

B 17 MAJVIK 1. Asemakaava, maatalousalueet B 17 MAJVIK 1. detaljplan (jordbruksområdena)

*Asemakaavan selostus, luonnos
Detaljplanebeskrivning, utkast*



ASIA xxxx2016

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

Asemakaavalla muodostuu maatalousalue (MT), joka käsittää kaksi maatilan talouskeskuksen aluetta, matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), erityisasumisen ja hoivapalveluiden korttelialue (AE), omakotitalojen tontteja (AO) sekä katualuetta.

Tämä selostus liittyy 25.05.2016 päivättyyn asemakaavakarttaan (luonnos) , mittakaava 1:2000.

Kaavaselostus sekä kaavakartta määräyksineen julkaistaan kunnan internet-sivuilla:

http://www.sipoo.fi/fi/palvelut/asuminen_ja_rakentaminen/kaavoitus/asebakaavat/Majvikin_maatalousalueet

Selostuksen on laatinut Jukka Turtiainen / Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy. Selostuksen on kääntänyt ruotsiksi Niklas Ramm-Schmidt ja Catharina Westermarck.

KAAVAN LAATIJAT

Eveliina Harsia, vs. yleiskaavapäällikkö, arkkitehti SAFA Sipoon kunta

Matti Kanerva, kaavoituspäällikkö, arkkitehti SAFA Sipoon kunta

Aino Kuusimäki, kaavoittaja
Sipoon kunta

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

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 NyaBorgvägen (väg 170). Området omfattar delar av följandefastigheter: Rnr 753-433-6:500 och Rnr 753-433-6:608, samt fastigheten Rnr 753-433-6:288 i sin helhet.

Med detaljplanen bildas jordbruksområden (MT), som omfattar driftcentrum för två jordbruk, ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM), kvartersområden för specialboende och vårdservice (AE), kvartersområden för fristående småhus (AO) samt gatuområden.

Denna beskrivning hänför sig till den 25.05.2016 daterade detaljplanekartan (utkast), skatla 1:2000.

Både planebeskrivningen och planekartan med bestämmelser finns till påseende på kommunens internet-sidor: http://www.sibbo.fi/se/boende_och_miljo/planlaggning/detaljplaner/b_17_majvik_1_detaljplan

Detaljplanebeskrivningen är uppgjord av Jukka Turtiainen /arkitektbyrå Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy.

Texten är översatt av Niklas Ramm-Schmidt och Catharina Westermarck.

PLANEBEREDARE

Eveliina Harsia, t.f. generalplanechef, arkitekt SAFA Sibbo kommun

Matti Kanerva, planläggningschef, arkitekt SAFA Sibbo kommun

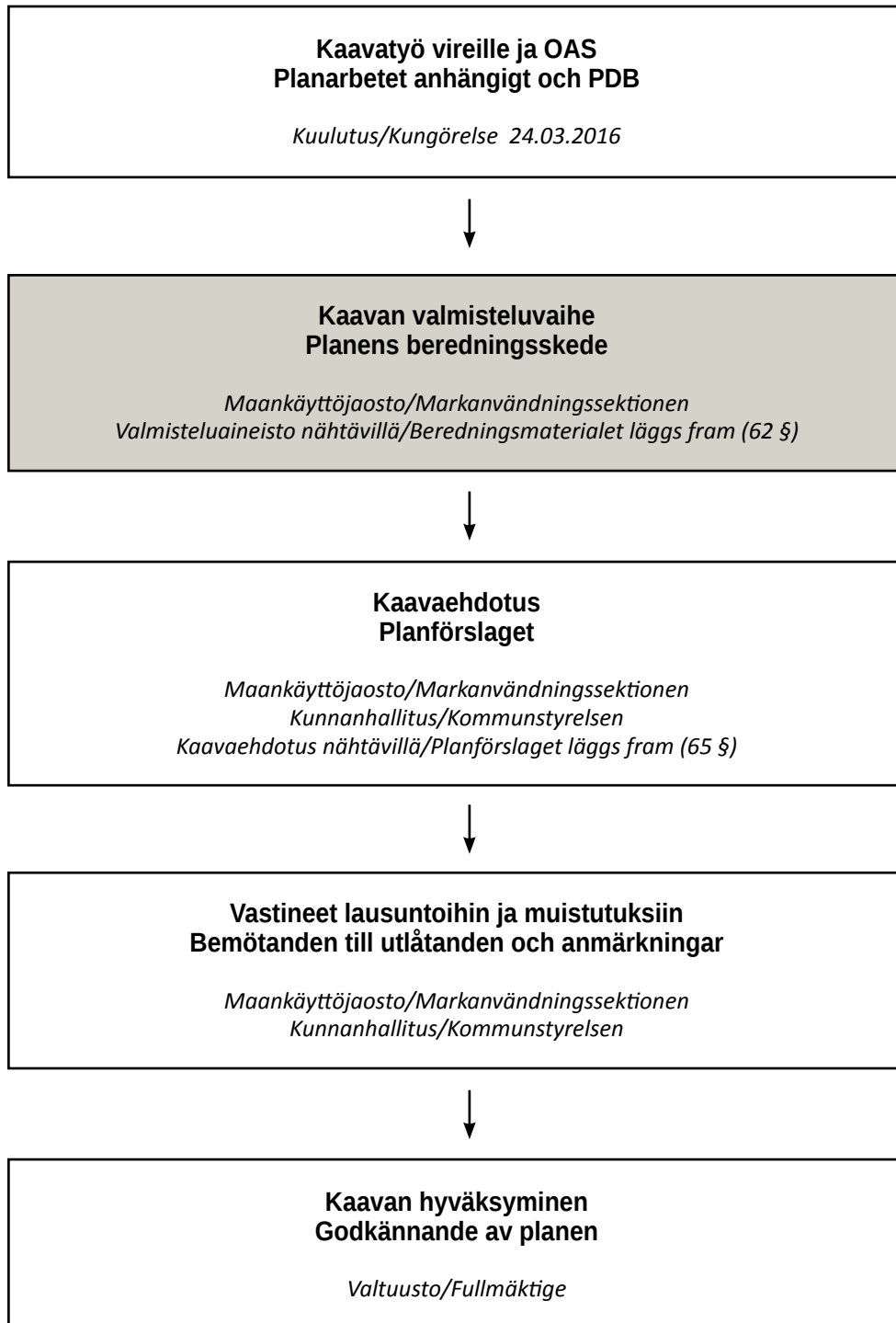
Aino Kuusimäki, planläggare
Sibbo kommun

Jukka Turtiainen, arkitekt SAFA
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy (Arkitektbyrå)

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

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

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden



1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Sipoo
Kunnanosa: Östersundomin kylä, Majvik
Kiinteistöt: osia kiinteistöistä Rno 6:500, Rno 6:608 ja kiinteistö 6:288 kokonaan.
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 Rno 6:500 sekä Rno 6:608 ja kiinteistö 6:288 kokonaan.

Alustavan rajauksen mukaan asemakaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 26,5 ha jakautuen tilalle Rno 6:500 n. 18,5 ha ja tiloille Rno 6:608 ja 6:288 n. 8 ha. Asemakaava-alueesta pääosa on maa- ja metsätalousaluetta. Alueella on muutamia asuinrakennuksia sekä maa- ja puutarhatilan talousrakennuksia.

Asemakaava-alueen pohjoisosaa (tila 6:500) kutsutaan nimellä "Majvikin maatila" ja eteläosaa (RN:o 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. Terapi- ja hoivapalvelut (Green Care, senioriasuminen ja päivähoito)
3. Muut palvelut (kahvila, ravintola, leipomo ja elintarvikkeiden jalostus)
4. Maatilan toimintoihin tukeutuva asuminen

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

Asemakaavan tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset alueen elinkeinotoiminnan kehittämiseksi ja

1. Bas- och identifikationsuppgifter

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Sibbo
Kommundel: Östersundom by, Majvik
Fastigheter: Delar av fastigheterna Rnr 6:500, Rnr 6:608 och fastigheten 6:288 i sin helhet.
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 och Rnr 6:608, samt fastigheten Rnr 6:288 i sin helhet.

Enligt den preliminära gränsdragningen är detaljplaneområdets areal sammanlagt cirka 26,5 ha, fördelat så, att 18,5 ha hör till fastigheten Rnr 6:500 och cirka 8 ha hör till Rnr 6:608 och 6:288.

Detaljplaneområdet är huvudsakligen jord- och skogsbruksområde. På området finns några bostadsbyggnader samt ekonomibyggnader för jord- och trädgårdsbruk.

Norra delen av planeringsområdet (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 Majvik. 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 i samband med Sininauha-liitto och Sibbo kommun. På gården utvecklar man målmedvetet följande 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 vidareförädling av livsmedel)
4. Boende som stöder bruksverksamheten

På Svartvik trädgård, som ligger strax söder om Majvik gård, är målsättningen att utveckla gårdsbruket och dess binärningar, såsom gårdsturism och småskalig uthyrning av stugor/hus.

Då det gäller trafik stöder sig detaljplaneområdet på landsväg 170 (Nya Borgåvägen) och den därtill anslutna Majviksvägen.

siihen liittyville rakennushankkeille.

Liikenteellisesti asemakaava-alue tukeutuu Mt 170 ja siihen liittyvään erkanevaan Majvikintiehen.

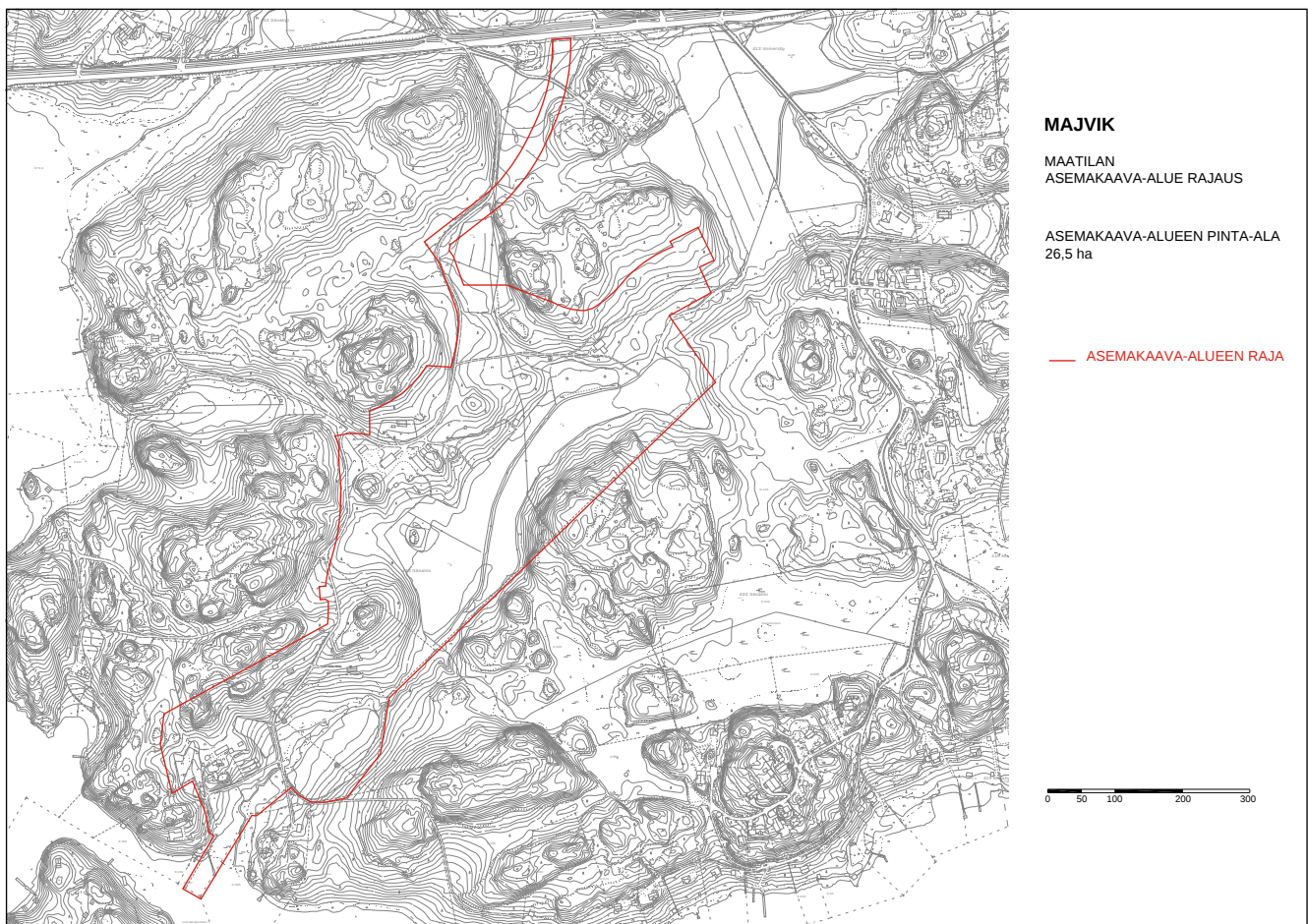


Sijainti ilmakuvassa.

Planeområdets placerining i en flygbild.



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



Asemakaava-alueen raja us pohjakartalla.
Planeområdets avgränsning på kartan.

1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT
 - 1.1 Tunnistetiedot
 - 1.2 Kaavaalueen 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 (Liite 1)
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 vaihtoehtot
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 kuntatalouteen
 - 5.5 Ympäristön häiriötekijät
 - 5.6 Asemakaavamerkinnot ja määräykset
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 Planeområdets 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 (Bilaga 1)
4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN
 - 4.1 Behovet att planera detaljplaneområdet
 - 4.2 Inledande av detaljplanarbetet och fattade beslut
 - 4.3 Intressenter och samarbetsorgan
 - 4.3.1 Intressenter
 - 4.3.2 Planarbetet görs anhängigt
 - 4.3.3 Deltagande och växelverkan
 - 4.4 Målsättningen för planen
 - 4.4.1 Markanvändnings- och bygglagens krav
 - 4.4.2 MBL 54§ krav på detaljplanens innehåll
 - 4.4.3 Definiering av planarbetets mål
 - 4.4.4 Målsättningen utgående från källmaterialet
 - 4.4.5 Mål som uppkommit under planprocessen
 - 4.5 Alternativa detaljplanlösningar
5. DETALJPLANE BESKRIVNING
 - 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 kommunens ekonomi
 - 5.5 Störande faktorer i omgivningen
 - 5.6 Planebeteckningar och -bestämmelser
6. GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN
 - 6.1 Planer för styrning och åskådliggörande av genomförandet
 - 6.2 Förverkligande och tidtabell
 - 6.3 Uppföljning av genomförandet

1.5 Liitteet

1. Lähtötietoraportti
2. Asemakaavakartta
3. Asemakaavamerkinnot ja -määräykset
4. Asemakaavan havainnekuva
5. Tilastolomake

1.6 Luettelo asemakaavatyön yhteydessä tehdyistä selvityksistä

- Rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys

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
- Alustavan luontoselvityksen täydennys Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle, 25.10.2011, Hannu Tammelin
- Potentiaalisten liito-oravakohteiden kartoitus Viitasammakon pesiintymistä selvitetiin Erillinen raportti: Majvikin ja Granön linnusto 2011
- Erillinen raportti: Majvikin ja Granön lepakot 2011
- Majvikin maankäyttösuunnitelma, 2011, Sipoon kunta
- Sipoon yleiskaava 2025, 25.1.2012, Sipoon kunta
- Majvikin ja Svartvikin tilojen kehittämissuunnitelma 15.8.2012, päivitetty 19.1.2016, Marja Mikkola / MA-arkkitehdit Oy
- Etelä-Majvikin kaavarunko, 11.12.2013, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
- Östersundomin yhteinen yleiskaavaehdotus: kaavakartta 9.12.2014 ja selostus 5.11.2014, Yhteinen Östersundom
- Östersundomin yhteisen yleiskaavan luonnos: Luontovaikutusten arviointi Sipoon kunnan alueella, 19.3.2013, Enviro Oy / Marko Vauhkonen & Esa Lammi
- Östersundomin yleiskaava-alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, loppuraportti 13.2.2012
- Östersundomin kaavaehdotusvaiheen liikennejärjestelmäselvitys, 9.6.2015, Strafica Oy
- Östersundomin rakennusgeologinen maaperäkartta, 8.5.2015, Geologian tutkimuskeskus

1.5 Bilagor

1. Grundutredningsmaterial
2. Detaljplanekarta
3. Detaljplanebeteckningar och bestämmelser
4. Illustration av detaljplanen
5. Statistik

1.6 Lista över utredningar som gjorts i samband med detaljplanearbetet

- Byggnadshistorisk utredning

1.7 Lista över dokument, utredningar samt källmaterial som gäller planeområdet

- Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontoselvitykset 1991. Ympäristötutkimus Oy Metsätähti Oy (Naturutredning)
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys 2002. Jaakko Pöyry infra (Maa ja Vesi Oy) (Naturutredning)
- 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 ja Itä-Uudenmaan liitto, Porvoo. 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 (Naturutredning)
- Alustavan luontoselvityksen täydennys Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle, 25.10.2011, Hannu Tammelin, T:mi Ekologinen ympäristökartoitus (Kompletterande naturutredning)
- Potentiaalisten liito-oravakohteiden kartoitus (Kartläggning av flygekorreförekomst)
- Viitasammakon pesiintymistä selvitetiin (Åker-grodaförekomst)
- Erillinen raportti: Majvikin ja Granön linnusto 2011 (Fågelinventering)
- Erillinen raportti: Majvikin ja Granön lepakot 2011 (Fladdermuskartläggning)
- Majvikin maankäyttösuunnitelma, 2011, Sipoon kunta (Markanvändningsplan)
- Sipoon yleiskaava 2025, 25.1.2012, Sipoon kunta (Sibbo generalplan 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:

- Teknistaloudellinen selvitys, päivitetty 12.11.2014
- Vaikutusten arviointi / ehdotusvaihe, päivitetty 5.11.2014
- Luontovaikutusten arviointi, päivitetty 5.11.2014
- Majvikin ja Granön suunnitteluperiaatteet, 2011, Sipoon kunta
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU), 2010, Itä-Uudenmaan liitto
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys 2025, 28.10.2010, FCG Oy
- Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvitys, 25.1.2006, Arkkitehtitoimisto Lehto Peltonen Valkama Oy & Ympäristötoimisto Oy (alkuosa, loppuosa ja kartta)
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, 2009, WSP Finland Oy
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys, 6.6.2008, Strafica Oy ja Sito Oy
- Tulevaisuuden ja mahdollisuuksien Majvik, 10.3.2016, Niklas Ramm-Schmidt, Susann Rännäri ja Catharina Westermärk
- Concepts for Sustainable Technical Systems (eco-efficiency workpackage), julkaistu syyskuussa 2013, yhteenveto ekotehokkaiden teknisten järjestelmien suunnittelusta suomeksi (tässä mm. vesi- ja viemäriasiat Etelä-Sipoossa)
- 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
- Östersundomin yleiskaava-alueen hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, loppuraportti 13.2.2012 (Dagvattenutredning)
- Östersundomin kaavaehdotusvaiheen liikennejärjestelmäselvitys, 9.6.2015, Strafica Oy
- Östersundomin yhteinen yleiskaavaehdotus: Teknistaloudellinen selvitys, päivitetty 12.11.2014
- Östersundomin yhteinen yleiskaavaehdotus: Vaikutusten arviointi / ehdotusvaihe, päivitetty 5.11.2014
- Östersundomin yhteinen yleiskaavaehdotus: Luontovaikutusten arviointi, päivitetty 5.11.2014
- Majvikin ja Granön suunnitteluperiaatteet, 2011, Sipoon kunta (Planeringsprinciper för Majvik och Granö)
- Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU), 2010, Itä-Uudenmaan liitto (Värdefulla naturmiljöer i Östra Nyland)
- Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys 2025, 28.10.2010, FCG Oy (Utredning över dagligvaruhandelsnätet i Sibbo)
- Sipoon rakennuskulttuuri-inventointi. Eila Perkiö 1982 (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 byggnadskulturarv i Sibbo kommun)
- Sipoon tieliikenteen meluselvitys, 2009, WSP Finland Oy (Utredning över trafikens bullerzoner)
- Sipoon yleiskaava 2025 – Liikenneverkkoselvitys, 6.6.2008, Strafica Oy ja Sito Oy (Trafiknätsutredning)
- Tulevaisuuden ja mahdollisuuksien Majvik, 10.3.2016, Niklas Ramm-Schmidt, Susann Rännäri och Catharina Westermärk (Majvik – framtid och utvecklingsmöjligheter, på finska)
- Concepts for Sustainable Technical Systems (eco-efficiency workpackage), publicerad i september 2013, sammandrag av planering av ekoeffektiva tekniska system, på finska (innehåller bland annat vatten- och avloppsinformation för södra Sibbo).

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö kuulutettiin vireille 24.3.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.3. - 29.4.2016 välisenä aikana Kuntalassa. Lisäksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnan internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan.

Asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa (MRL 66§ ja MRA 18§) 14.1.2016.

Asemakaavan vuorovaikutustilaisuus järjestettiin Sopukka-kurssikeskuksessa 12.4.2016.

OAS:n valmistelun yhteydessä aluetta koskevat selvitykset koottiin Lähtötietoraportiksi, joka on esillä yhdessä OAS:n kanssa.

Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville. Asemakaavaluonnoksesta osalliset voivat esittää mielipiteensä. Lisäksi siitä pyydetään lausunnot tarpeellisilta viranomaistahoilta.

2.2 Asemakaava

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

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

2. Sammanfattning

2.1 Planprocessens skeden

Detaljplanen kungjordes anhängig den 24.3.2016. Programmet för deltagande och bedömning var offentligt framlagt till påseende 24.3 – 29.4.2016 och man kan också bekanta sig med programmet i Sockengården (Stora Byvägen 18 i Nickby). Programmet för deltagande och bedömning finns också tillgängligt på kommunens internetsidor under hela planprocessens gång.

Ett informations-och diskussionstillfälle om detaljplanen hölls den 12.04.2016 i Sopukka utbildningscenter, Nya Borgåvägen 482.

Myndighetssamrådet gällande detaljplanen hölls den 26.1.2015 tillsammans med Nylands NMT-central (MBL 66 § och MBF 18 §).

I planens beredningsskede görs utredningar, sammanställs en grundutredningsrapport samt uppgörs ett planeutkast.

Detaljplanen sätts till påseende i utkastskedet. Utlåtanden om utkastet begärs av berörda myndigheter. Kommunen ger ett motiverat svar på anmärkningar och utlåtanden.

2.2 Detaljplanen

Målsättningen för planarbetet är att uppgöra en detaljplan för Majvik gårds område, som utgör en solid grund för utvecklandet av gårdens verksamhet och dess binärningar. I detaljplanen ingår, i anslutning till gårdscentret, också en litet antal (c. 20 st.) egnahemstomter. Till utvecklingsmålsättningen för gården hör bl.a. byggandet av seniorboenden, gruppboende och ett daghem för barn. Därtill planeras utvecklande av Green Care-verksamheten, d.v.s. året-om-dagverksamhet för äldre och utvecklingsstörda.

Till planerna för utvecklande av näringsverksamheten hör dessutom att utöka caféverksamheten, att bygga ut gårdsbutiken samt lagerutrymmena 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 binärningar, såsom gårdsturism och småskalig husuthyrning.

3. Suunnittelun lähtökohdat

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

4. Asemakaavan suunnittelun vaihe

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

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

4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava kuulutettiin vireille 24.3.2016.

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Tämän asemakaavatyön kannalta keskeisiä osallisia ovat:

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

4.3.2 Vireille tulo

Kaavatyö kuulutettiin vireille 24.3.2016

4.3.3 Osallistuminen ja

3. Utgångspunkter för planeringen

Utgångspunkter för planeringen har utretts i ”Rapport om bakgrundsmaterial” 24.3.2016

4. Detaljplanens planeringsskeden

4.1 Behovet att planera detaljplaneområdet

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för att utveckla områdets näringsverksamhet och dess behov av byggande i anslutning till densamma.

Majvik 1. detaljplan ingår i det av Sibbo kommun godkända planlägningsprogrammet för 2016-2019. Målet med detaljplanearbetet är att skapa förutsättningar för arbetsplatser och service i området.

4.2 Inledandet av detaljplanearbetet och därtill fattade beslut

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 24.3.2016. Avtalet om inledande av detaljplanearbetet med markägarna är undertecknat av markägarna och Sibbo kommun.

4.3 Intressenter och samarbetsorgan

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 behandlas i 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 Nylands NMT-central, Nylands förbund, Helsingfors stad, Räddningsverket i Östra Nyland, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Museiverket, Borgå museum, Trafikministeriet, Kervo Energi, Samkommunen för Tusbyregionens vattenverk, Östra Nylands räddningsverk och Pro Agria.

4.3.2 Planarbetet görs anhängigt

Kungörelse den 24.3.2016

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning lades till påseende den 24.3.2016 (MBL 63§).

vuorovaikutusmenettelyt

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset

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

4.4.2 MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä arvoja saa hävittää. Kaavoi-tettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittä-västi 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 sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Sisältövaatimus

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

- Alueella on voimassa Itä-Uudenmaan maakuntakaava (YM vahvistanut 15.2.2010.) Maakuntakaavassa asemakaava-alue on osoitettu merkinnällä "A/r -taajamatoimintojen laajenemisaue; Område för utvidning av tätortsfunktioner" Asemakaava noudattaa maakuntakaavaa

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

- Asemakaava varmistaa alueen nykyisten elinkeinojen - maatala- ja puutarhatalouden sekä matkailupalvelujen elinmahdollisuudet osoittamalla aluevaraukset niiden kehittämistarpeisiin. Alueen toiminnat ja

4.4 Mälsättningen för planen

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 på det sätt som bestäms ovan. 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 oskäligen begränsningar eller orsakas sådana oskäligen olägenheter som kan undvikas utan att de mål som ställs för planen eller de krav som ställs på den åsidosätts.

Krav på innehåll

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

- På området gäller Östra Nylands landskapsplan, som miljöministeriet (MM) har fastställt 15.2.2010. I landskapsplanen har detaljplaneområdet utmärkts med beteckningen "A/r -taajamatoimintojen laajenemisaue; Område för utvidning av tätortsfunktioner".

Detaljplanen följer landskapsplanen.

När en generalplan utarbetas skall beaktas:

1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar

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

asukkaat tukeutuvat lähiseudun nykyisiin palveluihin ja liikenneverkkoon. Kaava-alueen toimijat monipuolistavat osaltaan seudun palvelutarjontaa (maatila- ja puutarhatuotteiden myynti, päivähoito- ja hoivapalvelut).

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

- Tukeutuu olevaan liikenneverkkoon ja palveluihin. Vähäinen uudisrakentamisen määrä ei edellytä merkittäviä investointeja.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

- Suunnittelun alueen lähellä sijaitsee Sakarinmäen koulukeskus (Helsingin puolella). Vähittäiskaupan palveluja ei ole aivan suunnittelun alueen tuntumassa, lähin pt-myymlä sijaitsee noin 3 km:n päässä.

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

- Liittyy nykyiseen liikenneverkkoon ja ja kunnallistekniikan verkostoon. Energiahuolto on järjestettävissä paikallisesti (maatilan hakelämpö, maalämpö, aurinkoenergia). Alue on sähköverkon piirissä. Asemakaavan mukaiset toiminnot ja uudet asukkaat tuottavat liikennettä vähäisessä määrin, joten kaikki, myös kevyen liikenteen yhteydet voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti nykyistä paikallistieverkostoa hyödyntäen.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

- Alue tukeutuu luonnonmukaiseen maatala- ja puutarhatalouteen, ympäristössä säilyy runsaasti rakentamattomia metsä- ja luontoalueita.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

- Asemakaava tukee alueella jo toimivien yrittäjien elinkeinotoiminnan kehittämistä ja laajentamista.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen

- Alueen toiminnot perustuvat puhtaaseen luontoon ja siihen, ettei ole lainkaan ympäristöhäiriöitä tai epäpuhtauksia. Liikenteen päästöt eivät merkittävästi lisäänty

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

trädgårdsprodukter, daghems- och vårdservice)

2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas

- 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

- I planläggningsområdets närhet finns dagvårdsservice och Gumbostrands skola är på c. 5 km avstånd. På Majvik gård finns en liten gårdsbutik och detaljhandelservice finns nära, på 7 km avstånd, i Söderkulla. På Helsingforssidan på c. en halv kilometers avstånd (sjövägen) finns en marina och ytterligare en dagligvaruaffär.

4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten- och avlopp samt avfallshantering kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt

- Ansluter till nuvarande trafiknät och kommunalteknik. Energiförsörjningen kan ordnas lokalt (gårdens flisvärmeverk, jordvärme, solenergi). På området finns elnät. Den befolkningsökning som detaljplanen medför, ger upphov till obetydlig trafik, vilket innebär att all trafik, också den lätta trafiken, kan utnyttja nuvarande lokalvägsnätverk.

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

- Området stöder sig på ekologiskt jordbruk och ekologisk trädgårdsverksamhet. I omgivningen bevaras rikligt med obebyggd skog och naturområden.

6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv

- Detaljplanen stöder utveckling och expansion av befintlig näringsverksamhet på området.

7) att miljöolägenheterna minskas

- verksamheten på området grundar sig på ren natur och på att man värnar om naturvärdena. Trafikens utsläpp är inte betydande.

8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas

- Utvecklandet av områdets näringsverksamheter grundar sig på att man värnar om landskapet och naturvärdena. Det byggande som detaljplanen medför, placeras

- Alueen elinkeinotoimintojen kehittäminen perustuu maiseman ja luonnonarvojen vaalimiseen. Asemakaavan mahdollistava lisärakentaminen sijoitetaan ja toteutetaan mm. kaavamääräysten avulla siten, että ko. arvot säilyvät jatkossakin.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

- Läheisyydessä on riittävästi virkistykseen soveltuvia alueita. Kaava sisältää uuden Majvikin puroa myötäilevän ulkoilureitin. Ei vähennä virkistykseen soveltuvia alueita.

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

- Toteutuksen ei katsota aiheuttavan alueen maanomistajille tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa.

4.4.3 Hakijan asettamat tavoitteet

Alueen maanomistajien ja Sipoon kunnan tavoitteena on luoda edellytyksiä alueen elinkeinotoiminnan kehittämiseksi 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.

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 kestävä kehityksen arvopohjalle. Kyläyhteisön toiminta tukee ihmisen ja luonnon hyvinvointia, antaa tilaa luovuudelle ja on avoimessa dialogissa ympäröivän yhteiskunnan kanssa.

Yritystoiminta – lähiruoka ja Green Care

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

Tilan toimintaperiaatteisiin kuuluu tarjota asiakkailleen sekä muille kiinnostuneille ihmisille mahdollisuus nähdä ja

och verkställs med hjälp av planebestämmelser så att nämnda värden inte går förlorade.

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

- I näromgivningen finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation. Planen innehåller en ny friluftsled längs Majviksbäcken. Planen minskar inte på de områden som lämpar sig för rekreation. Generalplanen får inte orsaka marägarer eller andra rättsinnehavare oskäligen olägenheter. Förverkligandet av planen anses inte innebära oskäligen olägenhet för områdets markägare eller andra rättsinnehavare.

4.4.3 Definiering av planarbetets mål

Markägarna och Sibbo kommun strävar efter att skapa förutsättningar för att utveckla områdets näringsverksamhet och möjliggöra av byggande i anslutning till densamma. För Majvik gårds och Svartvik trädgårds gemensamma verksamhet har man utarbetat en verksamhetsplan "Framtidens Majvik". På Majvik gård och Svartvik trädgård strävar man efter att skapa en ny form av bygemenskap som skapar en träffpunkt med kommunens innevånare. I Majvik-områdets lantliga miljö kommer olika former av jordbruksverksamhet och övrig näringsverksamhet samt olika boendeformer att bilda en helhet.

Målet är att den bygemenskap som skapas av de olika verksamheterna skall göra att människorna utvecklas och samtidigt lär av varandra och samverkar med samhället runtomkring.

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 samhället runt oss.

Näringsverksamhet - närmat och Green care

På Majvik gård produceras högklassig, mångsidig och smaklig närmat för olika typer av kunder inom huvudstadsregionen. Grönsakerna, rotfrukterna och bären som gården producerar säljs också i gårdsbutiken. Alla jordbruksprodukter uppfyller kraven för ekologisk odling. På gården har kunderna och andra intresserade möjlighet att bekanta sig med och delta i gårdens liv och leverne.

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

Majvikin maatalan 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. Päiväkotit
4. Kahvila, ravintola, leipomo, maataloustuotteiden jatkojalostus, myymälä
5. Vakituinen ja tilapäinen asuminen, maatilamatkailu, kurssit, virkistystoiminta
6. Ekologiset rakentamis-, energia-, jäte- ja ruokahuoltoratkaisut, yhteisten kuljetusratkaisujen kehittäminen
7. Maatalouden vuodenvierailun juhlat, taidenäyttelyt ja kulttuuritapahtumat
8. Aistipuutarha, luonto- ja taidepolku, perhepuutarha
9. Tutkimustoimintaa opetusta, yhteistyötä oppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa

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

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

Terapia-, hoiva- ja sosiaalipalvelut

Majvikin tilakeskuksen viereen on varattu rakennuspaikkoja palvelu/senioriasumiselle. Maatilakokonaisuus pystyy tarjoamaan asukkaille Green Care -palveluita, joita on pilottitoiminnassa jo kehitelty. Palstatyypistä omatoimiviljelyä ja siihen liittyvää ohjausta ja neuvontaa, ohjattua osallistumista maatilatoimintaan, esim. taimikasvatusta, istuttamista, kylvötoita, maatalan eläinten hoitoa, maatalalounasta tilan väen kanssa, sadonkorjuuta, ohjattuja luontokävelyjä, luontoon uppoutumista ja lumoutumista. Tavoitteena on että palveluntarjoajan kanssa suunnitellaan asumis- ja palveluympäristöä konsepti ja kuinka maatilaympäristöä hyödynnetään kaikessa toiminnassa.

Asuminen ja osallistuminen / kehittäminen

Oppimisen periaate: tuodaan kestävä kehitys

Utover gårdens eget folk och säsongarbetare hjälper både inhemska och internationella praktikanter inom jordbruk och trädgårdsskötsel till på gården. I framtiden erbjuder Majvik en naturlig, öppen och interaktiv träffpunkt mellan producent och konsument.

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 otaliga möjligheter till olika verksamhetsformer i framtiden:

1. Jordbruk, trädgårdsbruk, växthusodling, husdjur och biskötsel
2. Terapi- vård- och sociala serviceformer 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, rekreation
6. Ekologiska lösningar på byggande, energiproduktion, avfallshantering och livsmedelsinköp samt utvecklandet av samtransporter
7. Jordbrukets årstidsrelaterade fester, konstutställningar och kulturevenemang
8. En terapiträdgård, natur- och konst-stigar samt fjärrträdgård
9. 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 väner rf. 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.

På Svartvik trädgård kommer huvudvikten av verksamheten, förutom odling och Green Care, att ligga på utvecklandet av gårdsturism och rekreation.

Terapi, omsorg och socialservice

Intill Majvik gårds centrum har reserverats byggplatser för service/seniorboende. Jordbrukshelheten kan erbjuda Green Care-service, som redan via pilotverksamhet har utvecklats. Odlingslotter och därtill hörande vägledning och rådgivning, handlett deltagande i jordbruksysslor, t.ex. plantdrivning, planering, säningsarbete, skötsel av gårdens djur, gårdsbrukslunch tillsammans med gårdens folk, skördarbete, guidad naturvandring, naturupplevelser och erfarenhet av att bli helt betagen av naturens skönhet. Målet är att i samråd med serviceproducenten planera ett koncept för hur man på ett positivt sätt tar vara på jordbruksmiljön i all verksamhet.

Boende och deltagande / utvecklande

Hur man lär sig: man ger information om forskning om hållbar utveckling till invånarna och till de studerande, teori och praktik på bygemenskapens område = öppna föreläsningar och målinriktade föreläsningar t.ex. för

tutkimusta kansalaisille ja opiskelijoille, teoriaa ja käytäntöä kyläyhteisön alueella = avoimet luennot ja tilausluennot esim. koululaisille, eläkeläisille jne.

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

Kyläyhteisön suunnittelun yhteydessä on syntynyt idea maatilan viereisten asuintonttien liittämistä maisemallisesti ja toiminnallisesti tilaan ja sen toimintaan. Tällöin voitaisiin saada käyntiin omaleimainen ja aktiivinen asuinalueen ja maatilatoiminnan välinen vuorovaikutus. Tehdyt suunnitelmat toteutuvat vaiheittain ja niitä kehitetään edelleen kaavoituksen edistyessä ja yhteistyökumppanuuksien käynnistyessä ja asutuksen laajentuessa.

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 kylä kehittyy yhdessä kylälaisten kanssa kyläsuunnitelmien avulla.
- Sipoossa kunta edistää aktiivisesti vuokra-asuntotuotannon toteuttamista.

Elinkeinoelämä:

- Sipoossa koko kuntaorganisaatio edesauttaa yritysten toimintaa, sijoittumista ja kehittymistä alueellaan nopealla ja joustavalla palvelulla.

skolelever, pensionärer o.s.v.

Verksamheten som planeras på Majvik och Svartvik jordbruksenheter är mångsidig och involverar olika yrkeskategorier. För att utveckla och förbättra verksamheten görs också gränsöverskridande vetenskaplig forskning och samarbete med olika läroinrättningar och högskolor i hemlandet och internationellt.

I samband med planeringen av bygemenskapen, har man kommit på idén att integrera bostadstomterna i gårdens närhet med gården och dess verksamhet. Då kunde man skapa speciell och aktiv samverkan mellan bostadsområdet och gårdens 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 boendalternativ 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

- 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 vaihteellinen 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 tilavaroja 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 edistyskäsittelyä ja yksilöllisiä koteja. Alueella on erilaisia rakennustyyppisiä, 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
- Puroomia 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 parantaminen, kaupunkiviljely)
- Luonnonsuojelullisesti tärkeät alueet sekä ekologisten käytävien toive huomioidaan suunnitteluprosessissa

5. Aluetta suunnitellaan toimivan julkisen liikenteeseen

hyresbostäder.

Näringslivet

- Hela kommunorganisationen främjar företagets 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

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

Kaava varten on laadittu tai laaditaan seuraavat selvitykset

ja niistä saadut tulokset on huomioitava kaavaa laadittaessa:

- rakennushistoriaselvitys
- kunnallistekniikan toteutusselvitys

4.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Kaavan osallisia ovat maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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 (Mt170) liittymän turvallisuutta tulisi parantaa siirtämällä liittymä parempaan paikkaan.

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 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 eller görs följande utredningar och resultatet av dem bör beaktas vid planeringen:

- Byggnadshistorisk utredning
- Kommunalteknisk utredning

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 behandlas i planeringen.

Intressenterna framförde följande målsättningar vid presentationstillfället för deltagande och bedömning den 12.4.2016:

- På strandområdena (utanför planeområdet) skall människornas möjlighet att vandra styras så, att naturen bevaras och att strandområdets innevånare inte störs
- 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 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

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

Pääkokoojakadun osalta on tutkittu kaksi vaihtoehtoa:

A: Pääkokoojakatu (Majvikintie) johdetaan Majvikin maatilán talouskeskusta sivuten suoraan Svartvikin alueelle

B: Pääkokoojakatu (Majvikintie) suunnitellaan johdettavaksi tilán talouskeskuksen pohjoispuolelta kohti ranta-alueetta Etelä-Majvikin kaavarungossa (2013) hahmotellulla tavalla, jolloin Svartvikin suuntautuva liikenne liittyy Majvikintiehen Majvikin tilán talouskeskuksen länsipuolella.

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

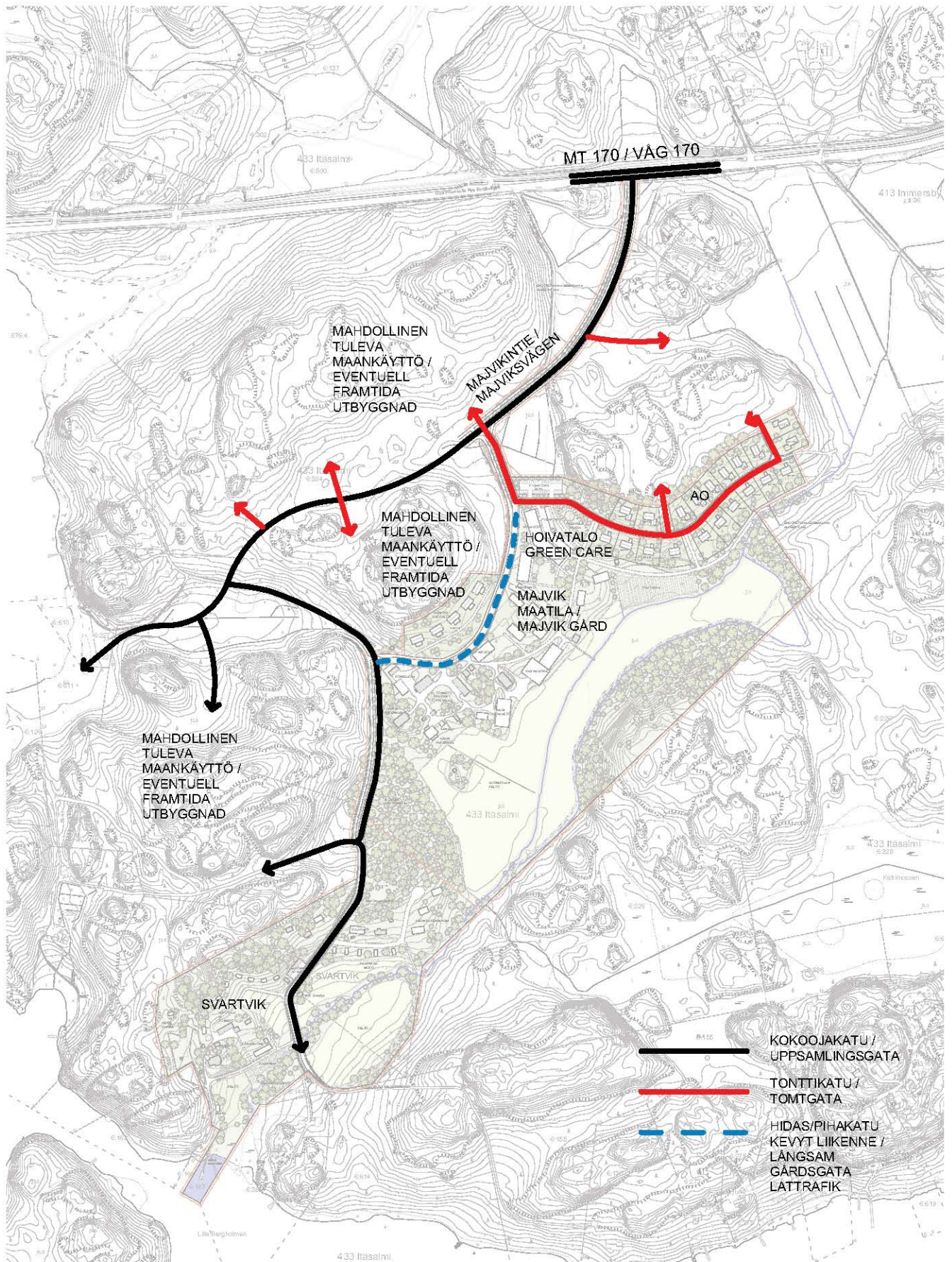
4.5 Alterna detaljpanelösningar

Eftersom detaljplanens mål är att säkerställa utvecklingsmöjligheterna för områdets näringsidkare, och markanvändningslösningen grundar sig på deras verksamhetsplaner, har det inte funnits behov att undersöka alternativa markanvändningsmöjligheter. Då det gäller trafiknätverket måste man förbereda sig på att uppsamlingsgatunätet på området kan betjäna en eventuell senare stadsbosättning som stöder sig på spårtrafik, i enlighet med den vision som framgår ur Östersundom gemensamma generalplaneförslag. Då det gäller uppsamlingsgatans sträckning har man undersökt två alternativa lösningar:

A: Huvuduppsamlingsgatan leds direkt igenom Majvik gårds ekonomicentrum till Svartvik-området

B: Huvuduppsamlingsgatan planeras så, att den går norr om gårdens ekonomicentrum mot strandområdet i enlighet med lösningen i Etelä-Majvikin kaavarunko 2013 (Stomplan för södra Majvik-utredningen), varvid trafiken till Svartvik leds väster om Majvik gårds ekonomicentrum.

Detaljpanelösningen har uppgjorts så, att man vid dimensioneringen av gatuområdena har utgått från alternativ B.



MAJVIK
 LIIKENNEVERKON PERIAATE /
 PRINCIP FÖR TRAFIKNÄTET

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Asemakaavan rakenne

Asemakaavan kesksien osan muodostaa MT-alue, johon sisältyvät 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. Majvikin tilan talouskeskukseen liittyen on osoitettu tilan toimintaan liittyvän Green Care-hoivatoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueita kaksi kappaletta (AE-merkintä). Majvikin tilan viljelysalueen pohjoisreunaan etelään viettävälle rinteelle on osoitettu 20 kpl omakotitontteja.

Kaava-alueen eteläosassa Svartvikin tilalle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue tilan kehittämistavoitteiden mukaisesti. Erillisen olemassa olevan omakotitalon tontti on osoitettu merkinnällä AO.

Maatilatoiminta ja niihin liittyvä palvelutoiminta sekä asunnot tukeutuvat nykyisen Majvikintien linjausta seuraavaan kokoojakatuun.

5.1.1 Mitoitus

MITOITUS		
	ha	k-m ²
AE Erityisasumisen korttelialue	1,57	4 000
AO Erillispientalojen korttelialue	2,44	5 645
Virkistysalue	0,17	
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue	3,11	1 050
LPA Autopaikkojen korttelialue	0,15	
Maatalousalue	16,41	1 500
KADUT, TIE	2,6	
YHTEENSÄ	26,51	12 195

5. Detaljplanebeskrivning

5.1 Detaljplanens struktur

En central del av detaljplaneområdet utgörs av MT, jord- och skogsbruksområde, som omfattar Majviks gårds och Svartviks trädgårds åkrar och ängar. I området ingår båda lägenheternas driftcentrum där man förutom byggnader som behövs för produktionen också kan bygga bostäder för ägarna och för arbetstagare. För Majvik gårds Green Care-vårdverksamhet, finns i anslutning till gårdens driftcentrum anvisat två kvartersområden för vårdservice (AE-beteckning). I syduttningen norr om Majvik gårds odlingsområde har anvisats plats för 20 st småhustomter.

I södra delen av planeområdet på Svartvik gårds område har anvisats ett kvartersområde för byggnader som betjänar turism i enlighet med gårdens utvecklingsmålsättningar. Tomten för ett fristående befintligt egnahemshus har anvisats med beteckningen AO.

Jordbruksverksamheten och den serviceverksamhet som hör därtill samt bostäderna stöder sig på en uppsamlingsgata som följer den nuvarande Majviksvägens dragning.

5.1.1 Dimensionering

DIMENSIONERING		
	ha	k-m ²
AE Kvartersområde för specialboende	1,57	4 000
AO Kvartersområde för fristående småhus	2,44	5 645
Rekreatiomsområde	0,17	
Kvartersområde för byggnader som betjänar turism	3,11	1 050
LPA Kvartersområde för bilplatser	0,15	
Jordbruksområde	16,41	1 500
Gator, vägar	2,6	
TILLSAMMANS	26,51	12 195

5.1.2 Tekninen huolto

Majvikin tilan talouskeskus ja siihen liittyvä uudisrakentaminen liitetään asemakaavan-alueen itäpuolella kulkevaan vesijohtoon ja runkoviemäriin.

Asemakaava-alueen eteläosassa sijaitsevalla Svartvikin tilalla on tarkoitus käyttää paikallista veden hankintaa sekä puhdistaa syntyvät jätevedet paikallisilla puhdistamoilla. Toiminnan pieni mittakaava antaa tähän edellytykset.

Molempien tilojen osalta ja koko kaava-alueen osalta laaditaan teknisen huollon suunnitelma kustannuslaskelmineen asemakaavan edotusta valmisteltaessa.

5.1.3 Liikenne

Katuverkon linjauksessa ja kokoojakadun katualueen mitoituksessa on varauduttu siihen, että se pystyy tulevaisuudessa palvelemaan mahdollisesti Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen hahmottamaa raideliikenteeseen tukeutuvaa kaupunkirakennetta Majvikin alueella.

Pääkokoojakatuna toimii Majvikintie, joka liittyy MT 170:een. Pääkokoojakatu suunnitellaan johdettavaksi tilan talouskeskuksen pohjoispuolelta kohti ranta-alueetta Etelä-Majvikin kaavarungossa (2013) hahmotellulla tavalla, jolloin Svartvikin alueen liikenne voi mahdollisen tehokkaamman maankäytön toteutuessa johtaa Majvikin tilan talouskeskuksen länsipuolelle. Tämä ratkaisu on ollut perustana katualueen mitoitukselle ja muotoilulle.

Pohjoisosassaan Majvikintie on mahdollista tulevaa rakentamista ajatteleen 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. Majvikin tilan talouskeskuksen länsipuolisten alueiden mahdollisesti rakentuessa tilan talouskeskuksen kohdalla kulkeva katu voidaan muuttaa kevyttä liikennettä ja alueen sisäistä ajoneuvoliikennettä palvelevaksi.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavanluonnoksen mukainen 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. Talouskeskusta vastapäätä peltoa rajaava metsäinen kalliorinne on osoitettu MY-merkinnällä tavoitteena säilyttää sen maisemallisesti merkittävä asema peltolaakson rajaajana.

5.1.2 Teknisk service

Majvik gårds driftscentrum och nybyggnationen i anslutning därtill, ansluts till de vatten- och avloppsledningar som finns öster om detaljplaneområdet. På Svartvik har man för avsikt att använda en lokal vattenkälla samt lokalt rena avloppsvattnet i lokala reningsverk. Verksamhetens småskalighet gör detta möjligt. För båda läghenheterna och för hela detaljplaneområdet uppgörs i samband med detaljplanens förslagsskede en plan gällande teknisk service inklusive ekonomiska kalkyler.

5.1.3 Trafik

Vid planering av gatunätverket och vid planering av uppsamlingsgatans dimensionering har man tagit i beaktande att den i framtiden kan tjäna en eventuell stadsstruktur i Majvik i enlighet med förslaget till gemensam delgeneralplan för Östersundom.

Som huvuduppsamlingsgata fungerar Majviksvägen, som ansluter till väg 170. Huvuduppsamlingsgatan planeras så, att den går norr om gårdens economicentrum mot strandområdet i enlighet med lösningen i Etelä-Majvikin kaavarunko 2013 (Stomplan för södra Majvik-utredningen), varvid trafiken till Svartvik i det fall att området byggs ut, leds väster om Majvik gårds economicentrum. Denna lösning har legat till grund för dimensionering och utformning av gatuområdena.

Den norra delen av Majviksvägen är, med tanke på eventuell framtida utbyggnad, dimensionerad så att man reserverat plats för lätttrafikleder och trädplanteringar på vardera sidan om körbanan. I det fall att områdena väster om Majvik gårds economicentrum eventuellt byggs ut, kan man ändra vägsträckningen som går genom gårdens centrum så, att den främst betjänar intern och lätttrafik.

5.2 Uppnående av målet för miljöns kvalitet

Det nya byggandet enligt denna detaljplan placeras i anslutning till de nuvarande fastigheternas economicentrum och gårdsmiljöer samt i en svagt mot söder sluttande skogsbacke norr om Majvik gårds driftcentrum. Det nya byggandet följer traditionell placering av husen i landskapet, på morän- och sandsluttningar. Tack vare pietetsfull placering av husen, bevaras landskapet i Majvik bäckdal med sina odlingar och betesmarker. Den skogbeklädda bergsbranten, som är öster om åkerlandskapet och driftcentret, har anvisats beteckningen MY (jord- och skogsbruksområde med naturvärden) för att bevara bergsbranten som en viktig faktor i landskapet, som en gräns mellan åker och skog.

”Luo” -kaavamerkinällä on osoitettu osa Majvikin puron reuna-alueesta ja tulva-alueita kaava-alueen eteläosassa sekä Majvikin tilan talouskeskuksen eteläpuolella oleva kostea lehto.

Rakentamista ei osoiteta savikoille, jolloin ei tule tarvetta häiritä sulfidipitoisia savimaita. Savien esiintymisestä ja sijainnista alueella on nykyisillä toimijoilla hyvät tiedot alueella pitkään jatkuneen viljelyn ansiosta. Rakentamisen valmistelujen yhteydessä kunkin rakennuspaikan maaperän laatu selvitetään, jolloin voidaan varmistua mahdollisen sulfidisaven esiintymisestä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

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

AE-2 kortteli on sijoitettu loivaan rinteeseen talouskeskuksen luoteispuolelle. Tälle on tarkoitus sijoittaa Green Care-toimintaan liittyen senioreille suunnattuja pientaloja. Rinteen alaosaan asuntojen edustalle on suunniteltu pienimutoista puutarhaviljelyä.

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

Majvikin tilan talouskeskuksen ja peltoalueen pohjoisreunaan on osoitettu erillispientalojen korttelialueet (AO) tonttikadun molemmin puolin. Rinteen alaosaan tontit rajoittuvat viljelyksiin ja ne on suunniteltu noin 1000 m² suuruisiksi, jolloin niille voidaan sijoittaa hyvin kasvimaata ja muuta puutarhaviljelyä. Kadun yläpuolella olevat tontit sijoittuvat kallioisempaan moreenirinteeseen. Ne on suunniteltu hieman pienemmiksi n. 850 ...900 m².

Svarvikin tilan pihapiiriin liittyvän erillisen asuinrakennuksen tontti on osoitettu merkinnällä AO. Sille on osoitettu mahdollisuus laajentamiseen ja lisärakentamiseen.

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM)

Svarvikin puutarhatilan päärakennus ja sitä ympäröivä pihapiiri on osoitettu Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi tilan kehittämiskonseptin mukaisesti. Korttelialueelle voidaan sijoittaa maatilamatkailua palvelevia rakennuksia, toiminnalle tarpeellisia asumis- ja

Med planebeteckningen ”luo” har anvisats en del av bäckravinen samt Majviksbäckens översvämningsområde i planeområdets södra del samt en fuktig lund söder om Majvik gårds driftcentrum.

Byggnade anvisas inte på lerjordar och därmed behöver man inte röra om i sulfidhaltiga lerjordar. De nuvarande aktörerna känner väl till lerjordarnas förekomst och läge då de odlar området länge.

I samband med att byggandet förbereds, utreds jordmånen på byggplatsen, varvid man får vetskap om förekomst av eventuell sulfidlera.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

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

I anslutning till Majvik gårds driftcentrum har anvisats två kvartersområden för specialboende. Det kvartersområde för specialboende (AE-1) som är norr om driftcentrum, är reserverat för seniorboende, där man även kan ha utrymmen för vårdservice eller funktioner som stöder vården, såsom dagvård och kursverksamhet.

Det andra AE-2 kvarteret placeras i en svag sluttning nordost om driftcentrum. Här byggs småhus för seniorer inom ramen för Green Care-verksamheten. I sluttningens nedre del, framför husen, planeras småskalig trädgårdsodling.

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

I norra ändan av åkerområdet nordost om driftcentrum har anvisats ett kvartersområde för fristående småhus (AO) på vardera sidan om en tomtgata. De tomter som finns i sluttningens nedre del och gränsar mot odlingsmark, har planerats bli cirka 1000 m² stora, vilket möjliggör att man väl kan ha både ett grönsaksland och annan trädgårdsodling. De tomter som är på övre sidan av gatan ligger i en bergigare moränsluttning. De har planerats bli något mindre, cirka 850 ... 900 m².

Den befintliga bostadstomten norr om RM-området och Svartvik trädgård har fått beteckningen AO. Den har anvisats möjlighet till utvidgning och 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

majoitusrakennuksia.

RM-alueen ranta-alueelle on osoitettu mahdollisuus toteuttaa venevalkama ja uimapaikka. Rannan tuntumaan on osoitettu myös rakennusala saunarakennukselle, joka liittyy tilan matkailupalvelutoimintaan.

Pysäköintipaikkojen korttelialue (LPA)

Kokoojakadun ja omakorttelin tonttikadun kulmaan on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle voidaan sijoittaa noin 35 autopaikkaa. Tämä alue on tarkoitettu maatalon käyttöön, sillä kasvava asiakasliikenne ja tilalla sekä alueella järjestettävät tapahtumat ja kampanjapäivät lisäävät pysäköintipaikkatarvetta.

5.3.2 Maatalousalueet

Maatalousalueeksi (MT) on osoitettu Majvikin maatalon 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 asuinrakennuksia, joita voivat olla mm. työntekijöiden asunnot sekä esim. hoivatoimintaan tai matkailupalveluihin liittyviä majoitustiloja. Asuinrakennuksille on rakennuslupalailla osoitettu rakennusoikeuden enimmäismäärä. Tuotantorakennuksien tarve ja määrä riippuu harjoitettavasta maa- ja puutarhatuotannosta.

Kaikkien tilakeskusten alueelle toteutettavien rakennusten täytyy muodoltaan ja väriykseltään muodostaa sopuuhertainen kulttuurimaismiaan sopiva kokonaisuus.

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

5.3.3 Muut alueet

5.3.3.1 Katualueet

Katualueeksi on osoitettu alueen kokoojakatu, joka liittyy Uuteen Porvoontiehen (Mt 170). Kokoojakadun mitoituksessa on varauduttu mahdollisuuteen käyttää katualuetta palvelemaan mahdollisesti tulevaisuudessa toteutettavaa uutta raideliikenteeseen tukeutuvaa kaupunkirakennetta.

Majvikin tilakeskuksen koillisosaan toteutettaville erillispientalojen tonteille (AO) on osoitettu tonttikatu, joka liittyy kokoojakatuun.

gårdsturism samt för verksamheten nödvändiga bostads- och inkvarteringsbyggnader. På RM-områdets strandområde har man anvisat en möjlighet att förverkliga en småbåtsbrygga samt en badplats och en bastu, vilka alla betjänar gårdsturismverksamheten. Den befintliga bostadstomten norr om RM-området har fått beteckningen AO. Den har anvisats möjlighet till utvidgning och tilläggsbyggande.

Kvarterområden för parkering (LPA)

Norr om Majvik gårds driftcentrum, i hörnet av uppsamlingsgatan och tomtgatan för småhuskvarteret har anvisats ett kvartersområde för parkering (LPA). På området kan placeras cirka 35 bilplatser för gårdens bruk, eftersom ökande kundströmmar och arrangerandet av olika evenemang och kurser ökar behovet av parkeringsplatser.

5.3.2 Jordbruksområdena

Som jordbruksområde (MT) har anvisats Majvik gårds och Svartvik trädgårds åkrar, ängar och trädgårdsland samt gårdarnas driftscentrum. I anslutning till gårdarnas driftcentrum har anvisats byggnadsområden för tilläggsbyggande. På byggnadsområdena kan man placera jordbruksbyggnader såsom djurstallar, lagerbyggnader, växthus, maskinhallar, försäljningsutrymmen, verkstäder och motsvarande byggnader och konstruktioner. Ytterligare kan man på byggnadsområdet, förutom produktions- och lagerutrymmen, även bygga servicebyggnader såsom café- restaurang- och kursutrymmen samt bostäder för gårdens verksamhet. Byggnaderna kan vara t.ex. bostäder för arbetstagare och vårdpersonal samt byggnader för gårdsturism. På byggnadsarealen har man för bostadsbyggandet angivit den maximala byggrätten.

Behovet av produktionsbyggnadernas volym och mängd beror på den jord- och skogsbruksverksamhet 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 ur landskapssynpunkt betydande bergiga, branta sluttningen öster om den odlade dalgången vid Majvik gårds centrum har anvisats med beteckningen MY – jord- och skogsbruksområde med speciella miljövärden.

5.3.3 Övriga områden

5.3.3.1 Gatuområden

Som gatuområde har anvisats uppsamlingsgatan som ansluter till Nya Borgåvägen (väg 170). Vid dimensionering av uppsamlingsgatan har man tagit i beaktande att gatuområdet möjligen i framtiden kan betjäna en stadsbebyggelse som stöder sig på spårvägsstrafik. En tomtgata för småhustomterna (AO), som ansluter till uppsamlingsgatan är planerad nordost om Majvik gårds driftcentrum.

Den detaljplan som nu uppgörs medför endast lite mera

Nyt laadittavana olevan asemakaavan tuottama liikenne on vähäistä, mistä syystä katualueiden toteuttamisen laajuus arvioidaan erikseen ehdotusvaiheessa laadittavassa kunnallisteknisessä selvityksessä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.4.1.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu nykyisiin pihapiireihin niiden rakennuskantaa täydentäen. Uusi pientalorakentaminen sijoittuu Majvikin tilan talouskeskuksen tuntumaan perinteistä rakennusten sijoittelua noudattaen viljelyalueen läheisyyteen etelärinteeseen kuitenkin 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 ja suunnitellun Green Care -hoivatoiminnan sekä matkailupalvelujen kehittämisen tarvitseman rakentamisen. Tiloihin tukeutuva uusi asuntorakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita 50..70 omakotitaloihin sekä muutamia asukkaita maatilojen kehittymisen luomien työpaikkojen myötä.

5.4.1.3 Vaikutukset työpaikkoihin ja palveluihin

Maa- ja puutarhatilan toimintojen ja palveluiden kehittäminen luo alueelle uusia työpaikkoja. Ympärivuotisten hoivatoiminnan ja osa palveluiden ja tilojen tuotannon työpaikkojen lisäksi maatila tuottaa kausityöpaikkoja.

Tilojen toiminnan kehittäminen (matkailupalvelut, tilojen tuotteiden myynti, kahvila- ja ravintolatoiminta, maatilan tapahtumat jne) tuo alueelle vierailijoita

5.4.1.4 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tuottaa Majvikintielle lisää henkilöautoliikennettä, alustava arvio noin 100 päivittäistä edestakaista matkaa. Lisäksi palvelujen kehittyminen tuottaa vierailijaliikennettä, joka ajoittuu erityisesti kesäaikaan (taimimyyntiaika, sadonkorjuun aika).

Liikenteen vaikutukset ja mahdolliset toimenpiteet Majvikintien ja Uuden Porvoontien liittymän toimivuuden varmistamiseksi selvitetään ja suunnitellaan asemakaavan ehdotuksen valmistelun tyhteydessä tehtävässä kunnallisteknisessä selvityksessä.

trafik, varför dimensioneringen av gatunätet uppskattas i en skild kommunalteknisk undersökning i planens förslagsskede.

5.4 Planens konsekvenser

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

5.4.1.1 Konsekvenser för samhällsstrukturen

Det i detaljplanen anvisade nya byggandet sker främst i de nuvarande gårdsmiljöerna och kompletterar det gamla byggnadsbeståndet.

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

Nybyggnationen på Majvik gård ansluts till ett nära befintligt kommunaltekniskt nätverk.

5.4.1.2 Konsekvenser för befolkningsutveckling och social miljö

Detaljplanen möjliggör det byggande som utvecklandet av odlingsverksamheten, Green Care-serviceverksamheten samt gårdsturismen behöver.

Det nya bostadsbyggandet som hör ihop med gårdsbrukens verksamhet, för med sig 50 ... 70 nya innevånare som bor i småhus samt några innevånare som bor i anslutning till gårdsbruket som en följd av att det uppkommer nya arbetsplatser.

5.4.1.3 Konsekvenser för arbetsplatser och service

Utvecklandet av jordbruks- och trädgårdsverksamheten och serviceutbudet skapar nya arbetsplatser på området. Utöver de arbetsplatser som den året runt fungerande vård- och serviceverksamheten behöver, skapar jordbruket säsongarbetsplatser.

Utvecklandet av verksamheten till att omfatta gårdsturism, försäljning av gårdarnas produkter, café och restaurangverksamhet, årstidsfester m.m. hämtar besökare till området.

5.4.1.4 Konsekvenser för trafiken

Den nybyggnation som detaljplanen möjliggör, medför ökad personbilstrafik på Majviksvägen. Den preliminära uppskattningen är att det görs cirka 100 dagliga tur- och returesor. Dessutom medför utvecklandet av serviceverksamheten att besökartrafiken ökar, speciellt under sommartid (plantförsäljningstid, skördetid). Trafikkonsekvenserna och eventuella åtgärder för att förbättra säkerheten i korsningen mellan Majviksvägen och Nya Borgåvägen, utreds i den kommunaltekniska utredningen i samband med beredningen av planeförslaget.

5.4.1.5 Vaikutukset virkistykseen

Uusi Majvikin purolaaksoa seuraava ulkoilureitti on osoitettu asemakaavassa. Tämä on tärkeä Östersundomin yhteisessä yleiskaavaehdotuksessa osoitettu yhteystarve. Tilojen alueella on jo ulkoilussa käytettyjä polkuja ja tiestöä. Ulkoiluun sopivaa reitistöä tullaan tilojen alueille rakentamaan lisää toiminnan kehittyessä - ulkoilu ja liikkuminen luonnossa on osa toimintaa mm. maatilamatkailu- ja Green Care-työssä.

Laajemmat virkistykseen soveltuvat alueet eivät sisälly tähän asemakaavaan.

5.4.1.6 Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaisjäänneksiin

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänneksiä.

Rakennetun kulttuuriympäristöön ja -maiseman ominaispiirteet säilyvät. Rakentaminen osoitetaan perinteisille rakennuspaikoille ja rakentamisen määrä on pieni.

5.4.1.6 Ympäristöhäiriöt

Asemakaava-alueelle ei osoiteta ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Biodynaamisen ja luomu-maatilan toimintaedellytys on puhdas luonto - kuten myös matkailupalvelujen toiminnalle.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

5.4.2.1 Vaikutukset maisemaan

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

5.4.2.2 Vaikutukset luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen.

Asemakaavalla ei ole luonnonsuojelualueisiin kohdistuvia vaikutuksia.

Asemakaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet kuten puroympäristö ja peltolaakson reunametsät on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä kostea lehto ja puron suistoalue on osoitettu ”luo” -merkinnällä.

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 säilyy vettä läpäisevänä. Omakotitonteille annetaan kaavamääräys hulevesien viivyttämisestä tontilla.

5.4.1.5 Konsekvenser för rekreation

En ny friluftsled som följer Majviksbäckens dalgång har anvisats i detaljplanen. Detta är en viktig förbindelseled som är inritad i förslaget till gemensam generalplan för Östersundom. I gårdsmiljöerna finns redan stigar och vägar som används för rekreation. Nya rekreationsleder kommer att byggas i takt med att verksamheten utvecklas. Friluftsliv och vistelse i naturen är en del av gårdsturism- och Green Care-verksamheten. Vidsträckt rekreatiomsområden ingår inte i denna detaljplan.

5.4.1.5 Konsekvenser för den bebyggda kulturmiljön och för fornlämningar

På området finns veterligen inga fornlämningar. Den byggda kulturmiljön och landskapets särdrag bevaras. Byggnaderna placeras på traditionella byggnadsplatser och byggandet är småskaligt.

5.4.1.6 Störande faktorer för miljön

På detaljplaneområdet planeras ingen verksamhet som är störande för miljön. En förutsättning för biodynamisk och ekologisk odling samt för gårdsturism är en ren miljö.

5.4.2 Konsekvenser för naturmiljön

5.4.2.1 Konsekvenser för landskapet

Byggandet i detaljplanen är placerat i kanten av öppna landskapsrum. Landskapets särdrag ändras inte.

5.4.2.2 Konsekvenser för naturen och naturens mångfald

Detaljplanen har ingen inverkan på naturskyddsområden. Viktiga områden för naturens mångfald är bl.a. bäckens omgivning och randskogen runt åkerdalen, vilka har lämnats obebyggda. De för naturens mångfald speciellt viktiga objekten, en fuktig lund och området nära bäckens mynning har markerats med ”luo” - ett för naturens mångfald viktigt område som skall bevaras.

5.4.2.3 Konsekvenser för vattendrag och vattenhushållning

Den yta som är vattenogenomsläpplig, såsom asfalterade gator och tak ökar bara i ringa grad. Största delen av markytan bibehålls genomsläpplig. För småhustomterna ges en planebestämmelse för fördröjande av dagvatten på tomt.

5.4.3 Vaikutukset pohjaveteen

Asemakaava-alueella ei ole tärkeitä pohjaveden muodostumisalueita.

5.4.4 Vaikutukset kuntatalouteen

Paikallisen elinkeinotoiminnan edellytysten vahvistaminen asemakaavan avulla vaikuttaa positiivisesti paikalliseen ja kuntatalouteen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alueella tai lähialueilla ei ole ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset noudattavat ympäristöministeriön antamia ohjeita.

5.4.3 Konsekvenser för grundvattnet

På detaljplaneområdet finns inga viktiga grundvattenområden.

5.4.4 Konsekvenser för kommunens ekonomi

Att man förstärker förutsättningarna för den lokala näringsverksamheten med hjälp av detaljplanen, inverkar positivt både på den lokala ekonomin och på kommunekonomin.

5.5 Störande faktorer i omgivningen

På detaljplaneområdet eller i omgivningen finns inga störande faktorer.

5.6 Detaljplanebeteckningar och bestämmelser

Planebeteckningarna och -bestämmelserna följer miljöministeriets direktiv.



6. Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaava varten on laadittu toiminnan kehittämisen suunnitelmiin perustuva havainnekuva alueen suunnitellusta rakentamisesta. Havainnekuva on esitetty liitteessä 4.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ennen asemakaavan hyväksymistä laaditaan kunnan ja maanomistajien väliset maankäytösopimukset. Kaavan toteutuksesta vastaavat ja sen aiheuttamista kustannuksista vastaavat alueen yksityiset maanomistajat. Asemakaavan toteuttamisen edellyttämistä kunnallisteknisistä toimenpiteistä ja niiden ajoituksesta sekä vaiheistuksesta laaditaan asemakaavan ehdotusta valmisteltaessa erillinen selvitys.

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää kaavan saatua lainvoiman.

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. Illustrationen visas i bilaga xx.

6.2 Förverkligande och tidsplanering

Före detaljplanen godkänns uppgörs markanvändningsavtal mellan markägarna och kommunen. För planens förverkligande och för de kostnader den orsakar, svarar de privata markägarna på området. För de kommunaltekniska åtgärder som ett förverkligande av detaljplanen förutsätter och för tidtabellen och schemat för åtgärderna görs i planens förslagsskede en skild utredning.

Planens förverkligande kan inledas då planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Sibbo kommun sköter uppföljningen av planens förverkligande genom behövliga lovförfaranden

Yhteystiedot

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa:

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

Aino Kuusimäki, kaavoittaja
Sipoon kunta
puh. (09) 2353 6717
aino.kuusimaki@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, t.f. generalplanechef
Sibbo kommun
tfn (09) 2353 6727
eveliina.harsia@sipoo.fi

Aino Kuusimäki, planläggare
Sibbo kommun
tfn (09) 2353 6717
aino.kuusimaki@sipoo.fi

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

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

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

Eventuella åsikter om detaljplanen skall lämnas
in skriftligt till Sibbo kommun, Utvecklings- och
planlägningscentralen, PB 7, 04131 Sibbo,
eller per e-post till adressen registrering@sibbo.fi

Märk kuvertet eller rubricera e-posten med planens
namn: B17 Detaljplan för Majvik.

