Majvikin 1. asemakaava (maatalousalueet)
Majvik 1. detaljplan (jordbruksområdena)

Lähtötietoraportti
Rapport om bakgrundsmaterial

Valtuusto / Fullmäktige
17.11.2021

sipoo
sibbo

ASIA / ÄRENDE 24.03.2016

Kaavan laatijat

Sipoon kunta, kehittämis- ja kaavoituskeskus

Eveliina Harsia
vs. yleiskaavapäällikkö
Arkkitehti SAFA

Aino Kuusimäki
kaavoittaja

Yhteystiedot raportin lopussa.

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Jukka Turtiainen
Arkkitehti SAFA

Kaavaprosessi ja käsittelyvaiheet - Planprocess och behandlingsskeden

Kaavatyö vireille ja OAS
Planarbetet anhängigt och PDB

Kuulutus/Kungörelse 24.03.2016

↓

Kaavan valmisteluvaihe
Planens beredningsskede

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Valmisteluaineisto nähtävillä/Beredningsmaterialet läggs fram (62 §)

↓

Kaavaehdotus
Planförslaget

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen
Kaavaehdotus nähtävillä/Planförslaget läggs fram (65 §) 8.5.-8.6.2017

↓

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin
Bemötanden till utlåtanden och anmärkningar

Kaavoitusjaosto/Planläggningssektionen
Kunnanhallitus/Kommunstyrelsen

↓

Kaavan hyväksyminen
Godkännande av planen
Valtuusto/Fullmäktige 17.11.2021
(ELY-keskuksen oikaisukehotuksen käsittely)

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan nimi
Majvikin 1. asemakaava

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

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

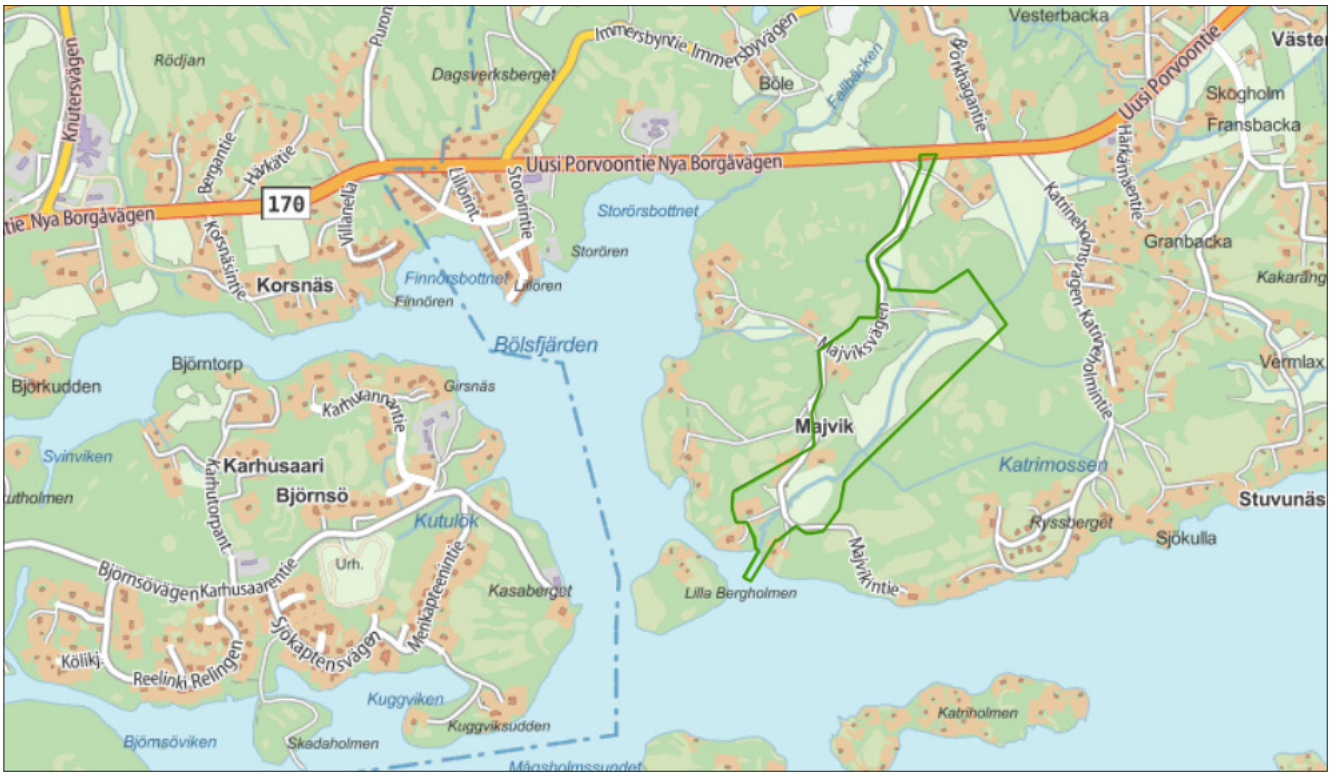
Asemakaava-alueen pohjoisosaa (tila 6:500) kutsutaan nimellä ”Majvikin maatila” ja eteläosaa (tilat 6:608 ja 6:288) nimellä ”Svartvikin puutarhatila”.

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

1.3 Asemakaavan tarkoitus

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

Sijainti ilmakuvassa.
Planeområdets placerining i en flygbild.



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

1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Asemakaavan tarkoitus 2
1.4 Sisällysluettelo 4
1.5 Liitteet 4
1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista 5
2. TIIVISTELMÄ 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 6
2.2 Asemakaava 6
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 7
3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus 7
3.1.1 Luonnonympäristö 7
3.1.2 Maisema ja kulttuuriympäristö 22
3.1.3 Liikenne 32
3.1.4 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät 32
3.1.5 Väestö ja työpaikat 32
3.1.6 Maanomistus 32
3.1.7 Aluetta koskevat sopimukset 32
3.2 Suunnittelutilanne 35
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 35
3.2.2 Maakuntakaava 35
3.2.3 Yleiskaava 35
3.2.4 Majvikin maankäyttöselvitys 2011 ja Etelä-Majvikin kaavarunko 2013 35
3.2.5 Asemakaava 38
3.2.6 Rakennusjärjestys 38
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 40
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 40
4.2 Asemakaavasuunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 40
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 40
4.3.1 Osalliset 40
4.3.2 Vireille tulo 40
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 40
4.4 Asemakaavan tavoitteet 40
4.4.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset 40
4.4.2 MRL 54 § Asemakaavan sisältövaatimukset 40
4.4.3 Hakijan asettamat tavoitteet 40
4.4.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 41

1.5 Liitteet

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. Asemakaavakartan pienennös (lisätään ehdotusvaiheessa)

Liite 3. Asemakaavakartan merkinnät ja määräykset (lisätään ehdotusvaiheessa)

Liite 4. Havainnekuva

Liite 5. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

Liite 6. Vastineet mielipiteisiin, muistutuksiin ja lausuntoihin (ehdotusvaiheen jälkeen)

Liite 7. Asemakaavan seurantalomake (lisätään ehdotusvaiheessa)

1.6 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaalista

- Etelä-Sipoon ja Hindsbyn luontoselvitykset 1991. Ympäristötutkimus Oy Metsätähti Oy
- Söderkullan alueen luonto- ja maisemaselvitys 2002. Jaakko Pöyry infra (Maa ja Vesi Oy)
- Sipoon lepakkokartoitus 2006. Yrjö Siivonen & Terhi Wermundsen-consulting Oy/Batcon group
- Väre, S. 2009: Ekologinen verkosto Etelä-Sipoon ja Länsi-Porvoon alueella. – Sito Oy ja Itä-Uudenmaan liitto, Porvoo. 35 s.
- Alustava luontoselvitys Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle, 2010, Hannu Tammelin
- Alustavan luontoselvityksen täydennys Sipoon Majvikin ja Granön osayleiskaava-alueelle, 25.10.2011, Hannu Tammelin
  - Potentiaalisten liito-oravakohteiden kartoitus
  - Viitasammakon pesiintymistä selvitettiin
  - Erillinen raportti: Majvikin ja Granön linnusto 2011
  - Erillinen raportti: Majvikin ja Granön lepakot 2011
- Lepakkotarkastus Sipoon Majvikin asemakaava-alueella 2016, 12.1.2017, Luontoselvitys Metsänen
- 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
- 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, Susan Rännäri ja Catharina Westermark
- Concepts for Sustainable Technical Systems (eco-efficiency workpackage), julkaistu syyskuussa 2013, yhteenveto ekotehokkaiden teknisten järjestelmien suunnittelusta suomeksi (tässä mm. vesi- ja viemäriasiat Etelä-Sipoossa)

2. Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

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

Asemakaavan vuorovaikutustilaisuus järjestetään huhtikuussa 2016.

Kaavanvalmisteluvaiheessa laaditaan selvitykset, lähtötietoraportti sekä kaavaluonnos.

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

1.2 Asemakaava

Kaavatyön tavoitteena on laatia Majvikin maatilan alueelle asemakaava, jolla luodaan vakaa pohja tilan ja sen tukitoimintojen 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 sijaitsevalla Svartvikin puutarhatilalla on tavoitteena kehittää maatilaa sekä siihen liittyviä sivuelinkeinoja, maatilamajoitusta ja pienimuotoista talonvuokraustoimintaa.

3. Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelualueen yleiskuvaus

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä luontoarvoja.

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

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

3.1.1.1 Maakunnallisesti merkittävät luontoarvot

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

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

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

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

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

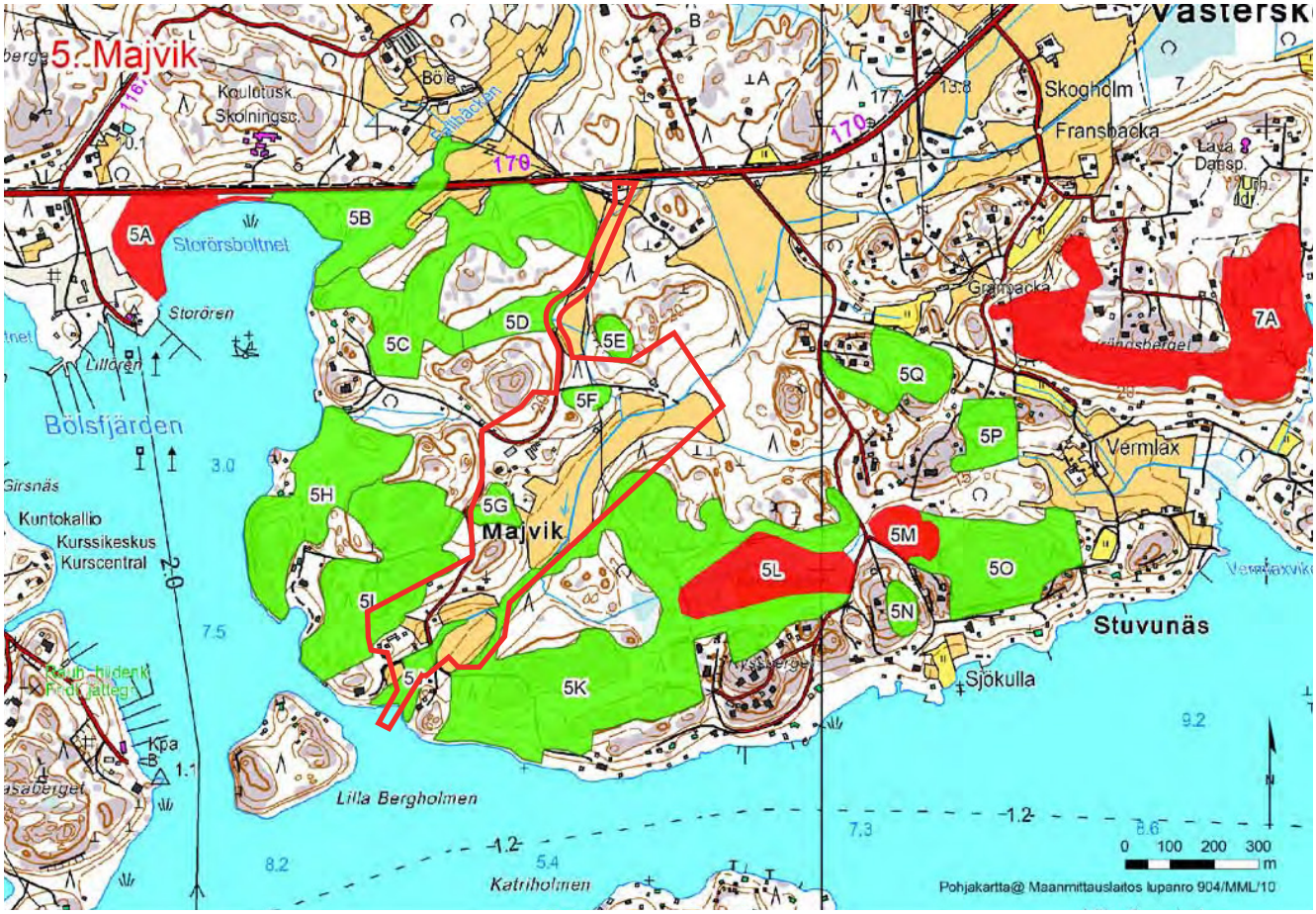
5I. Erittäin jyrkkäpiirteisten kalliomäkien luonnontilaisia, vanhoja, mäntyvaltaisia kalliometsiä (METSO-luokka I) sekä iäkkäitä, erirakenteisia, luonnontilaisen kaltaisia, lahopuustoisia tuoreen ja lehtomaisen kankaan mäntyvaltaisia (sekapuuna koivua, haapaa ja erittäin järeää kuusta) metsiä (METSO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

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

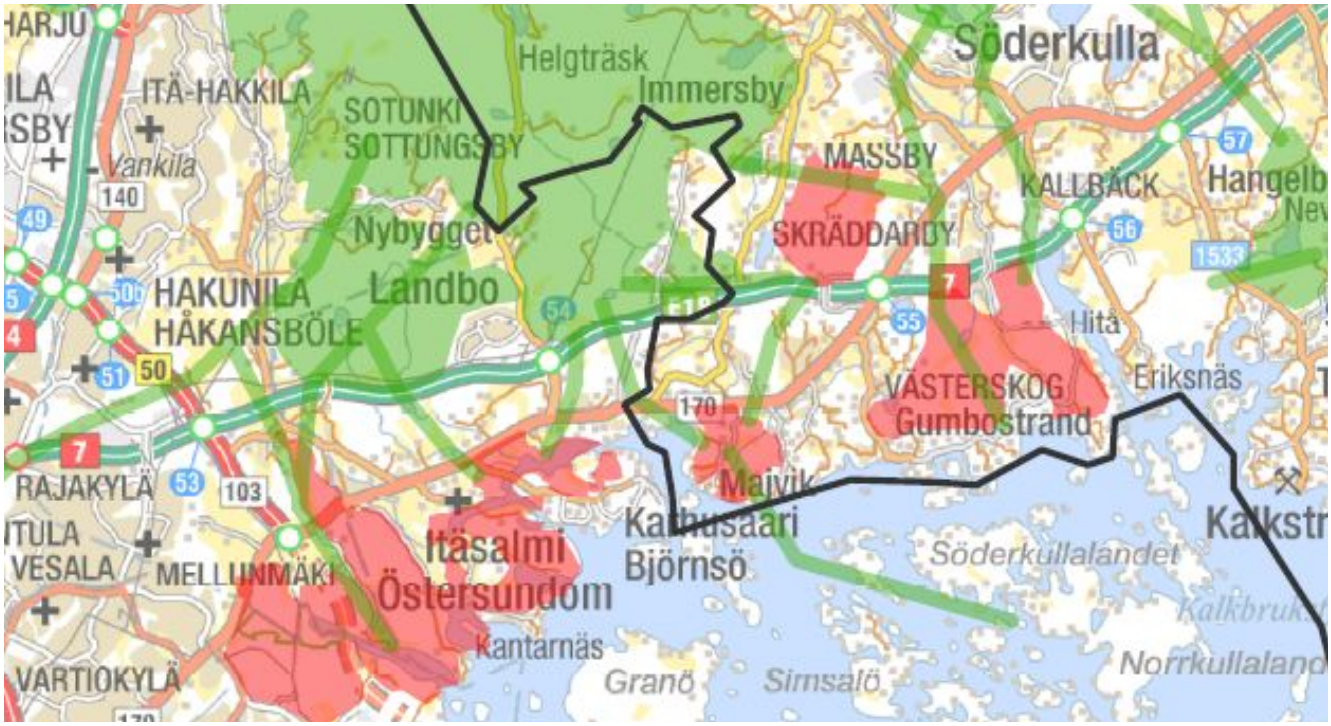
5K. Eteläosassa merenrannan runsaslahopuustoista, kosteaa ja tuoretta lehtoa (METSO I); iäkkäässä puustossa koivua, kuusta, tervaleppää ja mäntyä. Tämän pohjoispuolella metsä muuttuu iäkkääksi, valtaosin luonnontilaisen kaltaiseksi lehtomaisen kankaan sekametsäksi, jonka luoteisosaa on kauan sitten harvennettu.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

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

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



Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt (MALU). Itä-Uudenmaan liitto 2010. Alue 5 Majvik. Asemakaavoitettava alue on rajattu punaisella.
Östra Nylands landskapsmässigt värdefulla biotoper (MALU). Östra Nylands förbund 2010. Område 5 Majvik. Området som skall detaljplaneras är avgränsat med röd linje.



Ekologiseen verkostoon kuuluvat maakunnalliset luonnon ydinalueet (vihreät ja punaiset rasterit) sekä maakunnalliset ekologiset yhteydet. Väre 2009.
De centrala områdena för landskapets naturvärden och de landskapsmässigt viktiga ekologiska korridorerna. Väre 2009.

3.1.1.2 Luontoselvityksissä määritellyt kohteet

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

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

Suot ja kosteikot

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

Luonnonarvometsät

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

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

Luonnonarvokohteiden kosteapohjaiset osat kuuluvat Metsälain tarkoittamiin arvokkaisiin elinympäristöihin.

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

Kalliokohteet

Lähes kaikkien kalliokohteiden kenttä- ja pohjakerros ovat ehyttä ja kulumatonta, vain asutuksen läheisyydessä sijaitsevien kohteiden pohjakerros on paikoin kulunutta. Kallioalueiden ja kallioalueita reunustavien ohutta kangasturvetta olevan kuivahkon kangasmetsän (VT) putkilokasvilajisto koostuu tyypillisestä karujen metsämaiden ja kallioiden lajistosta. Pohjakerroksessa dominoivat kuivan kangasmetsän ja kallioiden tyypilliset jäkälälajit kuten poronjäkälät (Cladina ssp), eri torvijäkälälajit (Cladonia ssp.) sekä hirvenjäkälä (Cetraria islandica). Sammallajisto lakialueella koostuu hyvin tyypillistä kuivien metsätyyppien lajistosta. Kallioalueiden puusto on koko selvitysalueella yleisesti kitukasvuista ja usein ainakin iäkkäimmiltä puiltaan kilpikaarnaista männikköä. Useimmat kallioalueet ovat luonnontilaltaan lähes luonnontilaisen kaltaisia Seuraavassa esitetyt kalliokohteiden lakialueet täyttävät Metsälain 10 §:n tarkoittamien arvokkaiden elinympäristöjen kriteerit.

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

A30. ML. Kolme/neljä kalliota lähekkäin.

A31. ML. Kalliokasvillisuutta.

Luontoselvityksen täydennyksessä keväällä/kesällä 2011 alueelta löydettiin uusi kalliokohde:

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

Talousmetsät

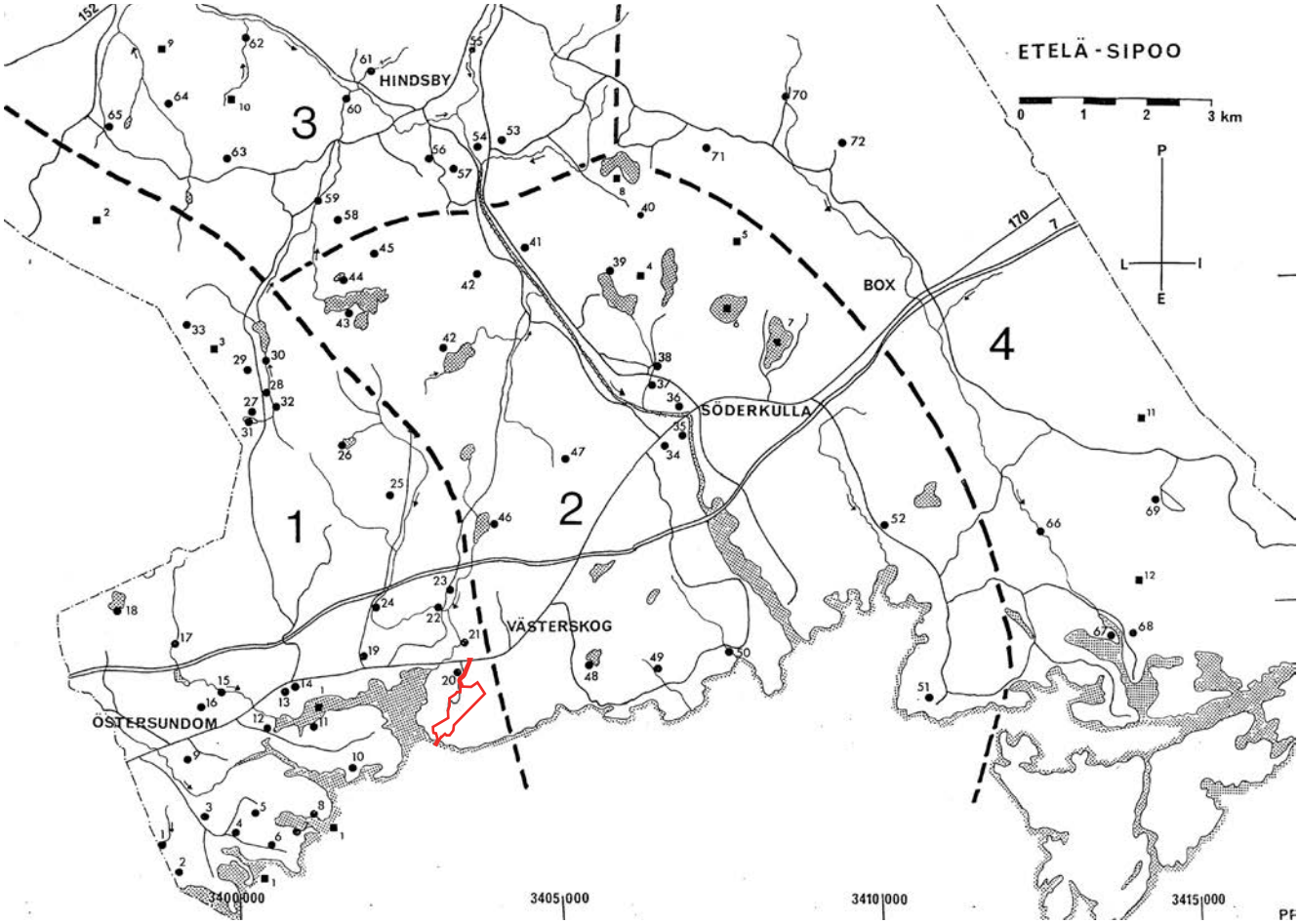
Sellaiset talousmetsät, joilla on jonkin verran luontoarvoja, esitetään luontoselvityksessä luettelomaisesti kommentteineen.

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

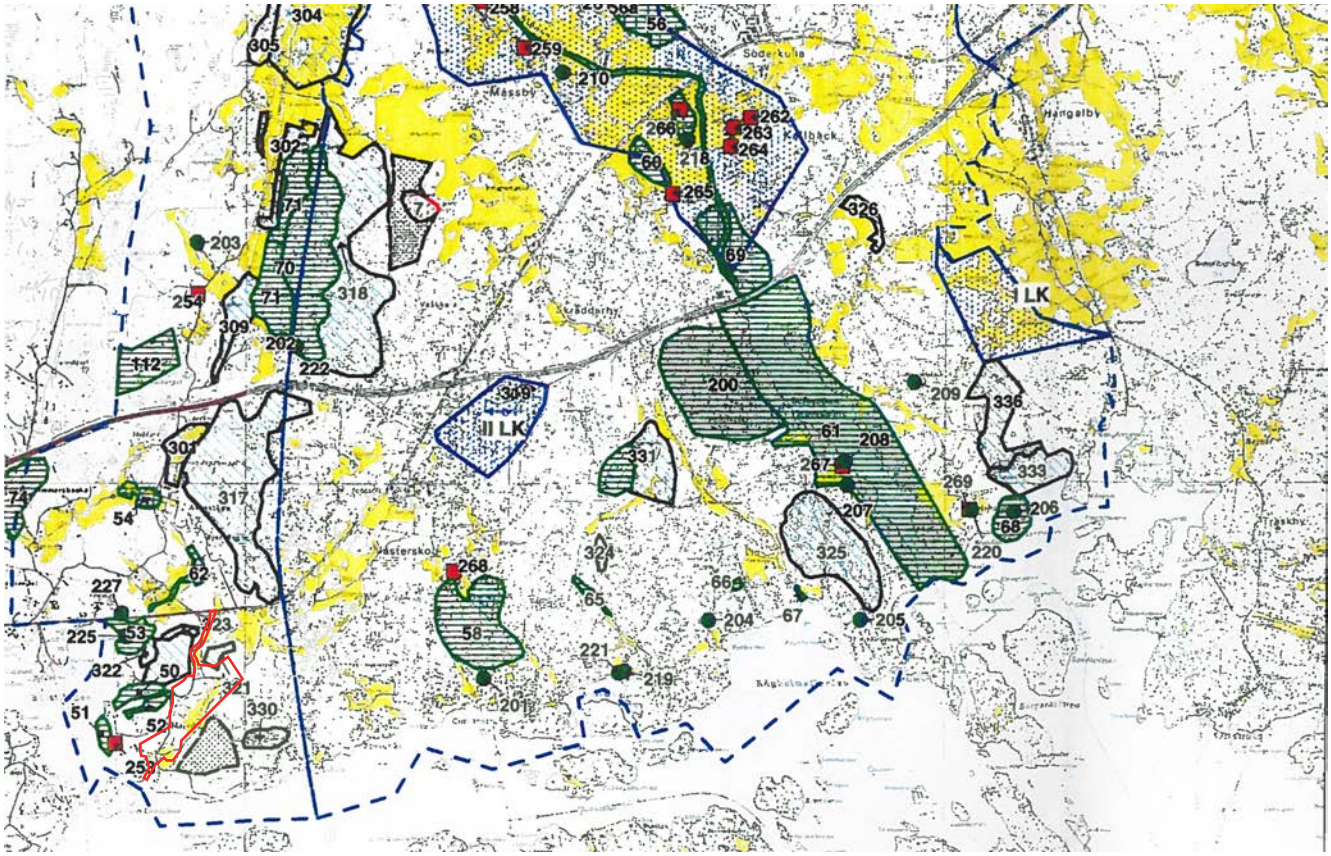
F23. Iäkästä puustoa ja lännempänä korpimaisuutta.

F24. Kallioalueen melko iäkäs rinnemetsä.

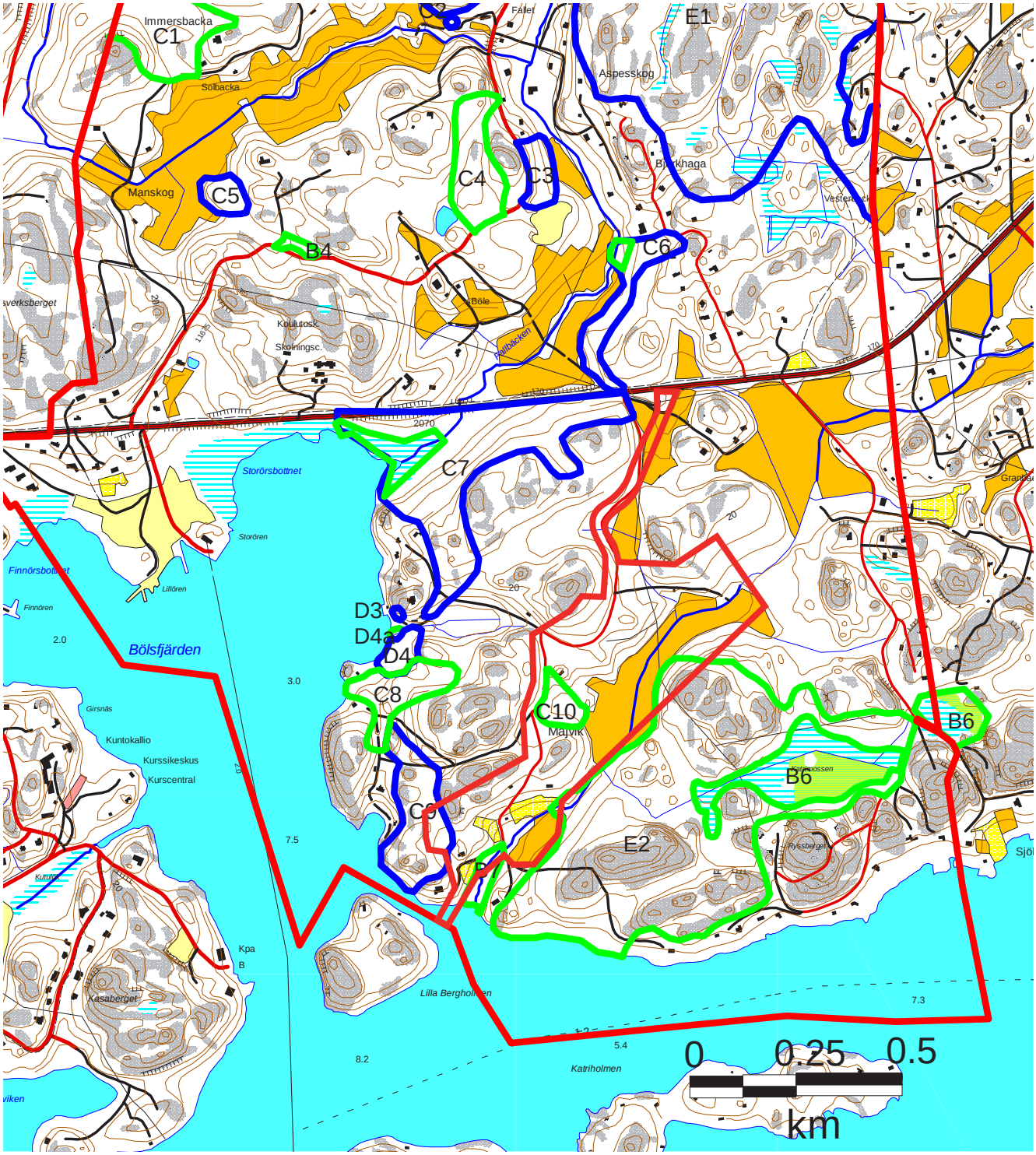
F25. Kallioalueen iäkäs rinnemetsä, josta ei kuitenkaan löytynyt maininnan arvoista eliöstöä.



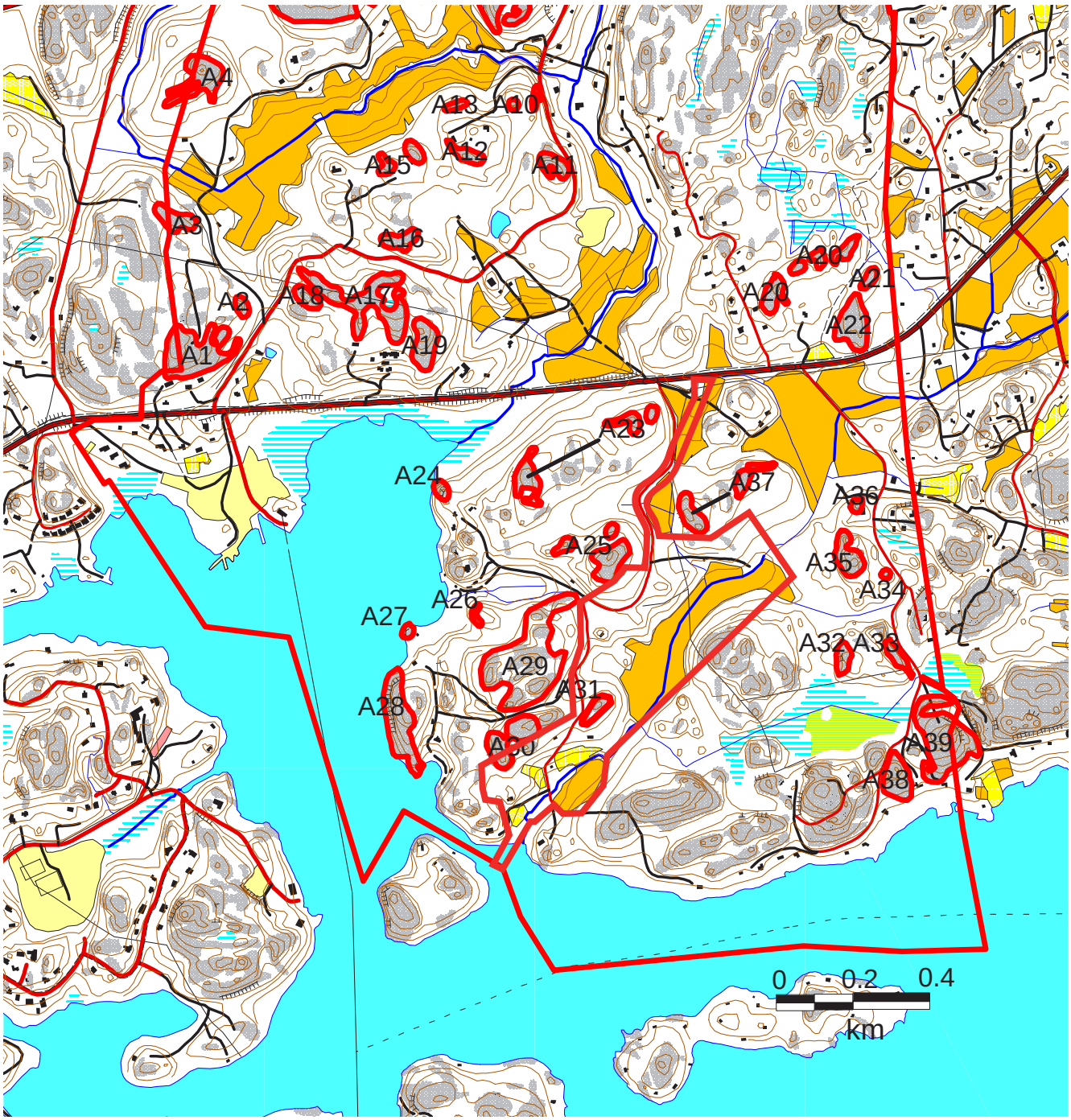
Vuoden 1991 luontoselvityksessä löydetyt kohteet. Ei kohteita asemakaavoitettavalla alueella.



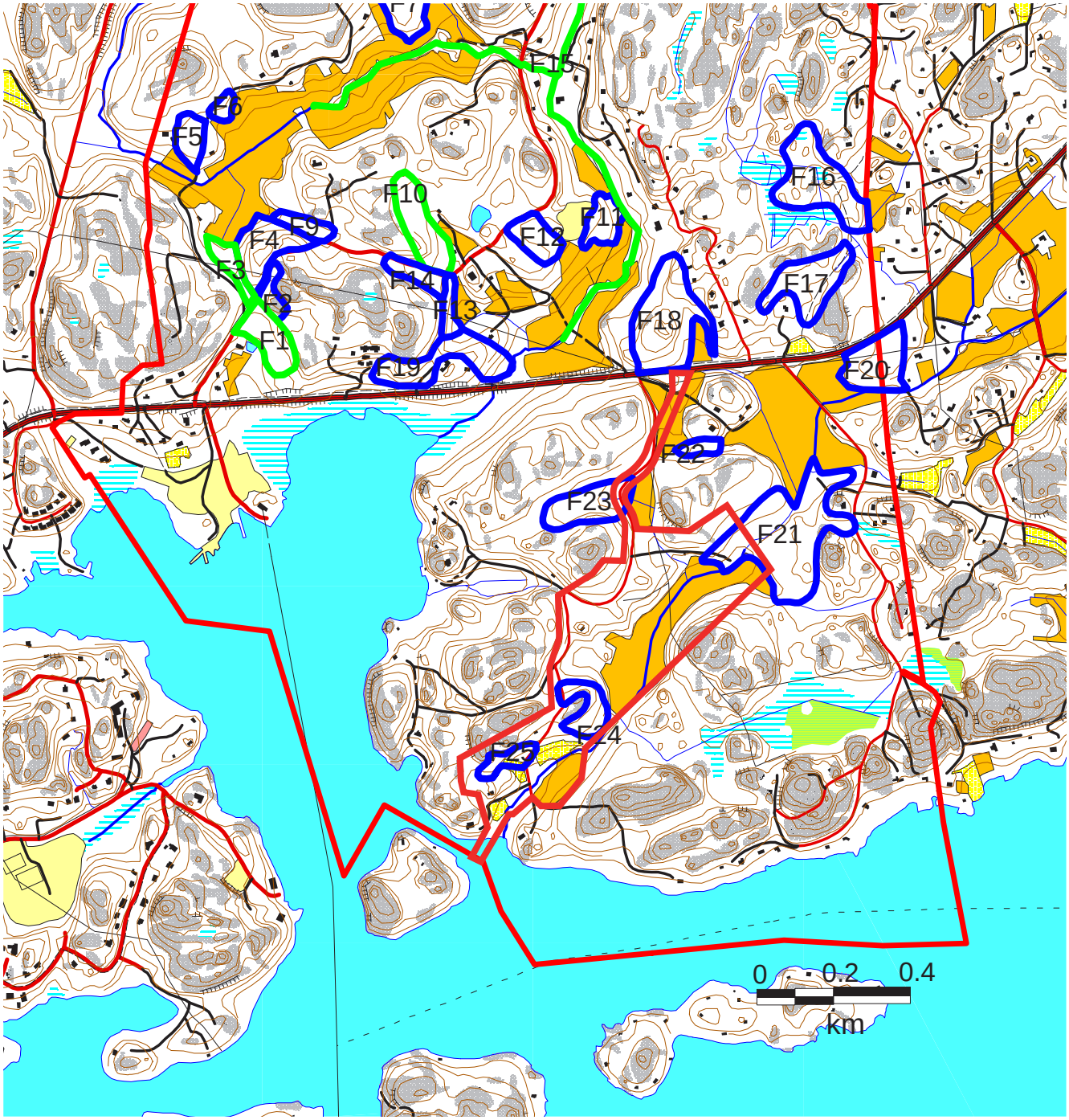
Vuoden 2002 luontoselvityksessä löydetyt kohteet. Ei kohteita asemakaavoitettavalla alueella.



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



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



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

Lepakot

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

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

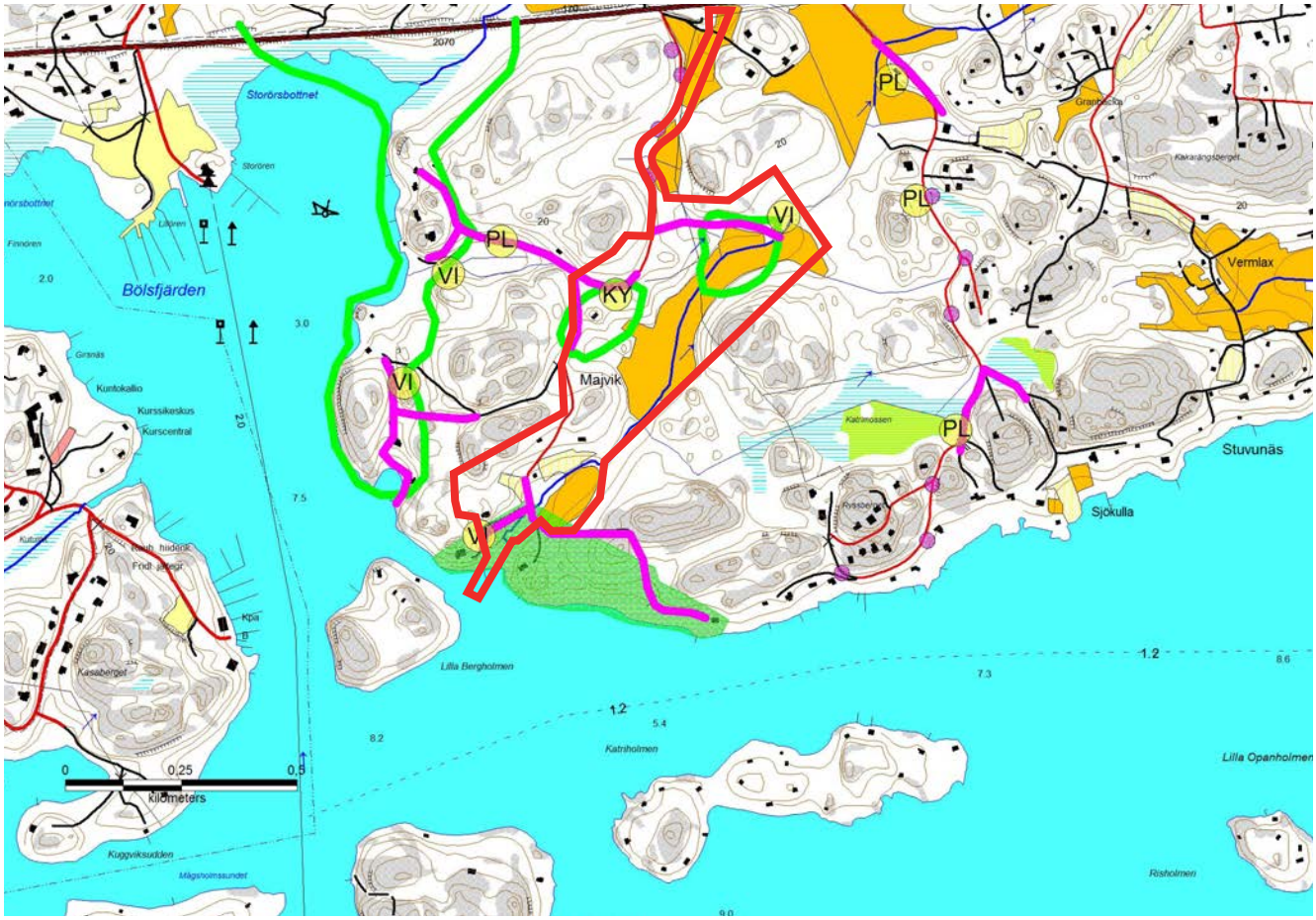
Koska tehty lepakkoselvitys antaa luontoselvityksen mukaan vain tietoa lepakoille tärkeistä alueista ja ei suoranaisesti osoita lepakkojen pesimis-, talvehtimis- ja oleskelupaikkoja on alueella mahdollisesti tehtävät purkutyöt tehtävä luvanvaraisiksi. Lupakäsittelyssä on varmistettava lepakoiden esiintyminen/esiintymättömyys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

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

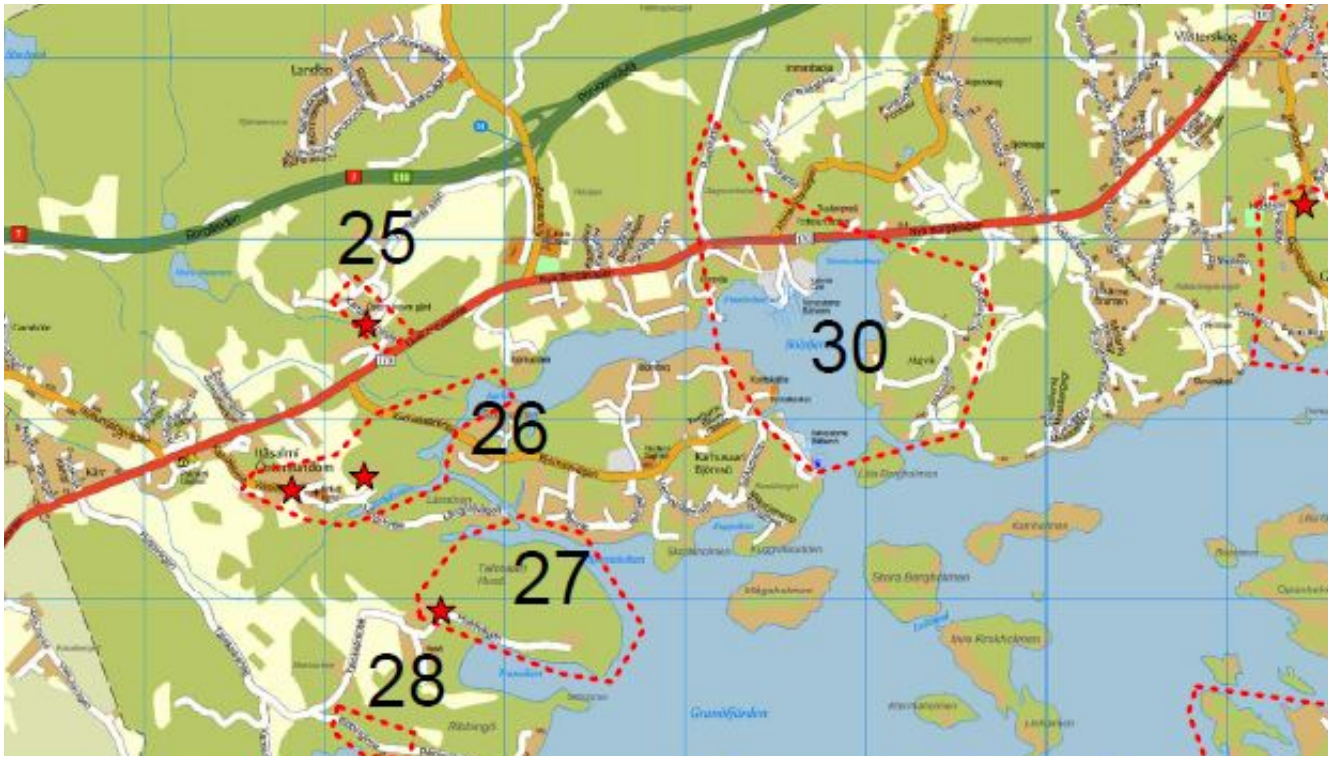
Asemakaavoitettavalle alueelle ulottuu yksi selvityksessä löydetty III-luokan lepakkoalue, Bölsfjärden (nro. 30). Lajeja alueella olivat vesisiippa, viiksisiippa/isoviiksisiippa, pohjanlepakko ja korvayökkö. Vesisiipat saalistivat venesatamassa (Majvikin länsipuolella), alkukesästä ne saalistivat erityisesti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

Linnut

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



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



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

Suuralueet

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

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

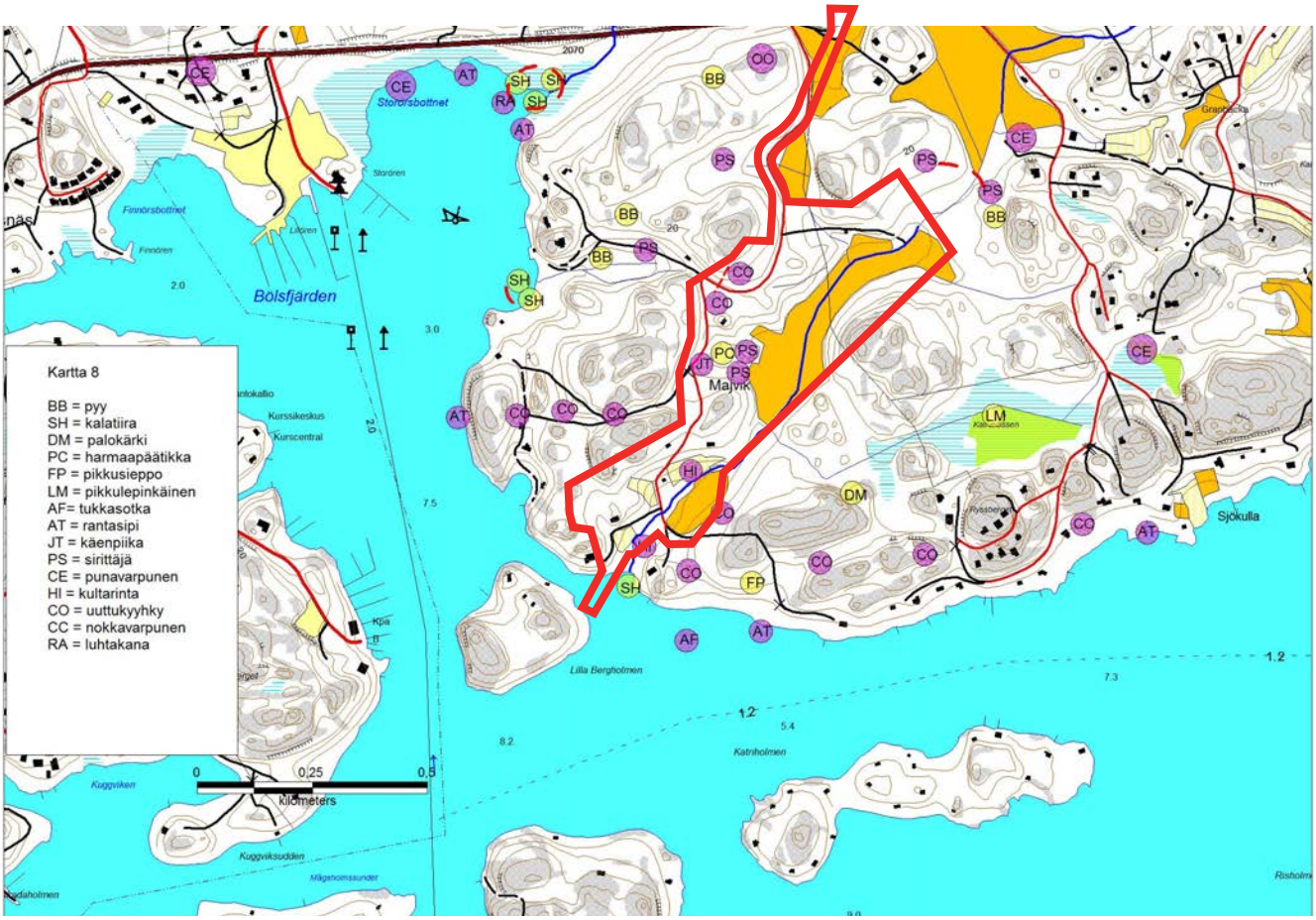
Läntisten kallioalueiden lännen- ja etelänpuoleinen merenrantaan ulottuva rinnemetsä on iäkästä ja runsaslahopuista metsää, joka on suureksi osaksi havupuuvaltaista, mutta paikoin esiintyy suurikokoisia lehtipuita runsaammin. Myös lehmuksia alueelta löytyy jonkin verran. Metsäpohja rinteen ylemmiltä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

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

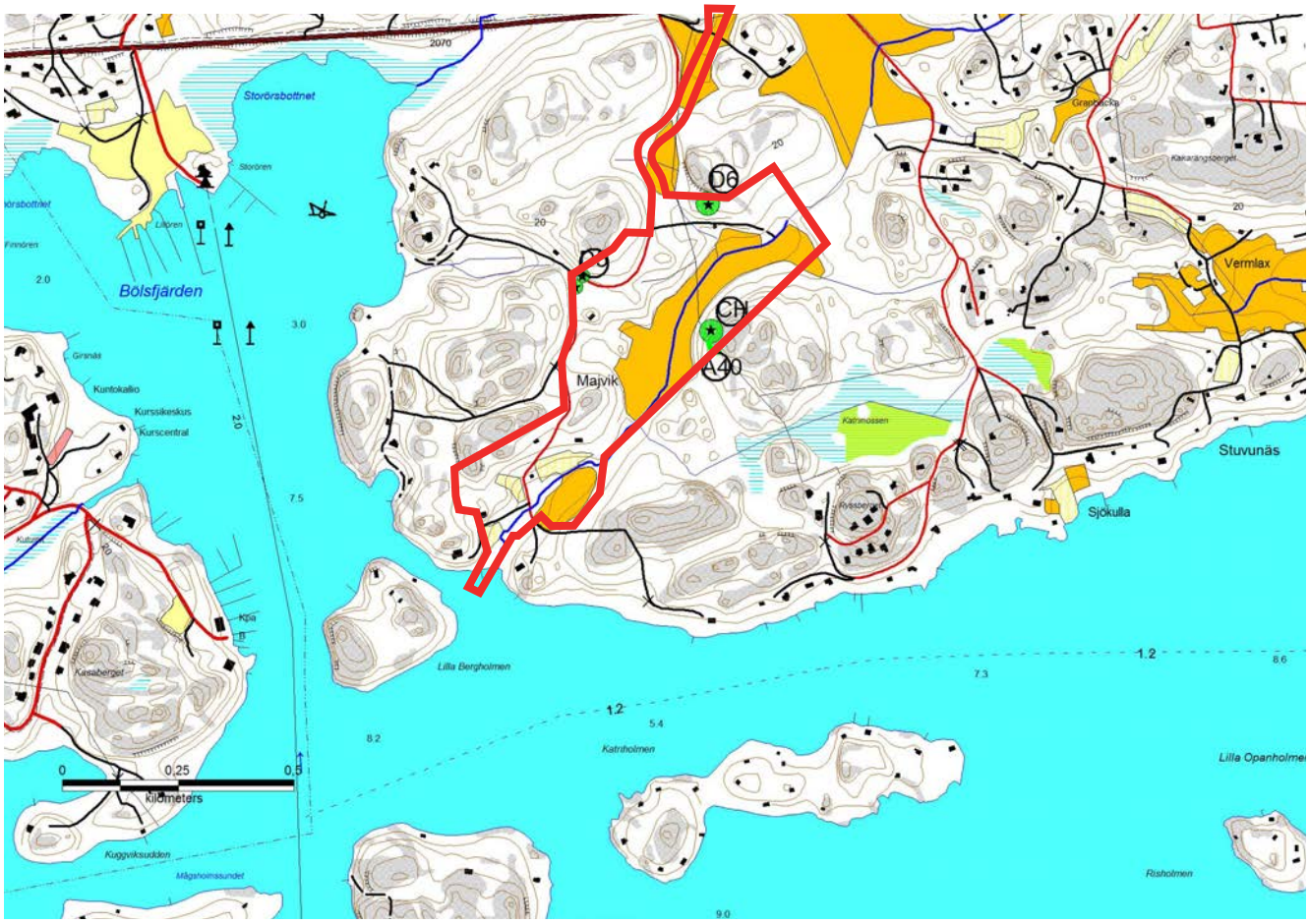
Muut kohteet

Luontoselvityksen täydennyksessä keväällä/kesällä 2011 alueelta löydettiin uusi luontokohde:

D5. Kaksi suurikokoista mäntyä tien varressa.



Majvikin alueelta löytyneet lintulajit. H. Tammelin 2011



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

3.1.1.4 Maaperä

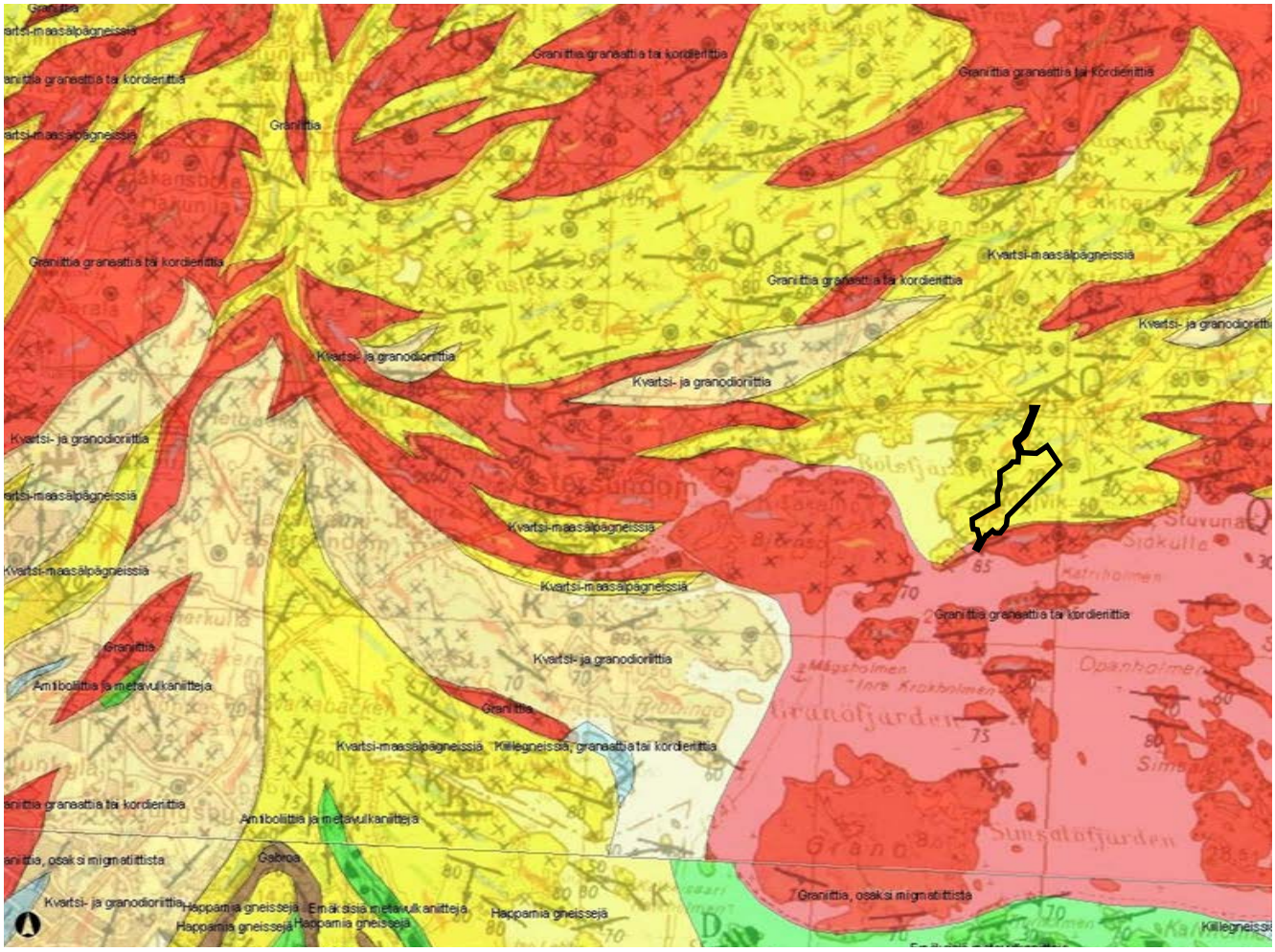
Rakennusgeologisen kartan mukaan valtaosa kaava-alueen maaperästä on savea (pellot ja puron ympäristö). Rakentaminen sijoittuu kuitenkin lähinnä hiekka-, moreeni- ja kallioalueille.

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

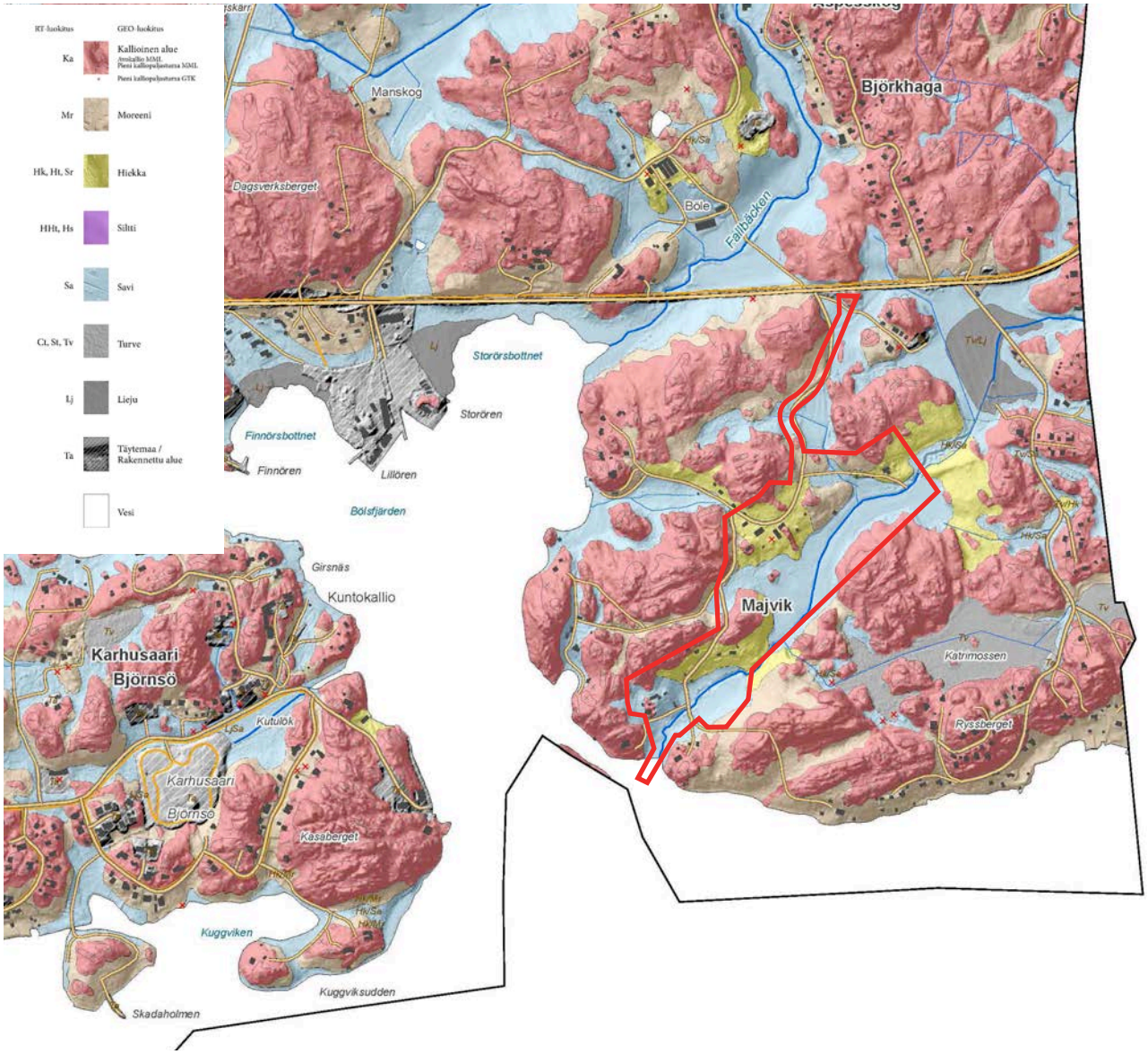
Alueen maanomistajilla on maanviljelijöinä pitkä tuntemus omasta alueestaan. Tuleva rakentaminen kohdistuu moreeni- tai kallioalueille, ei savimaalle.

Kaava-alueen kallioperä on lähes kokonaisuudessaan kvartsi-maasälpägneissiä.

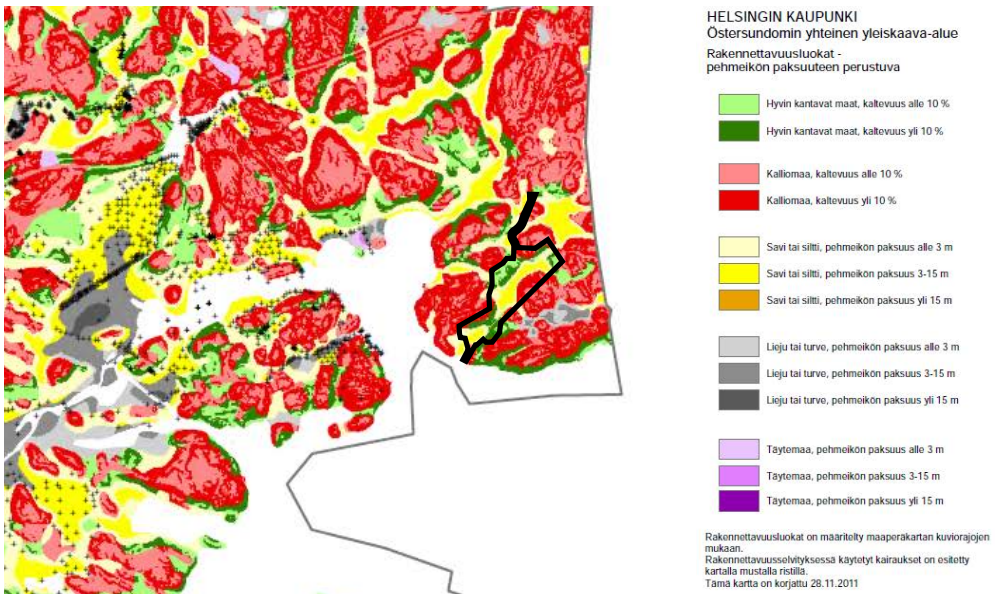
Kaava-alueen eteläisin osa meren rannassa sijoittuu tulvariskialueelle (korkeus alle 3,1 metriä merenpinnasta).



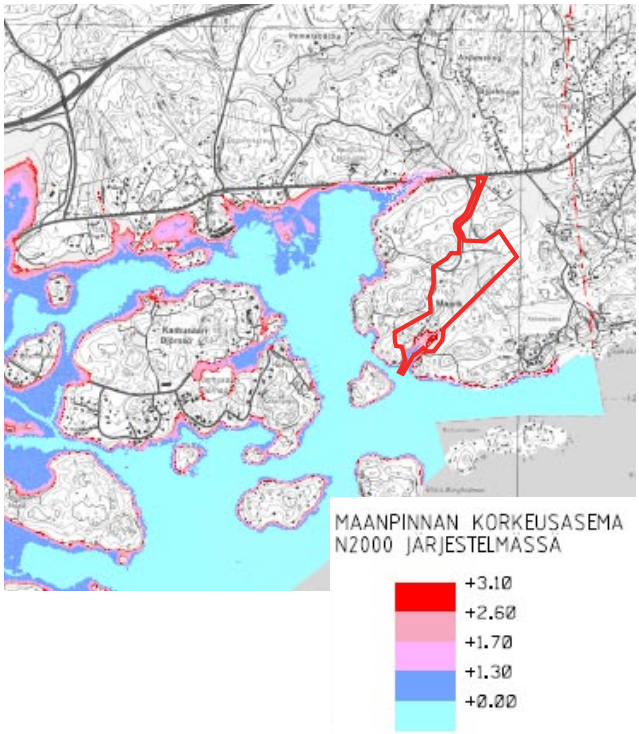
Kallioperäkartta / Områdets berggrundskarta (Östersundomin yleiskaavaehdotuksen teknistaloudellinen selvitys)



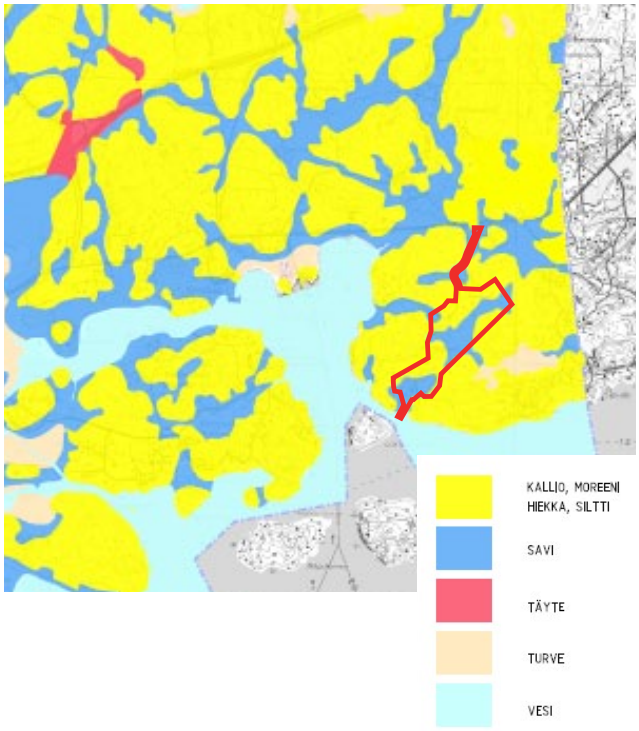
Alueen rakennusgeologinen kartta / Områdets jordmånsutrednings karta



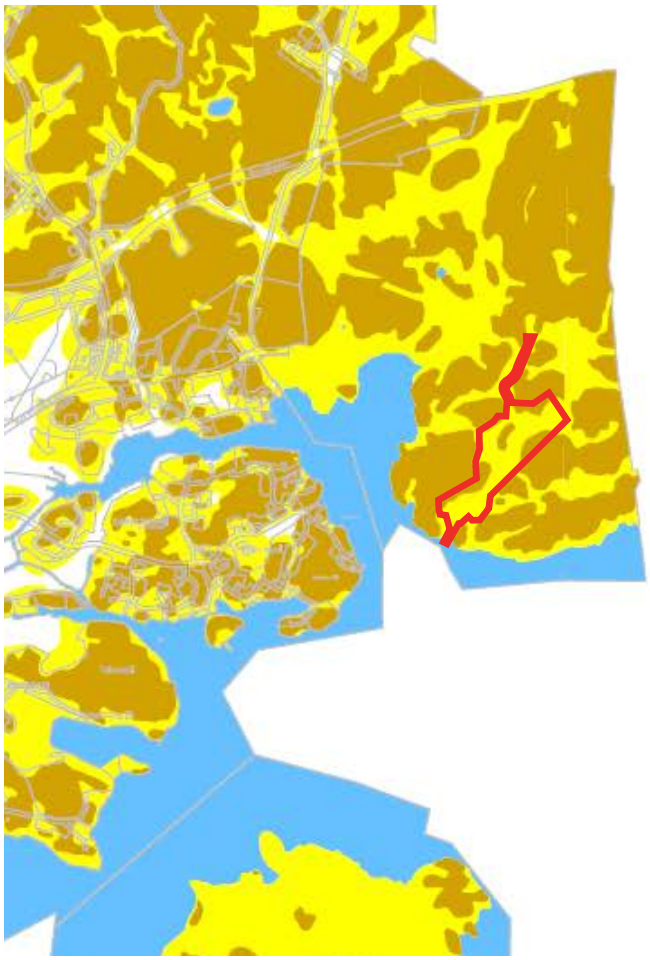
Rakennettavuuskartta / Jordmåns- och topografi-karta (Östersundomin yleiskaavaehdotuksen teknistaloudellinen selvitys)

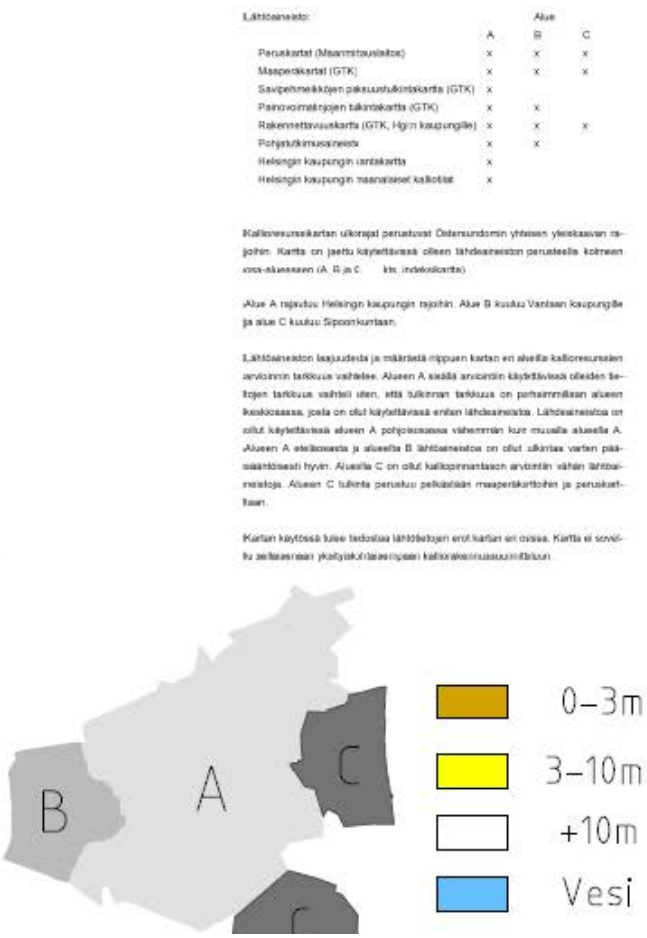


Tulvariskialueet / Områden med risk för översvämmning (Östersundomin yleiskaavaehdotuksen teknistaloudellinen selvitys)

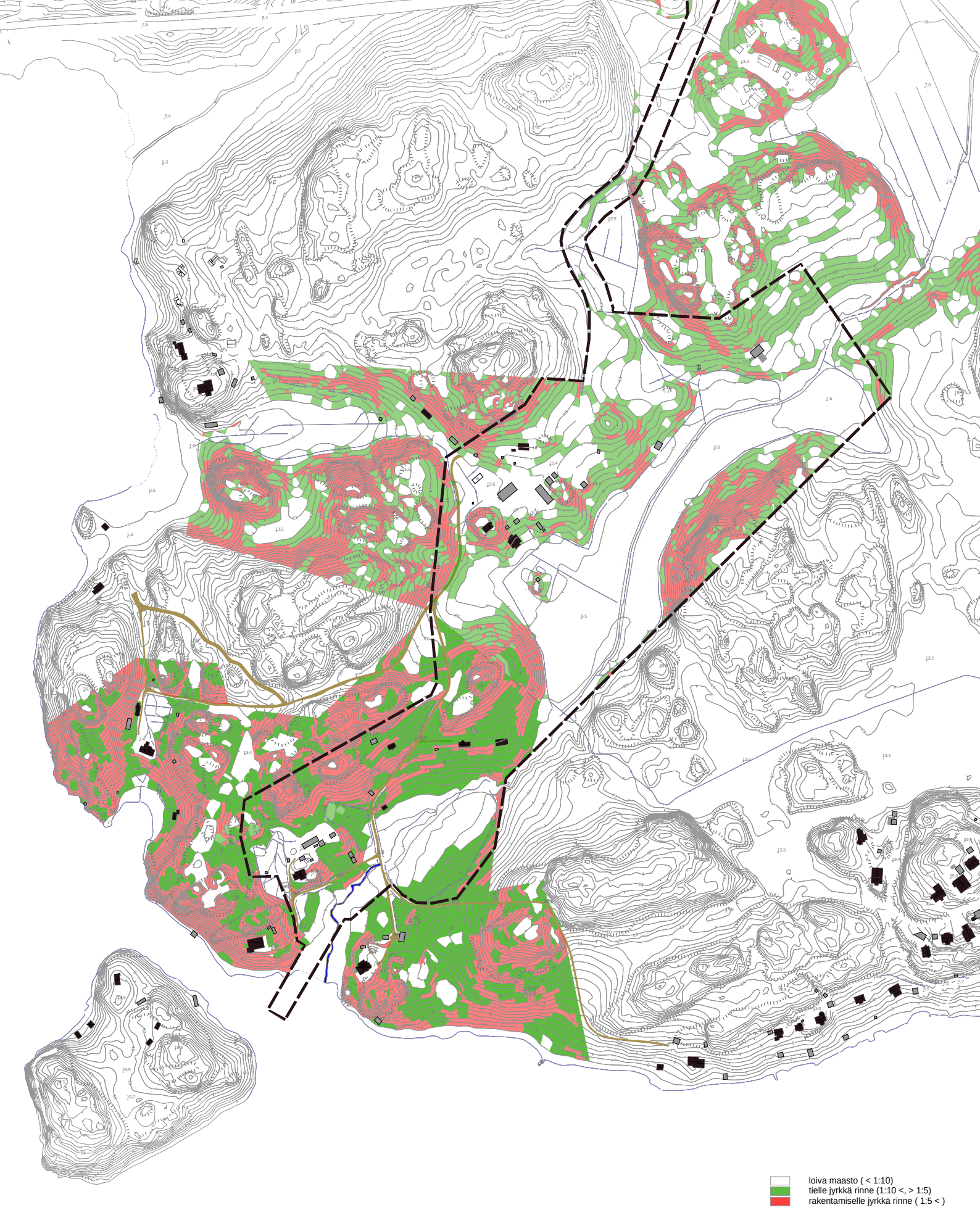


Maaperäkartta / Områdets jordartskarta (Östersundomin yleiskaavaehdotuksen teknistaloudellinen selvitys)





Kallioresurssikartta / Bergsresurskarta (Östersundomin yleiskaavaehdotuksen teknistaloudellinen selvitys)



Jyrkkyyskartta / Topografikarta (MA-Arkkitehdit / Marja Mikkola 10.3.2016)

3.1.2 Maisema- ja kulttuuriympäristö

3.1.2.1 Yleiset maisemapiirteet

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

3.1.2.2 Maisemarakenne

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

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

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

3.1.2.3 Arvokkaat maisema-alueet, kulttuuriympäristöt ja muinaisjäännökset

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

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

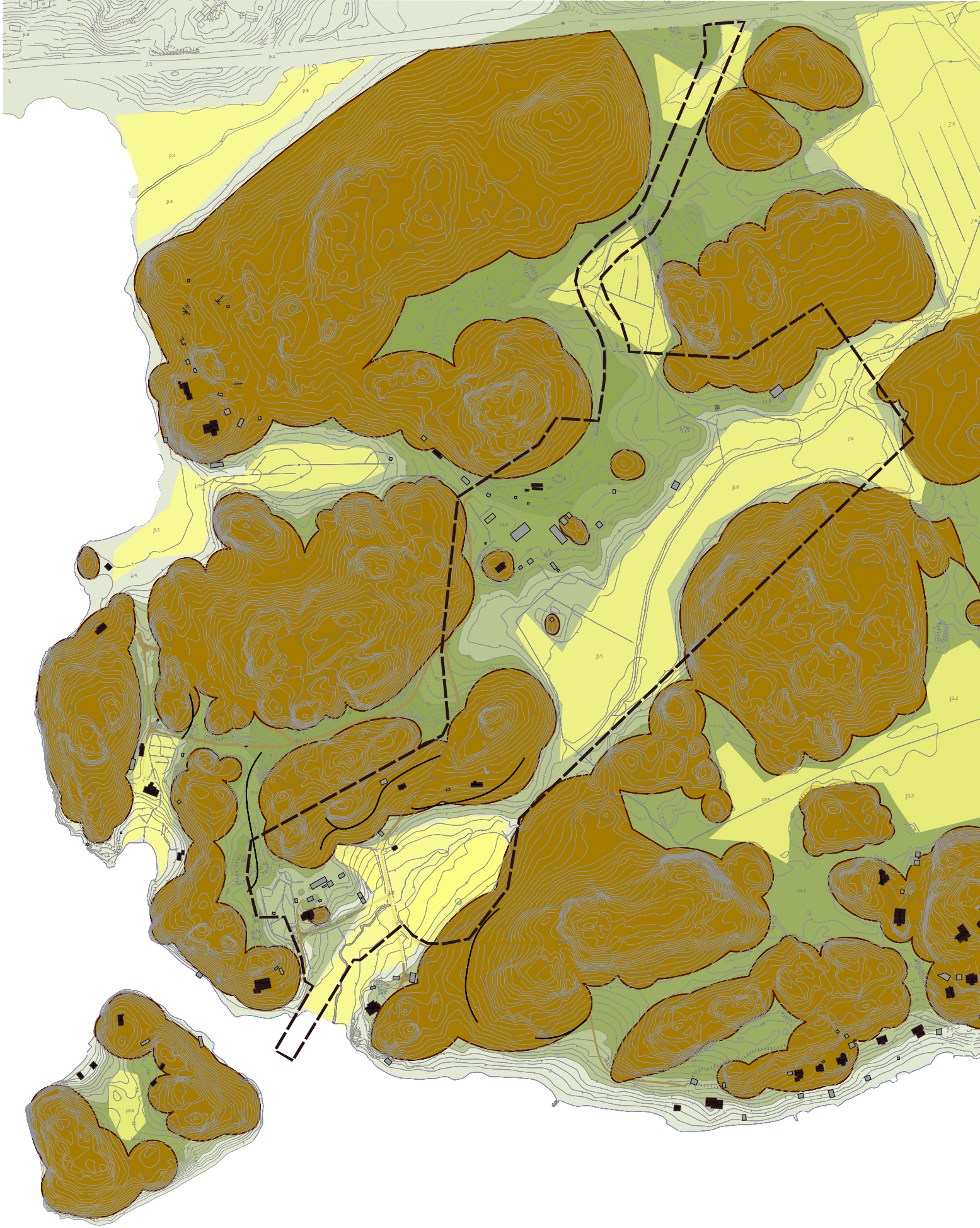
Sipoon kunnan kulttuuriympäristö- ja rakennusperintöselvityksessä luetelluista kohteista kaava-alueella sijaitsevat kokonaan tai osittain alueista Majviken-Svartviken (114) sekä kohteista erikseen Majviken (1109) Svartviken (1110).

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

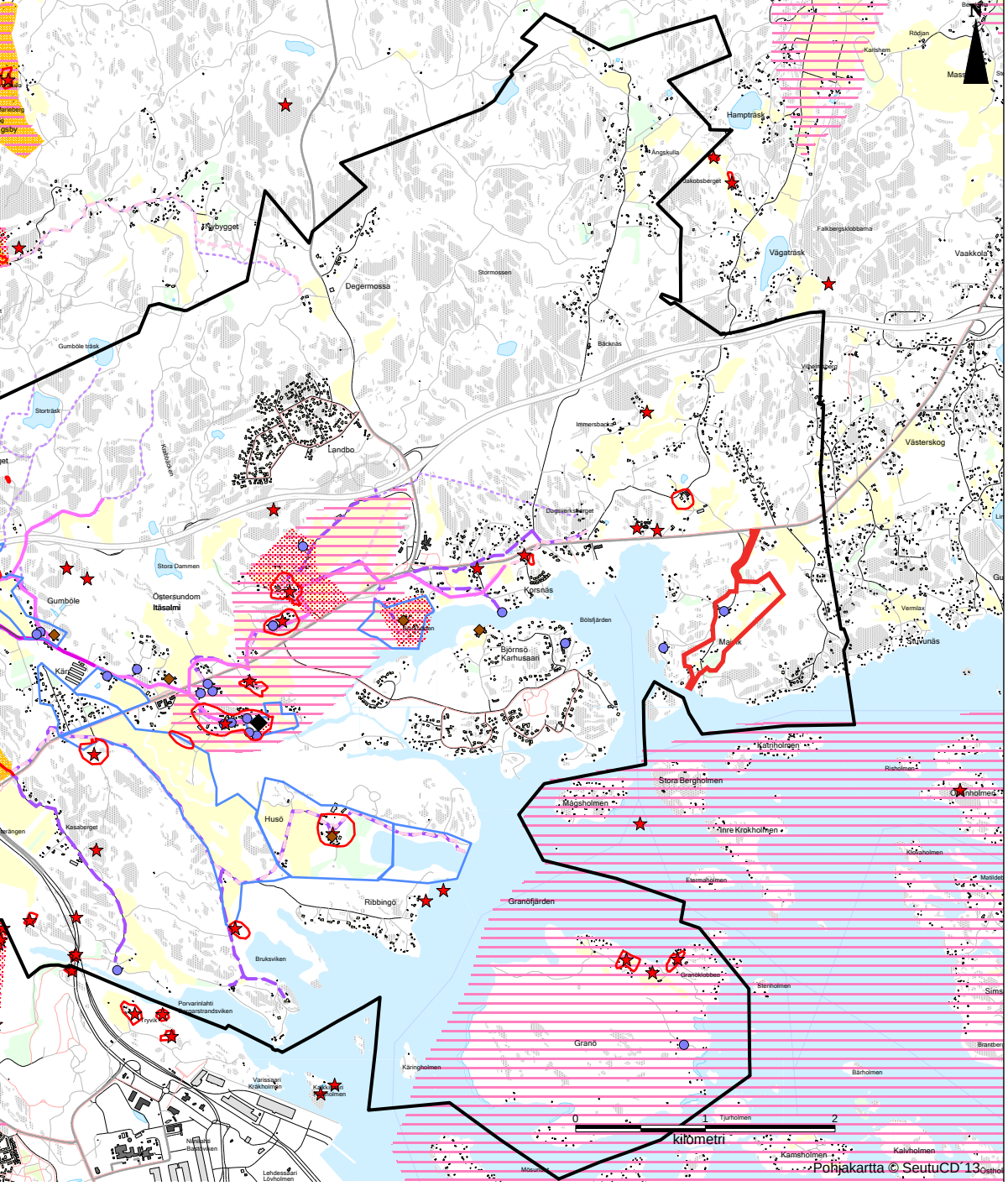
Majviken (1109): Majvikin jugendtyylisen kaksikerroksisen huvilan on vuonna 1907 suunnitellut taiteilija Bruno Aspelin ja rakentanut K. O. Bäckblom. Lisäksi entinen kauppapuutarha ja vanha torppa. (Sipoon rakennuskulttuuri-inventointi 1982, kohde nro 109.) Huvilarakennus ei sijaitse kaava-alueella.

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

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



Majvikin maisemarakennekartta / Majvik landskapsutredning (MA-Arkkitehdit 10.3.2016)



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, maakunnallisesti merkittävä (2. vaihemaakuntakaava-vaiheen inventointi)

Maakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde

Muinaisjäännökset

Muinaismuistolailla suojeltu alue tai tie

Muinaismuistolailla suojeltu kohde

Rakennussuojelukohde

Kirkkolailla suojeltu

Vantaan kulttuuriympäristöinventoinnit

Arvokas rakennusperintö

Maisemallisesti arvokas alue

Sipoon kulttuuriympäristöinventoinnit

Kulttuurihistoriallisesti arvokas alue

Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde

Historialliset tielinjaukset

1600-1700-lukujen vaihteen tiestö (Pitäjänkartat)

Sipoon pitäjänkartan (1841) tiestö

Senaatinkartaston (1873) tiestö

Venäläisen topografikartan (1911) mukaiset isot tiet

Venäläisen topografikartan (1911) mukaiset pienet tiet

Kaava-alueen raja

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

Östersundomin yhteisen yleiskaavan kulttuuriympäristön suojelu- ja arvokohteet

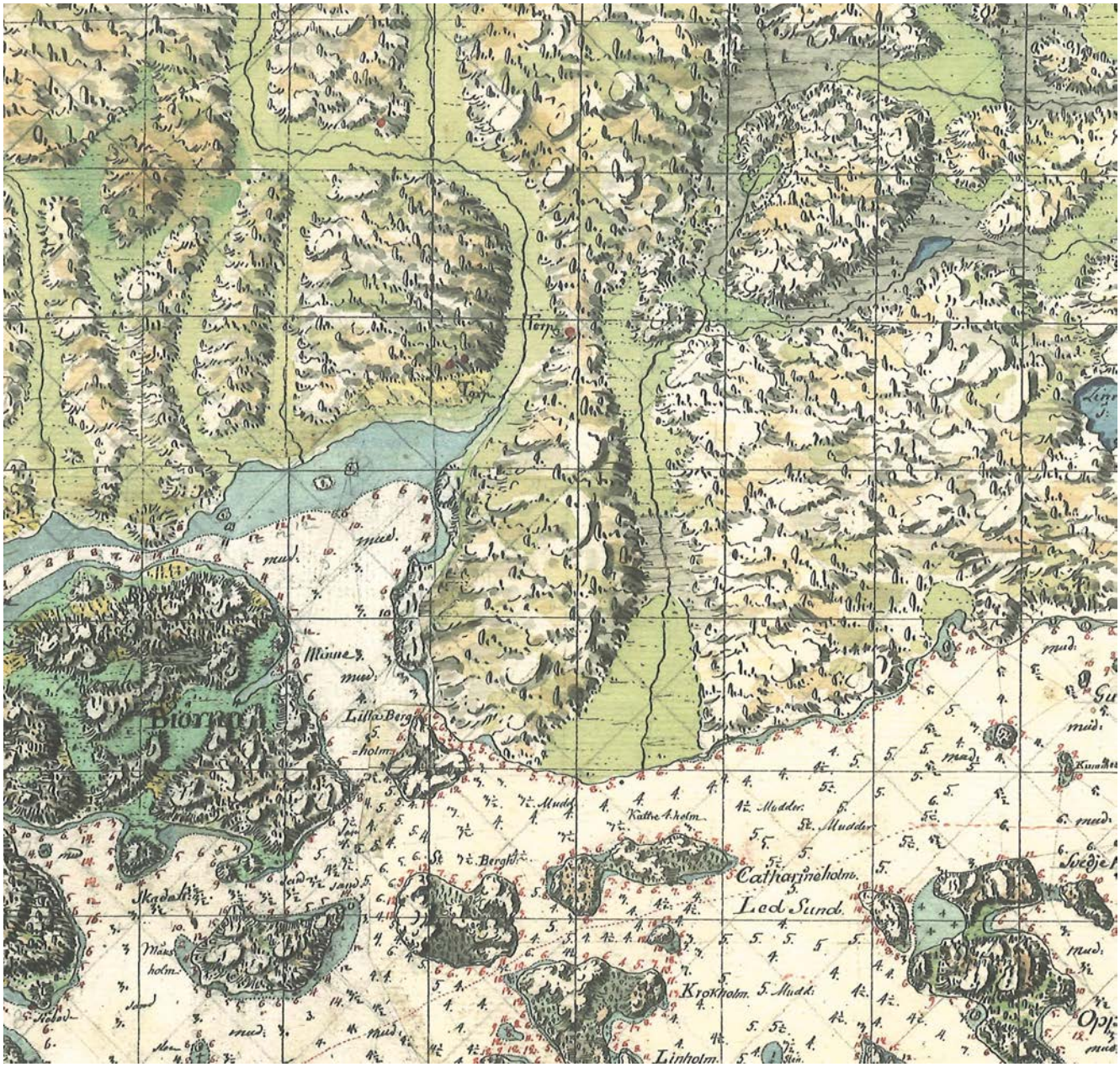
Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen selostuksessa määritellyt kulttuuriympäristön suojelu- ja arvokohteet
De områden som i delgenralplaneförslaget för Östersundom definierats som kulturhistoriskt skyddade och värdefulla

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

Majvikin tilan navetta.
Majvik gårds ladugård.

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

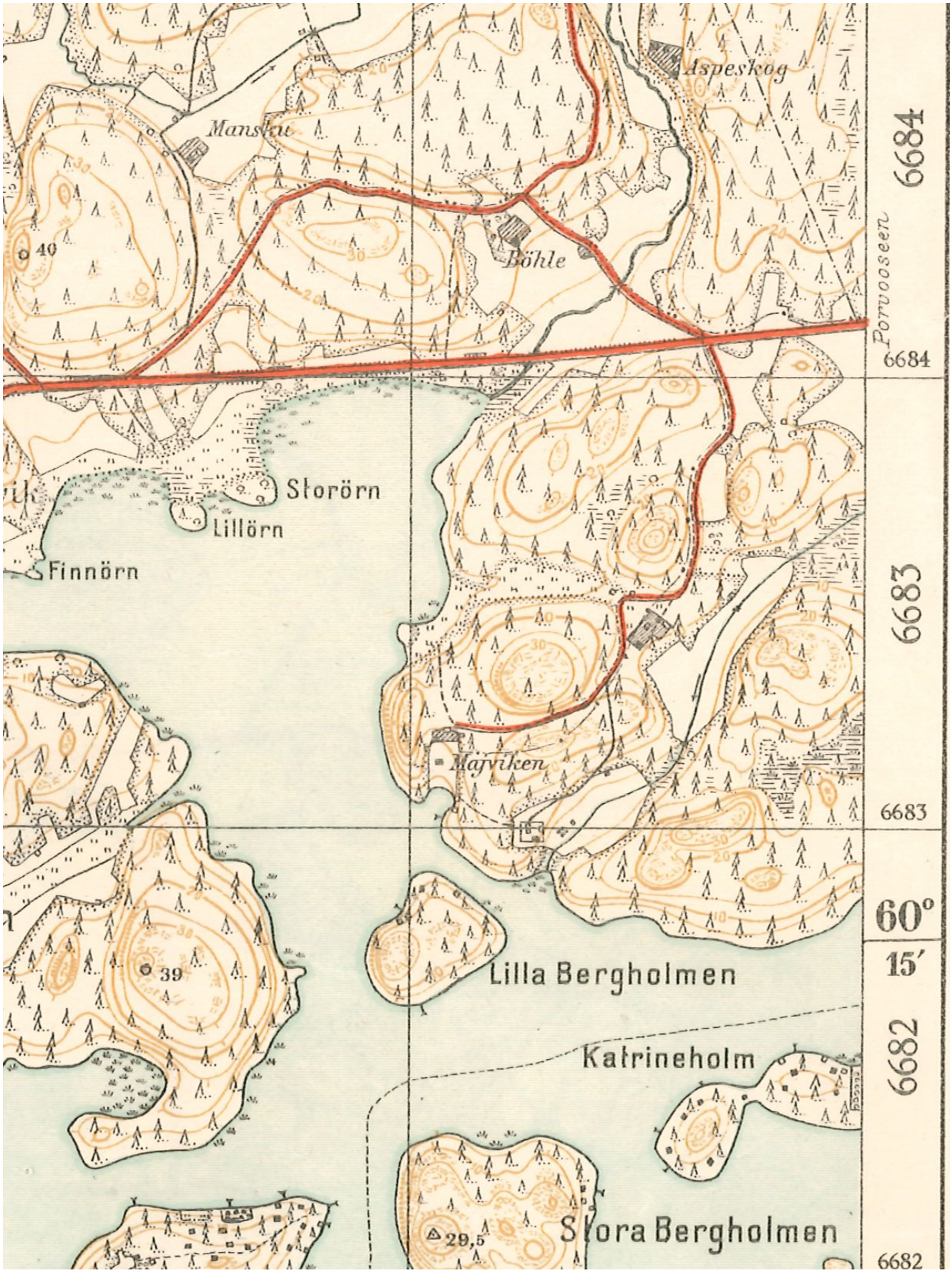
Nikkarintupa ja lähipelto.
Snickarstugan och åkern intill.



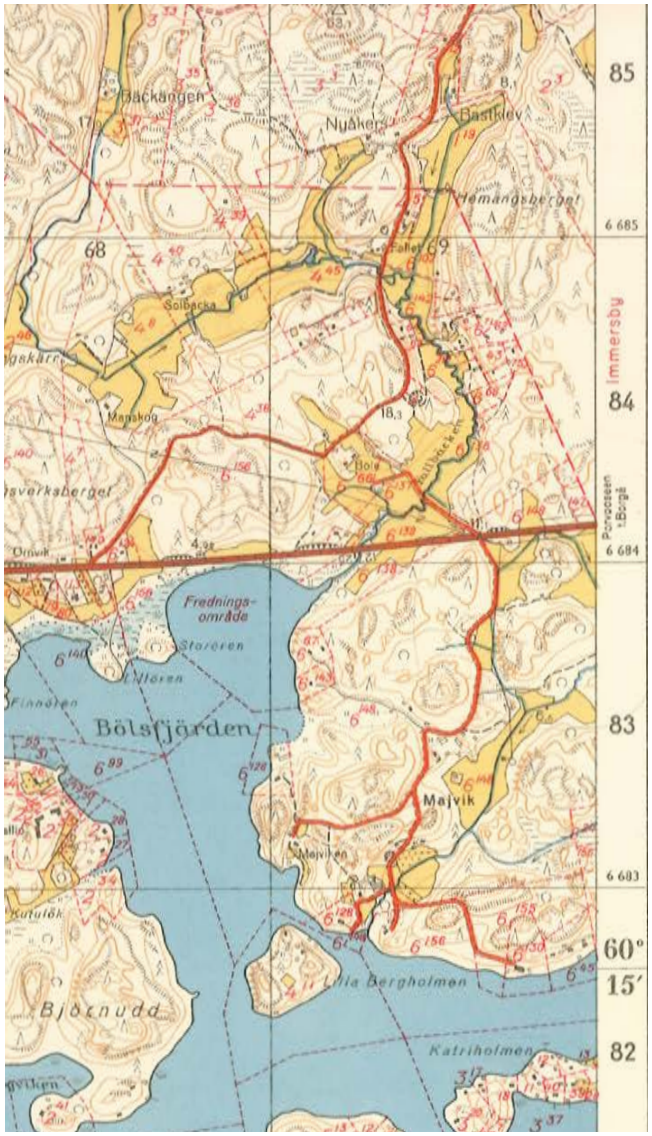
Majvik Kuninkaallisen merikartaston kartalla, 1791–1796 / Majvik på det kungliga sjökortet från 1791–1796. Majvik-Svartvik on kuvan keskellä oleva laakso, sen vasemmalla puolella näkyy Bölsfjärden. Kartta osoittaa, että rannalta sisämaahan suuntautuva laakso on ollut viljeltyä jo 1700-luvun lopulla,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

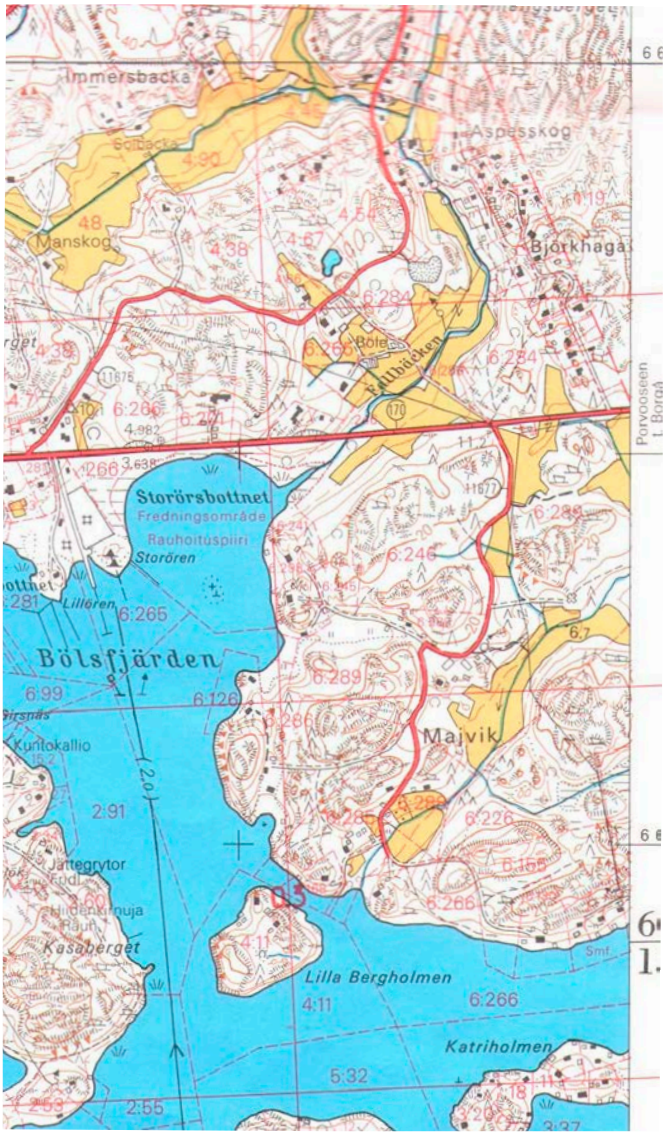
Majvik Senaatin kartalla 1873 / Majvik på senatens karta 1873.
Majvik-Svartvik Senaatin kartalla, mittaus vuodelta 1874. Svartvikin torppa näkyy jo kartalla, samoin jokin toinen torppaan liittyvä rakennus. Pihapiirissä on ollut peltoa (keltainen väri). Majvikin tilan kosteat savikkolaaksot ovat pääosin niittyä. Niittylaakson pohjukkaan on merkitty rakennus, joka lienee alueella oleva lähde. Se on ollut tärkeä vedenottopaikka. Kartassa näkyvät katkoviivalla tiet ja poikkiviivoin täydennetyllä yhtenäisellä viivalla aidat. Viljelykset aidattiin tuohon aikaan erilleen metsissä vapaasti laiduntavalta karjalta. Lähde: Kansallisarkiston digitaaliarkisto.

Majvik Senaatin kartalla 1873 / Majvik på senatens karta 1873.
Sama kartta kuin edellä, hieman eri tavoin väritettynä. Turkoosi saareke nykyisen Porvoontien lähettyvillä on ilmeisesti ollut kallioinen hakamaa. Karttaan on lyijykynällä hahmoteltu Porvoontien linjaa. Korkeuslukemat ovat venäläistä mittayksikköä, (1 sažen=2,1336 m). Lähde: Senaatin kartasto, mittaus 1874, Kansallisarkiston digitaaliarkisto.



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





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

Majvik 1987–1988 kartalla
Majvik på 1987–1988 kartan

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

A = Nykyinen asunto
Befintligt bostadshus

B = Nykyinen asunto ja laajennus
Befintligt bostadshus med tillbyggnad

C = Senioritalo, n. 30 asuntoa ja pieni päiväkoti
Seniorhus, c. 30 bostäder och ett litet daghem

D = Työntekijöiden perheasuntoja, n. 120 m²
Familjebostäder för arbetstagare, c. 120 m²

E = Kausityöntekijöiden asunnot
Bostäder för säsongarbetstagare

F = "Green Care" senioreiden puutarhaparitalot
"Green Care" trädgårdsparhus för seniorer

G = "Green Care" puutarha-minitalot n. 60 m²
" Green Care"- mini-hus med trädgård, c. 60 m²

H = Majoitus
Inkvartering

I = B&B mökit n. 40 m²
B&B stugor c. 40 m²

J = Huvilatontit
Villatomter

P = Pysäköinti
Parkering

NYKYINEN RAKENNUS
NUVARANDE BYGGNAD

UUSI RAKENNUS
NY BYGGNAD

KASVIHUONEEN TAI VIHERHUONEEN PAIKKA
PLATS FÖR VÄXTHUS ELLER VINTERTRÄDGÅRD

PIHAPUUTARHA
TRÄDGÅRD

PUUTARHA, TAIMITARHA TMS.
TRÄDGÅRD, PLANTSKOLA EL.DYL.

PELTO
ÅKER

POHJAKARTTAAN OSALLE ALUETTA ON KUVATTU MAASTON JYRKKYYS:
TOPOGRAFIN ÄR ANGIVEN MED FÄRGSKALA FÖR EN DEL AV OMRÅDET:

PUNAINEN: MAASTO JYRKEMPI KUIN 1:5,
RAKENTAMINEN MUUTTAA MAASTOA OLEELLISESTI
RÖDFÄRGAD TERRÄNG BRANTARE ÄN 1:5,
BEBYGGELSEN ÄNDRAR TERRÄNGEN AVSEVÄRT

VIHREÄ: JYRKKYYS 1:5...1:10, RAKENTAMISELLE IHANTEELLINEN VIETTÄVÄ RINNE
GRÖN FÄRGNING 1:5...1:10, INDIKERAR FÖR BYGGANDE IDEALISK SLUTTNING

ANALYSOIDUILLA ALUEILLA VALKOINEN:
LOIVEMPI KUIN 1:10, RAKENTAMINEN JA TEIDEN LINJAUS HELPPOA
PÅ PLANEOMRÅDET INDIKERAR VIT FÄRGNING ATT MARKEN SLUTTAR MINDRE ÄN 1:10, OCH LÄMPAR SIG FÖR BEBYGGELSE OCH DRAGNING AV VÄGAR

SIPOO

MAJVIKIN LUOMUMAATILAN JA SVARTVIKIN LUOMUPUUTARHA-TILAN LUONNOS

MA-ARKKITEHDIT / MMI 15.8.2012
PÄIVITETTY 18.1.2016

SIBBO

UTKAST TILL MAJVIK EKOGÅRD OCH SVARTVIK EKOTRÄDGÅRD

MA-ARKKITEHDIT / MMI 15.8.2012
UPPDATERAD DEN 18.1.2016

3.1.3 Liikenne

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

Kaava-alueella ei kulje kevyen liikenteen väyliä.

3.1.4 Erityispiirteet ja ympäristön häiriötekijät

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

3.1.5 Väestö ja työpaikat

Alueella on noin 20 asukasta.

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

Sipoon kaupan palveluverkkoselvityksessä 2025 todetaan, että nykytilanteessa kaupan palvelutarjonta Majvikin, Boxin ja Väesterskogin alueilla on vaatimatonta: Boxissa toimii yksi pieni ja Västerskogissa yksi iso valintamyymälä. Lisäksi alueilla on muutamia erikoiskaupan myymälöitä.

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

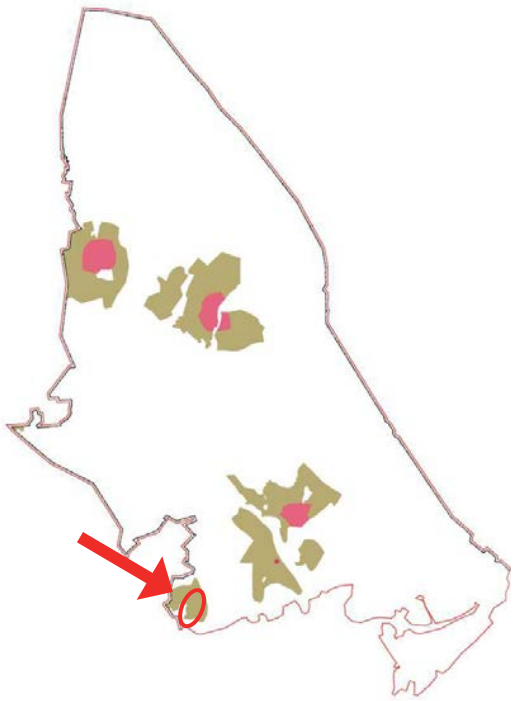
Tulevat roolit:
- Lähipalvelukeskus eli peruspalvelukeskus, jossa on 1–2 ajanmukaista pientä päivittäistavaramyymälää ja esimerkiksi kukkakauppa, kosmetiikkakauppa, kampaamo, videovuokraamo, pizzeria ym.
- Tavoitteena on päivittäistavarakaupan tarjonnan turvaaminen ja monipuolistaminen sekä pienimuotoisen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

3.1.6 Maanomistus

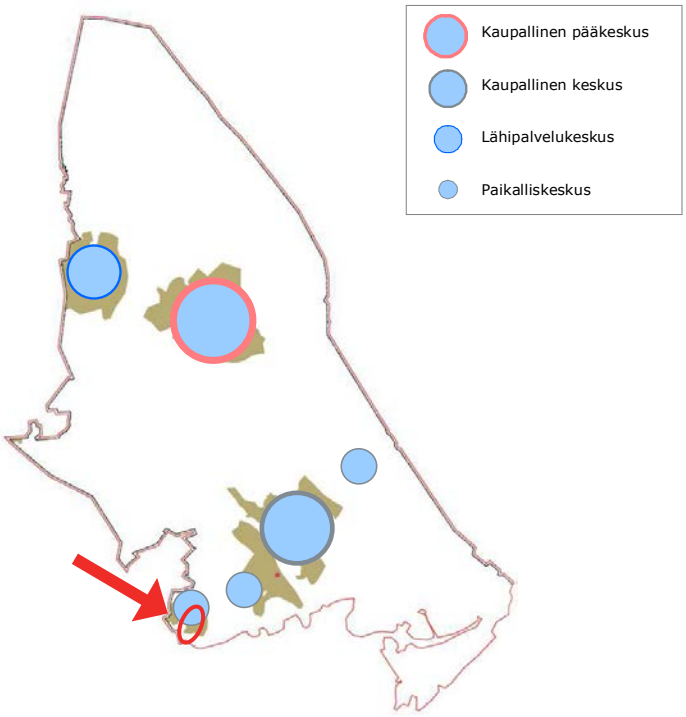
Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

3.1.7 Aluetta koskevat sopimukset

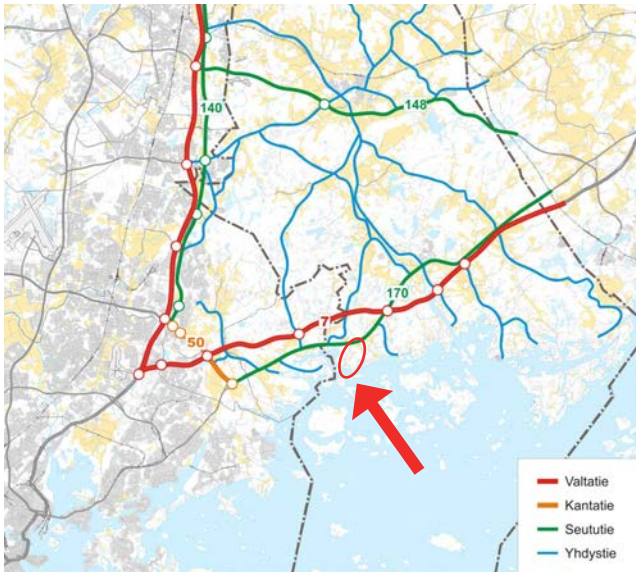
Sipoon kunnan ja maanomistajien kesken on tehty erilliset sopimukset asemakaavan laatimisen käynnistämisestä. Lisäksi tila RN:o 6:500 sisältyy vuonna 2008 Sipoon kunnan kanssa solmitun hankeyhteistyön sopimusalueeseen.



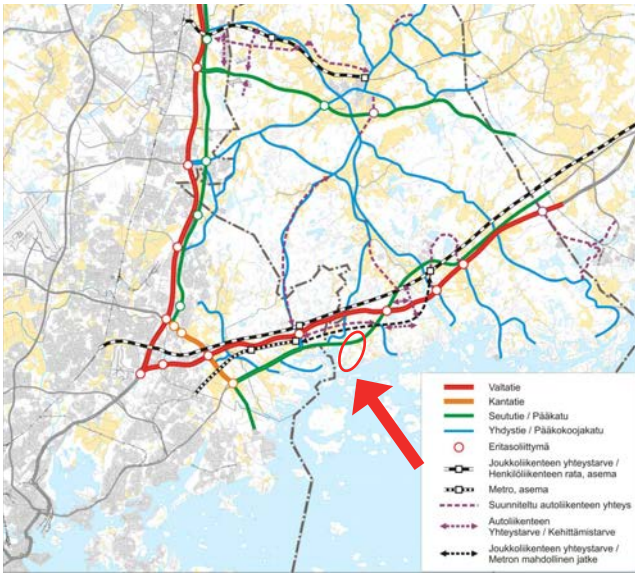
Sipoon kaupan palveluverkkoselvityksessä 2025 määritellyt Sipoon keskusta- ja taajamatoimintojen alueet / Utredning över områden för centrum och tätortsfunktioner 2025



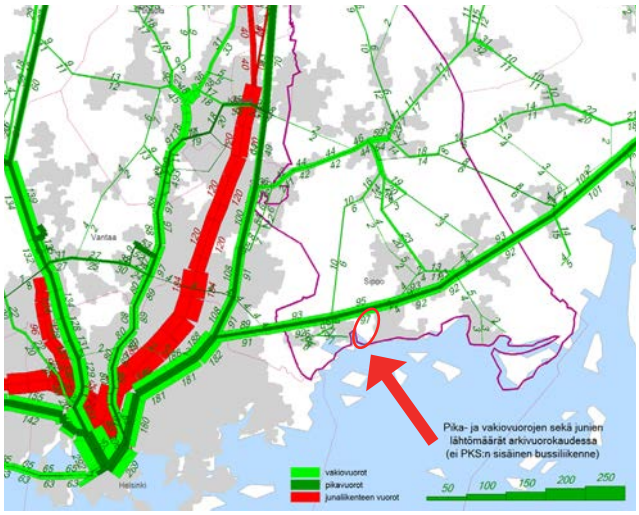
Sipoon kaupan palveluverkkoselvityksessä 2025 määritellty tavoitteellinen kaupan palveluverkko vuonna 2025. / Eftersträvad utveckling av dagligvaruhandelsnätet 2025



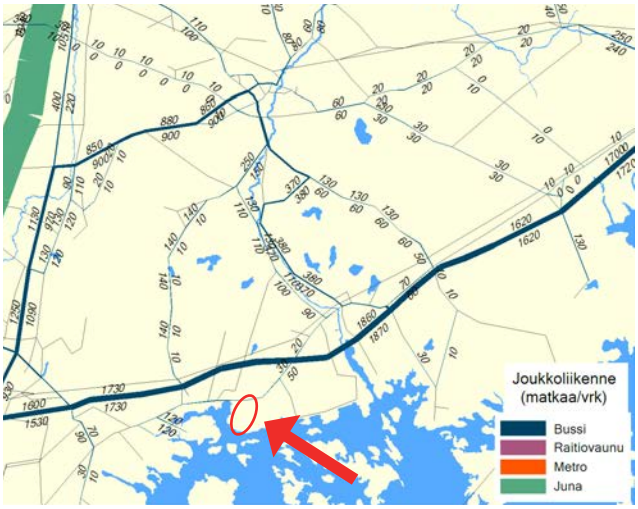
Tieverkon toiminnallinen luokitus / Utredning över vägnätets klassificering (Sipoon yleiskaava 2025, liikenneverkkoselvitys (2008))



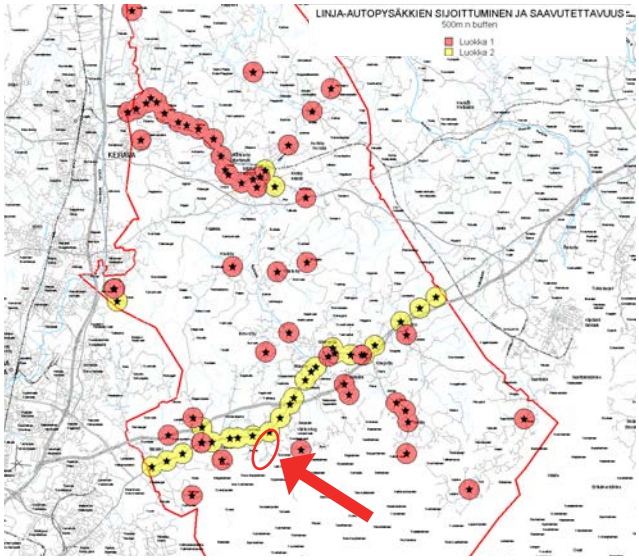
Liikenneverkko ja kehittämistarpeet tavoitetilanteessa 2025 / Trafiklederna och deras utvecklingsbehov enligt situationen 2025 (Sipoon yleiskaava 2025, liikenneverkkoselvitys)



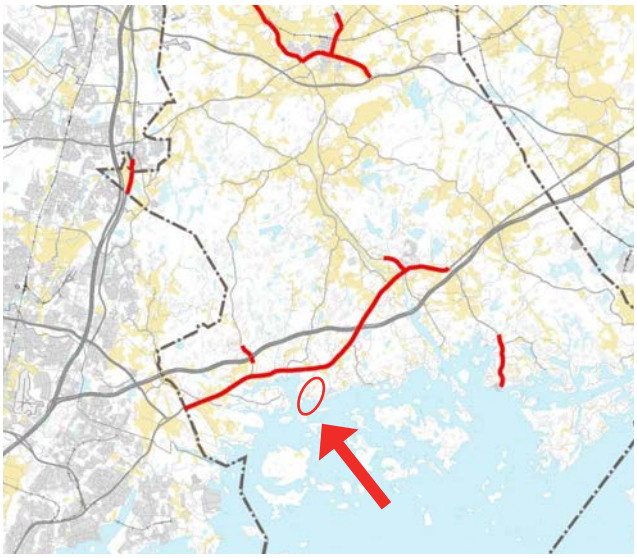
Joukkoliikenteen arkivuorokauden vuorotarjonta, 2007 / Utredning över tåg och busstrafik, 2007 (Sipoon yleiskaava 2025, liikenneverkkoselvitys)



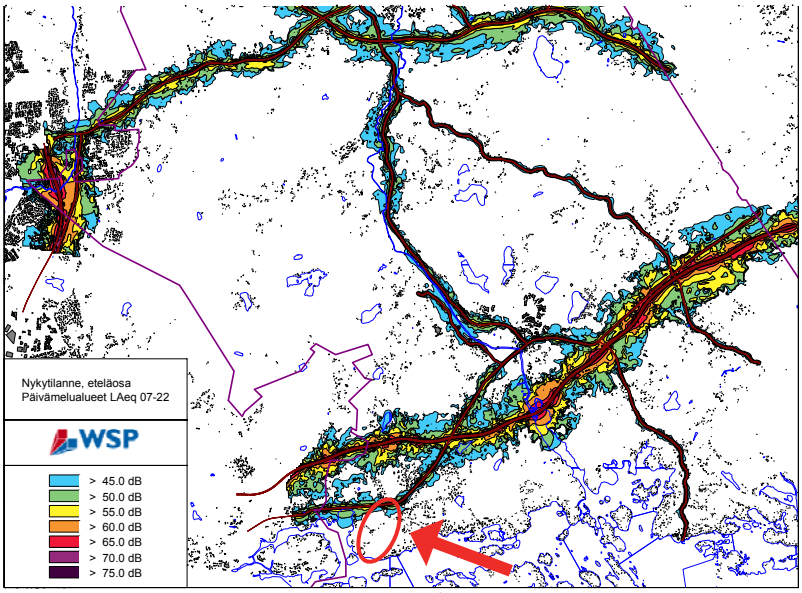
Nykyiset matkustajamäärät joukkoliikennemallissa / Utredning över allmänna fortskaffningsmedel, resor/d (Sipoon yleiskaava 2025, liikenneverkkoselvitys)



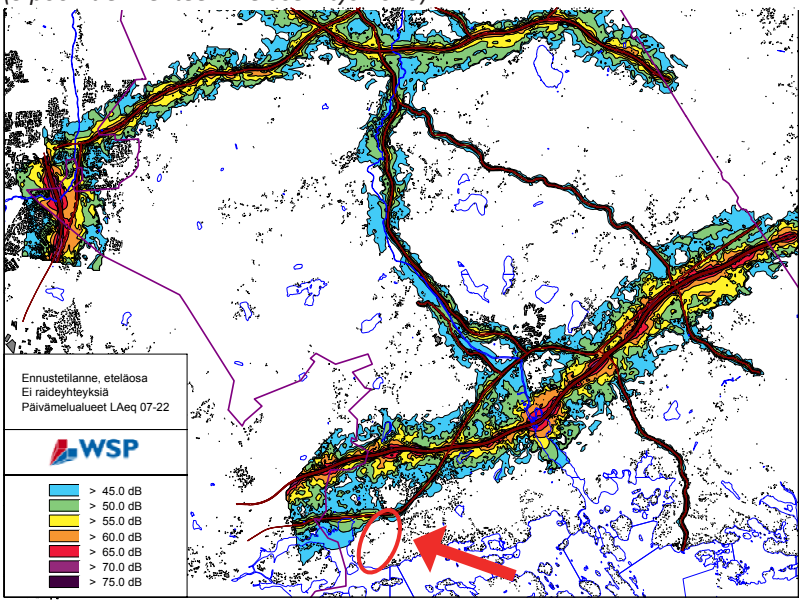
Linja-autopysäkkien sijoittuminen ja saavutettavuus / Utredning över busshållsplatser (Sipoon yleiskaava 2025, liikenneverkkoselvitys)



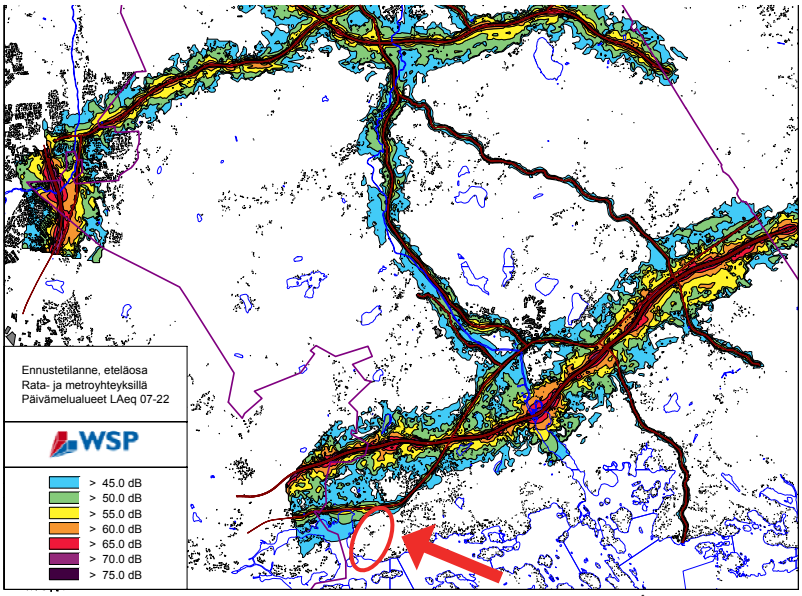
Maanteiden varsilla oleva kevyen liikenteen väylästö / Utredning över lättrafikleder (Sipoon yleiskaava 2025, liikenneverkkoselvitys)



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



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



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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

– Edellytysten luominen pääkaupunkiseudun riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle ja hyvälle elinympäristölle

– Laajenevan maankäytön suunnittelussa huomion kiinnittäminen kulttuurihistoriallisten arvojen ja maiseman erityispiirteiden säilymiseen

3.2.2 Maakuntakaava

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

Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaava – Östersundomin alue on hyväksytty maakuntavaltuustossa 12.6.2018. Kaava on tullut lainvoimaiseksi vuonna 2021.

Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavassa – Östersundomin alue – Majvikin asemakaava-alue on osoitettu merkinnällä ”Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue / ”Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spårtrafik. Lisäksi aluetta koskee suunnittelumääräys *”Kuntakaavoituksessa alueen maankäyttö on mitoitettava raideliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi. Uuden aseman tarkempi sijainti määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Uuden raideliikenneyhteyden ja aseman suunnittelu sekä alueen maankäyttö tulee kytkeä toisiinsa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueen toteuttaminen tulee kytkeä uuden raideliikenneyhteyden ja aseman sitovaan toteuttamispäätökseen”*

2.vaihemaakuntakaavan maankäyttöratkaisun ja raideliikenteen ohjeellisen linjauksen pohjana on Östersundomin yleiskaava ja sen pohjaksi Majvikin alueella Sipoon kunnan ja alueen maanomistajien toimesta laaditut tarkemmat maankäyttösuunnitelmat, ks. kohta 3.2.4.

3.2.3 Yleiskaava

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

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

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

Helsingin, Vantaan ja Sipoon kunnat hyväksyivät Östersundomin yleiskaavan vuonna 2018. Korkein hallintoikeus kumosi 10.5.2021 hyväksymispäätöksen. Perustelut liittyivät luontoarvoaja koskeviin kysymyksiin, erityisesti suunnitellun maankäytön vaikutuksia Natura-alueseen. Valitukset ja niiden arviointi ei liittynyt Majvikin alueeseen.

3.2.4 Majvikin maankäyttöselvitys 2011 ja Etelä-Majvikin kaavarunko 2013

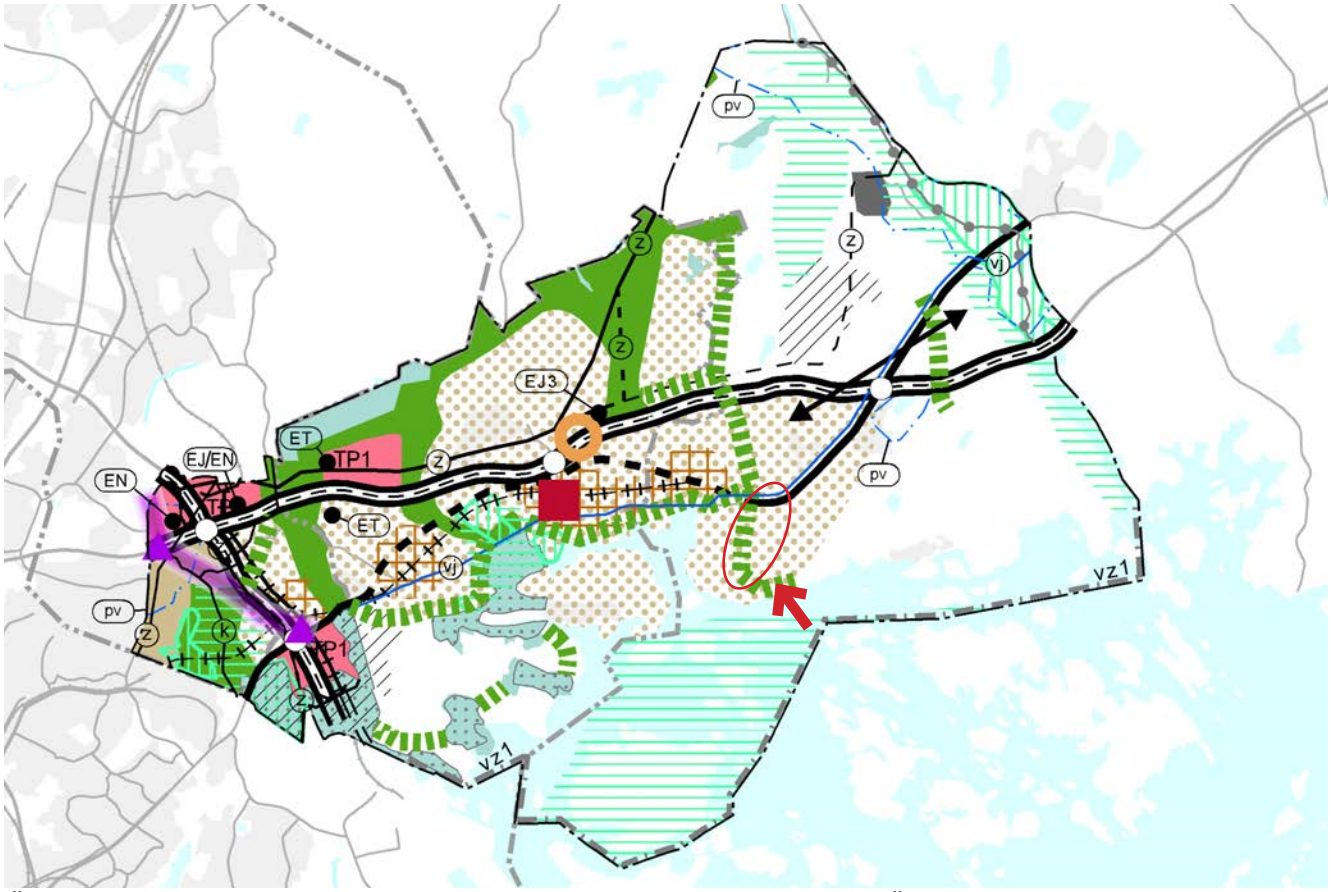
Helsingin ja Vantaan kaupunkien ja Sipoon kunnan päätettyä aloittaa Östersundomin yhteisen yleiskaavan laatimisen sopivat Sipoon kunta ja Majvikin maanomistajaryhmä laatia maankäyttöselvityksen Majvikin alueesta yleiskaavatyön pohjaksi. Sipoon kunnan ja Majvikin maanomistajaryhmän yhteistyön pohjana oli osapuolten kesken solmittu hankeyhteistyösopimus.

Suunnittelutyön ensimmäisessä vaiheessa tarkasteltiin laajaa aluetta Porvoon moottoritien eteläpuolelta meren rantaan saakka. Tämä työ kytkeytyi kiinteästi raideliikenteen linjauksen ja asemien sijainnin suunnittelutyöhön. Työssä tutkittiin vaihtoehtoisia raidelinjauksia ja aseman sjiainteja sekä luonnosteltiin raideliikenteeseen tukeutuvan maankäytön tehokkuutta ja ratkaisuja. Työssä päädyttiin ehdottamaan aseman sijaintia nykyisen Mt 170 pohjoispuolelle. Tehokkain maankäyttö esitettiin sijoitettavaksi raideliikenteen aseman ympärille sekä Bölsfjärdenin pohjois- ja itärannoille. Majvikin ja Svatvikin maisemallisesti ja historiallisesti arvokkaaksi todettu alue esitettiin säilytettäväksi ja peltoalueiden reunoille sekä tilakeskuksen läheisyyteen ehdotettiin omakotitaloja ja pienimittakaavaista rakentamista.

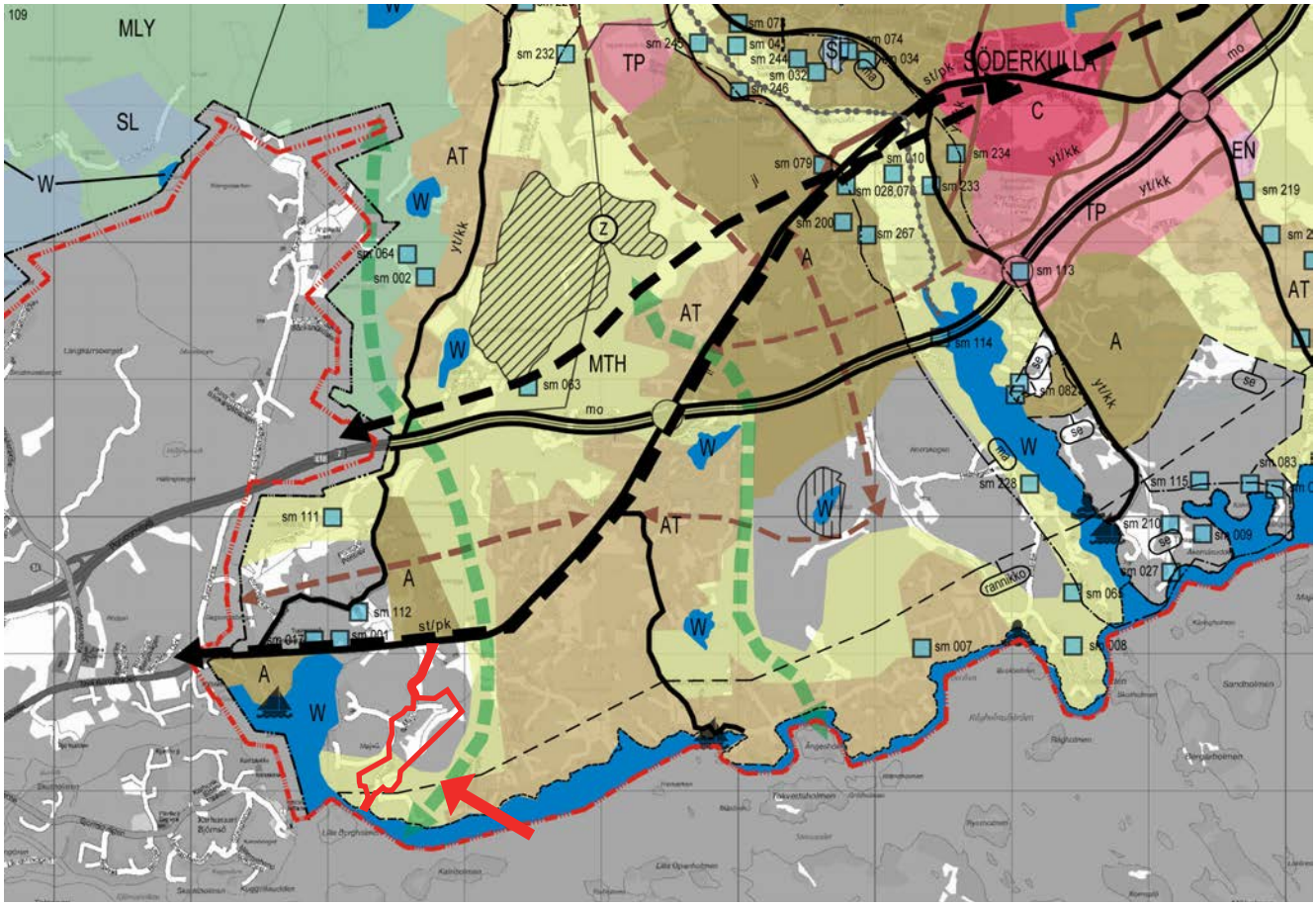
Työtä jatkettiin laatimalla Etelä-Majvikin kaavarunko, jossa suunnitteltiin yksityiskohtaisemmin katuverkostoa ja maankäyttöä Mt 170 eteläpuolisella alueella, jolla Majvikin maanomistajaryhmän omistamat alueet pääosin sijaitsevat. Molemmat selvitykset olivat tarkoitettu yhteisen Östrsundomin yleiskaavan ja asemakaavoituksen pohjaksi, ei oikeusvaikutteisiksi yleiskaavoiksi.

Raideliikenteen linjaus, aseman sijainti sekä maankäyttöratkaisu on esitetty näiden selvitysten ja suunnitelmien pohjalta Östersundomin yleiskaavassa ja Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavassa eli Östersundomin kaavassa.

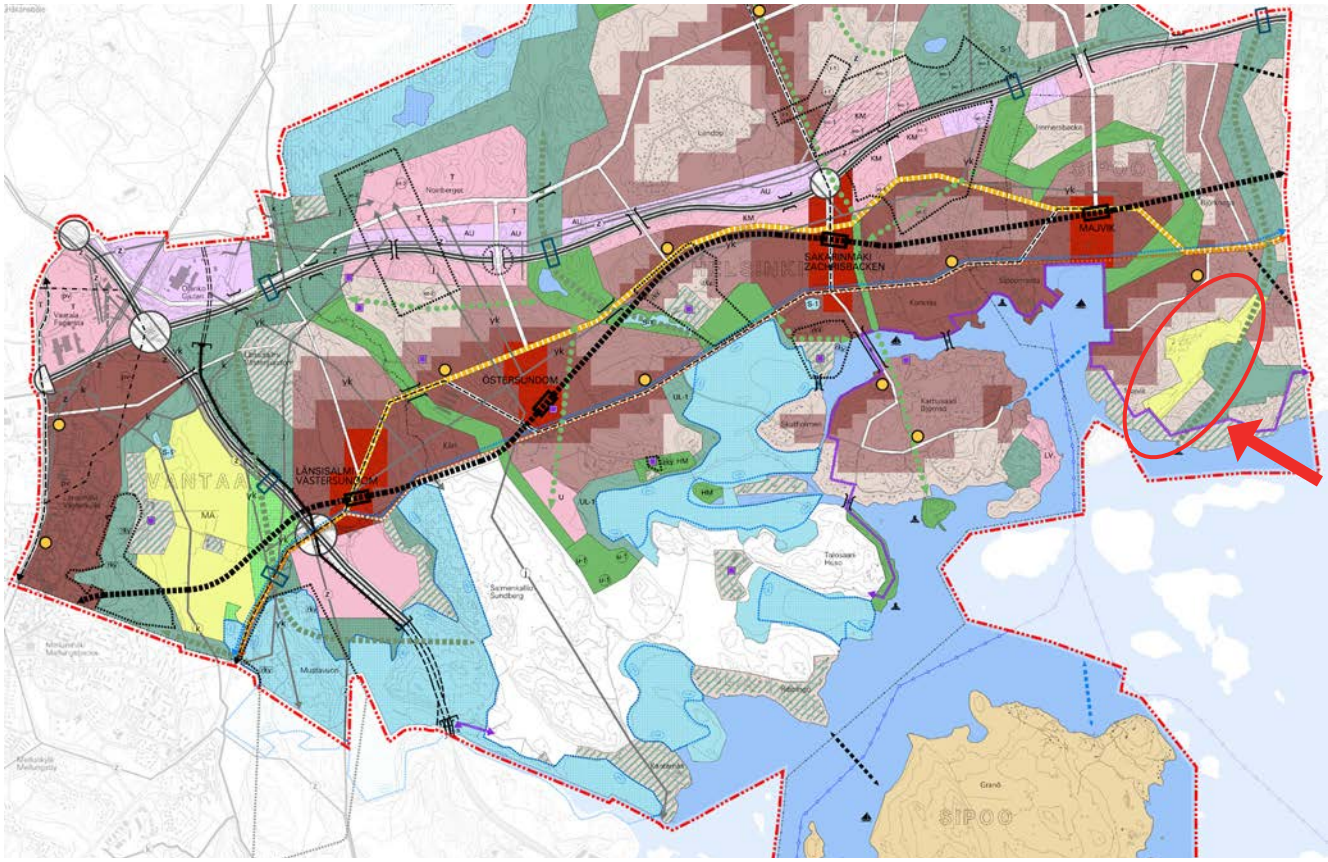
Ote Itä-Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 15.2.2010). Majvikin alue on osoitettu taajamatoimintojen laajenemisalueeksi.
Utdrag ur Östra Nylands landskapsplan (MM 15.2.2010). Majviks område är inritat som utvidgningsområde för tätortsfunktioner.



Östersundomin maakuntakaava, aiemmin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava – Östersundomin alue. Maakuntavaltuusto hyväksynyt 12.6.2018, saanut lainvoiman vuonna 2021.
Landskapsplanen för Östersundom, tidigare Etapplandskapsplan 2 för Nyland – Östersundomområdet. Godkänd av landskapsfullmäktige 12.6.2018, vunnit laga kraft år 2021.



Ote Sipoon yleiskaavasta 2025.
Utdrag från Sibbo generalplan 2025.



Ote Östersundomin yleiskaavakartasta, jonka Östersundom-toimikunta hyväksyi 11.12.2018.
Utdrag ur planekartan för Östersundom delgeneralplan, som godkändes av Östersundom-kommittén 11.12.2018.

Sipoon kunnan maankäyttöjaosto merkitsi Etelä-Majvikin kaavarungon (raportti 11.12.2013) tiedoksi. Kaavarunko toimii taustana suunniteltavalle asemakaavalle. Tämä uusi, vain Majvikin tilan maanomistajien ja Svartvikin puutarhatilan maanomistajan yhteinen, Majvikin maatalousalueiden asemakaavahanke, liittyy maatilojen elinkeinotoiminnan jatkumisen ja kehittämisen mahdollistamiseen.

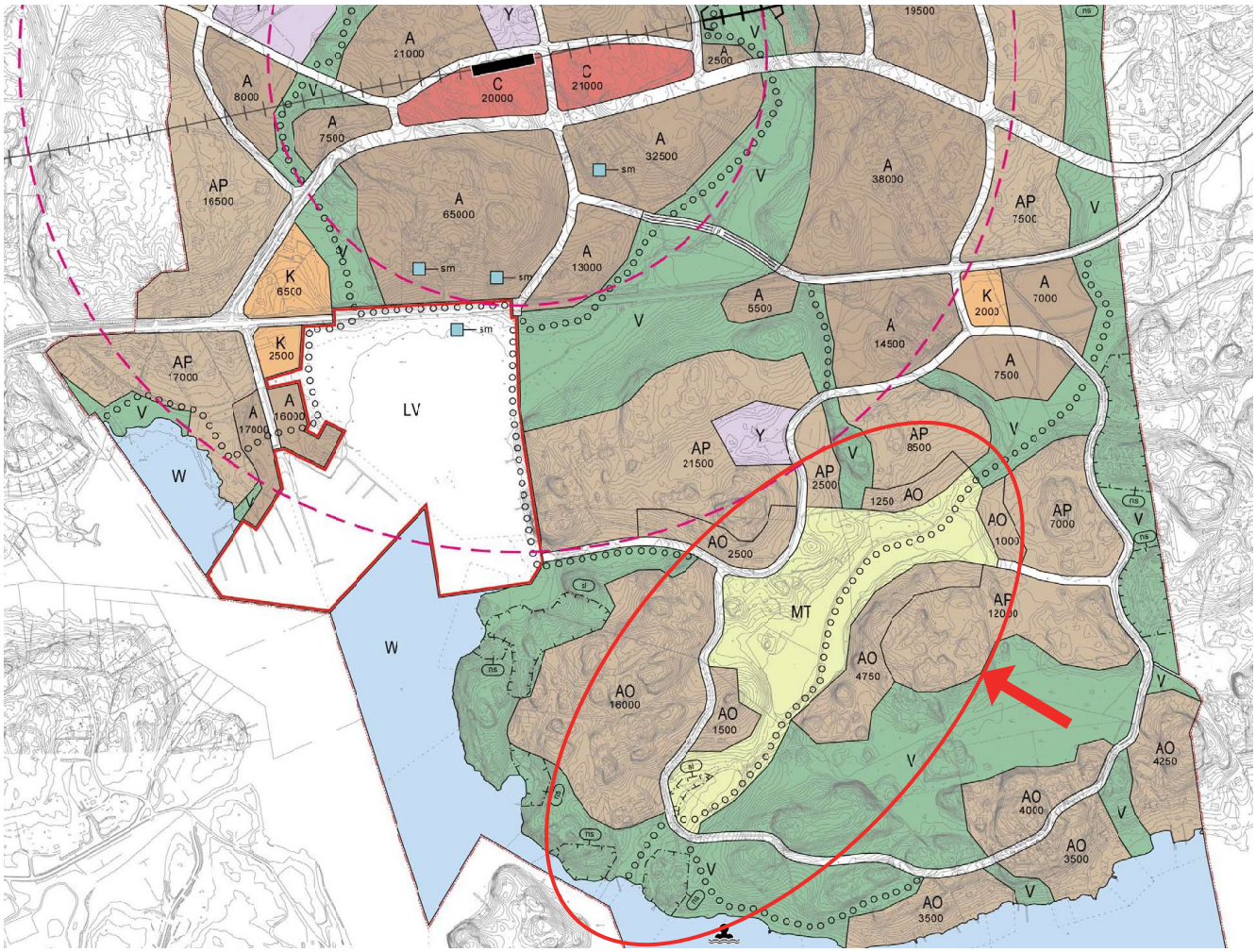
3.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

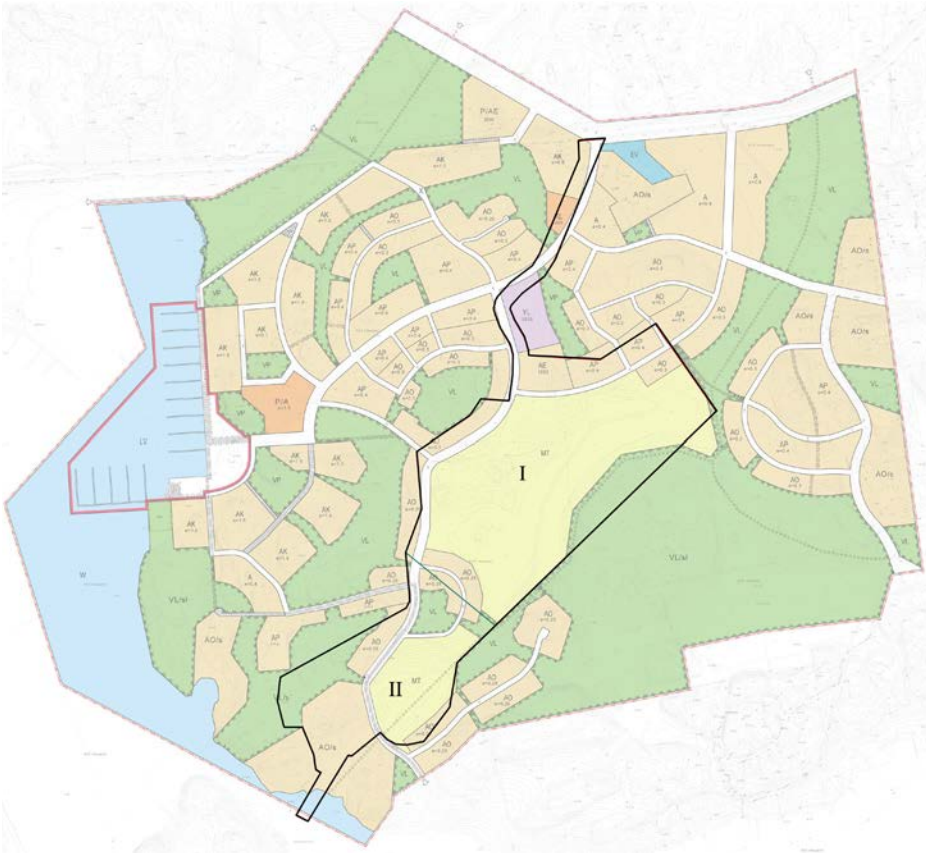
3.2.6 Rakennusjärjestys

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

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



Ehdotus Majvikin maankäyttösuunnitelmaksi, ote kaavakartasta. 8.2.2011.
Förslag till markanvändningsplan, utdrag ur planekartan. 8.2.2011.



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

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

Etelä-Majvikin kaavarunko 2013, ote havainnekuvasta. Kaavarunko ei ole lainvoimainen. Asemakaavoitettava alue on rajattu punaisella.
Planstomme för Södra Majvik 2013. Planstommenhar inte laga kraft. Området som skall detaljplaneras är avgränsat med röd linje.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytyksiä alueen elinkeinotoiminnan 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 ympäristöosasto 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 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. 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 sellaisia kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.4.3 Hakijan asettamat tavoitteet

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

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

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

Yrityistoiminta – lähiruoka ja Green Care

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

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

Majvikin 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 ikä-ihmisille, kehitysvammaisille ja muille erityispalveluja tarvitseville
3. Päiväkoti
4. Kahvila, ravintola, leipomo, maataloustuotteiden jatkojalostus, myymälä
5. Vakituinen ja tilapäinen asuminen, maatilamatkailu, kurssit, virkistystoiminta
6. Ekologiset rakentamis-, energia-, jäte- ja ruokahuoltoratkaisut, yhteisten kuljetusratkaisujen kehittäminen
7. Maatalouden vuodenkierron juhlat, taidenäyttelyt ja kulttuuritapahtumat
8. Aistipuutarha, luonto- ja taidepolku, perhospuutarha
9. Tutkimustoimintaa opetusta, yhteistyötä oppilaitosten ja korkeakoulujen kanssa

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

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

Terapia-, hoiva- ja sosiaalipalvelut

Varsinaisen maa- ja metsätalousalueen viereen on Majvikin tilalla varattu rakennuspaikka palveluasumisyksikölle. Maatilakokonaisuus pystyy tarjoamaan palveluasumisyksikölle Green Care -palveluita, joita on pilottitoiminnassa jo kehitelty. Palstatyyppistä omatoimiviljelyä ja siihen liittyvää ohjausta ja neuvontaa, ohjattua osallistumista maatilatoimintaan, esim. taimikasvatusta, istuttamista, kylvötöitä, maatilan eläintenhoitoa, maatilalounasta tilan väen kanssa, sadonkorjuuta, ohjattuja luontokävelyjä, luontoon uppoutumista ja lumoutumista. Tavoitteena on että palveluntarjoajan kanssa suunnitellaan asumispalveluyksikölle konsepti ja kuinka maatilaympäristöä hyödynnetään kaikessa toiminnassa.

Asuminen ja osallistuminen / kehittäminen

Oppimisen periaate: tuodaan kestävän kehityksen 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. Osalle suunnitelmassa esitetyille yritystoiminnoille haetaan yhteistyökumppanit ja toteuttajat. 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 2020 -tavoitesuunnitelmassa kunnanvaltuusto on valinnut seuraavan vision pitkän aikavälin kehittämistyön lähtökohdaksi: Sipoo on itsenäinen, kaksikielinen, luonnonläheinen ja uudistushakuinen kunta, jossa on hyvä elää, asua ja tehdä työtä.

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

Maankäyttöstrategia: Kaavoitamme Sipoota toivotun kehityskuvan toteuttamiseksi. Vaalimme kaunista luonnon- ja kulttuuriympäristöä, joka on perintö aikaisemmilta sukupolvilta.

Elinkeinostrategia: Pyrimme lisäämään yksityisten palvelujen ja työpaikkojen tarjontaa kasvavalle väestölle.

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

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

1. Aluerakennetta mietitään alueen imagon ja toteuttamisen näkökulmasta
- tavoitteena luonteva vaiheittainen toteuttaminen
- aloitus mahdollistetaan jo ennen suuria liikennehankkeita (raideratkaisu)

2. Majvik on luonteva osa rannikolle sijoittuvaa kaupunkirakennetta

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

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

5. Aluetta suunnitellaan toimivaan julkiseen liikenteeseen tukeutuen

6. Alueella on toimivat liikennejärjestelyt
- Alueen sisäiset yhteydet suunnitellaan jalankulkua ja pyöräilyä tukeviksi
- luonteva liittyminen Porvoonväylälle selvitetään

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

4.4.4.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

– rakennushistoriaselvitys
– kunnallistekniikan toteutusselvitys

Lähdeluettelo

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

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

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

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

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

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

Potentiaalisten liito-oravakohteiden kartoitus
Viitasammakon pesiintymistä 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

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

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, Susan Rännäri ja Catharina Westermark

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

Yhteystiedot

Lisätietoja asemakaavatyöstä antaa:

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

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

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

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

sipoo
sibbo