

B17 Majvik 1. Asemakaava, maatalousalueet

MAAJAOS § 61

Maankäyttöjaosto 8.6. 2016

Valmistelija: vs. yleiskaavapäällikkö, Eveliina Harsia, eveliina.harsia (at) sipoo.fi

Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on luoda kaavalliset edellytykset alueen elinkeinotoiminnan kehittämiseksi ja siihen liittyville rakennushankkeille.

Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Majvikissa Uuden Porvoontien (mt 170) eteläpuolisella alueella. Alue käsittää osia kiinteistöistä Rno 6:500 sekä RNo 6:608 ja kiinteistön 6:288 kokonaisuudessaan, jotka muodostavat Majvikin maatilaa eteläosan sekä Svartvikin puutarhatilan.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 26,5 ha ja koostuu pääosin maa- ja metsätalousalueesta. Alueella on muutamia asuinrakennuksia sekä maa- ja puutarhatilan talousrakennuksia.

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

Asemakaavaluonnos

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 green care -hoivatoimintaa, jota on vuosien 2011–2015 aikana pilotoitu yhteistyössä Sininauhaliiton ja Sipoon kunnan kanssa.

Majvikin maatilaa alueelle on tavoitteena laatia asemakaava, jolla luodaan vakaa pohja tilan ja sen tukitoimintojen kehittämiseksi. 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. Asemakaavaan on tarkoitus sisällyttää 20 kpl tilan talouskeskukseen liittyviä erillisiä omakotitontteja.

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 siihen liittyville rakennushankkeille.

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

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.

Suhde muihin kaavoihin

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä ”A/r – Taajamatoimintojen laajenemisaalue”. Sipoon yleiskaava 2025 on voimassa Svartvikin puutarhatilan alueella. Puutarhatilan alue on yleiskaavassa haja-asutusalueetta (MTH). Alueella maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Majvikin alue sisältyy Östersundomin yhteiseen yleiskaavaan, jota Sipoon, Vantaan ja Helsingin kunnat ovat laatineet vuodesta 2010. Östersundomin yleiskaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 26.1.–4.3.2015.

Majvikin alueella on yleiskaavan suunnittelua varten jatkettu rakennuskieltoa vuoteen 2020.

Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä Sipoon kunnan ja Majvikin maanomistajaryhmän yhteistyönä laadittiin Etelä-Majvikin kaavarunko, joka on esitelty tiedoksi Sipoon kunnan maankäyttöjaostolle. Majvikin asemakaavaluonnos on kaavarungon mukainen.

Kaavan vaihe ja vuorovaikutus

Kaavatyö on valmisteluvaiheessa. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 26.1.2016. Kaava kuulutettiin vireille 24.3. Kaavasta pidettiin vuorovaikutustilaisuus 12.4.2016 koulutuskeskus Sopukassa.

Ehdotusvaiheessa tehdään kunnallistekninen selvitys, joka käsittää mm. liikenneasiat, kuten liittymän Mt 170, katu- ja liittymäsuunnitelmat, hulevesiselvitykset sekä vesihuollon.

Liitteet

- Liite 1/61. § MAAJAOS: Asemakaavan selostus
- Liite 2/61. § MAAJAOS: Asemakaavaluonnos
- Liite 3/61. § MAAJAOS: Asemakaavamerkinnot
- Liite 4/61. § MAAJAOS: Havainnekuva asemakaavasta
- Liite 5/61. § MAAJAOS: Seurantalomake
- Liite 6/61. § MAAJAOS: Lähtötietoraportti

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää asettaa kaavan B17 Majvikin 1. vaiheen (maatalousalueet) asemakaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kaavaehdotus

Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaa, -merkintöjä ja -määräyksiä on päivitetty saatujen lausuntojen ja tehtyjen selvitysten perusteella. Merkittävimmät kaavakarttaan, -merkintöihin ja -määräyksiin tehdyt muutokset ovat:

- Kaavarajan muutos kaavaalueen eteläosassa ja Uuden Porvoontien liittymän kohdalla
- Katualueen rajausta muutettu liikenneselvityksen mukaiseksi
- Tarkistettu MY- ja AE-1 alueen rajauksia
- Lisätty autopaikkamääräykset yleisiin määräyksiin
- Lisätty ohjeelliset pysäköintialueet kaavakarttaan
- Lisätty sallitut myymäläpinta-alat
- Tarkennettu ja tarkistettu korttelikohtaisia rakennusoikeuksia
- Lisätty ohjeellinen hulevesipainanteen sijainti
- Tarkistettu ulkoilureitin linjausta
- Lisätty yleisiin määräyksiin hulevesimääräyksiä
- Lisätty yleisiin määräyksiin tulva-rajamääräys
- Tarkistettu luo-alueita
- Tarkistettu ra-1 osa-alueen rajausta
- Lisätty AE-2 alueelle ra-2-osa-alueet
- Lisätty Majvikin tilakeskusta koskeva suojelumääräys
- Lisätty rakennussuojelukohteet kaavakarttaan
- Lisätty katujen nimet

Kaava-aineistoa on täydennetty seuraavilla lisäselvityksillä:

- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys
- Lepakkokartoitus
- Liikenneselvitys
- Alueelle on laadittu rakentamistapaohje

Luonnosvaiheessa saatuihin lausuntoihin on kaava-aineistossa esitetty vastineet (Listan liite 5: Selostuksen liitteet).

Suunnittelutilanne

Kaavatyö on edennyt ehdotusvaiheeseen, jossa alueelle laadittu asemakaavaehdotus voidaan asettaa nähtäville.

Liitteet / Bilagor

Liite 1/43. § MAAJAOS: Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset

Liite 2/43. § MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 3/43. § MAAJAOS: Havainnekuva 1:2000

Liite 4/43. § MAAJAOS: Päivitetty OAS

Liite 5/43. § MAAJAOS: Selostuksen liitteet

Liite 6/43. § MAAJAOS: Uudet selvitykset

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että B 17 MAJVIK 1. asemakaava (maatalousalueet) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös
Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

KH § 87

Kunnanhallitus 25.4.2017

Liitteet

Liite 1/87.§ KH: Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset
Liite 2/87.§ KH: Kaavaselostus
Liite 3/87.§ KH: Havainnekuva 1:2000
Liite 4/87.§ KH: Päivitetty OAS
Liite 5/87.§ KH: Selostuksen liitteet
Liite 6/87.§ KH: Uudet selvitykset

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää, että B 17 MAJVIK 1. asemakaava (maatalousalueet) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös
Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

MAAJAOS § 63

Maankäyttöjaosto 30.9.2020

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

Majvikin maatilán alueelle on tavoitteena laatia asemakaava, jolla mahdollistetaan tilán ja sen tukitoimintojen kehittámiselle. Tilán kehittámistavoitteisiin kuuluu mm. senioriasumisen, ryhmásumisen ja lasten päiväkodin rakentaminen sekä vanhusten ja kehitysvammaisten päivätoiminnan suunnittelu, eli green care -toiminnan kehittámisen ympärivuotiseksi. Liiketoiminnan kehittámistavoitteisiin kuuluu lisäksi mm. kahvilatoiminnan, tilamyymälán ja varastorakennusten laajentaminen sekä ympärivuotisen energiatehokkaan kasvihuoneen rakentaminen. Asemakaavaan on tarkoitus sisällyttää 20 kpl tilán talouskeskukseen liittyviä erillisiä omakotitontteja.

B 17 Majvik 1. asemakaavan ehdotuksesta saatiin nähtävillä olon aikana 8.5.–8.6.2017 kuusi lausuntoa ja ei saatu muistutuksia. Ehdotusvaiheen kaavanäyttely pidettiin Söderkullan kirjaston aulaassa torstaina 18.5.2017.

Liitteet

Liite 1/ 63.§ MAAJAOS: Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset
Liite 2/ 63.§ MAAJAOS: Kaavaselostus
Liite 3/ 63.§ MAAJAOS: Selostuksen liitteet, havainnekuva 1:2000, rakennustapaohje

Kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle että se päättää hyväksyä vastineet B 17 Majvik 1. asemakaavaan (maatalousalueet) annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää

asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kehitysjohdajan muutettu ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle että se päättää hyväksyä vastineet B 17 Majvik 1. asemakaavaan (maatalousalueet) annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Luo-alue kortteli 300:n eteläreunassa huomioidaan asemakaavassa.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Kunnanhallitus 27.04.2021 § 136

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

Kaavamateriaaliin 30.9.2020 jälkeen tehdyt päivitykset, korjaukset ja muutokset ovat teknisluonteisia täsmennöksiä ja kaavan olennainen sisältö tai olennaiset vaikutukset eivät ole muuttuneet jaostokäsittelyn jälkeen, lisäksi merkittävä osa korjauksista on jaoston hyväksymispäätöksen pohjalta tehtyjä.

Maankäyttöjaoston ehdottamat muutokset, kohdat 1 ja 2.

1. MALU-selvityksessä (Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt) huomioitu kohde 5F, vanha hevoshaka, joka ei enää ollut luonnontilainen, oli kaavassa osoitettu AE-alueen osaksi.

Maankäyttöjaoston huomautuksen jälkeen pyydettiin alueen inventoija, Jyri Mikkola paikalle. Alue todettiin aikaisempaan arviointiin nähden vähemmän arvokkaaksi, mutta päätettiin silti, koska vanhat hevoshakaat ovat harvinaisia, että arvokkain osa alueesta merkitään luo-2 -merkinnällä ja maininnalla että laiduntaan liittyvät hoitotoimet ovat alueella sallittuja.

2. Maankäyttöjaosto huomautti myös että kaavakarttaan liittyvässä Merkinnät ja määräykset- tekstissä oli kätetty sana ”bör”, vaikka oikea käänös on sana ”skall”.

Tekstiä on näiltä osin korjattu.

Muut päivitykset, korjaukset ja muutokset, kohdat 3 – 6.

3. Kaavan Merkinnät- ja määräykset- osioon (sekä kaavan liitteeseen 3) on RM- , ja mtk/s- alueiden tekstiin lisätty maininta majoituksesta (ruotsiksi: inkvartering).

RM- ja mtk/s- alueiden osalta majoitus on jo luonnosvaiheessa mainittu kaavaselostuksessa, kohdassa 5.3.1, ”Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM)” ja kohdassa 5.3.2. ”Maatalousalueet”, mutta nyt sama asia on selkeyden vuoksi esitetty myös kaavakartan yhteydessä.

4. Vastineet. Vastine ELY-keskukselle on uusittu kokonaan ELY-keskuksen edustajien kanssa käydyin neuvottelun jälkeen.

5. Kaavaan liittyvä tilastolomake on tarkistettu ja korjattu. Myös kaavaselostuksessa oleva tilasto on korjattu. Rakennusoikeutta ei ole muutettu.

6. Kaavaselostusta on päivitetty osoitetietojen ja maakuntakaavan sekä muiden vanhentuneiden tietojen osalta. Kohta 1.3, "Asemakaavan tarkoitus", on kokonaan uusittu. Siinä on mm. tuotu esiin maakuntakaavan viherkäytävän huomioiminen, Majvikin tilojen kulttuurihistoriallinen arvo, sekä kunnan kanssa sovittu pientaloalueelle johtavan Majvikintien tieosuuden leventämisestä ja valaistuksesta.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Grannas Mikael
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet B 17 Majvik 1. asemakaavaan (maatalousalueet) annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Luo-alue kortteli 300:n eteläreunassa huomioidaan asemakaavassa.
Käsittely	
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Valtuusto 17.06.2021 § 72

471/10.02.03/2021

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

Asemakaava on maankäyttöjaostossa 30.9.2020 käsitellyn mukainen, kaava-aineistoon on tehty olennaiseen sisältöön vaikuttamattomia teknisiä tarkistuksia.

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy B 17 Majvik 1. asemakaavaan (maatalousalueet). Luo-alue kortteli 300:n eteläreunassa huomioidaan asemakaavassa.

Käsittely

Päätös Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.