaga 6. Byggsättsanvisning*



10.4.2017



Asemakaava-alueen rajaus 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, 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, vierailevat 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 piirakennuksia apuna.

Majvikin AO- 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 piirakennuksia 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 (detaljplane kvarteren AO, 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 Majvikområdet 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- 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 TONTTIN RAJAUTUMINEN

AO-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 pensaas istutetaan ryhmiin. Istutuksia voidaan täydentää kevyellä rakenteellisella aidalla.

3 TONTINKÄYTTÖ

AO-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, kasvihuoneita 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-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 häggmispel.

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-KVARTEREN 301 – 305, 307

I samband med byggnadslovsansökan bör en trädgårdsplan för tomten presenteras.

Byggnadernas placering på tomten

Byggnadernas placeringsprinciper 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 suojaidataan rakentamismvaiheessa.

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. Beläggingsmaterialet 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.

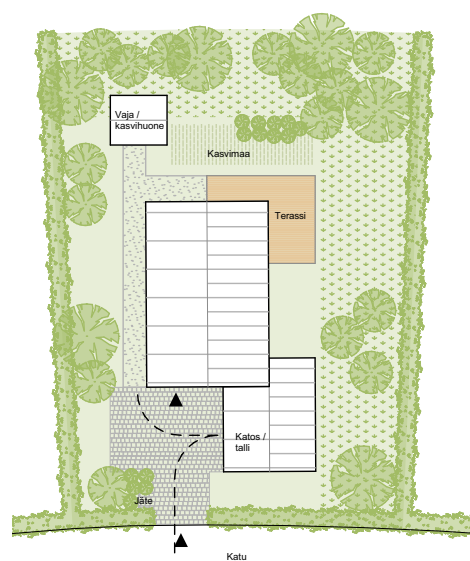
Det är också önskvärt att gårdsområdet sköts som en trädgård. Lämpliga växter är t.ex. fruktträd, bärbuskar eller olika perenner.

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 terassirakenteita.

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 suojaitataan rakentamistaiheessa.

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. Beläggningsmaterialet bör vara vattengenomsläppligt eller halvgenomsläppligt, 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-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 puuverhous 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-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. Fasader där man kombinerar lodräta och vågräta brädfodringar godkänns inte.

Fasaderna för sluttningshusens 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.

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.

Rinteesiin 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 räystäätAsuinrakennukset

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.

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. Fasaderna där man kombinerar lodräta och vågräta brädfodringar, godkänns inte.

Fasaderna för sluttningshusens 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 överhängBostadshusen 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.

Takbeläggningsmaterialet 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 höjdsplanen och se upp att byggnaden inte blir för hög.

Gårds- och ekonomibyggnaderna

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

Vikt bör läggas vid åshöjden. Gårds- och ekonomibyggnaderna 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 julkisivuväriykseen 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 julkisivuväriykestä. 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.

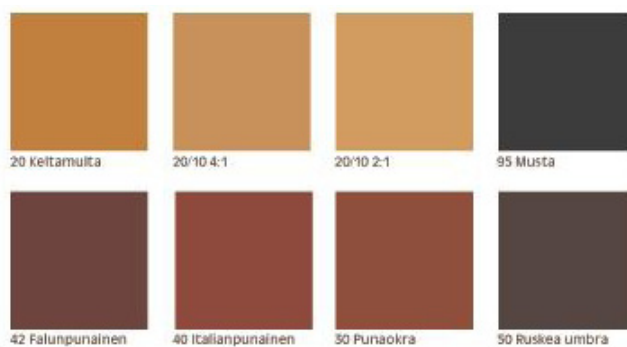
Träfasaderna skall målas med täckande färg.

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 lajiselvitys 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/viivytysslammiin, josta ne johdetaan hallitusti Majvikin puroon. Lisätään viivytysslammin 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 pumpaamon 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 keskikohtaa, jossa puro on niin lähellä jyrkkää kalliota, että ulkoilureitti on luontevaa sijoittaa puron ja kallion väliin. Ulkoilureitti on osoitettu maastossa kulkevia luontevia polkuyhteyksiä 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 lähekkäin 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 maatalousympäristöön" / 12.1.2017.

Mahdollisia vaikutuksia pohjaveteen tulisi arvioida, vaikka alueella ei ole luokiteltuja pohjavesialueita 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/viivytysslammiin. 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, suoramyyni sekä päiväkotia 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 muutostöihin. 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. Kaavaselistusta tulee ehdotusvaiheeseen täydentää lähtötietoraportin tiedoilla s.e. MRA 25 § edellyttämät tiedot käyvät ilmi.

Kaavoittajan vastine:

Laaditaan virallinen seurantalomake. Lähtöraportti on kokonaisuudessaan kaavaselistuksen liitteenä.

4. MUSEOVIRASTO

Alueella ei ole tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. 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.

Tulevaisuuden ja mahdollisuuksien Majvik



Toimintasuunnitelma

Majvikin maatilan ja Svartvikin
puutarhatilan yhteistoiminnalle

Tavoite

Majvikin maatilán ja Svartvikin puutarhatilan alueilla voidaan toteuttaa uudenlaisen ja kuntalaisia osallistavan kyläyhteisön syntyminen. Maaseutumaisessa ympäristössä monialainen maatalous- ja yritystoiminta sekä asuminen nivoutuvat yhteen. Kyläyhteisön viljelytoiminnassa sitoudutaan luonnonmukaiseen viljelytoimintaan. Kyläyhteisön yrittämisen ja toiminnan tavoitteena on aktiivinen vuorovaikutus ja yhdessä oppiminen ympäröivän yhteiskunnan kanssa.

Majvikin maatila ja Svartvikin puutarhatila lähialueineen muodostavat alueellisen ja toiminnallisen kyläyhteisön, jossa eri-ikäiset ihmiset asuvat, työskentelevät, vierailevat ja virkistäytyvät. Monimuotoinen ja monialainen yrittäminen, rakentaminen, energiantuotanto ja ravinteiden kierrätys perustuvat kestävän kehityksen arvopohjalle. Kyläyhteisön toiminta tukee ihmisen ja luonnon hyvinvointia, antaa tilaa luovuudelle ja on avoimessa dialogissa ympäröivän yhteiskunnan kanssa.

Yritystoiminta – lähiruoka ja Green Care

Majvikin tilalla tuotetaan laadukasta, monipuolista ja maistuvaa lähiruokaa eri asiakasryhmille pääkaupunkiseudulla. Itsetuotetut vihannekset, juurekset ja marjat ovat tarjolla myös tilan myymälässä.

Tilan toimintaperiaatteisiin kuuluu tarjota asiakkailleen sekä muille kiinnostuneille ihmisille mahdollisuus nähdä ja osallistua maatilán elämään. Tilán viljelykauden työntekijöiden lisäksi maatilalla työskentelee kotimaisia sekä kansainvälisiä maatalouden ja puutarha-alan harjoittelijoita. Tulevaisuudessa Majvikin maatila tarjoaa luontevan, avoimen ja vuorovaikuttavan kohtaamisen ruoantuottajan ja kuluttajan välillä. Ravinto kulkee lyhyen matkan pellolta pöytään.

Majvikin maatilán ja Svartvikin puutarhatilan yhteistoiminnan tavoitteena on että alueen muodostama ”vihreä keidas” antaa monia mahdollisuuksia erilaisille toiminnoille tulevaisuudessa:

1. Maanviljely, erikoisviljely, puutarhatalous, kasvihuonetuotanto. kotieläimet, mehiläishoito
2. Terapia-, hoiva- ja sosiaalipalvelut esimerkiksi ikä-ihmisille, kehitysvammaisille ja muille erityispalveluja tarvitseville
3. Päiväkoti
4. Kahvila, ravintola, leipomo, maataloustuotteiden jatkojalostus, myymälä
5. Vakituinen ja tilapäinen asuminen, maatilamatkailu, kurssit, virkistystoiminta
6. Ekologiset rakentamis-, energia-, jäte- ja ruokahuoltoratkaisut, yhteisten kuljetusratkaisujen kehittäminen

7. Maatalouden vuodenvuorokierro juhlat, taidenäyttelyt ja kulttuuritapahtumat
8. Aistipuutarha, luontopolku, taidepolku, perhospuutarha
9. Tutkimustoimintaa opetusta, yhteistyötä oppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa

Toiminnan suunnittelu ja kehittäminen jatkuu edelleen aktiivisesti ja toiminnan kehittämisen tukemiseksi on myös perustettu yhdistys, Majviks väner rf.

Tavoitteena on, että Majvikin kyläyhteisössä toimivat yritykset tarjoavat Green Care-toimintamallin mukaisia palveluja ja että alueen palvelutarjonta täydentää ja tukee toisiaan.

Terapia-, hoiva- ja sosiaalipalvelut

Varsinaisen maa- ja metsätalousalueen ulkopuolelle on varattu rakennuspaikka (AE = 1800) palveluasumisyksikölle. Maatilakokonaisuus pystyy tarjoamaan palveluasumisyksikölle Green Care palveluita joita on pilottitoiminnassa jo kehitelty. Palstatyypistä omatoimiviljelyä ja siihen liittyvää ohjausta ja neuvontaa, ohjattua osallistumista maatilatoimintaan, esim. taimikasvatusta, istuttamista, kylvötoita, maatilalan eläintenhoitoa, maatilalounasta tilan väen kanssa, sadonkorjuuta, ohjattuja luontokävelyjä, luontoon uppoutumista ja lumoutumista. Tavoitteena on että palveluntarjoajan kanssa suunnitellaan ennen rakentamista asumispalveluyksikön konsepti ja miten maatilaympäristöä hyödynnetään toiminnassa.

Asuminen ja osallistuminen/kehittäminen

Oppimisen periaate: tuodaan kestävän kehityksen tutkimusta kansalaisille ja koululaisille, teoriaa ja käytäntöä kyläyhteisön alueella = avoimet luennot ja tilausluennot esim. koululaisille, eläkeläisille jne.

Majvikin ja Svartvikin tiloille suunniteltu toiminta on monialaista ja moniammatillista. Toiminnan kehittämiseksi ja vahvistamiseksi tehdään myös monitieteellistä tutkimusta ja yhteistyötä eri oppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa kotimaassa ja kansainvälisesti.

Kyläyhteisön suunnittelun yhteydessä on syntynyt idea maatilalan viereisten asuintonttien liittämistä maisemallisesti ja toiminnallisesti tilaan ja sen toimintaan. Tällöin voitaisiin saada käyntiin omaileimainen ja aktiivinen asuinalueen ja maatilatoiminnan välinen vuorovaikutus. Osalle suunnitelmassa esitetyille yritystoiminnoille etsitään yhteistyökumppania ja toteuttajaa. Tehdyt suunnitelmat toteutuvat ja niitä kehitetään edelleen kaavoituksen edistyessä ja yhteistyökumppanuuden alkaessa ja asutuksen laajentuessa.



Svenska lantbrukssällskapens förbund

Green Care – hyöty hoivapalveluiden sijoittamisesta maatila-ympäristöön

Green Care on yläkäsite, joka kattaa monenlaisia toimintoja, kuten sosiaalisen viljelyn, eläinavusteisen terapian, terapeuttisen puutarhanhoidon ja erämaa terapian (Sempik, Hine, & Wilcox, 2010). Suomessa on myös käytössä termit luontohoiva ja luontovoima, sekä maatila avusteinen toiminta. Kaikki tällaiset toiminnot suoritetaan aktiivisessa yhteydessä luontoon, mikä tuottaa useita parantavia vaikutuksia ihmisen fyysiseen, psyykkiseen ja sosiaaliseen hyvinvointiin. Itse asiassa, kuten on useissa näyttöön perustuvassa tieteellisessä tutkimuksessa osoitettu, ovat Green Care hoitokäytännöt auttaneet useita haavoittuvia ryhmiä: ihmisiä, joilla on oppimisvaikeuksia, psykiatrisia potilaita, lapsia, dementoituneita vanhuksia, vieroitushoidossa olevia, rikollisia jotka ovat palaamassa yhteiskuntaan ja pakolaisia (Sempik ym., 2010).

Pitkän aikavälin tutkimukset, joita ei ole useita, ovat olleet yksimielisiä dokumentoinnissaan potilaiden kokemia yksilöllisiä terveydelle hyödyllisiä ja sosiaalisia vaikutuksia green care toimia harjoitellessaan: pienentää ahdistusta ja masennusta kun on mielenterveysongelmista kysymys, lisää elämän- ja ihmissuhdetaitoja kun on oppimisvaikeuksista kärsivistä ihmisistä kysymys, lisää kognitiivista toimintakykyä ja hyvinvointia iäkkäillä dementiaa sairastavilla, vähentää huumeiden käyttöä ja parantaa käyttäytymistä ihmisillä, joilla on riippuvuusongelmia, ja parantaa itsetuntoa ja sosiaalista pääoma useimmissa kohderyhmissä jotka olivat tutkimuksen kohteena (Haubenhofers ym. 2010, Haubenhofers et al. 2008), Rappe 2005), (Elsey et al., 2014), (Hine, 2008).

Usein hyödylliset vaikutukset ovat tulosta useista eri komponenteista, synergistisesti vuorovaikuttaen. Ensimmäinen joukko komponentteja ovat tekemisissä paikan laatuun, jossa toiminta tapahtuu, on se maatila- tai luontoympäristö. Näitä paikkoja pidetään usein palkitsevina ja tukevinä, joka tarjoaa tilaa yksilön nautinnolle ja yhteyksiä eläimiin ja elollisiin elementteihin jotka tuottavat tunteita hyväksymisestä (Steigen 2015; Haubenhofers ym. 2008). Toinen joukko komponentteja liittyy mahdollisuuksiin olla osa aktiivista yhteisöä, joka johtaa sosiaaliseen hyväksyntään ja yhteenkuuluvuuden tunteeseen ja luoda luottamuksellisia suhteita ja yhteyksiä interventioon osallistuvien henkilöiden kanssa (Haubenhofers ym. 2008). Kolmas hyödyllisten komponenttien sarja löytyy sitoutumisesta green care toimintojen kautta tarjottaviin mielekkäisiin toimintoihin, ja siten tarjota rytmiä, rakennetta ihmisten elämiin. Tyypillinen esimerkki on green care toiminnot mautiloilla. Näissä ympäristöissä, on askareista sovitettu erikseen, antaen mahdollisuuden ihmiselle hallita tehtäviä ilman painetta parantaen heidän itsetuntoaan ja uskoa omiin kykyihin (Haubenhofers ym. 2008; Steigen ym 2015).

Helsingfors, 12.01.2017

Susann Rännäri
Kehityspäällikkö – puutarhatuotanto
ProAgria Svenska lantbrukssällskapens förbund
Elisabetsgatan 21 b 12
00170 Helsingfors
0438248705
susann.rannari@slf.fi