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

***Asemakaavan selostus, ehdotus***
***Detaljplanebeskrivning, förslag***

***Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen***
***10.4.2017***

sipoo
sibbo

## ASIA xxxx2016

Asemakaava-alue sijaitsee Majvikissa Uuden Porvoontien (mt 170) eteläpuolisella alueella. Alue käsittää osia seuraavista kiinteistöistä: RN:o 753-433-6:500, RN:o 753433-6:608 sekä RN:o 753-433-6:228.

Asemakaavalla muodostuu maatalousalue (MT), matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), erityisasumisen ja hoivapalveluiden korttelialueet (AE), erillispientalojen korttelialueet (AO), maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), lähivirkistysalue (VL), autopaikkojen korttelialue (LPA) sekä katualueet.

Tämä selostus liittyy 10.4.2017 päivättyyn asemakaavakarttaan (ehdotus), mittakaava 1:2000. Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla:

http://www.sipoo.fi/fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus/asemakaavat/b17_majvikin_1_asemakaava_

Selostuksen on laatinut Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy. Selostuksen ovat kääntäneet ruotsiksi Niklas Ramm-Schmidt ja Catharina Westermark, käännöksen on tarkastanut kääntäjä Monika Sukoinen CiD Oy.

**KAAVAN LAATIJAT**

Eveliina Harsia, yleiskaava-arkkitehti, arkkitehti SAFA
Sipoon kunta

Jukka Turtiainen, arkkitehti SAFA, YKS-404
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

**Ohjausryhmä (Sipoon kunta):**

Kaisa Jama, yleiskaavapäällikkö, maisema-arkkitehti
Sipoon kunta

Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö, arkkitehti SAFA Sipoon kunta

Aino Kuusimäki, kaavoittaja, Sipoon kunta

Postiosoite: Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus PL 7, 04131 SIPOO
Käyntiosoite: Kuntala, Iso Kylätie 18, Sipoo (Nikkilä)

## ÄRENDE xxxx/2016

Detaljplaneområdet är beläget i Majvik söder om Nya Borgåvägen (väg 170). Området omfattar delar av följande fastigheter Rnr 753-433-6:500, Rnr 753-433-6:608 samt Rnr 753-433-6:288.

Genom detaljplanen bildas ett jordbruksområde (MT), ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM), kvartersområden för specialboende och vårdservice (AE), kvartersområden för fristående småhus (AO), ett jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY), ett område för närrekreation (VL), ett kvartersområde för bilplatser (LPA), samt gatuområden.

Denna beskrivning hänför sig till den 10.4.2017 daterade detaljplanekartan (förslag), skala 1:2000. Både planbeskrivningen och plankartan med bestämmelser finns till påseende på kommunens webbplats:

http://www.sibbo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/detaljplaner/b_17_majvik_1_detaljplan

Detaljplanebeskrivningen har utarbetats av Jukka Turtiainen/arkitektbyrå Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy. Texten har översatts till svenska av Niklas Ramm-Schmidt och Catharina Westermark samt granskats av Monika Sukoinen, CiD Oy

**PLANEBEREDARE**

Eveliina Harsia, generalplaneläggare, arkitekt SAFA, Sibbo kommun

Jukka Turtiainen, arkitekt SAFA, YKS-404 Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

**Styrgrupp (Sibbo kommun):**

Kaisa Jama, planläggningschef, landskapsarkitekt, Sibbo kommun

Matti Kanerva, planläggningschef, arkitekt SAFA, Sibbo kommun

Aino Kuusimäki, planläggare, Sibbo kommun

Postadress: Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen, PB 7, 04131 SIBBO
Besöksadress: Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby)

# Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden

**Kaavatyö vireille ja OAS**
**Planarbetet anhängigt och PDB**

*Kuulutus/Kungörelse 24.03.2016*

↓

**Kaavan valmisteluvaihe**
**Planens beredningsskede**

*Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen 8.6.2016*
*Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet läggs fram (62 §) 11.8.-9.9.2016*

↓

**Kaavaehdotus**
**Planförslaget**

*Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen 10.4.2017*
*Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen*
*Kaavaehdotus nähtävillä/Planförslaget läggs fram (65 §)*

↓

**Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin**
**Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar**

*Maankäyttöjaosto/Markanvändningssektionen*
*Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen*

↓

**Kaavan hyväksyminen**
**Godkännande av planen**

*Valtuusto/Fullmäktige*

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo.
Kunnanosa: Östersundomin kylä, Majvik
Kiinteistöt: osia kiinteistöistä RN:o 6:500, RN:o 6:608 ja RN:o 6:288.
Kaavan nimi: Majvik 1. asemakaava, maatalousalueet
Kaavan numero: B17

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Majvikissa, Uuden Porvoontien (mt 170) eteläpuolisella alueella. Alue käsittää osia seuraavista kiinteistöistä: RN:o 6:500, RN:o 6:608 ja RN:o 6:288.

Asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 26,5 ha jakautuen tilalle RN:o 6:500 n. 18,5 ha ja tiloille RN:o 6:608 ja RN:o 6:288 n. 8 ha.

Asemakaava-alueesta pääosa on maa- ja metsätalousaluetta. Alueella on muutamia asuinrakennuksia sekä maa- ja puutarhatilojen talousrakennuksia.

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

## 1.3 Asemakaavan tarkoitus

Suunnittelualueella sijaitseva biodynaamista viljelyä harjoittava Majvikin maatila on ollut Etelä-Majvikin kehittämisen keskeinen osa vuonna 2008 alkaneessa Östersundomin yhteisen yleiskaavan suunnittelutyössä. Maatilan ympärille on maankäytön suunnittelussa kehitetty uudentyyppistä taajamarakenteen ja maaseudun vuorovaikutusta.

Maatilan puitteissa on käynnistetty maassamme uudentyyppinen Green Care -hoivatoiminta. Toimintaa on vuosien 2011–2015 aikana pilotoitu yhteistyössä Sininauhaliiton ja Sipoon kunnan kanssa.

Maatilalla on käynnissä määrätietoinen kehittämistyö, joka käsittää seuraavat päätoiminta-alueet:

1. Viljely / maatalous (avomaaviljelyn lisäksi mm. kasvihuonetoiminnan kehittäminen)
2. Terapia- ja hoivapalvelut (Green Care, senioriasuminen ja päivähoito)
3. Muut palvelut (kahvila, ravintola, leipomo ja elintarvikkeiden jalostus )
4. Maatilan toimintoihin tukeutuva asuminen

# 1. Bas- och identifikationsuppgifter

## 1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo.
Kommundel: Östersundom by, Majvik
Fastigheter: Delar av fastigheterna Rnr 6:500, Rnr 6:608 och Rnr 6:288.
Planens namn: Majvik 1 detaljplan, jordbruksområdena
Detaljplanenummer: B 17

## 1.2 Planeområdets läge

Planeringsområdet ligger i Majvik, söder om Nya Borgåvägen (väg 170). Området omfattar delar av följande fastigheter: Rnr 6:500, Rnr 6:608 samt Rnr 6:288.

Detaljplaneområdets areal är sammanlagt cirka 26,5 ha fördelad så, att 18,5 ha hör till fastigheten Rnr 6:500 och cirka 8 ha hör till Rnr 6:608 och Rnr 6:288.

Detaljplaneområdet är huvudsakligen ett jord- och skogsbruksområde. På området finns några bostadsbyggnader samt jord- och trädgårdsbrukens ekonomibyggnader.

Norra delen av detaljplaneområdet (fastigheten 6:500) benämns ”Majvik gård” och södra delen (fastigheterna 6:608 och 6:288) benämns ”Svartvik trädgård”.

## 1.3 Målsättningen för detaljplanen

Majvik gård, som är en biodynamisk gård inom detaljplaneområdet, har haft en central roll i utvecklandet av den södra delen av Majvik i det år 2008 påbörjade planeringsarbetet inom ramen för den gemensamma generalplanen för Östersundom. I gårdens omgivning har man via markanvändningsplanering utvecklat en ny form av samverkan mellan tätbebyggelse och landsbygd.

På gården har man inlett en ny form av Green Care-verksamhet. Verksamheten har i samarbete med föreningen Sininauhaliitto och Sibbo kommun testats som ett pilotprojekt.

På gården pågår ett målmedvetet utvecklingsarbete, som omfattar följande huvudsakliga verksamhetsområden:

1. Odling/lantbruk (förutom frilandsodling även utvecklande av bl.a. växthusproduktion)
2. Terapi- och vårdservice (Green Care, seniorboende och dagvård)
3. Övrig service (café, restaurang, bageri och förädling av livsmedel)
4. Boende som stöder sig på gårdens verksamheter

Majvikin tilan eteläpuolella sijaitsevalla Svartvikin tilalla on tavoitteena kehittää maatilaa sekä siihen liittyviä sivuelinkeinoja, kuten maatilamajoitusta ja siihen liittyvää kahvila- ja leipomotoimintaa sekä pienimuotoista talojen/mökkien vuokraustoimintaa.

Asemakaavan tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset alueen elinkeinotoiminnan kehittämiselle ja siihen liittyville rakennushankkeille.

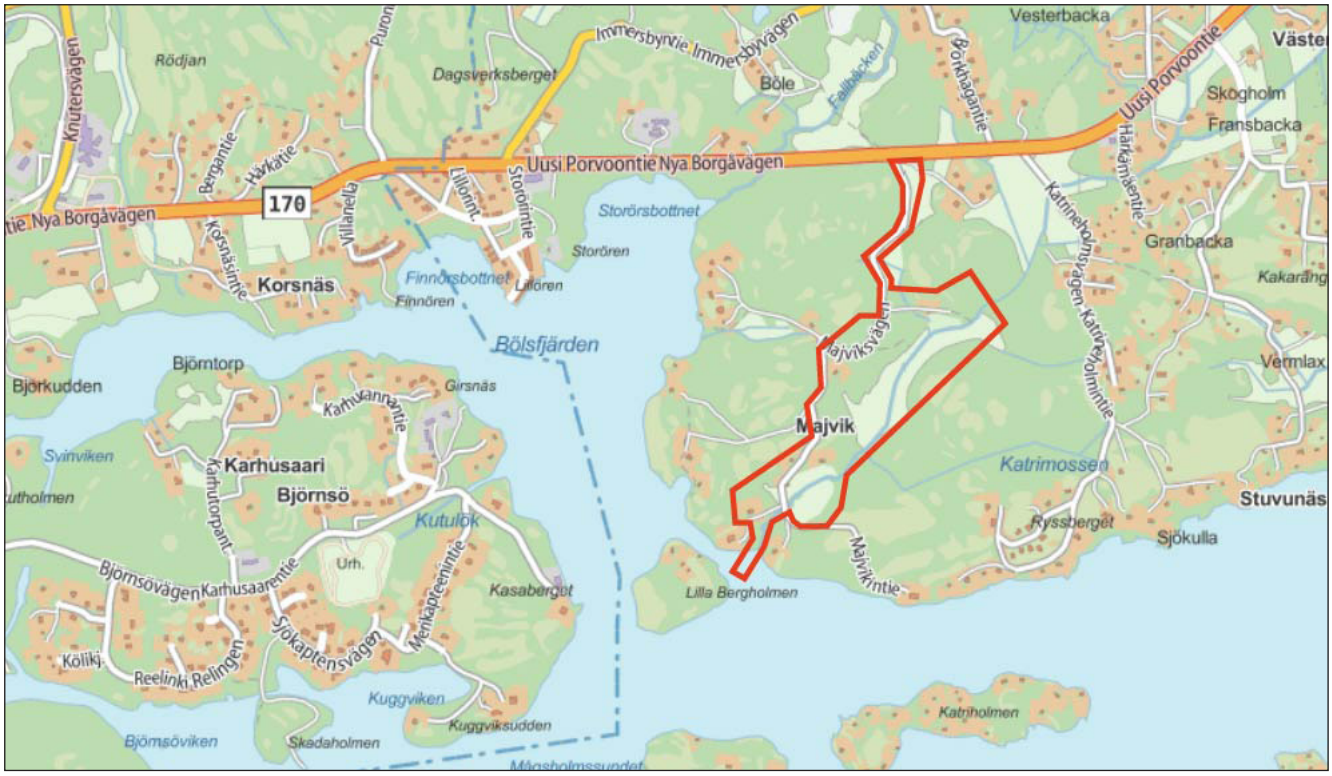
Liikenteellisesti asemakaava-alue tukeutuu Uuteen Porvoontiehen (mt 170) ja siihen liittyvään Majvikintiehen.

På Svartvik trädgård, som ligger söder om Majvik gård, är målsättningen att utveckla gårdsbruket och därtill hörande binäringar, såsom gårdsturism med därtill anknuten café- och bageriverksamhet, samt småskalig uthyrning av hus/stugor.

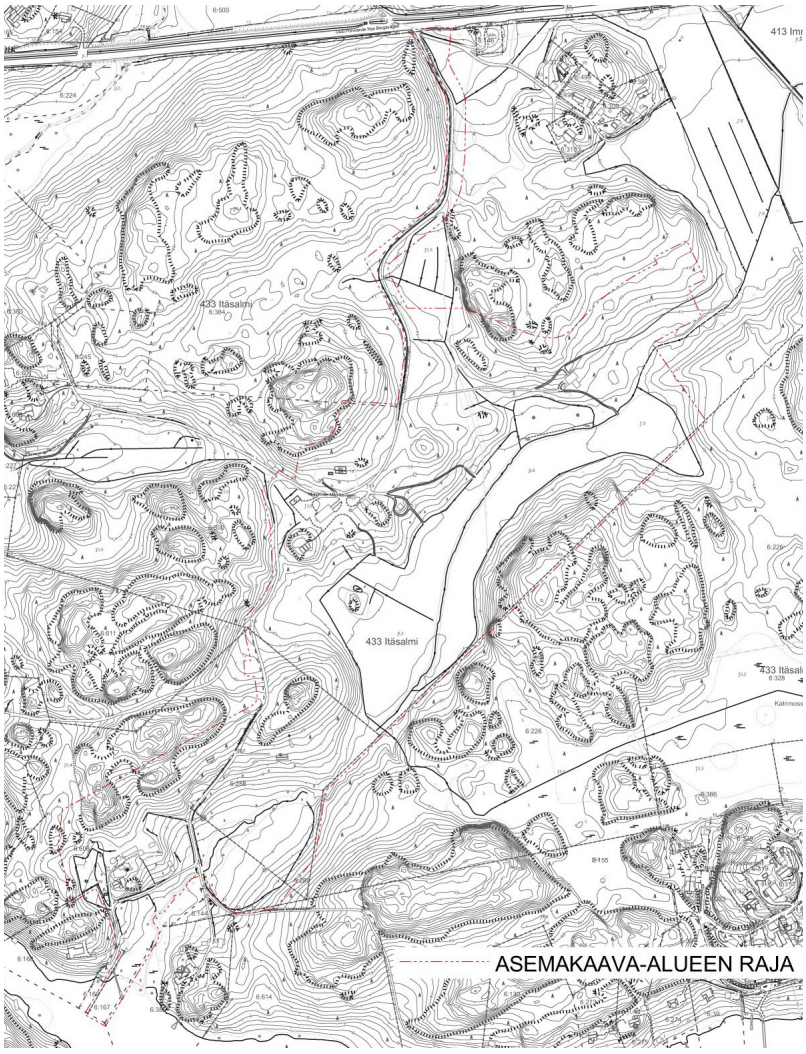
Målsättningen med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utvecklande av områdets näringsverksamt och därtill hörande byggnadsprojekt.

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

*Asemakaava-alueen sijainti ilmakuvassa.*
*Planområdets läge i en flygbild.*




*Asemakaava-alueen rajaus Sipoon kunnan opaskartan pohjalla.*
*Planområdets avgränsning på Sibbo kommuns guidekarta.*




*Asemakaava-alueen rajaus pohjakartalla.*
*Planeområdets avgränsning på kartan.*

## 1.4 Sisällysluettelo


1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT
1.1 Tunnistetiedot
1.2 Kaava-alueen sijainti
1.3 Asemakaavan tarkoitus
1.4 Sisällysluettelo
1.5 Liitteet
1.6 Luettelo asemakaavatyön yhteydessä tehdyistä selvityksistä
1.7 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

2. TIIVISTELMÄ
2.1 Kaavaprosessin vaiheet
2.2 Asemakaava

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö
4.3.1 Osalliset
4.3.2 Vireille tulo
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
4.4 Asemakaavan tavoitteet
4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset
4.4.2 MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset
4.4.3 Hakijan asettamat tavoitteet
4.4.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet
4.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS
5.1 Asemakaavan rakenne
5.1.1 Mitoitus
5.1.2 Tekninen huolto
5.1.3 Liikenne
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
5.3 Aluevaraukset
5.3.1 Korttelialueet
5.3.2 Maatalousalueet
5.3.3 Muut alueet
5.4 Kaavan vaikutukset
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön
5.4.3 Vaikutukset pohjaveteen
5.4.4 Vaikutukset talouteen
5.5 Ympäristön häiriötekijät
5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
5.7 Nimistö

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus
6.3 Toteutuksen seuranta


## 1.4 Innehållsförteckning


1. BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER
1.1 Identifikationsuppgifter
1.2 Planområdets läge
1.3 Målsättningen för detaljplanen
1.4 Innehållsförteckning
1.5 Bilagor
1.6 Förteckning över de utredningar som gjorts under planarbetets gång
1.7 Förteckning över dokument, utredningar och källmaterial som berör planen

2. SAMMANFATTNING
2.1. Planprocessens skeden
2.2. Detaljplanen

3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN
4.1 Behovet av detaljplanering
4.2 Inledande av detaljplanearbetet och fattade beslut som gäller denna
4.3 Deltagande och samarbete
4.3.1 Intressenter
4.3.2 Anhängiggörande
4.3.3 Deltagande och växelverkan
4.4 Mål för detaljplanen
4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens krav
4.4.2 MBL 54 § krav på detaljplanens innehåll
4.4.3 Mål som ställts av sökanden
4.4.4 Mål enligt utgångsmaterialet
4.4.5 Mål som uppkommit under processen
4.5 Alternativen i detaljplanelösningen

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN
5.1 Detaljplanens struktur
5.1.1 Dimensionering
5.1.2 Teknisk service
5.1.3 Trafik
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet
5.3 Områdesreserveringar
5.3.1 Kvartersområden
5.3.2 Jordbruksområden
5.3.3 Övriga områden
5.4 Planens konsekvenser
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön
5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön
5.4.3 Konsekvenser för grundvattnet
5.4.4 Konsekvenser för ekonomin
5.5 Störande faktorer i omgivningen
5.6 Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser
5.7 Namnlista

6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet
6.2 Genomförande och tidsplanering
6.3 Uppföljning av genomförandet

## 1.5 Liitteet

1. Lähtötietoraportti
2. Asemakaavakartta
3. Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
4. Asemakaavan havainnekuva
5. Tilastolomake
6. Rakennustapaohjeet
7. Asemakaavaluonnoksen vastineraportti

## 1.6 Luettelo asemakaavatyön yhteydessä tehdyistä selvityksistä

- Sipoon Majvik ja Svartvik, Rakennuskulttuurin selvitys, MA-Arkkitehdit, 23.2.2017
- Lepakkotarkastus Sipoon Majvikin asemakaava-alueella, Timo Metsänen,Luontoselvitys Metsänen 12.1.2017
- Green Care – hyöty hoivapalveluiden sijoittamisesta maatilaympäristöön, Susann Rännäri, Pro Agria, 12.1.2017
- Majvik I asemakaavan liikenneselvitys, WSP-Group Finland 24.3.2017
- Utredning och förslag till egna lösningar för hanteringen av vatten och avlopp för Svartvik gård. Ab Wassis Oy, 9.3.2017 ( Svartvikin tilan jätevesisuunnitelma)

## 1.7 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, T:mi Ekologinen Ympäristökartoitus
- Alustavan luontoselvityksen täydennys Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle, 25.10.2011, Hannu Tammelin, T:mi Ekologinen Ympäristökartoitus:
  - Potentiaalisten liito-oravakohteiden kartoitus
  - Viitasammakon pesiintymistä selvitettiin
  - 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

## 1.5 Bilagor

1. Rapport över utgångsmaterialet
2. Detaljplanekartan
3. Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser
4. Illustration av detaljplanen
5. Statistikblankett
6. Byggsättsanvisningar
7. Rapport over genmälen angående detaljplaneutkastet

## 1.6 Lista över utredningar som gjorts i samband med detaljplanearbetet

- Sipoon Majvik ja Svartvik, Rakennuskulttuurin selvitys, MA-Arkkitehdit, 23.2.2017 (Byggnadskulturutredning)
- Lepakkotarkastus Sipoon Majvikin asemakaava-alueella, Timo Metsänen,Luontoselvitys Metsänen 12.1.2017 (Fladdermusutredning)
- Green Care – hyöty hoivapalveluiden sijoittamisesta maatilaympäristöön, Susann Rännäri, Pro Agria, 12.1.2017 (Utredning on Green Care i landsbygdsmiljö)
- Majvik I asemakaavan liikenneselvitys, WSP-Group Finland 24.3.2017 (Trafikutredning)
- Utredning och förslag till egna lösningar för hanteringen av vatten och avlopp för Svartvik gård. Ab Wassis Oy, 9.3.2017 ( Svartvikin tilan jätevesisuunnitelma)

## 1.7 Lista över dokument, utredningar samt källmaterial som gäller planeområdet

- Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontoselvitykset 1991. Ympäristötutkimus Metsätähti Oy (Naturinventering)
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys 2002. Jaakko Pöyry infra (Maa ja Vesi Oy) (Naturinventering)
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Yrjö Siivonen & Terhi Wermundsen-consulting Oy/Batcon group (Fladdermuskartläggning)
- Väre, S. 2009: Ekologinen verkosto Etelä-Sipoon ja Länsi-Porvoon alueella. – Sito Oy och Östra Nylands förbund, Borgå 35 s. (Ekologiskt nätverk i södra Sibbo och västra Borgå)
- Alustava luontoselvitys Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle, 2010, Hannu Tammelin, T:mi Ekologinen ympäristökartoitus (Naturinventering)
- Alustavan luontoselvityksen täydennys Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle, 25.10.2011, Hannu Tammelin, T:mi Ekologinen ympäristökartoitus (Kompletterande naturinventering):
  - Potentiaalisten liito-oravakohteiden kartoitus (Kartläggning avpotentiell flygekorreförekomst)
  - Viitasammakon pesiintymistä selvitettiin (Utredning av åkergrodans boplatser)
  - Erillinen raportti: Majvikin ja Granön linnusto 2011 (Fågelinventering)
  - Erillinen raportti: Majvikin ja Granön lepakot 2011 (Fladdermuskartläggning)
- Majvikin maankäyttösuunnitelma, 2011, Sipoon kunta (Markanvändningsplan)

- 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, FCG Finnish Consulting Group Oy
- Östersundomin kaavaehdotusvaiheen liikennejärjestelmäselvitys, 9.6.2015, Strafica Oy
- Östersundomin rakennusgeologinen maaperäkartta, 8.5.2015, Geologian tutkimuskeskus
- Teknistaloudellinen selvitys Östersundomin yhteinen yleiskaava, päivitetty 12.11.2014
- Vaikutusten arviointi / ehdotusvaihe Östersundomin yhteinen yleiskaava , päivitetty 5.11.2014, KSV
- Luontovaikutusten arviointi Östersundomin yhteinen yleiskaava, päivitetty 5.11.2014, konsulttina Sito Oy
- 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 rakennuskulttuuri-inventointi, 1982, Eila Perkkiö
- 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, Susann Rännäri ja Catharina Westermark
- Concepts for Sustainable Technical Systems (ecoefficiency workpackage), julkaistu syyskuussa 2013, yhteenveto ekotehokkaiden teknisten järjestelmien suunnittelusta suomeksi
- Sipoon yleiskaava 2025, 25.1.2012, Sipoon kunta (Generalplan för Sibbo 2025)
- Majvikin ja Svartvikin tilojen kehittämissuunnitelma 15.8.2012, päivitetty 19.1.2016, Marja Mikkola / MA-arkkitehdit Oy (Utvecklingsplan för Majvik och Svartvik)
- Etelä-Majvikin kaavarunko, 11.12.2013, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy (Planstomme)
- Östersundomin yhteinen yleiskaavaehdotus: kaavakartta 9.12.2014 ja selostus 5.11.2014, Yhteinen Östersundom (Planekarta, Östersundom generalplaneförslag)
- Östersundomin yhteisen yleiskaavan luonnos: Luontovaikutusten arviointi Sipoon kunnan alueella, 19.3.2013, Enviro Oy / Marko Vauhkonen & Esa Lammi (Bedömning av konsekvenser för naturen)
- Östersundomin yleiskaava-alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, loppuraportti 13.2.2012, FCG Finnish Consulting Group Oy (Dagvattenutredning)
- Östersundomin kaavaehdotusvaiheen liikennejärjestelmäselvitys, 9.6.2015, Strafica Oy (trafikutredning)
- Östersundomin rakennusgeologinen maaperäkartta, 8.5.2015, Geologian tutkimuskeskus (Byggnadsgeologisk jordmånskarta)
- Teknistaloudellinen selvitys, Östersundomin yhteinen yleiskaava, päivitetty 12.11.2014 (Teknisk-ekonomisk utredning)
- Vaikutusten arviointi / ehdotusvaihe, Östersundomin yhteinen yleiskaava, päivitetty 5.11.2014, KSV (Konsekvensbedömning)
- Luontovaikutusten arviointi, Östersundomin yhteinen yleiskaava, päivitetty 5.11.2014, Sito Oy (Bedömning av konsekvenserna för naturen)
- Majvikin ja Granön suunnitteluperiaatteet, 2011, Sipoon kunta (Planeringsprinciper för Majvik och Granö)
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU), 2010, Östra Nylands förbund (Värdefulla naturmiljöer i Östra Nyland)
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys 2025, 28.10.2010, FCG Oy (Utredning över dagligvaruhandelsnätet i Sibbo)
- Sipoon rakennuskulttuuri-inventointi, 1982. Eila Perkkiö (Inventering av byggnadskulturobjekt i Sibbo)
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, 25.1.2006, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy & Ympäristötoimisto Oy (alkuosa, loppuosa ja kartta) (Utredning över kulturmiljöer och byggnadsarv i Sibbo kommun)
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, 2009, WSP Finland Oy (Utredning över trafikens bullerzoner)
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys, 6.6.2008, Strafica Oy och Sito Oy (Trafiknätsutredning)
- Tulevaisuuden ja mahdollisuuksien Majvik, 10.3.2016, Niklas Ramm-Schmidt, Susann Rännäri och Catharina Westermark (Majvik – framtid och utvecklingsmöjligheter)
- Concepts for Sustainable Technical Systems (eco- efficiency workpackage), publicerad i september 2013, sammandrag av planering av ekoeffektiva tekniska system, på finska

# 2. Tiivistelmä

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin Uudenmaan ELY-keskuksessa (MRL 66§ ja MRA 18§) 26.1.2016. Kaavatyö kuulutettiin vireille 24.3.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 24.3. - 29.4.2016 välisenä aikana Kuntalassa. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan. OAS:n valmistelun yhteydessä aluetta koskevat selvitykset koottiin lähtötietoraportiksi, joka oli nähtävillä yhdessä OAS:n kanssa.

Asemakaavasuunnittelun vuorovaikutustilaisuus järjestettiin koulutuskeskus Sopukassa 12.4.2016. Valmisteluvaiheen vuorovaikutustilaisuudessa esitetyt mielipiteet ja tavoitteet on lueteltu kohdassa 4.4.5. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 11.8. – 9.9.2016. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta, lisäksi siitä pyydettiin lausunnot tarpeellisilta viranomaistahoilta.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen saadut lausunnot ja mielipiteet on käyty läpi ja tehty kaavaluonnokseen tarpeelliset tarkistukset. Kaavaluonnoksesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineista on laadittu raportti (liite 7).

## 2.2 Asemakaava

Kaavatyön tavoitteena on laatia Majvikin maatilan ja Svartvikin puutarhatilan alueelle asemakaava, jolla luodaan vakaa pohja tilojen ja niiden tukitoimintojen kehittämiselle. Asemakaavaan on tarkoitus sisällyttää myös pieni määrä (n. 20 kpl) tilan talouskeskukseen liittyviä erillisiä pientalotontteja. Tilan kehittämistavoitteisiin kuuluu mm. senioriasumisen, ryhmäasumisen ja pienen päiväkodin rakentaminen. Lisäksi suunnitellaan Green Care-toiminnan kehittämistä eli vanhusten ja kehitysvammaisten päivätoiminnan ympärivuotista toimintaa.
Liiketoiminnan kehittämistavoitteisiin kuuluu lisäksi mm. kahvilatoiminnan, tilamyymälän ja varastorakennusten laajentaminen sekä ympärivuotisen energiatehokkaan kasvihuoneen rakentaminen.
Majvikin tilan eteläpuolella sijaitsevalla Svartvikin puutarhatilalla on tavoitteena kehittää maatilaa sekä siihen liittyviä sivuelinkeinoja, kuten marjojen ja vihannesten viljelyä, maatilamajoitusta ja siihen liittyvää kahvila- leipomotoimintaa sekä pienimuotoista mökin- ja talonvuokraustoimintaa.

# 2. Sammanfattning

## 2.1 Planeprocessens skeden

Myndighetssamrådet gällande detaljplanen hölls 26.1.2016 i NTM-centralen i Nyland (MBL 66 § och MBF 18 §).Detaljplanen kungjordes anhängig 24.3.2016. Programmet för deltagande och bedömning (PDB) var offentligt framlagt 24.3–29.4.2016 i Sockengården. Därtill finns programmet för deltagande och bedömning tillgängligt på kommunens webbsidor under hela planprocessens gång. I samband med beredningen av PDB sammanställdes de utredningar som gäller planområdet till en rapport över utgångsmaterialet, som finns framlagd tillsammans med PDB.

Ett informations- och diskussionstillfälle om detaljplanen hölls 12.04.2016 i utbildningscentret Sopukka, Nya Borgåvägen 482.De åsikter och målsättningar som framfördes vid informations- och diskussionstillfället finns uppräknade i punkt 4.4.5.

Detaljplaneutkastet lades fram offentligt 11.8.2016 - 9.9.2016. Intressenterna hade en möjlighet att framföra sina åsikter gällande detaljplaneutkastet, därtill begärdes utlåtanden om utkastet av berörda myndigheter.
De utlåtanden och åsikter som framförts efter att planutkastet varit till påseende, har man gått igenom och gjort nödvändiga justeringar i planeutkastet.

Över givna utlåtanden och åsikter gällande planutkastet samt motiverade svar på dem har man sammanställt en rapport (bilaga 7).

## 2.2 Detaljplanen

Målsättningen för planarbetet är att uppgöra en detaljplan för Majvik gårds och Svartvik trädgårds områden, som skapar en solid grund för utvecklandet av gårdarnas verksamhet och deras binäringar.

I detaljplanen för Majvik gårds område ingår, i anslutning till gårdscentret, också ha ett litet antal (ca 20 st.) egnahemstomter. Till utvecklingsmålsättningen för gården hör bl.a. byggandet av seniorboenden, gruppboenden och ett litet daghem. Därtill planeras utvecklande av Green Care-verksamheten, d.v.s. året-om-dagverksamhet för åldringar och personer med utvecklingsstörning. Till planerna för utvecklande av näringsverksamheten hör dessutom att utöka caféverksamheten, att bygga ut gårdsbutiken samt lagerlokalerna och att uppföra ett året-runt fungerande energieffektivt växthus.

På Svartvik trädgård, som ligger söder om Majvik gård, är målsättningen att utveckla gårdsbruket och därtill hörande binäringar, såsom bär- och grönsaksodling, gårdsturism och därtill ansluten café- och bageriverksamhet samt småskalig stug-och husuthyrning.

# 3. Suunnittelun lähtökohdat

Suunnittelun lähtökohdat on esitetty ”Lähtötietoraportissa”, Liite 1: Majvik 1. asemakaava (maatalousalueet) Lähtötietoraportti 24.3.2016

# 4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

## 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytykset alueen elinkeinotoiminnan kehittämiselle ja siihen liittyville rakennushankkeille. Majvik 1. asemakaava sisältyy Sipoon kunnanhallituksen 29.11.2016 hyväksymään kaavoitusohjelmaan 2017– 2020. 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 maanomistajien kanssa on allekirjoitettu maanomistajien ja kunnan puolesta.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava 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 ympäristöosasto ja sivistysosasto sekä sosiaali- ja terveystoimi
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot, kuten Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Helsingin kaupunki, Porvoon museo, Liikennevirasto, Keravan Energia Oy, Tuusulan seudun vesilaitoskuntayhtymä ja Itä- Uudenmaan pelastuslaitos.

### 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§). Asemakaavasuunnittelun vuorovaikutustilaisuus järjestettiin koulutuskeskus Sopukassa 12.4.2016. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 11.8. – 9.9.2016. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä

# 3. Utgångspunkter för planeringen

Utgångspunkterna för planeringen har utretts i ”Rapport över utgångsmaterial”,Bilaga 1: Majvik 1 detaljplan (jordbruksområdena) Rapport över utgångsmaterial 24.3.2016

# 4. Olika skeden i planeringen av detaljplanen

## 4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för att utveckla områdets näringsverksamhet och byggande i anslutning till densamma. Majvik 1 detaljplan ingår i det av Sibbo kommun 29.11.2016 godkända planläggningsprogrammet för 2017 - 2020. Målet med detaljplanearbetet är att skapa förutsättningar för arbetsplats- och serviceverksamhet i området.

## 4.2 Inledande av detaljplanearbetet och fattade beslut som gäller denna

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 24.3.2016. Ett avtal om att inleda planläggningen har undertecknats av markägarna och Sibbo kommun.

## 4.3 Deltagande och samarbete

### 4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde berörs av planeringen. Centrala intressenter i detaljplanearbetet är:

- fastighetsägare och invånare på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- föreningar och sammanslutningar som har verksamhet i området
- kommunens förvaltningsenheter och sakkunniga, såsom avdelningen för teknik och miljö och bildningsavdelningen samt social- och hälsovårdsavdelningen
- övriga myndigheter och samarbetsorgan såsom NTM-centralen i Nyland, Nylands förbund, Helsingfors stad, Borgå museum, Trafikverket, Kervo Energi Ab, Samkommunen för Tusbyregionens vattenverk, Östra Nylands räddningsverk.

### 4.3.2 Planarbetet görs anhängigt

Planarbetet kungjordes 24.3.2016.

### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning lades fram offentligt 24.3.2016 (MBL 63§).Ett informations- och diskussionstillfälle om detaljplanen hölls 12.4.2016 i utbildningscentret Sopukka.

kaavaluonnoksesta, lisäksi siitä pyydettiin lausunnot tarpeellisilta viranomaistahoilta. Kaavaluonnoksesta saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineista on laadittu raportti (liite 7).

## 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. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja 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 sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Koska Sipoo 2025 Yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueella sen eteläisintä osaa lukuun ottamatta, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39). Alla on esitetty yleiskaavan sisältövaatimukset ja kuinka Majvikin 1. asemakaava huomioi em. vaatimukset.

**Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.**

- Majvikin 1.asemakaava: Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava (YM vahvistanut 15.2.2010). Maakuntakaavassa asemakaava-alue on osoitettu merkinnällä ” A/r -taajamatoimintojen laajenemisalue”. Asemakaava noudattaa maakuntakaavaa.

**Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:**

***1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys***

- Majvikin 1.asemakaava: Asemakaava varmistaa alueen nykyisten elinkeinojen – maatila- ja puutarhatalouden sekä matkailupalvelujen elinmahdollisuudet osoittamalla aluevaraukset niiden kehittämistarpeisiin. Alueen toiminnat

Detaljplaneutkastet var offentligt framlagt 11.8.2016 – 9.9.2016. Intressenterna hade en möjlighet att framföra sina åsikter gällande detaljplaneutkastet. Därtill begärdes utlåtanden om utkastet av berörda myndigheter. De utlåtanden och åsikter som lämnades in om planutkastet samt kommunens bemötanden av åsikterna har samlats till en rapport (bilaga 7).

## 4.4 Mål för detaljplanen

### 4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens krav

I enlighet med 51 § i Markanvändnings- och bygglagen skall detaljplaner utarbetas och hållas aktuella efter hand som kommunens utveckling, i synnerhet behovet av bostadsproduktion, eller behovet av att styra markanvändningen, det kräver.

### 4.4.2 MBL 54 §, Krav på detaljplanens innehåll

När en detaljplan utarbetas skall landskapsplanen och en generalplan med rättsverkningar beaktas. Detaljplanen skall utarbetas så att det skapas förutsättningar för en hälsosam, trygg och trivsam livsmiljö, för regional tillgång till service och för reglering av trafiken. Den byggda miljön och naturmiljön skall värnas och särskilda värden i anslutning till dem får inte förstöras. På det område som planläggs eller i dess närmaste omgivning skall det finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för rekreation. Detaljplanen får inte leda till att kvaliteten på någons livsmiljö försämras avsevärt på ett sätt som inte är motiverat med beaktande av detaljplanens syfte. Genom detaljplanen får inte heller markägaren eller någon annan rättsinnehavare åläggas sådana oskäliga begränsningar eller orsakas sådana oskäliga olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts. Eftersom Generalplan för Sibbo 2025 inte gäller på planområdet, förutom på den sydligaste delen, bör man vid utarbetande av en detaljplan till valda delar ta i beaktande vad som stipuleras om kraven på innehåll i en generalplan (MBL 39 §). I det följande framförs kraven på innehåll för en generalplan och hur Majvik 1 detaljplan beaktar dessa krav.

**När en generalplan utarbetas skall landskapsplanen beaktas på det sätt som bestäms ovan.**

- Majvik 1 detaljplan: På området gäller Östra Nylands landskapsplan (fastställd av miljöministeriet (MM) 15.2.2010). I landskapsplanen har detaljplaneområdet utmärkts med beteckningen ”A/r -område för utvidgning av tätortsfunktioner”. Detaljplanen följer landskapsplanen.

**När en generalplan utarbetas skall beaktas:**

***1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar***

- Majvik 1 detaljplan: Detaljplanen tryggar verksamheten för nuvarande näringar, jord- och trädgårdsbruk samt turism, genom att anvisa

ja asukkaat tukeutuvat lähiseudun nykyisiin palveluihin ja liikenneverkkoon. Kaava-alueella toimivat elinkeinoharjoittajat monipuolistavat osaltaan seudun palvelutarjontaa (mm. tarjoamalla maatila- ja puutarhatuotteita sekä päivähoito-, hoiva- ja matkailupalveluita).

***2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö***

- Majvikin 1. asemakaava: Asemakaava-alue tukeutuu olevaan liikenneverkkoon ja palveluihin. Vähäinen uudisrakentamisen määrä ei edellytä merkittäviä investointeja.

***3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus***

- Majvikin 1. asemakaava: Västerskogin päivähoitopalvelut ovat suunnittelualueen lähellä (3 km). Suomenkieliset koulupalvelut ovat Söderkullassa noin 7.5 km:n ja Gumbostrandin ruotsinkielinen ala-aste noin 5 km:n päässä. Majvikin tilalla on pieni tilakauppa. Lähin päivittäistavaramyymälä Östersundomin keskustassa n. 5 km:n päässä ja Söderkullan keskustan palveluihin on matkaa noin 7 km. Sipoonrannan venesatama ja kerrostaloalue palveluineen sijaitsee kävelymatkan päässä (2 km).

***4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla***

- Majvikin 1. asemakaava: Suunnittelualue liittyy nykyiseen liikenneverkkoon. Majvikin tilan uudisrakentaminen liitetään kunnallistekniikan verkostoon. Svartvikin tilan kunnallistekniikka hoidetaan paikallisesti. Energiahuolto on järjestettävissä paikallisesti (maalämpö, ilmalämpö, aurinkoenergia, pelletti- tai puulämpö). Alue on sähköverkon piirissä. Alueen läpi kulkee 2000 W voimalinja. Asemakaavan mukaiset toiminnat ja uudet asukkaat tuottavat liikennettä vähäisessä määrässä, joten kaikki, myös kevyen liikenteen yhteydet voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti nykyistä paikallistieverkostoa hyödyntäen. Kaava-alue sijoittuu hyvin olemassa olevaan joukkoliikenteen palvelutarjontaan nähden.

***5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön***

- Majvikin 1. asemakaava: Asemakaava-alue tukeutuu luonnonmukaiseen maatila- ja puutarhatalouteen, ympäristössä säilyy runsaasti rakentamattomia metsä- ja luontoalueita. Asemakaava mahdollistaa alueelle monipuolisista asumista mm. pientalo-, seniori- ja palveluasumista. Alueella on siten huomioitu hyvin sosiaalinen kestävyys ja eri ikäryhmien rinnakkaiselo.

områdesreserveringar för deras utvecklingsbehov. Verksamheten och invånarna inom området stöder sig på befintlig service inom närområdet och på det befintliga trafiknätet. Näringsidkarna på detaljplaneområdet berikar serviceutbudet i trakten (bl.a. genom att erbjuda jord- och trädgårdsprodukter samt daghems- och turistservice).

***2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas***

- Majvik 1 detaljplan: Detaljplaneområdet stöder sig på existerande trafiknät och service. Den småskaliga nybyggnationen förutsätter inte betydande investeringar.

***3) att behov i anslutning till boendet och tillgång till service beaktas***

- Majvik 1 detaljplan: I planläggningsområdets närhet (3 km) finns Västerskogs dagvårdsservice. De finskspråkiga skolorna finns i Söderkulla på ca 7,5 km:s avstånd och Gumbostrands svenskspråkiga lågstadieskola är på ca 5 km avstånd.På Majvik gård finns en liten gårdsbutik och närmaste dagligvaruaffär finns i Östersundom centrum (5 km) och avståndet till mångsidig service i Söderkulla är ca 7 km. Sibbo Strands marina och höghusområde och dess serviceutbud finns på promenadavstånd (2 km).

***4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken ochden lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten- och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt***

- Majvik 1 detaljplan: Planområdet ansluter till nuvarande trafiknät. Nybyggnationen på Majvik gård ansluts till områdets kommunalteknik. Vatten och avlopp på Svartvik gård sköts lokalt. Energiförsörjningen kan ordnas lokalt (luftvärme, jordvärme, solenergi, pellet- eller vedeldning). Området är anslutet till elnätet. Genom området löper en 2000 W högspänningsledning.Den verksamhet och den befolkningsökning som detaljplanen möjliggör, medför obetydlig trafik vilket möjliggör att också den lätta trafiken kan förverkligas på ett ändamålsenligt sätt genom att utnyttja det nuvarande lokala vägnätet. Planområdet har ett fördelaktigt läge i förhållande till kollektivtrafikutbudet.

***5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö***

- Majvik 1 detaljplan: Detaljplaneområdet stöder sig på ekologiskt jordbruk och ekologisk trädgårdsverksamhet. I omgivningen bevaras rikligt med obebyggd skog och naturområden. Detaljplanen möjliggör ett mångsidigt boende på området, bland annat i småhus och senior- och serviceboende. På området har man därmed väl beaktat social hållbarhet och möjliggjort samlevnad för olika åldersgrupper.

***6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset***

- Majvikin 1. asemakaava: Asemakaava tukee alueella jo toimivien yrittäjien elinkeinotoiminnan kehittämistä ja laajentamista sekä luo uusia työpaikkoja. Alueen rakentaminen tukee myös läheisen Sipoonrannan palveluita lisäämällä Sipoonrannan palveluiden käyttäjämääriä.

***7) Ympäristöhaittojen vähentäminen***

- Majvikin 1. asemakaava: Asemakaava-alueen toiminnat perustuvat luonnonmukaiseen viljelyyn ja ekologiseen ajatteluun, jossa puhtaan luonnon kunnioittaminen ja ympäristöhaittojen vähentäminen on toimintaperiaatteena. Liikenteen päästöt eivät merkittävästi lisäänny. Alueen sisäiset yhteydet suunnitellaan jalankulkua ja pyöräilyä tukeviksi. Mt 170:n melualueelle ei osoiteta rakentamista.

***8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen***

- Majvikin 1. asemakaava: Asemakaava-alueen elinkeinotoimintojen kehittäminen perustuu maiseman ja luonnonarvojen vaalimiseen. Asemakaavan mahdollistava lisärakentaminen sijoitetaan ja toteutetaan mm. kaavamääräysten avulla siten, että ko. arvot säilyvät mahdollisimman hyvin jatkossakin.

***9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys***

- Majvikin 1.asemakaava: Asemakaava-alueen läheisyydessä on riittävästi virkistykseen soveltuvia alueita. Kaava sisältää Majvikin viljelyalueen reunaa myötäilevän ulkoilureittivarauksen sekä mahdollistaa rantaan pääsyn Svartvikin tilan matkailupalveluiden kehittämissuunnitelmien myötä.

***Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.***

- Majvikin 1. asemakaava: Toteutuksen ei katsota aiheuttavan alueen maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa. Luonnossa liikkuminen ohjataan sille varatuille poluille.

## 4.4.3 Hakijan asettamat tavoitteet

Alueen maanomistajien ja Sipoon kunnan tavoitteena on luoda edellytykset alueen elinkeinotoiminnan kehittämiselle ja siihen liittyville rakennushankkeille. Majvikin maatilan ja Svartvikin puutarhatilan yhteistoiminnalle on laadittu toimintasuunnitelma ”Tulevaisuuden ja mahdollisuuksien Majvik” (2016).

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.

***6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv***

- Majvik 1 detaljplan: Detaljplanen stöder utveckling och expansion av befintlig näringsverksamhet på området samt skapar nya arbetsplatser. Byggandet på området stöder också utbudet av tjänster i Sibbo Strand genom att det ökar kundunderlaget för servicen i Sibbo Strand.

***7) att miljöolägenheterna minskas***

- Majvik 1 detaljplan: Verksamheten på detaljplaneområdet grundar sig på naturenlig odling och ekologiskt tänkande där verksamhetsprincipen är att man högaktar ren natur och minskar miljöolägenheter. Trafikens utsläpp ökar inte nämnvärt. Områdets interna trafikleder planeras så, att de stöder gång- och cykeltrafik. Inom bullerzonen invid landsväg 170 anvisas inget byggande.

***8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas***

- Majvik 1 detaljplan: Utvecklandet av områdets näringsverksamheter grundar sig på att man värnar om landskapet och naturvärdena. Det byggande som blir möjligt i och med detaljplanen placeras och genomförs med hjälp av planebestämmelser så att nämnda värden bevaras möjligast väl även i fortsättningen.

***9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation***

- Majvik 1 detaljplan: I detaljplaneområdets närområgivning finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation. Planen innehåller en friluftsled som följer skogskanten längs Majviks odlingar samt möjliggör en åtkomst till strand när Svartviks gårds utvecklingsplaner förverkligas.

***En detaljplan får inte orsaka markägare eller andra rättsinnehavare oskäliga olägenheter***

- Majvik 1 detaljplan: Genomförandet av planen anses inte innebära oskälig olägenhet för områdets markägare eller andra rättsinnehavare. Man strävar efter att de som rör sig i naturen håller sig till de för vandring reserverade stigarna.

## 4.4.3 Mål som ställts av sökanden

Markägarna och Sibbo kommun strävar efter att skapa förutsättningar för att utveckla områdets näringsverksamhet och att möjliggöra byggande i anslutning till densamma. För Majvik gårds och Svartvik trädgårds gemensamma verksamhet har man utarbetat en verksamhetsplan ” Tulevaisuuden ja mahdollisuuksien Majvik” (2016) (Framtidens och möjligheternas Majvik).

På Majvik gårds och Svartvik trädgårds område kan man förverkliga en ny form av bygemenskap som engagerar kommuninvånarna. I en lantlig miljö sammanflätas här en mångformig jordbruks- och företagarverksamhet samt boende. Målet är att den bygemenskap som

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.

## Yrityistoiminta – lähiruoka ja Green Care

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

Tilalla olevien viljelykauden työntekijöiden lisäksi maatilalla työskentelee kotimaisia sekä kansainvälisiä maatalouden ja puutarha-alan harjoittelijoita. Tulevaisuudessa Majvikin maatila tarjoaa luontevan, avoimen ja vuorovaikuttavan kohtaamispaikan ruoantuottajan ja kuluttajan välillä. Ravinto kulkee lyhyen matkan pellolta pöytään.

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

1. Maanviljely, erikoisviljely, puutarhatalous, kasvihuonetuotanto, kotieläimet, mehiläishoito
2. Terapia-, hoiva- ja sosiaalipalvelut esimerkiksi ikäihmisille, kehitysvammaisille ja muille erityispalveluja tarvitseville
3. Päiväkoti
4. Kahvila, ravintola, leipomo, maataloustuotteiden jatkojalostus, tilamyymälä
5. Vakituinen ja tilapäinen asuminen, maatilamatkailu, kurssit, virkistystoiminta
6. Ekologiset rakentamis-, energia-, jäte- ja ruokahuoltoratkaisut, 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 vihannes- ja marjanviljelyn sekä Green Care -erityisasumisen lisäksi pääpaino tulee olemaan maatilamatkailun ja virkistystoiminnan kehittämisessä.

skapas genom de olika verksamheterna skall göra att människorna utvecklas och samtidigt lär av varandra och samverkar med det omgivande samhället.

Majvik gård och Svartvik trädgård bildar tillsammans med närområdena ett lokalt fungerande bysamhälle, där människor i olika åldrar bor, verkar, turistar och rekreerar sig. De mångsidiga och månginriktade olika näringsverksamheterna, byggandet, energiproduktionen och återanvändningen baserar sig på etiska val om hållbar utveckling. Bygemenskapens verksamhet stöder naturens och människans välbefinnande, ger plats för kreativitet och fungerar i öppen dialog med det omgivande samhället.

## Näringsverksamhet – närproducerad mat och Green Care

På Majvik produceras högklassig, mångsidig och smaklig närmat för olika typer av kunder inom huvudstadsregionen. Grönsakerna, rotfrukterna och bären som man själv producerar, säljs också i gårdsbutiken. Gårdarna förbinder sig att uppfylla kraven på ekologisk odling.

Utöver gårdens eget folk och säsongsarbetare hjälper både inhemska och internationella lantbruks- och trädgårdspraktikanter till på gården. I framtiden erbjuder Majvik gård en naturlig, öppen och interaktiv mötesplats för producenter och konsumenter. Matens väg från åkern till bordet är kort.

Målet med samarbetet mellan Majvik gård och Svartvik trädgård är att områdena tillsammans bildar en ”grön oas” som ger många möjligheter till olika verksamhetsformer i framtiden:

1. Jordbruk, trädgårdsbruk, växthusodling, husdjurs- och biskötsel
2. Terapi-, omsorgs- och socialtjänster för t.ex. seniorer, utvecklingsstörda och andra som är i behov av vård
3. Daghem
4. Café, restaurang, bageri, vidareförädling av jordbruksprodukter, gårdsbutik
5. Fast och tillfälligt boende, gårdsturism, kurser, rekreationsverksamhet
6. Ekologiska lösningar på byggande, energiproduktion, avfallshantering och livsmedelsinköp samt utvecklandet av samtransporter
7. Jordbrukets årstidsrelaterade fester, konstutställningar och kulturevenemang. En terapiträdgård, natur- och konststigar samt fjärilsträdgård
8. Forskning och kurser samt samarbete med läroanstalter och högskolor.

Planering och utveckling av verksamheten fortsätter ännu aktivt och som stöd för densamma har man grundat en förening, Majviks vänner r.f.
Målet är att de företag som verkar i bygemenskapen i Majvik erbjuder service enligt Green Care-konceptet och att de olika formerna av service stöder och kompletterar varandra.

### Terapia-, hoiva- ja sosiaalipalvelut

Majvikin tilakeskuksen viereen on varattu rakennuspaikkoja palvelu- / senioriasumiselle. Maatilakokonaisuus tarjoaa asukkaille Green Care -palveluita, joita on pilottitoiminnassa jo kehitelty. Majvik tarjoaa palstatyyppistä omatoimiviljelyä ja siihen liittyvää ohjausta ja neuvontaa, ohjattua osallistumista maatilatoimintaan: taimikasvatusta, istuttamista, kylvötöitä, maatilan eläintenhoitoa, maatilalounasta tilan väen kanssa, sadonkorjuuta, ohjattuja luontokävelyjä, luontoon uppoutumista ja lumoutumista.

### Asuminen ja osallistuminen / kehittäminen

Kyläyhteisön suunnittelun yhteydessä on syntynyt idea maatilan viereisten asuintonttien liittämistä maisemallisesti ja toiminnallisesti tilaan ja sen toimintaan. Tehdyt suunnitelmat toteutuvat vaiheittain ja niitä kehitetään edelleen kaavoituksen edistyessä, asutuksen laajentuessa ja yhteistyökumppanuuksien käynnistyessä.

## 4.4.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

### 4.4.4.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan visio Sipoo 2025 -tavoitesuunnitelmassa (7.10.2013) kunnanvaltuusto on valinnut seuraavan vision kunnan kehittämistyön lähtökohdaksi:

**Sipoo – Suomen halutuin**
- Sipoo on keidas, jossa on mahdollisuus yhteisölliseen asumiseen ja vapaa-aikaan sekä menestykselliseen yrittämiseen.
- Sipoossa asuu ja yrittää aktiivisia ja oma-aloitteisia ihmisiä, jotka pärjäävät hyvin yhdessä tekemällä.

**Sipoon lähtökohdat**
- Sipoo on vetovoimainen kaksikielinen saaristokunta, joka vastaa metropolialueen kasvuhaasteisiin.
- Sipoossa elää aito yhteisöllisyys ja asioita tehdään yhdessä.
- Sipoossa asuminen lähellä työtä ja luontoa on mutkatonta ja turvallista.
- Sipoon kunnan talous on kestävällä pohjalla. Kehityksen perustana ovat kunnan laadukkaat palvelut ja edelläkävijäasenne.

**Maankäyttö, asuminen ja liikenne (MAL):**
- Sipoossa on monipuolisia asumisvaihtoehtoja ja Sipoon luonto- ja maisema-arvoja hyödynnetään kuntalaisten hyvinvoinnin lähteenä.
- Sipoossa kaavoitetaan pääosin kunnan omistamalle maalle. Suunnitelmakauden alkupuolella rakentamisen painopiste on Nikkilässä ja Talmassa sekä suunnitelmakauden loppupuolella Etelä-Sipoossa (Söderkulla-Majvik).
- Sipoon taajama-alueet toteutetaan sosiaalisesti tasapainoisina, joukkoliikenteeseen ja Nikkilässä raideliikenteeseen tukeutuvina sekä rakenteeltaan tiiviinä.
- Sipoon kyliä kehitetään yhdessä kyläläisten kanssa kyläsuunnitelmien avulla.
- Sipoossa kunta edistää aktiivisesti vuokra-asuntotuotannon toteuttamista.

På Svartvik trädgård kommer huvudvikten i verksamheten, förutom grönsaks- och bärodling, att ligga på utvecklandet av gårdsturism och rekreationsverksamhet.

### Terapi, omsorg och socialservice

Intill Majvik gårds driftcentrum har reserverats byggplatser för service/seniorboende. Jordbrukshelheten kan erbjuda Green Care-service, som redan via pilotverksamhet har utvecklats. Majvik erbjuder odlingslotter och därtill hörande vägledning och rådgivning, handlett deltagande i jordbrukssysslor, t.ex. plantuppdrivning, plantering, såningsarbete och skötsel av gårdens djur. Därtill kan man på gården få njuta av lunch tillsammans med gårdens folk, skördearbete, guidad naturvandring, naturupplevelser och erfarenhet av att bli helt betagen av naturens skönhet.

### Boende och deltagande/utvecklande

I samband med planeringen av bygemenskapen, har man kommit på idén att integrera bostadstomterna i gårdens närhet med gårdens miljö och dess verksamhet. De uppgjorda planerna förverkligas stegvis och de utvecklas vidare i takt med att planläggningen framskrider, bosättningen ökar och man får igång samarbetsprojekten.

## 4.4.4 Målsättningen enligt utgångsmaterialet

### 4.4.4.1 Av kommunen uppställda mål

Kommunens vision I Sibbo 2025-målsättningsplanen (7.10.2013) har kommunfullmäktige valt följande vision som utgångspunkt för kommunens utvecklingsarbete:
**Sibbo – Finlands mest eftertraktade**
- Sibbo är en oas i huvudstadsregionen som erbjuder en gemenskaplig boende- och fritidsmiljö samt förutsättningar för framgångsrikt företagande.
- Invånarna och företagarna i Sibbo är aktiva och initiativrika människor som samarbetar med varandra.

**Utgångspunkterna för Sibbo**
- Sibbo är en tvåspråkig skärgårdskommun med dragningskraft, som kan möta metropolområdets tillväxtutmaningar.
- Det råder en genuin gemenskap i Sibbo och invånarna samarbetar med varandra.
- Invånarna bor nära arbetsplatsen och naturen och boendet är okomplicerat och tryggt.
- Sibbo kommuns ekonomi står på en stadig grund. Grunden för utvecklingen är kommunens högklassiga service och föregångarattityd.

**Markanvändning, boende och trafik (MBT):**
- Sibbo erbjuder mångsidiga boendealternativ och Sibbos natur- och landskapsvärden är en källa till välbefinnande bland kommuninvånarna.
- Sibbo planlägger i främsta hand på kommunägda marker. I början av planeringsperioden ligger byggandets huvudvikt på Nickby och Tallmo och i slutet av planeringsperioden på södra Sibbo (Söderkulla - Majvik).
- Tätortsområdena i Sibbo formas till socialt balanserade områden med en tät struktur som stöder sig på kollektivtrafiken och i Nickby på spårtrafiken.
- Byarna i Sibbo utvecklas tillsammans med byborna med hjälp av byplaner.
- Sibbo kommun främjar aktivt produktionen av hyresbostäder.

**Elinkeinoelämä:**
- Sipoossa koko kuntaorganisaatio edesauttaa yritysten toimintaa, sijoittumista ja kehittymistä alueellaan nopealla ja joustavalla palvelulla.
- Sipoon kunnalla on ajan tasalla oleva elinkeino-ohjelma, joka ohjaa elinkeinoelämän kehitystä ja vastaa kunnan kasvutavoitteisiin.
- Maanhankinnalla ja kaavoituksella varmistetaan riittävä tonttivaranto työpaikkojen lisäämiseksi.
- Tavoitteena on kaksinkertaistaa Sipoon työpaikat vuoteen 2025 mennessä, 5 500 -> 11 000.

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

**Majvikin suunnitteluperiaatteet (Östersundomin yhteinen yleiskaava):**

1. Aluerakennetta mietitään alueen imagon ja toteuttamisen näkökulmasta
- Tavoitteena on tyylikäs, mittakaavallisesti hallittu, rannikolla sijaitseva asuinalue
- Asumisviihtyvyys on ensisijaisen tärkeää
- Tavoitteena luonteva vaiheittainen toteuttaminen
- Aloitus mahdollistetaan jo ennen suuria liikennehankkeita (raideratkaisu) Majvik toimii ”siltana” Sipoon ja pääkaupungin raja-alueella. Alueesta suunnitellaan Sipoon läntinen portti

2. Majvik on luonteva osa rannikolle sijoittuvaa kaupunkirakennetta
- Majvik tukeutuu Östersundomin liitosalueeseen, mutta alueen sisälle suunnitellaan aluevarauksia paikallisille palveluille
- Kaupalliset palvelut sijoitetaan lähinnä metroaseman (tai muun julkisen liikenteen keskuksen) yhteyteen
- Alueen suunnittelussa selvitetään tarve tarjota tilavarauksia kaupallisille pienyrityksille
- Alustava asukastavoite on 10 000 asukasta, mutta lopullinen tavoite määräytyy alueen suunnittelun myötä.

3. Alueella taataan monipuolinen asuntotarjonta
- Alueella mahdollistetaan asuminen kaikille ikään ja sosiaaliseen statukseen katsomatta
- Majvik tarjoaa omaleimaisia, ekologisesti edistyksellisiä ja yksilöllisiä koteja. Alueella on erilaisia rakennustyyppejä, niin rivitaloja, pientaloja kuin kerrostalojakin

4. Suunnittelussa hyödynnetään alueen luontaiset ominaispiirteet ja vahvuudet
- Rannat ja meri hyödynnetään virkistykseen laajasti. Rannat ja luontoyhteys ovat pääosin kaikkien käytössä ja saavutettavissa. Alueelle suunnitellaan venesatamatoimintaa palvelemaan alueen tarpeita
- Bölsfjärdenin lahdenpohjukan ympäristö suunnitellaan julkiseksi tilaksi
- Purouomia ja -laaksoja vahvistetaan alueen keskeisenä viherrunkona
- 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

**Näringslivet:**
- Hela kommunorganisationen främjar företagens verksamhet, etablering och utveckling i området genom snabb och smidig service.
- Sibbo kommun har ett tidsenligt näringsprogram som styr näringslivets utveckling och möter kommunens tillväxtmål.
- Genom markanskaffning och planläggning garanteras en tillräcklig tomtreserv för att utöka antalet arbetsplatser.
- Målet är att fördubbla antalet arbetsplatser i Sibbo fram till år 2025, 5 500 -> 11 000.

Sibbo kommunstyrelse har också godkänt planeringsprinciperna för Majvik och Granö för styrning av områdesplaneringen som en del av Den gemensamma generalplanen för Östersundom (KS 9.11.2010).

**Planeringsprinciper för Majvik (Den gemensamma generalplanen för Östersundom):**

1. Regionstrukturen planeras med utgångspunkt i områdets image och genomförande
- Planeringen syftar till att skapa ett stiligt och beträffande dimensionerna balanserat bostadsområde på kusten
- Boendetrivseln kommer i första hand
- Målet är ett naturligt genomförande i etapper
- Genomförandet ska kunna inledas redan före de stora trafikprojekten (spårlösningen) Majvik fungerar som en bro i gränsområdet mellan Sibbo och huvudstaden. Området betraktas som Sibbos västra port

2. Majvik är en naturlig del av stadsstrukturen längs kusten
- Majvik stödjer sig på det inkorporerade området i Östersundom, men inom området planeras områdesreserveringar för lokal service
- Den kommersiella servicen placeras främst i anslutning till metrostationen (eller annan central för kollektivtrafik)
- Vid planeringen av området utreds behovet av att erbjuda utrymmesreserveringar för kommersiella småföretag
- Det preliminära målet beträffande antalet invånare är 10 000, men det slutliga målet fastställs allteftersom planeringen fortskrider

3. I området säkerställs ett mångsidigt bostadsutbud
- Vem som helst ska kunna bo i området oavsett ålder och social status
- Majvik erbjuder särpräglade, ekologiskt avancerade och personliga hem. I området finns det olika byggnadstyper: såväl radhus och småhus som våningshus

4. Vid planeringen utnyttjas områdets naturliga särdrag och styrkor
- Stränderna och havet utnyttjas i stor utsträckning för rekreation. Stränderna och kopplingen till naturen är till största delen tillgänglig för alla. I området planeras båthamnsverksamhet för att tillgodose områdets behov
- Omgivningen kring Bölsfjärden planeras till ett offentligt rum
- Bäckfårorna och -dalarna utgör en central grön stomme
- Promenadvägar och friluftsleder förläggs till det vackra skogs- och havslandskapet
- Det befintliga jordbrukets driftcentrum bevaras och

parantaminen, kaupunkiviljely)
- Luonnonsuojelullisesti tärkeät alueet sekä ekologisten käytävien toive huomioidaan suunnitteluprosessissa

5. Aluetta suunnitellaan toimivan julkisen liikenteeseen tukeutuen
- Julkisen raideliikenteen tyyppi ja sijoittelu määritellään osana yleiskaavaa
- Joukkoliikenteen edellytyksiä tuetaan. Joukkoliikenne on kaikissa vaiheissa taloudellisesti edullista järjestää Majvikin läntisen sijainnin johdosta

6. Alueella on toimivat liikennejärjestelyt
- Liityntäpysäköinnin järjestelyt selvitetään kokonaisuutena Östersundomin yhteisessä yleiskaavassa
- 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

Kaavaa varten on laadittu seuraavat selvitykset ja niistä saadut tulokset on huomioitu kaavaa laadittaessa:
- Sipoon Majvik ja Svartvik, Rakennuskulttuurin selvitys, MA-Arkkitehdit, 23.3.2017
- Lepakkotarkastus Sipoon Majvikin asemakaava-alueella 2016 . Timo Metsänen, Luontoselvitys Metsänen, 12.1.2017
- Green Care - hyöty hoivapalveluiden sijoittamisesta maatila- ympäristöön. Susann Rännäri / Pro Agria, 12.1.2017
- Majvikin I asemakaavan liikenneselvitys. WSP Group Finland, 24.3.2017
- Utredning och förslag till egna lösningar för hanteringen av vatten och avlopp för Svartvik gård. Ab Wassis Oy, 9.3.2017.

## 4.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa asemakaavoituksessa käsitellään.

Osalliset ilmaisivat seuraavia tavoitteita vuorovaikutustilaisuudessa 12.4.2016:
- Ranta-alueilla (kaava-alueen ulkopuolella) liikkumista tulisi ohjata niin, että luonto säilyy eikä ranta-alueen asukkaille aiheudu häiriötä
- Lenkkeilymahdollisuudet Majvikin alueella tulee säilyttää
- Majvikintien ja Uuden Porvoontien (mt 170) liittymän turvallisuutta tulisi parantaa siirtämällä liittymä parempaan paikkaan.

utvecklas till en av Majviks attraktioner. Gården blir en oas för invånarna i området.
- I syfte att utnyttja särdragen dristar man sig vid planeringen även till att undersöka nya slags lösningar (ifrågasättande av vägsträckningen för landsväg 170, brolösningar, förbättring av förutsättningarna för kollektiv trafik och lätt trafik, stadsodling)
- Naturskyddsmässigt viktiga områden samt önskemålet om ekologiska korridorer beaktas vid planeringsprocessen

5. Området planeras med stöd av en fungerande kollektivtrafik
- Den kollektiva spårtrafikens typ och placering fastställs som en del av generalplanen
- Förutsättningarna för kollektivtrafiken främjas. På grund av Majviks läge i väster är anordnande av kollektivtrafik ekonomiskt fördelaktigt i alla skeden

6. Området har fungerande trafikarrangemang.
- Anslutningsparkeringen utreds som en helhet i den
- gemensamma generalplanen för Östersundom.
- Interna förbindelser planeras så att det ska vara lätt att röra sig till fots och med cykel.
- En naturlig anslutning till Borgåleden utreds.

7. Majvik planeras på ett ansvarsfullt sätt Öppen planeringsprocess där vi hör och diskuterar med intressenterna och andra intressegrupper
- Vid planeringen stöds miljövänliga energilösningar och lokala energiproduktionsformer (t.ex. bergvärme) i mån av möjlighet.

### 4.4.4.2 Målsättning utgående från områdets tillstånd och egenskaper

För planen har gjorts följande utredningar och resultatet av dem har beaktas vid planeringen:
- Sipoon Majvik ja Svartvik, Rakennuskulttuurin selvitys, MA-Arkkitehdit, 23.3.2017 (Byggnadskulturutredning)
- Lepakkotarkastus Sipoon Majvikin asemakaava-alueella 2016 . Timo Metsänen, Luontoselvitys Metsänen, 12.1.2017 (Fladdermusutredning)
- Green Care - hyöty hoivapalveluiden sijoittamisesta maatila- ympäristöön. Susann Rännäri / Pro Agria, 12.1.2017 (Utredning on Green Care i landsbygdsmiljö))
- Majvikin I asemakaavan liikenneselvitys. WSP Group Finland, 24.3.2017 (Trafikutredning)
- Utredning och förslag till egna lösningar för hanteringen av vatten och avlopp för Svartvik gård. Ab Wassis Oy, 9.3.2017.

## 4.4.5 Mål som uppkommit under planeprocessen

Intressenter är markägarna och de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde berörs av planeringen. Intressenterna framförde följande målsättningar vid presentationstillfället för deltagande och bedömning 12.4.2016:
- På strandområdena (utanför planområdet) skall mänskornas möjlighet att vandra styras så, att naturen bevaras och att strandområdets innevånare inte störs

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Koska asemakaavan tavoitteena on alueen yritysten elinkeinotoiminnan kehittämisedellytysten varmistaminen, perustuu maankäyttöratkaisu niiden toiminnalliseen suunnitteluun. Maankäytön rakenteen vaihtoehtoja ei ole ollut tarpeen tutkia, koska kyse on elinkeinotoimintaan liittyvästä asemakaavasta. Liikenneverkon osalta asemakaavassa on varauduttu siihen, että alueen kokoojakatuverkko pystyy palvelemaan mahdollisesti myöhemmin alueelle kehittyvää raideliikenteeseen tukeutuvaa kaupunkirakennetta Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen visioimalla tavalla.

Nykyinen Majvikintie pystyy pienin parannuksin palvelemaan asemakaavan mukaista maankäyttöä. Pääkokoojakadun (Majvikintie) osalta on asemakaavan suunnittelun aikana tutkittu kaksi vaihtoehtoa:

A: Pääkokoojakatu (Majvikintie) johdetaan nykyistä tielinjaa pitkin Majvikin maatilan talouskeskusta sivuten suoraan Svartvikin alueelle

B: Pääkokoojakatu (Majvikintie) suunnitellaan johdettavaksi tilan talouskeskuksen pohjoispuolelta kohti ranta-aluetta Etelä-Majvikin kaavarungossa (2013) hahmotellulla tavalla, jolloin Svartvikiin suuntautuva liikenne liittyy Majvikintiehen Majvikin tilan talouskeskuksen länsipuolella. Majvikin tilan talouskeskuksen länsipuolisten alueiden mahdollisesti rakentuessa voidaan tilan läpi kulkeva Majvikintie muuttaa kevyttä liikennettä ja alueen sisäistä ajoneuvoliikennettä palvelevaksi.

Asemakaavaratkaisu on laadittu siten, että katualueen mitoituksessa ja muotoilussa varaudutaan vaihtoehdon B mukaiseen katuverkkoon.

- Möjligheterna till motionering på Majvik-området skall bevaras
- Majviksvägens och Nya Borgåvägens (väg 170) korsning skall göras säkrare genom att korsningen flyttas till ett bättre ställe.

## 4.5 Alterna detaljplanelösningar

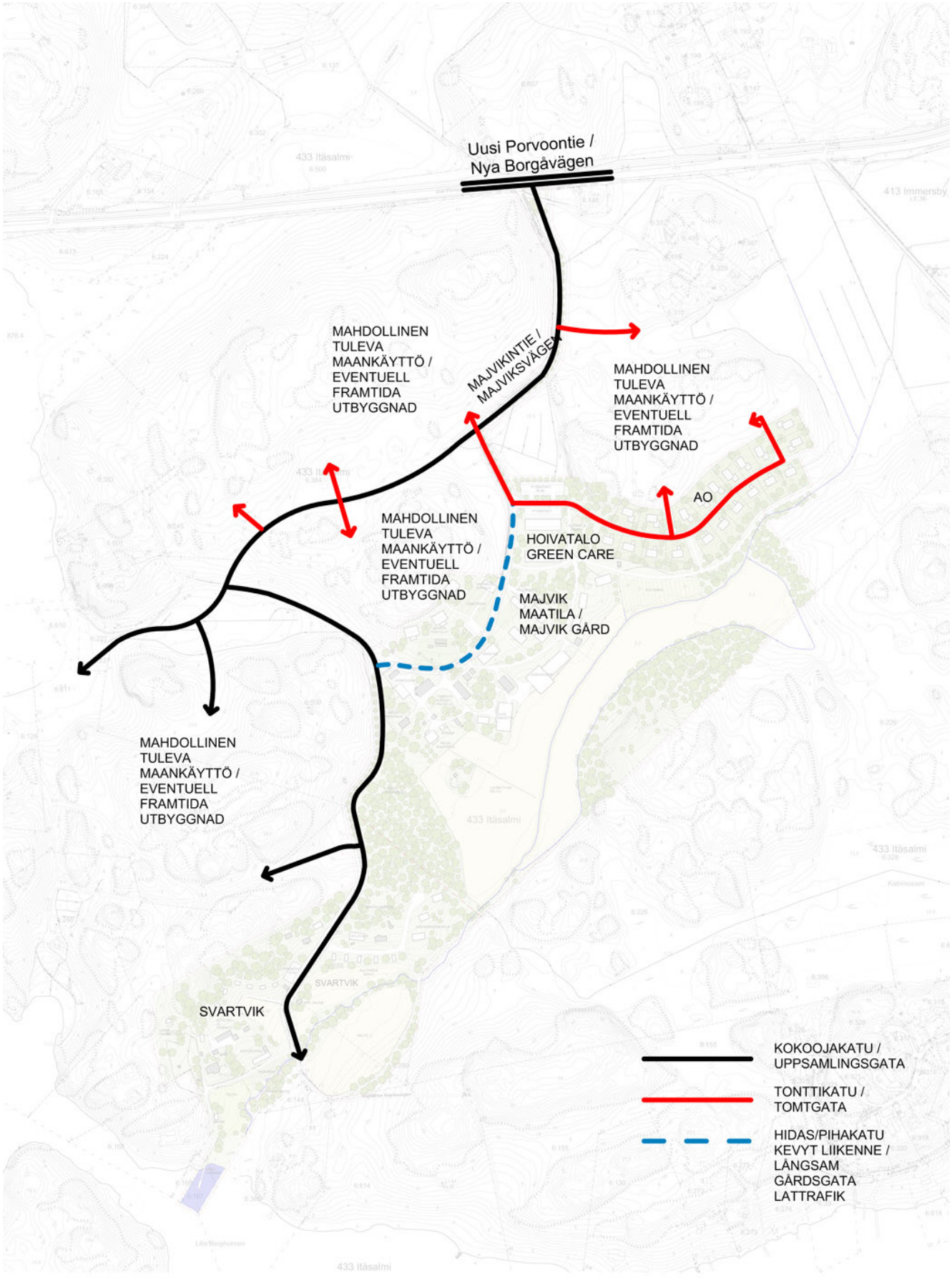
Eftersom detaljplanens syfte är att säkerställa utvecklingsförutsättningarna för företagens näringsverksamhet på området, grundar sig markanvändningslösningen på en utvecklingsvision för näringsverksamheten. Då det är fråga om en detaljplan som hör ihop med näringsverksamhet, har det inte funnits behov att undersöka alternativa markanvändningsmöjligheter.
Då det gäller trafiknätverket har man i detaljplanen utgått från att samlingsgatunätverket klarar av att betjäna en eventuell senare utbyggnad som stöder sig på spårtrafik enligt visionen i förslaget till gemensam generalplan för Östersundom.
Den nuvarande Majviksvägen klarar, efter små förbättringar, av att betjäna den markanvändning som detaljplanen medför.

Då det gäller samlingsgatans (Majviksvägen) sträckning har man i detaljplanens planeringsskede undersökt två alternativa lösningar:

A: Huvudsamlingsgatan (Majviksvägen) leds, såsom nu, via Majvik gårds driftcentrum till Svartvik-området

B: Huvudsamlingsgatan planeras i samband med senare markanvändning så, att den går norr om gårdens driftcentrum i enlighet med lösningen i Etelä-Majvikin kaavarunko 2013 (Stomplan för södra Majvik) varvid trafiken till Svartvik ansluter till Majviksvägen väster om Majvik gårds driftcentrum.
Då de områden som ligger väster om Majvik gårds driftcentrum eventuellt byggs ut, kan den del av Majviksvägen som går genom Majvik gård ändras så, att den betjänar lätt trafik och områdets interna trafik.

Detaljplanelösningen har uppgjorts så, att man vid dimensioneringen och dragningen av gatuområdena förbereder sig för möjligheten att förverkliga gatunätet enligt alternativ B.




**MAJVIK**
LIIKENNEVERKON PERIAATE /
PRINCIP FÖR TRAFIKNÄTET

# 5. Asemakaavan kuvaus

## 5.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavan keskeisen osan muodostaa maatalousalue (MT), joka käsittää Majvikin tilan ja Svartvikin puutarhatilan pelto- ja puutarhaviljely- sekä laidunalueet. Alueeseen sisältyvät molempien tilojen talouskeskukset, joille voidaan rakentaa tuotantotoiminnan vaatimien rakennusten ohella myös toiminnan edellyttämiä asuinrakennuksia omistajille ja työntekijöille. Maatalousalue rajautuu idässä maa- ja metsätalousalueeseen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Majvikin tilan talouskeskukseen yhteyteen on osoitettu tilan toimintaan liittyvän Green Care-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita kaksi kappaletta (AE-1 ja AE-2). Majvikin tilan viljelysalueen pohjoisreunaan, etelään viettävälle rinteelle, on osoitettu 20 kpl omakotitontteja (AO).

Kaava-alueen eteläosassa Svartvikin tilalle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue tilan kehittämistavoitteiden mukaisesti (RM). Korttelin yhteyteen sijoittuu erillispientalojen korttelialue (AO), jolla sijaitsee olemassa oleva omakotitalo, lisäksi kaava mahdollistaa lisärakentamisen korttelin. Maatilatoiminta ja niihin liittyvä palvelutoiminta sekä asunnot tukeutuvat nykyisen Majvikintien linjausta seuraavaan kokoojakatuun.

### 5.1.1 Mitoitus

# 5. Redogörelse för detaljplanen

## 5.1 Detaljplanens struktur

En central del av detaljplaneområdet utgörs av jordbruksområde (MT), som omfattar Majviks gårds och Svartviks trädgårds åkrar, trädgårdsodlingar och betesmarker. I området ingår båda lägenheternas driftcentrum där man förutom byggnader som behövs för produktionen också kan bygga för verksamheten behövliga bostäder för ägarna och för arbetstagarna. Jordbruksområdet gränsar i öst till ett jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY).

I anslutning till Majvik gårds driftcentrum har två kvartersområden (AE-1 och AE-2) anvisats för byggnader som hör ihop med gårdens Green Care-verksamhet. I en sydsluttning norr om Majvik gårds odlingsområde har man anvisat 20 st. egnahemshustomter(AO).

I södra delen av planområdet på Svartvik gårds område har anvisats ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism i enlighet med gårdens utvecklingsmålsättningar (RM). I anslutning till kvarteret finns ett kvarter för fristående småhus (AO), där det finns ett egnahemshus och där planen möjliggör tilläggsbyggande.

Jordbruksverksamheten och serviceverksamheten som hör därtill samt bostäderna stöder sig på en samlingsgata som följer den nuvarande Majviksvägens vägsträckning.

### 5.1.1 Dimensionering

| | |
|---|---|
| **AE-1**<br>Erityisasumisen korttelialue.<br>Kvartersområde för specialboende. | 3000 k-m2 / v-m2 |
| **AE-2**<br>Erityisasumisen korttelilue, jolla sallitaan pientalorakentaminen<br>Kvartersområde för specialboende, där byggnade av småhus tillåts. | 1000 k-m2 / v-m2 |
| **AO**<br>Erillispientalojen korttelialue.<br>Kvartersområde för fristående småhus. | Korttelit 301-305: e=0,25 - n. 4770 k-m2, lisäksi saa rakentaa enintään 50 k-m2 taloustiloja kutakin asuntoa kohti<br>Kvarter 301-305: e=0,25 - cirka 4770 k-m2, utöver får byggas högst 50 v-m2 ekonomibyggnader per bostad.<br>Kortteli 307: 300 k-m2, lisäksi saa alueelle rakentaa enintään 150 k-m2 taloustiloja.<br>Kvarter 307: 300 v-m2, utöver får byggas högst 150 v-m2 ekonomibyggnader på området |
| **RM**<br>Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue<br>Kvartersområde för byggnader som betjänar turism. | 1050 k-m2 / v-m2 |
| **MT**<br>Maatalousalue.<br>Jordbruksområde. | mtk 1700 k-m2 / v-m2<br>rma 1050 k-m2 / v-m2 |
| **yhteensä / sammanlagt** | noin / cirka 12 870 k-m2 / v-m2 |

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
AO-kortteleissa 2 ap/asunto.
AE-1 ja AE-2 kortteleissa 1 ap/ 200 k-m2.
RM-korttelin ohjeellisilla pysäköintialueilla (p) sallitaan matkailuajoneuvojen pysäköinti.

Bilplatser bör reserveras enligt följande:
AO-kvarteren, 2 bilplatser/bostad
AE-1 och AE-2 kvarteren, 1 bilplats/200 v-m2
RM-kvarterets riktgivande parkeringsområden (p) tillåter parkering av husvagnar och -bilar

### 5.1.2 Tekninen huolto

Majvikin tilaan liittyvä uudisrakentaminen liitetään asemakaavan-alueen itäpuolella kulkevaan kunnan vesijohto- ja viemäriverkkoon. Vesi- ja viemäriputkien tarkka sijainti selviää maaperätutkimusten avulla ennen kunnallistekniikan rakentamista. Erillispientaloalueen (AO) ja erityisasumisen korttelialueiden (AE) katoilta tulevat hulevedet, joita ei voida hyödyntää tonttikohtaisesti, johdetaan alueelle rakennettavaan selkeytys- ja viivytysaltaaseen (hule).

Asemakaava-alueen eteläosassa sijaitsevalla Svartvikin tilalla on tarkoitus käyttää paikallista veden hankintaa sekä puhdistaa syntyvät jätevedet paikallisilla puhdistamoilla, minkä toiminnan pieni mittakaava mahdollistaa.

Koko kaava-alueen osalta laaditaan vesi- ja viemärihuollon suunnitelma kustannuslaskelmineen asemakaavan vahvistumisen jälkeen.

### 5.1.3 Liikenne

Katuverkon linjauksessa ja kokoojakadun katualueen mitoituksessa on varauduttu siihen, että se pystyy tulevaisuudessa palvelemaan mahdollisesti Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen esittämää raideliikenteeseen tukeutuvaa kaupunkirakennetta Majvikin alueella. Ensivaiheessa Majvikintien palvelee vain asemakaava-aluetta, jolloin pienet parannukset ovat riittäviä. Suunniteltu Majvikintien ja Uuden Porvoontien (mt 170) liittymän parantaminen on alueen tulevaisuuden maankäytön kehitystä ajatellen väliaikaisratkaisu, jota voidaan tarpeen mukaan muuttaa muiden maankäytön suunnitelmien täsmentyessä. Liittymäalueen parantamisella on kuitenkin positiivinen vaikutus liittymäalueen nykyiseen liikenneturvallisuuteen.

Asemakaava-alueen pääkokoojakatuna toimii Majvikintie, joka liittyy Uuteen Porvoontiehen. Majvikintien pohjoisosa on nykytilassaan sorapintainen (800 metriä), eteläosa on jo asfaltoitu (noin 500 metriä). Nykyisin tietä hoitaa Majvikin tiehoitokunta. Uuden Porvoontien varressa kulkee kävely- ja pyörätie Söderkullan taajamaan ja Helsingin suuntaan sekä julkinen liikenne. Linja-autopysäkit sijaitsevat Uudella Porvoontiellä aivan Majvikintien ja Uuden Porvoontien risteysalueen tuntumassa. Joukkoliikenteen palvelutaso Uudella Porvoontiellä on yksi Sipoon parhaista ja liikennöintiaika on laaja. Joukkoliikenneyhteydet erityisesti Helsinkiin ja Söderkullaan ovat helposti saavutettavissa.

Ennen maantieksi muuttumistaan Uusi Porvoontie on ollut valtatie 80 km/h rajoituksella, nykyisin nopeusrajoitus Majvikintien liittymän kohdalla on 60 km/h, mutta tieympäristö ei tue alhaisempaa nopeusrajoitusta. Nykytilanteessa liittymisnäkemä on rajoittunut Majvikintieltä Uudelle Porvoontielle Helsingin suuntaan kääntymisen osalta maantien mäkisyyden vuoksi. Idästä päin lähestyvät autot jäävät hetkellisesti katveeseen mäen taakse, myöskään kävelijöiden ja pyöräilijöiden maantien ylitys ei toteudu nykyisellään turvallisesti.

### 5.1.2 Teknisk service

Nybyggnationen i anslutning till Majvik gård ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät som finns öster om detaljplaneområdet.
Vatten- och avloppsledningarnas noggranna placering framgår av den markkartering som görs innan kommunaltekniken byggs.
Det dagvattnet från taken på småhusområdet (AO) och kvarteren för specialboende (AE) som inte kan utnyttjas på tomterna, leds till en sedimenterings- och fördröjningsbassäng som skall byggas på området (hule).

På Svartvik gård, i planområdets södra del, har man för avsikt att använda lokala vattentäkter samt rena avloppsvattnet i lokala reningsverk. Verksamhetens småskalighet gör detta möjligt.

Efter att detaljplanen har fastställts, uppgörs för hela planområdet en vatten- och avloppshanteringsplan med därtill hörande kostnadskalkyler.

### 5.1.3 Trafik

Då det gäller vägnätets sträckning och dimensionering av samlingsgatans gatuområde, har man förberett sig för att gatan i framtiden, i enlighet förslaget till gemensam generalplan för Östersundom, klarar av att på Majvik-området betjänar en eventuell stadsstruktur som stöder sig på spårtrafik. I detta första skede betjänar Majviksvägen endast detaljplaneområdet och då är små förbättringar tillräckliga. Den planerade förbättringen av anslutningsområdet för Majviksvägen och Nya Borgåvägen (landsväg 170) är med tanke på framtida markanvändningsutveckling en tillfällig lösning, som vid behov kan ändras när markanvändningsplanerna preciseras. Förbättringen av anslutningsområdet har ändå en positiv inverkan på den nuvarande trafiksäkerheten i korsningen.

Majviksvägen är huvudsamlingsgata på detaljplaneområdet och den ansluter till Nya Borgåvägen. Den norra delen av Majviksvägen är för tillfället grusbelagd (800 meter), den södra delen är redan asfalterad (cirka 500 meter). Nu sköts vägen av Majviks väglag. Längs Nya Borgåvägen löper en gång- och cykelväg och det går kollektivtrafik till Söderkulla tätort och i riktning mot Helsingfors. Busshållplatserna finns på Nya Borgåvägen alldeles invid korsningen mellan Majviksvägen och Nya Borgåvägen. Kollektivtrafikens servicenivå längs Nya Borgåvägen hör till de bästa i Sibbo och trafikeringstiden är omfattande. Kollektivtrafikförbindelserna är lättillgängliga, särskilt till Helsingfors och Söderkulla.

Innan Nya Borgåvägen blev landsväg, var den riksväg med 80 km:s hastighetsbegränsning, nu är hastighetsbegränsningen vid Majviksvägens anslutning 60 km/h, och vägmiljön stöder inte en lägre hastighetsbegränsning. I nuläget är sikten i korsningen begränsad då man vänder av från Majviksvägen ut på Nya Borgåvägen i riktning mot Helsingfors, då en backe

Liittymän kohdalla on heikko näkemä idän suuntaan ja ylitys ohjautuu helposti poikittain maantien yli. Risteyksen liikenneturvallisuutta on tarpeen parantaa, minkä johdosta kaavatyön yhteydessä laaditussa liikenneselvityksessä on esitetty liittymäpaikan siirtämistä itään päin n.10 metriä, mikä on vähimmäisvaatimus näkemäalueohjeessa esitettyjen arvojen täyttymiseksi. Näkemien parantaminen helpottaa liittymistä Majvikintieltä Uudelle Porvoontielle ja parantaa liikenneturvallisuutta liittymäalueella. (WSP, 2017).

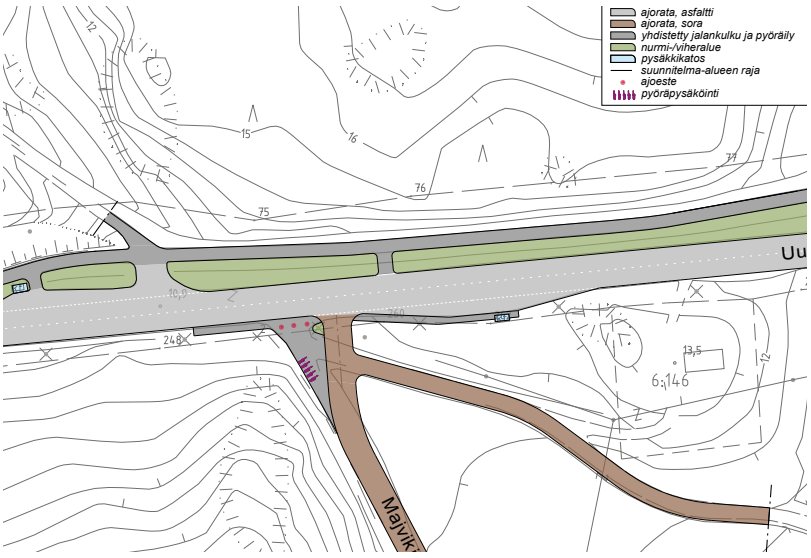
Pääkokoojakatu suunnitellaan johdettavaksi tilan talouskeskuksen pohjoispuolelta kohti ranta-aluetta Etelä-Majvikin kaavarungossa (2013) hahmotetulla tavalla, jolloin Svartvikin alueen liikenne voi mahdollisen tehokkaamman maankäytön toteutuessa johtaa Majvikin tilan talouskeskuksen länsipuolelle. Ratkaisu on ollut perustana katualueen mitoitukselle ja muotoilulle.

Pohjoisosaltaan Majvikintie on mahdollista tulevaa rakentamista ajatellen mitoitettu siten, että sen varteen voidaan ajoradan molemmin puolin toteuttaa kevyen liikenteen väylät sekä puuistutuksia. Majvikin tilan talouskeskuksen tuntumassa ja siitä etelään katualue mitoitetaan kapeammaksi, katualueelle varataan tila ajorajalle ja toista puolta kulkevalle kevyen liikenteen väylälle. Majvikin tilan talouskeskuksen länsipuolisten alueiden mahdollisesti rakentuessa voidaan katu tilan kohdalla muuttaa vain kevyttä liikennettä ja alueen sisäistä ajoneuvoliikennettä palvelevaksi.

försämrar sikten. De bilar som kommer österifrån försvinner för ett ögonblick ur synfältet bakom backen. Inte heller fotgängare och cyklister kan korsa landsvägen tryggt i nuläget. Sikten österut är dålig i korsningsområdet och man sneddar lätt över landsvägen. Trafiksäkerheten i korsningen bör förbättras, varför man i den trafikutredning som har gjorts i samband med detaljplanearbetet har framfört att korsningsområdet flyttas ca 10 meter österut, vilket är minimikravet för att uppnå de gränsvärden som finns i siktområdesföreskrifterna. En förbättring av sikten underlättar anslutning från Majviksvägen till Nya Borgåvägen och förbättrar trafiksäkerheten i korsningsområdet. (WSP, 2017).

Huvudsamlingsgatan planeras så, att den går norr om gårdens driftcentrum i riktning mot strandområdet, i enlighet med lösningen i Etelä-Majvikin kaavarunko 2013 (Stomplan för södra Majvik), varvid trafiken till Svartvik i samband med en eventuell senare effektivare markanvändning kan ledas till Majviksvägen väster om Majvik gårds driftcentrum. Lösningen har legat till grund för dimensioneringen och utformningen av gatuområdet.

Den norra delen av Majviksvägen är, med tanke på eventuell framtida utbyggnad dimensionerad så, att man har reserverat plats för lättrafikleder och trädplanteringar på vardera sidan om körbanan. Vid Majvik gårds driftcentrum och därifrån söderut dimensioneras gatuområdet så att det blir smalare, på gatuområdet reserveras plats för en körbana och en lättrafikled som löper längs den ena sidan av gatan. I det fall att områdena väster om Majvik gårds driftcentrum byggs ut, kan gatan vid gårdens driftcentrum ändras så, att den bara betjänar lättrafik och intern fordonstrafik.




*Kuva: Uuden Porvoontien (mt 170) ja Majvikintien parannettu liittymäalue, ensivaihe.*
*Bild: Nya Borgåvägens (landsväg 170) och Majviksvägens förbättrade anslutningsområde, det första skede.*

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan uusi rakentaminen sijoittuu olemassa olevien tilojen talouskeskuksiin ja pihapiireihin sekä Majvikin tilan pohjoispuoliseen loivaan metsäiseen rinteeseen. Uusi rakentaminen noudattaa perinteistä maisemallista sijoittumista moreenimäkien hiekkarinteille ja hietamoreeneille. Rakentamisen sijoittelun ansiosta Majvikin purolaakso viljelyksineen ja laidunalueideen säilyy. Majvikin tilan talouskeskusta vastapäätä peltoa rajaava metsäinen kalliorinne on osoitettu MY-merkinnällä. Tavoitteena on säilyttää sen maisemallisesti merkittävä asema peltolaakson rajaajana.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiksi kohteiksi (luo-merkintä) on osoitettu osa Majvikin puron reuna-alueesta ja tulva-aluetta kaava-alueen eteläosassa sekä Majvikin tilan talouskeskuksen eteläpuolella oleva kostea lehto.

Rakentaminen osoitetaan hieta- ja moreenimaille, joilla on hyvät perustamisolosuhteet. Savien esiintymisestä ja sijainnista alueella on nykyisillä toimijoilla hyvät tiedot alueella pitkään jatkuneen viljelyn ansiosta, sulfidipitoisille savimaille ei osoiteta rakentamista.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on selvitetty kaavatyön yhteydessä. Kohteita ei saa purkaa ja niitä koskevat korjaus- ja muutostyöt sekä muu täydennysrakentaminen tulee tehdä siten, että kohteiden rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### Asumisen korttelialueet (AE-1, AE-2, AO)

Majvikin maatilan talouskeskukseen liittyen on osoitettu kaksi erityisasumisen korttelialuetta. Talouskeskuksen pohjoispuolella oleva erityisasumisen korttelialue (AE-1) on tarkoitettu hoivakotirakennukselle, johon voidaan sijoittaa senioriasumisen lisäksi myös tiloja hoivaan liittyville tai sitä tukeville palveluille, joita voivat olla mm. kurssitoiminta ja lasten päivähoito.

AE-2 kortteli on sijoitettu loivaan rinteeseen talouskeskuksen luoteispuolelle. Tälle on tarkoitus sijoittaa mm. ryhmäasumista pientaloissa senioreiden Green Care-toimintaan liittyen. Rinteen alaosaan asuntojen edustalle on suunniteltu puutarhaviljelyä sekä pienimuotoista taimimyyntiä ja kahvilatoimintaa.

Kaikki AE-korttelialueille sijoittuva rakentaminen ja toiminnat liittyvät maatilakokonaisuuden Green Care -konseptiin.

Majvikin tilan talouskeskuksen ja peltoalueen pohjoisreunaan on osoitettu erillispientalojen korttelialueet (AO) tonttikadun molemmin puolin. Tontit

## 5.2 Uppnående av målet för miljöns kvalitet

Det nya byggandet enligt denna detaljplan placeras i anslutning till de nuvarande gårdarnas driftcentrum och gårdsmiljöer samt i en svagt mot söder sluttande skogsbacke norr om Majvik gård. Det nya byggandet följer traditionell placering av husen i landskapet, på moränkullarnas sandsluttningar och sandmoräner. Tack vare pietetsfull placering av husen bevaras landskapet i Majvik bäckdal med sina odlingar och betesmarker. Den skogbeklädda bergsbranten mittemot Majvik gård, på andra sidan åkerlandskapet, har anvisats med beteckningen MY.  Målsättningen är att bevara bergsbrantens landskapsmässigt betydande status som en avgränsande faktor för odlingsdalen.

För naturens mångfald viktiga objekt (luo-beteckning) har anvisats för en del av strandzonen längs Majviksbäcken samt en del av Majviksbäckens översvämningsområde i planområdets södra del samt därtill en fuktig lund söder om Majvik gårds driftcentrum.

Byggande anvisas till mo- och moränmarker, där det är bra att bygga grunden.
Förekomsten av lera är välkänd av de nuvarande odlarna som har god kunskap därom tack vare lång erfarenhet som jordbrukare. Inget byggande anvisas på sulfidhaltiga lerjordar.

De kulturhistoriskt värdefulla objekten har utretts under detaljplanearbetet. Byggnaderna får inte rivas och reparations- och ändringsarbeten samt annat tilläggsbyggande bör göras så, att byggnadernas byggnads- och kulturhistoriska värde bevaras.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

#### Kvartersområden för boende  (AE-1, AE-2, AO)

I anslutning till Majvik gårds driftcentrum har två kvartersområden anvisats för specialboende. Det kvartersområde för specialboende (AE-1) som är norr om driftcentret, är reserverat för serviceboende, där det förutom seniorboende även finns lokaler för vård och tjänster som stöder vården, vilket kan vara bl.a. kursverksamhet och barndagvård.

AE-2 kvarteret placeras i en svag sluttning nordväst om driftcentrum. Här byggs hus för gruppboende inom ramen för Green Care-verksamheten för seniorer. I sluttningens nedre del, framför husen, planeras trädgårdsodling samt småskalig plantförsäljning och caféverksamhet.

Allt byggande och alla funktioner inom AE-kvarteren hör ihop med jordbrukshelhetens Green Care-koncept.

I norra kanten av Majvik gårds driftcentrum och åkerområdet har anvisats ett kvartersområde för

ovat kooltaan n. 900-1000 m2, jolloin niille voidaan sijoittaa hyvin kasvimaita ja muuta puutarhaviljelystä.

Svartvikin tilan pihapiiriin liittyvän erillisen asuinrakennuksen tontti kaava-alueen eteläosassa on osoitettu merkinnällä AO. Sille on osoitettu mahdollisuus nykyisen rakennuksen laajentamiseen ja lisärakentamiseen.

### Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM)

Svartvikin puutarhatilan päärakennus ja sitä ympäröivä pihapiiri on osoitettu ”Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi” (RM) tilan kehittämiskonseptin mukaisesti. Korttelialueelle voidaan sijoittaa maatilamatkailua palvelevia rakennuksia ja toiminnalle tarpeellisia asumis- ja majoitusrakennuksia. RM-alueen ranta-alueelle on osoitettu mahdollisuus toteuttaa tilan matkailutoimintaan liittyvä venevalkama. Rannan tuntumaan on osoitettu myös rakennusala saunarakennukselle, joka sekin liittyy tilan matkailupalvelutoimintaan.

### Pysäköintipaikkojen korttelialue (LPA)

Kokoojakatu Majvikintien ja erillispientalojen tonttikadun kulmaan on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle voidaan sijoittaa noin 35 autopaikkaa. Tämä alue on tarkoitettu ensisijaisesti maatilan käyttöön, sillä kasvava asiakasliikenne ja tilalla sekä alueella järjestettävät tapahtumat lisäävät pysäköintipaikkatarvetta.

## 5.3.2 Maatalousalueet

Maatalousalueeksi (MT) on osoitettu Majvikin maatilan ja Svartvikin puutarhatilan viljelyksessä olevat pelto-, puutarha- ja laidunalueet sekä tilojen talouskeskusalueet. Talouskeskusten alueille on osoitettu rakennusalat nykyisten rakennusten ympäristöön. Rakennusaloille voidaan sijoittaa tilojen toimintaan kuuluvia maatalousrakennuksia kuten eläinsuojia, varastoja, kasvihuoneita, konesuojia, tuotteiden myyntitiloja, työpaja- ja verstastiloja ja vastaavia rakennuksia ja rakennelmia. Varsinaisten tuotanto- ja varastorakennusten lisäksi rakennusaloille voidaan toteuttaa tilojen toimintaa palvelevia palvelurakennuksia, kuten kahvila-, ravintola- ja kurssitiloja sekä esim. hoivatoimintaan tai matkailupalveluihin ja maatilatoimintaan liittyviä majoitustiloja. Asuinrakennuksille , mm. työntekijöiden asunnoille, on rakennusalalla osoitettu rakennusoikeuden enimmäismäärä. Tuotantorakennuksien tarve ja määrä riippuu harjoitettavasta maa- ja puutarhatuotannosta.

Kaikkien tilakeskusten alueelle toteutettavien rakennusten täytyy muodoltaan ja väritykseltään muodostaa sopusuhtainen kulttuurimaisemaan sopiva kokonaisuus.

Majvikin tilan peltolaaksoa itäpuolella rajaava maisemallisesti merkittävä kallioinen rinne on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

fristående småhus (AO) på vardera sidan om en tomtgata. Tomterna blir cirka 900 - 1000 m2 stora, vilket gör att man väl kan ha ett grönsaksland och annan trädgårdsodling.

På Svartvik gård har den befintliga bostadstomten i planområdets södra del har fått beteckningen AO. Den har anvisats möjlighet till utvidgning av det nuvarande huset samt tilläggsbyggande.

### Kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM)

Svartvik trädgårds huvudbyggnad och den omgivande gårdsmiljön har anvisats som ”kvartersområde för byggnader som betjänar turism ” (RM), i enlighet med utvecklingskonceptet för Svartvik. På kvartersområdet kan placeras byggnader för gårdsturism samt för verksamheten nödvändiga bostads- och inkvarteringsbyggnader. På RM-områdets strandområde har man anvisat en möjlighet att förverkliga en plats för småbåtar i anslutning till gårdsturismverksamheten. Nära stranden har också anvisats plats för en bastubyggnad som likaså betjänar gårdsturismverksamheten.

### Kvarterområden för parkering (LPA)

I hörnet av samlingsgatan Majviksvägen och småhustomtgatan har anvisats ett kvartersområde för parkering (LPA), där man kan placera cirka 35 bilplatser. Detta område är reserverat främst för gårdens behov, eftersom ökande kundströmmar och olika evenemang på gården och inom området ökar behovet av parkeringsplatser.

## 5.3.2 Jordbruksområdena

Som jordbruksområde (MT) har anvisats Majvik gårds och Svartvik trädgårds åkrar, trädgårdar och betesmarker samt gårdarnas driftscentrum. I anslutning till gårdarnas driftcentrum har byggnadsytor anvisats i miljön kring de befintliga byggnaderna. På byggnadsytorna kan man placera jordbruksbyggnader såsom djurstallar, lagerbyggnader, växthus, maskinhallar, försäljningslokaler, verkstäder och motsvarande byggnader och konstruktioner som hör till gårdarnas verksamhet. Ytterligare kan man på byggnadsytorna, förutom produktions- och lagerlokaler, bygga servicebyggnader såsom café-, restaurang- och kursutrymmen samt övernattningsutrymmen för serviceverksamhetens, gårdsturismens eller jordbruksverksamhetens behov. För bostadsbyggnader, t.ex. för arbetstagare, finns den maximala byggrätten angiven på respektive byggnadsyta. Behovet av och antalet produktionsbyggnader beror på den jord- och trädgårdsverksamhet som utövas.

Alla nya byggnader som byggs i gårdsmiljön måste till sin utformning och färgsättning bilda en harmonisk helhet som passar in i kulturlandskapet.

Den beträffande landskapet betydande bergsbranten öster om Majvik gårds åkerlandskap har anvisats som ett jord- och skogsområde med särskilda miljövärden (MY).

### 5.3.3 Muut alueet

#### 5.3.3.1 Katualueet

Katualueeksi on osoitettu alueen kokoojakatu, joka liittyy Uuteen Porvoontiehen (mt 170). Kokoojakadun (Majvikintie) mitoituksessa on varauduttu katualueen mahdolliseen toimimiseen osana tulevaisuudessa toteutettavaa uutta raideliikenteeseen tukeutuvaa kaupunkirakennetta.

Majvikin tilakeskuksen koillisosaan toteutettaville erillispientalojen tonteille (AO) on osoitettu tonttikatu (Professorinpolku), joka liittyy kokoojakatuun. Nyt laadittavana olevan asemakaavan tuottama liikenne on vähäistä, mistä syystä Majvikintien parantamistarpeet arvioidaan erikseen laadittavassa katusuunnitelman yhteydessä.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### 5.4.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen kaavan mahdollistaman kokonaisrakennusoikeuden ollessa merkitykseltään vähäistä. Asemakaava noudattaa vuonna 2015 nähtävillä ollutta Östersundomin yleiskaavaehdotusta sekä yleiskaavan valmisteluaineistoon kuuluvaa Etelä-Majvikin kaavarunkosuunnitelmaa (2013). Asemakaavan toteuttaminen tukee Östersundomin yleiskaavan tavoitteiden toteutumista. Asemakaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu nykyisiin pihapiireihin niiden rakennuskantaa täydentäen. Asemakaavan mahdollistama katuverkko pohjautuu nykyiseen tiestöön, jota voidaan muuttaa tulevaisuudessa alueen muun maankäytön kehittyessä.

Uusi pientalorakentaminen sijoittuu Majvikin tilan talouskeskuksen tuntumaan perinteistä rakennusten sijoittelua noudattaen viljelyalueen läheisyyteen etelärinteeseen metsän siimekseen niin, ettei se muuta Majvikin peltolaakson maisemaa. Majvikin tilan uudisrakentaminen liitetään lähellä olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

#### 5.4.1.2 Vaikutukset väestön kehitykseen, asumiseen ja sosiaaliseen ympäristöön

Asemakaava mahdollistaa tiloilla jo pitkään jatkuneen viljelytoiminnan kehittämisen sekä suunnitellun Green Care -hoivatoiminnan ja matkailupalvelujen kehittämisen tarvitseman rakentamisen. Tiloihin tukeutuva uusi asuntorakentaminen ja palvelujen kehittäminen tuo Majvikin ja Svartvikin alueelle uusia asukkaita noin 100 – 130. Monipuolisten asumismuotojen vuoksi väestön ikärakenne alueella tulee oleman perinteistä pientaloaluetta monipuolisempi. Uudet asukkaat on tarkoitus ottaa mukaan kyläyhteisöön. Kyläyhteisön

### 5.3.3 Övriga områden

#### 5.3.3.1 Gatuområden

Som gatuområde har anvisats samlingsgatan Majviksvägen, som ansluter till Nya Borgåvägen (väg 170). Områdesreserveringen för en samlingsgata (Majviksvägen) möjliggör att gatuområdet i framtiden kan betjäna en eventuell ny stadsbebyggelse som stöder sig på spårbunden trafik.

För småhusområdets tomter (AO) som byggs nordost om Majvik gårds driftcentrum, har anvisats en tomtgata (Professorstigen), som ansluter till samlingsgatan. Den trafik som följer av denna detaljplan är ringa, och eventuella förbättringsbehov av Majviksvägen kommer att bedömas i en separat gatuplan.

## 5.4 Planens konsekvenser

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

#### 5.4.1.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen

Detaljplanen har inga betydande konsekvenser för samhällsstrukturen, eftersom den totala byggrätten som planen möjliggör är ringa. Detaljplanen följer det år 2015 framlagda generalplaneförslaget för Östersundom samt planstommen för södra Majvik (Etelä-Majvikin kaavarunkosuunnitelma, 2013) som ingår i beredningsmaterialet för generalplanen. Detaljplanen stöder förverkligandet av målen i generalplanen för Östersundom.

Det i detaljplanen anvisade byggandet sker främst i de nuvarande gårdsmiljöerna och kompletterar det befintliga byggnadsbeståndet. Det gatunätverk som detaljplanen stöder sig på det nuvarande vägnätet, som i framtiden kan ändras allteftersom den övriga markanvändningen i området utvecklas.

Den nya småhusbyggnationen placeras i närheten av Majvik gårds driftcentrum och i enlighet med gammal byggnadstradition placeras byggnationen i skogskanten i en sydsluttning intill åkern, dock så att åkerlandskapet inte förändras.

Majvik gårds nybyggnations vatten och avlopp ansluts till det närbelägna kommunaltekniska nätet.

#### 5.4.1.2 Konsekvenser för befolkningsutveckling och social miljö

Detaljplanen möjliggör det byggande som utvecklandet av jordbruksverksamheten, som pågått sedan länge, samt utvecklandet av den planerade Green Care vårdverksamheten och gårdsturismservicen behöver. Det nya bostadsbyggandet sam utvecklandet av serviceverksamheten som hör ihop med gårdsbrukens verksamhet, för med sig 100 – 130 nya invånare till Majvik och Svartvik. De mångsidiga boendeformerna medför att

suunnittelun yhteydessä on syntynyt idea maatilan viereisten asuintonttien liittämisestä maisemallisesti ja toiminnallisesti tilaan ja sen toimintaan. Tällöin voitaisiin saada käyntiin omaleimainen ja aktiivinen asuinalueen ja maatilatoiminnan välinen vuorovaikutus.

### 5.4.1.3 Vaikutukset työpaikkoihin ja palveluihin

Maa- ja puutarhatilan toimintojen ja palveluiden kehittäminen luo alueelle sekä uusia työpaikkoja, että runsaasti kausityöpaikkoja. Tilojen toiminnan kehittäminen (matkailupalvelut, tilojen tuotteiden myynti, kahvila- ja ravintolatoiminta, maatilan tapahtumat jne) tuo alueelle toimijoita ja vierailijoita. Asemakaava mahdollistaa pienimuotoisen lasten päivähoitotoiminnan (n. 20 hoitopaikkaa) alueella.

### 5.4.1.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavatyön yhteydessä laaditun liikennesuunnitelman (WSP, 2017) mukainen liittymän siirto itään päin parantaa liittymisnäkemää Majvikintieltä lisäten liittymän liikenneturvallisuutta sekä helpottaen liittymistä Majvikintieltä Uudelle Porvoontielle (mt 170). Liittymän siirron myötä Majvikintie tulee suunnitteluohjeen vastaisesti kiinni nykyisen bussipysäkin alkuun. Tämän vuoksi pysäkkisyvennystä on esitetty leikattavaksi muutamalla metrillä sen alkupäästä, jolloin liittymän ja pysäkin väliin saadaan muutaman metrin väli jalankulkijoiden turvallisuuden ja bussipysäkin oikean käytön takaamiseksi. Varsinaista pysäkin siirtoa ei ole tarpeen tehdä. Suunnitteluratkaisu on kaavahankkeen puitteissa hyväksytetty Uudenmaan Ely-keskuksella. Esitetty liikennesuunnitelma palvelee liittymäalueen kehittämisen ensimmäistä toteutusvaihetta. Kun Majvikintietä toisessa toteutusvaiheessa parannetaan kokonaisuudessaan nykyisestä, voidaan pysäkkiä siirtää idemmäs mäen päälle, jolloin suunnitteluohjeiden mukaiset minimietäisyysmitat liittymän ja pysäkin välillä täyttyvät

Liikennesuunnitelma käsittää myös esityksen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien parantamisesta. Yhteyttä länteen on parannettu leventämällä Uuden Porvoontien piennarta 2 metriä, jotta tien yli pääsee turvallisesti mahdollisimman lyhyttä reittiä. Uusi yhteys idän suuntaan on esitetty nykyisen bussipysäkin kohdalta. Uusi tienylityspaikka sijaitsee lähempänä mäen lakipistettä, josta on paremmat näkemät Uutta Porvoontietä sekä itään että länteen. Suunnitelmassa on lisäksi esitetty 10 pyöräpysäköintipaikkaa sekä ajoesteet nykyisen Majvikintien päähän, jotka estävät nykyisen liittymän käytön.

Asemakaavatyön yhteydessä laaditussa Uuden Porvoontien ja Majvikintien toimivuustarkastelussa (WSP, 2017) tarkasteltiin lähitulevaisuuden liikenne-ennustetta sekä vuoden 2050 liikenne-ennustetta kesäajan iltahuipputuntina.  Vuoden 2050 ennustetilanteessa Uuden Porvoontien liikennemäärät kasvavat

åldersstrukturen på området blir mer mångsidig än på ett traditionellt småhusområde. Det är meningen att de nya invånarna tas med i bygemenskapen. I samband med planeringen av bygemenskapen har man kommit på idén att både i landskapsmässigt hänseende och vad gäller verksamheten inkludera de nya bostadstomterna och invånarna i gårdens verksamhet. På det sättet kunde man få i gång en speciell, inspirerande och aktiv växelverkan mellan bostadsområdet och gårdens verksamhet.

### 5.4.1.3 Konsekvenser för arbetsplatser och service

Jordbruks- och trädgårdsverksamheten samt utvecklandet av ett mångsidigt serviceutbud skapar både nya arbetsplatser och rikligt med säsongsjobb.

Utvecklandet av verksamheten på gårdarna (gårdsturism, försäljning av gårdarnas produkter, café-  och restaurangverksamhet, årstidsfester m.m.) lockar aktörer och besökare till området.
Detaljplanen gör det möjligt att grunda ett litet daghem för barn (ca 20 dagvårdsplatser) på området.

### 5.4.1.4 Konsekvenser för trafiken

I samband med detaljplanearbetet gjordes en trafikutredning (WSP, 2017) enligt vilken en flyttning av korsningen österut förbättrar sikten från Majviksvägen så att det förbättrar korsningens trafiksäkerhet och underlättar anslutning från Majviksvägen till Nya Borgåvägen (landsväg 170).
I och med flyttningen kommer Majviksvägen omedelbart intill i den nuvarande busshållplatsens inkörningsområde, vilket striderS mot nuvarande planeringsdirektiv. På grund av detta har det föreslagits att busshållplatsens fördjupning förkortas med några meter, så att man får ett några meter långt mellanrum som säkerställer fotgängarnas säkerhet och busshållplatsens funktionsduglighet. En egentlig flyttning av busshållplatsen behövs inte. Detta planeringsbeslut har godkänts av NTM-centralen i Nyland som ett led i detaljplaneprojektet.

Denna trafikplan fungerar för den första etappen i arbetet med att förbättra anslutningen. När Majviksvägen helt och hållet förbättras jämfört med nuläget, i skede två, kan busshållplatsen flyttas österut upp på backkrönet, varvid minimiavståndet mellan korsningen och hållplatsen uppfyller planeringsdirektiven.

Trafikplanen omfattar också ett förslag om hur fotgängar- och cykeltrafiken skall förbättras. Anslutningen västerut förbättras genom att man breddar Nya Borgåvägens vägren med två meter, så att man kan korsa vägen tryggt och ta den kortaste rutten. En ny förbindelse österut till den nuvarande busshållplatsen har anvisats i planen. Ett nytt övergångsställe har planerats närmare backkrönet där sikten är bättre både österut och västerut längs Nya Borgåvägen. I planen ingår också 10 cykelställ samt körförhinder i ändan av den nuvarande Majviksvägen, så att användning av det nuvarande anslutningsstället förhindras.

Östersundomin uuden maankäytön toteutumisen myötä. Toimivuustarkastelujen perusteella Uuden Porvoontien ja Majvikintien liittymän palvelutaso säilyy erittäin hyvänä (ajoneuvokohtainen viivytys alle 10 s) kaikissa tarkastelluissa tilanteissa. Uuden Porvoontien liikennemäärien kasvu vuoden 2050 ennustetilanteessa lisää ajoneuvokohtaisia viivytyksiä Majvikintien suunnan ajoneuvoille, mutta viivytykset pysyvät erittäin alhaisina. Liikennemäärien kasvu ei edellytä toimenpiteitä Uuden Porvoontien ja Majvikintien liittymän kapasiteetin parantamiseksi.

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tuottaa Majvikintielle lisää henkilöautoliikennettä, alustava arvio noin 100 päivittäistä edestakaista matkaa. Alueelle suunnitellaan yhteiskuljetuksia sekä pyöräily- ja jalankulkumahdollisuuksien parantamista.
Palvelujen kehittyminen tuottaa lisäksi vierailijaliikennettä, joka ajoittuu erityisesti kesäaikaan (taimimyyntiaika, sadonkorjuun aika).

### 5.4.1.5 Vaikutukset virkistykseen

Uusi Majvikin purolaaksoa seuraava ulkoilureitti on osoitettu asemakaavassa, reitti on osa Östersundomin yhteisessä yleiskaavaehdotuksessa osoitettua tärkeää yhteystarvetta. Tilojen alueella on jo ulkoilussa käytettyjä polkuja ja tiestöä. Ulkoiluun sopivaa reitistöä tullaan tilojen alueille rakentamaan lisää toiminnan kehittyessä - ulkoilu ja liikkuminen luonnossa ovat osa toimintaa mm. maatilamatkailu- ja Green Care-työssä. Laajemmat virkistykseen soveltuvat alueet eivät sisälly tähän asemakaavaan.

### 5.4.1.6 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaisjäännöksiin

Rakennetun kulttuuriympäristöön ja -maiseman ominaispiirteet säilyvät. Rakentaminen osoitetaan perinteisille rakennuspaikoille ja rakentamisen kokonaismäärä on pieni. Kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennuskulttuuriselvitys, jonka perusteella osa alueen rakennuksista on merkitty asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi rakennuksiksi. Kohteet ovat (suluissa selvityksen kohdenumero) Majvikin osalta asuinrakennus (1), navetta (2), vanha hirsilato (9), kuivausriihi (10), väensauna (12) ja Svartvikin osalta asuinrakennus (18 ) sekä väensauna (32). Lisäksi maatilan talouskeskuksen ympäristö on merkitetty säilytettäväksi, alueella olevia rakennuksia ei saa ilman erityistä syytä purkaa.

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

I samband med detaljplanearbetet gjordes en funktionalitetsgranskning (WSP, 2017) av Nya Borgåvägens och Majviksvägens korsning, där man granskade trafikprognosen för en nära framtid samt för år 2050 under sommartidens livligaste kvällstimmar. Enligt prognosen kommer trafikmängderna längs Nya Borgåvägen att öka i takt med att ny markanvändning förverkligas i Östersundom. Enligt funktionalitetsgranskningen kommer funktionsnivån på Nya Borgåvägens och Majviksvägens korsning att fortsättningsvis vara mycket god (fördröjningen per fordon är under 10 s) i alla granskade situationer. Trafikmängderna på Nya Borgåvägen ökar för prognossituationen år 2050, så att fördröjningen ökar för fordon på väg in eller ut från Majviksvägen, men fördröjningarna hålls på mycket låg nivå. Ökningen i trafikmängderna förutsätter inga åtgärder för att förbättra kapaciteten i korsningen mellan Nya Borgåvägen och Majviksvägen.

Den nybyggnation som detaljplanen möjliggör, ger upphov till mera personbilstrafik på Majviksvägen, som enligt preliminär uppskattning utgör 100 tur- och returresor dagligen. Man planerar samtransporter samt bättre möjligheter att röra sig med cykel och till fots.

Utvecklandet av servicen ger upphov till besökartrafik, som är livlig speciellt under sommartiden (plantförsäljnings- och skördetid).

### 5.4.1.5 Konsekvenser för rekreation

En ny friluftsled som följer Majviksbäckens dalgång har anvisats i detaljplanen, leden är en del av ett i Östersundom gemensamma generalplan anvisat viktigt förbindelsebehov.  I gårdsmiljöerna finns redan stigar och vägar som används för rekreation. Nya rekreationsleder kommer att byggas i gårdarnas närområden i takt med att verksamheten utvecklas - friluftsliv och vistelse i naturen är en del av verksamheten bl.a. då det gäller gårdsturism och Green Care-arbete. Vidsträckta rekreationsområden ingår inte i denna detaljplan.

### 5.4.1.6 Konsekvenser för den bebyggda kulturmiljön och för fornlämningar

Den byggda kulturmiljön och landskapets särdrag bevaras. Byggnaderna placeras på traditionella byggnadsplatser och byggandet är till sin omfattning ringa. I samband med detaljplanearbetet har det gjorts en byggnadskulturutredning, som har lett till att en del av områdets byggnader har märkts som kulturhistoriskt värdefulla byggnader i detaljplanen. Objekten är (inom parentes anges byggnadens nummer i utredningen) beträffande Majvik gård bostadshuset (1), ladugården (2), den gamla stockladan (9), torkrian (10), folkets bastu (12) och beträffande Svartvik bostadshuset (18) samt folkets bastu (32). Därtill skall miljön på Majvik gårds driftcentrum bevaras, byggnaderna på området får inte rivas utan särskild orsak.

På området finns veterligen inga fornlämningar.

### 5.4.1.7 Vaikutukset tekniseen huoltoon

Kaava-alueen pohjoisosan uudet alueet liitetään kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon. Kaava-alueen uusiksi toiminnoiksi on laskettu pientaloasuminen (60 as), päiväkoti (20 lasta), senioripientalot (15 as) ja senioritalo (30as). Huipputunnin ja huippuvuorokauden vedenkulutukseksi on alustavasti arvioitu 2,2 l/s (WSP, 2017).

### 5.4.1.8 Ympäristöhäiriöt

Asemakaava-alueelle ei osoiteta ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Biodynaamisen luomumaatilan ja puutarhatilan toiminta on pienimuotoista ja myrkytöntä. Asemakaava-alueella kehitettävä maatilamatkailu ja Green Care -toiminta perustuvat puhtaaseen luonnonympäristöön.

## 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

### 5.4.2.1 Vaikutukset maisemaan

Asemakaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu avointen maisematilojen reunoille. Maiseman ominaispiirteet eivät merkittävästi muutu.

### 5.4.2.2 Vaikutukset luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen.

Valtaosa asemakaava-alueesta säilyy edelleen rakentamattomana. Alueen uudisrakentamisen ja toimintojen sijoittamisen lähtökohtana ovat olleet alueen ominaispiirteet ja maasto-olosuhteet. Asemakaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet kuten puroympäristö ja peltolaakson reunametsät sekä kallioiden lakialueet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Alueella sijaitsevat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä kostea lehto sekä puronvarren lehdot on osoitettu ”luo” -merkinnällä. Östersundomin yhteisessä yleiskaavaehdotuksessa osoitettu viheryhteystarve jää rakentamisen ulkopuolelle. MALU-selvityksessä huomioiduista metsäalueista osia kuvioista 5F ja 5I on osoitettu rakennettavaksi. Näistä 5F on vanha hevoshaka, jonne on istutettu jalopuita ja lehtikuusia, kuvio ei ole luonnontilainen. Suuralueen 5I:n itäinen osa taas on ollut pihapiirin osittain metsittynyt pelto, joka on raivattu leikkipaikkakäyttöön.
Asemakaavan yhteydessä laaditussa lepakkoselvityksessä nykyisellään säilytettäväksi suositeltuihin rakennuksiin ei asemakaavalla kohdistu toimenpiteitä.

### 5.4.1.7 Konsekvenser för teknisk försörjning

Nybyggnationsområdena i planområdets norra del ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Till nya funktioner på detaljplaneområdet räknas småhusboende (60 inv.), daghem (20 barn), seniorsmåhus (15 inv.) och seniorhuset (30 inv.).Maxtim- och maxdygnvattenförbrukningen har preliminärt uppskattats till 2,2 l/s. (WSP, 2017).

### 5.4.1.6 Störande faktorer för miljön

På detaljplaneområdet planeras ingen verksamhet som är störande för miljön. Den biodynamiska ekogårdens och trädgårdens verksamhet är småskalig och giftfri. Den gårdsturism och Green Care-verksamhet som planeras på detaljplaneområdet baserar sig på en ren naturmiljö

## 5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

### 5.4.2.1 Konsekvenser för landskapet

Byggandet som anvisats i detaljplanen placeras i kanten av öppna landskapsrum. Landskapets särdrag ändras inte märkbart.

### 5.4.2.2 Konsekvenser för naturen och naturens mångfald

Den övervägande delen av detaljplaneområdet bevaras fortsättningsvis obebyggt.
Utgångspunkten för hur man placerar områdets nybyggnation och verksamheter har varit områdets särdrag och terrängförhållanden.
De i detaljplanen för naturens mångfald viktiga områdena såsom bäckens omgivning och åkerdalens randskog samt kalbergsområdena har lämnats utanför byggande.

De för naturens mångfald speciellt viktiga naturområdena, den fuktiga lunden och bäckfårans lundområden har utmärkts med ”luo”-beteckning.
Behovet för grön korridor Området som i den gemensamma generalplanen för Östersundom har anvisats som behov för grön korridor, har lämnats utanför byggande.

Av de i MALU-utredningen beaktade skogsområdena hamnar 5F och 5 I delvis under byggnation. Av dessa är 5F en gammal hästhage, där det planterats ädla lövträd och lärkträd, figuren är inte i naturtillstånd. Den östra delen av storområdet 5I finns i gårdsmiljön på en delvis igenvuxen åker, som har röjts till en lekplats.
De byggnader som fladdermusutredningen, som gjorts i samband med detaljplanearbetet, har föreslagit att skall bevaras, berörs inte av några åtgärder i detaljplanen.

#### 5.4.2.3 Vaikutukset vesistöön ja vesitalouteen

Asemakaavan toteuttaminen lisää vettä läpäisemätöntä pintaa vain vähäisessä määrin katujen asfaltoitujen alueiden ja rakennusten kattopintojen osalta. Pääosa alueen maa-alasta ja pihoista säilyy vettä läpäisevänä. Erillispientalojen tonteille on annettu kaavamääräys hulevesien viivyttämisestä tontilla. Majvikin tilan omakoti- ja erityisasumisalueiden yhteyteen rakennetaan hulevesien selkeytys- ja viivyttämisjärjestelmä.

### 5.4.3 Vaikutukset pohjaveteen

Asemakaava-alueella ei ole tärkeitä pohjaveden muodostumisalueita.

### 5.4.4 Vaikutukset talouteen

Paikallisen elinkeinotoiminnan edellytysten vahvistaminen asemakaavan avulla vaikuttaa positiivisesti kuntatalouteen luomalla alueelle useita uusia työpaikkoja ja monipuolista toimintaa.

## 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alueella tai lähialueilla ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Uusi rakentaminen sijoittuu kauaksi maantien melualueesta. Alueen ekologinen viljely on pienimuotoista, eikä siitä aiheudu pöly- tai muuta haittaa.

## 5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty liitteessä 3.

## 5.7 Nimistö

Asemakaavassa on annettu alueen kaduille nimet:
Majvikintie - Majviksvägen
Professorinpolku – Professorstigen
Riihipolku - Riestigen

#### 5.4.2.3 Konsekvenser för vattendrag och vattenhushållning

Förverkligandet av detaljplanen ökar den yta som är vattenogenomsläpplig, såsom gator och tak, bara i ringa grad. Största delen av markytan och gårdsplanerna bibehålls genomsläpplig. För småhustomterna har en planbestämmelse tagits in om fördröjning av dagvattnet på tomten. I samband med Majvik gårds områden för egnahemshus och specialboende byggs ett sedimenterings- och fördröjningssystem för dagvatten.

### 5.4.3 Konsekvenser för grundvattnet

På detaljplaneområdet finns inga viktiga grundvattenområden.

### 5.4.4 Konsekvenser för ekonomin

Att förutsättningarna för lokal näringsverksamhet stärks med hjälp av detaljplanen, inverkar positivt på kommunens ekonomi i och med att det skapas nya arbetsplatser samt mångsidig verksamhet.

## 5.5 Störande faktorer i omgivningen

På detaljplaneområdet eller i närområdet finns inga störande miljöfaktorer. Det nya byggandet har placerats långt ifrån bullerzonen kring landsvägen. Den ekologiska odlingen på området är småskalig och förorsakar inte damm eller annan olägenhet.

## 5.6 Detaljplanebeteckningar och bestämmelser

Detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna finns i bilaga 3.

## 5.7 Namnlista

I detaljplanen har områdets vägar namngivits:
Majvikintie - Majviksvägen
Professorinpolku – Professorstigen
Riihipolku - Riestigen

# 6. Asemakaavan toteutus

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaa varten on laadittu toiminnan kehittämisen suunnitelmiin perustuva havainnekuva alueen suunnitellusta rakentamisesta (liite 4).
Asemakaavan toteuttamisen tueksi on laadittu rakentamistapaohje (liite 6).

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutuksesta ja sen aiheuttamista kustannuksista vastaavat alueen yksityiset maanomistajat.

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämistä kunnallisteknisistä toimenpiteistä ja niiden ajoituksesta sekä vaiheistuksesta sovitaan kunnan ja maanomistajien välisissä neuvotteluissa.

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää kaavan saatua lainvoiman. Rakentaminen toteutetaan vaiheittain toiminnan kehittyessä.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Sipoon kunta huolehtii alueen toteutuksen seurannasta tarvittavin lupamenettelyin.

# 6. Genomförande av detaljplanen

## 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För detaljplanen har det utgående från verksamhetsplanerna uppgjorts en illustration över den planerade byggnationen (bilaga 4).
Som komplement till förverkligandet av detaljplanen har byggrättsanvisningar utarbetats (bilaga 6).

## 6.2 Genomförande och tidsplanering

Innan detaljplanen godkänns ingås markanvändningsavtal mellan markägarna och kommunen.

För genomförandet av planen och för kostnaderna för genomförandet svarar de privata markägarna på området. De kommunaltekniska åtgärder som genomförandet av detaljplanen förutsätter samt tidtabellen och schemat för åtgärderna avtalas i markanvändningasvtalen.

Genomförandet kan inledas då planen vunnit laga kraft. Byggandet förverkligas etappvis i takt med att verksamheten utvecklas.

## 6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun sköter uppföljningen av planens förverkligande genom behövliga lovförfaranden

### Yhteystiedot

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa:

Eveliina Harsia, yleiskaava-arkkitehti,
Sipoon kunta puh. (09) 2353 6727
eveliina.harsia@sipoo.fi

Jukka Turtiainen, arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
puh. (09) 4355320 jukka.turtiainen@arkturtiainen.fi

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

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

Mahdolliset mielipiteet asemakaavasta toimitetaan joko kirjallisesti ositteeseen Sipoon kunta, Kehitys- ja kaavoituskeskus, PL 7, 04131, Sipoo, tai sähköposti-osoitteeseen kirjaamo@sipoo.fi. Kirjekuoreen tai sähköpostiotsikkoon kaavahankkeen nimi: B17 Majvikin asemakaava.

### Kontaktuppgifter

Tilläggsuppgifter om detaljplanen ges av:

Eveliina Harsia, generalplanläggare,
Sibbo kommun tfn (09) 2353 6727
eveliina.harsia@sipoo.fi

Jukka Turtiainen, arkitekt SAFA
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
tfn (09) 4355320 jukka.turtiainen@arkturtiainen.fi

Sibbo kommuns postadress: Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress: Sockengården, Stora Byvägen 18, Sibbo (Nickby)

Eventuella åsikter om detaljplanen skall lämnas in antingen skriftligt till adressen Sibbo kommun, Utvecklings- och planläggningscentralen, PB 7, 04131 Sibbo, eller per e-post till adressen registrering@sibbo.fi. Märk kuvertet eller rubricera e-posten med planens namn: B17 Detaljplanen för Majvik.

sipoo
sibbo