

## **B17 Majvik 1. Asemakaava, maatalousalueet / B17 Majvik. 1. detaljplan, jordbruksområden**

MAAJAOS § 61

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektion 8.6. 2016

Valmistelija / Beredare: vs. yleiskaavapäällikkö / tf. generalplanechef,  
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 maatalo on ollut Etelä-Majvikin kehittämisen keskeinen osa vuonna 2008 alkaneessa Östersundin 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 maatalo ja Svartvikin puutarhatila lähialueineen muodostavat alueellisen ja toiminnallisen kyläyhteisön, jossa eri-ikäiset ihmiset asuvat, työskentelevät, vierailevat ja virkistävät. Monimuotoinen ja monialainen yrittäminen, rakentaminen, energiantuotanto ja ravinteiden kierrätys perustuvat kestävästi kehityksen arvopohjalle.

### **Suhde muihin kaavoihin**

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä "A/r – Taajamatoimintojen laajenemisa-alue". Sipoon yleiskaava 2025 on voimassa Svartvikin puutarhatilan alueella. Puutarhatilan alue on yleiskaavassa haja-asutusalue (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.

### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram planutkastet för Majvik 1. (jordbruksområden), plan B17, och det övriga beredningsmaterialet i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

---

### **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.

#### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att förslaget till B 17 MAJVIK 1 detaljplan (jordbruksområdena) läggs fram offentligt i enlighet med § 65 i markanvändningsoch bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående detaljplanen.

Påttös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esitteljän ehdotuksen.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

KH § 87

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 25.4.2017

#### **Liitteet / Bilagor**

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.

#### **Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar att förslaget till B 17 MAJVIK 1 detaljplan (jordbruksområdena) läggs fram offentligt i enlighet med § 65 i markanvändningsoch bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående detaljplanen.

Påttös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esitteljän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

MAAJAOS § 63

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.9.2020

Valmistelija / Beredare: Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef 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 tarkoitettu sisällyttää 20 kpl tilan 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 / Bilagor**

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.

#### **Utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till B 17 Majvik 1. detaljplan (jordbruksområdena) och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplan.

#### **Kehitysjohtajan 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.

#### **Utvecklingsdirektörens ändrade förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till B 17 Majvik 1. detaljplan (jordbruksområdena) och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplan. Luo-området i kvarter 300:s södra utkant tas i beaktande.

#### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

#### **Beslut**

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens ändrade förslag.

---

**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 27.04.2021 § 136**

471/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef 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 hevoshaat 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 sanaa ”bör”, vaikka oikea käännös 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 käydyn 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 / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommunirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag 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.

Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till B 17 Majvik 1. detaljplan (jordbruksområdena) och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen. Luo-området i kvarter 300:s södra utkant tas i beaktande.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.  
Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

### **Valtuusto 17.06.2021 § 72**

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.

### **Fullmäktige 17.06.2021 § 72**

471/10.02.03/2021

Beredare: Planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Detaljplanen motsvarar den som behandlades i markanvändningssektionen 30.9.2020. I planmaterialet har gjorts tekniska justeringar som inte påverkar det väsentliga innehållet.

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner detaljplanen. Luo-området i södra kanten av kvarter 300 tas i beaktande i detaljplanen.

Behandling

Beslut Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.11.2021 § 87**

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

ELY-keskus jätti oikaisupyynnön 8.7.2021 Sipoon kunnanvaltuuston päätöksestä 17.6.2021 § 72 hyväksyä B 17 Majvik 1. asemakaava (maatalousalueet). Uudenmaan ELY-keskus hakee maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 195 §:n säännökset huomioon ottaen oikaisua Sipoon kunnanvaltuuston edellä mainittuun päätökseen.

ELY-keskus katsoo, että olemassa olevien, toimivien maatilojen ja niiden toiminnan kehittäminen asemakaavan mukaisesti on mahdollista. Sen

sijaan uuden asuinrakentamisen osoittaminen nyt kyseessä olevalle kaava-alueelle ei ota huomioon ohjaavan maakuntakaavan määräystä. Esitetty uusi maankäyttö ei suosi raideliikenteen toimintaedellytyksiä, eikä kytkeydy uuden raideliikenneyhteyden ja aseman suunnitteluun.

ELY-keskus edellyttää kaava oikaistavan uusien ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettujen alueiden osalta siten, että kaavaratkaisu ottaa huomioon Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteen alueen maankäytön kytkemisestä uuden raideliikenneyhteyden ja aseman suunnitteluun.

### **OIKAISUKEHOTUKSEN SISÄLTÖ:**

Sipoon kunnanvaltuusto hyväksyi 17.6.2021 kaavaehdotuksen MAJVIK 1. Asemakaava (maatalousalueet).

Uudenmaan Ely-keskus on tehnyt 8.7.2021 oikaisukehotuksen Sipoon kunnanvaltuuston päätöksestä. Oikaisukehotuksen sisältö on seuraava:

”Asemakaava-alueen maankäyttöä ohjaa voimassa oleva Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue ja eteläisimmän alueen osalta Sipoon yleiskaava 2025. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava osoittaa alueelle Raideliikenteeseen tukeutuvaa taajamatoimintojen aluetta, jota koskee seuraava määräys:

Aluetta koskee taajamatoimintojen aluetta koskevan suunnittelumääräyksen lisäksi seuraava määräys: Kuntakaavoituksessa alueen maankäyttö on suunniteltava ja 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.

ELY-keskus katsoo, että olemassa olevien, toimivien maatilojen ja niiden toiminnan kehittäminen asemakaavan mukaisesti on mahdollista.

Sen sijaan uuden asuinrakentamisen osoittaminen nyt kyseessä olevalle kaava-alueelle ei ota huomioon ohjaavan maakuntakaavan määräystä. Esitetty uusi maankäyttö ei suosi raideliikenteen toimintaedellytyksiä, eikä kytkeydy uuden raideliikenneyhteyden ja aseman suunnitteluun.

ELY-keskus edellyttää kaava oikaistavan uusien ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettujen alueiden osalta siten, että kaavaratkaisu ottaa huomioon Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteen alueen maankäytön kytkemisestä uuden raideliikenneyhteyden ja aseman suunnitteluun.”

### **VASTINE OIKAISUKEHOTUKSEEN**

ELY-keskuksen oikaisukehotukseen esitetään seuraavat näkökohdat:

1. Ely-keskus katsoo, että olemassa olevien, toimivien maatilojen ja niiden toiminnan kehittäminen asemakaavan mukaisesti on mahdollista, mutta asemakaavassa osoitettu asuntorakentaminen, erityisesti Majvikin maatilan pohjoisreunaan esitetyt 20 omakotitonttia (AO), ei kytkeydy uuden raideliikenneyhteyden ja aseman suunnitteluun.



Vastine:

Raidelinjaus ja asemien sijainnit on suunniteltu Östersundomin yleiskaavatyössä vv. 2010...2018. Raidelinjauksen suunnittelun kanssa rinnan tehtiin Sipoon kunnan ja maanomistajaryhmän toimesta Majvikin maankäyttöselvitys 2010 (raportti 8.2.2011), ote selvityksen maankäyttökartasta liite 1. Kartasta käy ilmi linjausten ja aseman sijaintien vaihtoehtotarkastelujen perusteella ehdotettu raideliikenteen aseman sijainti. Asemaa ehdotettiin sijoitettavaksi nyt tarkasteltavana olevasta asemakaava-alueesta noin 1.5 ... 2 km etäisyydelle.

Kaava-alueella on voimassa Majvikin tilan osalta Uudenmaan 2.vaihemaakunta-kaava - Östersundomin alue. Aluetta koskee kaavamerkintä: "Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue". Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta koskee myös taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräys, jonka mukaan "Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena."

Majvikin alueelle tehtiin maankäyttöselvitystä tarkentava Etelä-Majvikin kaavarunko v. 2013, liite 2. Kaavarunko laadittiin tuolloin suunnitteilla olleen Östersundomin yleiskaavan maankäytön täsmentämiseksi Sipoon kunnan Majvikin alueen osalta. Sipoon kunnan maankäyttöjaosto merkitsi kaavarungon tiedoksi.

Kaavarungossa Majvikin maatila on osoitettu säilytettäväksi ja kehitettäväksi maatalousalueena, johon liittyy vähäisessä määrin tilan toimintaa palvelevaa ja tukevaa asuntorakentamista. Tilan pihapiirin ja peltojen välittömään läheisyyteen pohjoispuolelle on esitetty omakotitaloja ja tilan pihapiiristä etäämmäs pohjoiseen, lähemmäs raideliikenteen asemaa tehokkaampaa asuntorakentamista. Tämä maankäyttöratkaisu on osoitettu myös v. 2018 hyväksytyssä Östersundomin yleiskaavassa, liite 3, jossa, samoin kuin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (Östersundomin alueen maakuntakaava) alue on osoitettu merkinnällä "raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue".

Majvikin asemakaavaehdotuksessa osoitettu Majvikin tilaan liittyvä omakotitonttien ryhmä on raideliikenteen ja siihen tukeutuvien suunnitelmien mukainen. Raideliikenteen linjaus ja asema sijoittuvat Majvikissa maantien 170 pohjoispuolelle. Meren lahden (Bölsfjärden) ja maaston vuoksi raideliikenne voidaan tulevaisuudessa linjata pohjoisemmaksi, esimerkiksi jos päätetään toteuttaa linja pintaraiteena. Sitä ei kuitenkaan voida maantieteellisten seikkojen johdosta linjata Majvikin asemakaava-aluetta lähemmäksi. Näin ollen asemakaavaehdotuksessa osoitetut omakotitalotontit eivät estä tai haittaa raideliikenteen ja aseman toteuttamista myöskään tulevaisuudessa.

## **2. Ely-keskus esittää, että uusi AO-asuinrakentamiseen esitetty maankäyttö ei suosi raideliikenteen toimintaedellytyksiä**

Vastine:

Raidelinjausta ja siihen liittyvää yhdyskuntarakennetta suunniteltaessa Östersundomin yleiskaavaa valmisteltaessa noudatettiin periaatetta, että tehokas maankäyttö sijoitetaan lähelle asemia, alle 1 km:n etäisyydelle (ks. liite 1). Saman tyyppisiä periaatteita on noudatettu suunniteltaessa mm. Länsimetroon ja Raide-Jokeriin liittyvää uutta maankäyttöä.

Jos jostain syystä päädyttäisiin sijoittamaan raideliikenteen asema suunniteltua lähemmäs maatilaa pihapiiriä ja viljelysalueita, on kysyttävä:

Olisiko mahdollista osoittaa Majvikin maatilaa yhteyteen omakotitonttien tilalle tehokkaampaa rakentamista (esim. kerrostaloja), jonka voisi ajatella tukevan paremmin raideliikenteen toteuttamista?

Majvikin maatila on perustettu yli sata vuotta sitten mallimaatilaksi ja Svartvikin puutarhatila hieman myöhemmin. Majvikin maatilaa pihapiiri ja viljelysmaisema on todettu maankäytön suunnitteluun liittyvissä selvityksissä kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Asemakaavaehdotuksen tärkeä tehtävä on turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyminen. Samoin olennainen tehtävä on varmistaa maatilaa toiminnan ja kehittämisen edellytykset – tästä syystä kaavahanke on juuri käynnistettykin, ks. liite 4 (Majvikin tilaa ja asemakaavan tavoitteet). Östersundomin ja myös Majvikin alue kehittyä tulevaisuudessa kaupunkimaiseksi taajama-alueeksi, jota kulttuurihistoriallisesti arvokas maatila-alue monipuolistaa – verrattavissa vaikkapa Helsingissä Tuomarinkylän kartanoalueeseen osana urbaania maisemaa.

Majvikin maatalousalueiden kaavan kehittämistavoitteiden kanssa olisi hyvin ristiriitaista esittää maatilaa läheisyyteen kerrosalueilta korkeampaa ja huomattavasti tehokkaampaa rakentamista.

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan ”uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka .... turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.”

Asemakaavaehdotuksessa raideliikenteen läheisyys on jo otettu huomioon siten, että AO-tonttien tehokkuusluku on  $e = 0,25$ , kun omakotitonttien tehokkuusluku maaseudulla tavallisesti on vähäisempi.

Asemakaavaehdotuksen esittämien mittakaavan puitteissa on kuitenkin mahdollista toteuttaa kullekin tontille kolme asuntoa (tonttien kerrosalat ovat 230...300 k-m<sup>2</sup>), mikä paremmin huomioi raideliikenteen toimintaedellytysten suosimisen tulevaisuudessa.

Tällä perusteella esitetään, että:

Majvikin maatalousalueiden kaavan AO-kortteleiden 301-305 asemakaavamääräystä muutetaan siten, että suunniteltu raideliikenne huomioidaan paremmin ja kullakin tontilla sallitaan kolmen asunnon rakentaminen.

**3. Oikaisukehotuksessaan Ely-keskus esittää näkemyksensä, että Majvikin maatilaa ja Svartvikin puutarhatilaa on mahdollista kehittää ilman uutta asuntorakentamiseen varattua AO-aluetta?**

**Vastine:**

Suomessa maatalous tarvitsee tuekseen monipuolisia sivutoimia ja ansaintamahdollisuuksia, joita eri puolilla maata kehitetään paikallisten olosuhteiden pohjalta (maatilamatkailua, uusia viljelykasveja ja -muotoja, hevostaloutta jne.). Majvikin maatila ja Svartvikin puutarhatila harjoittavat ekologista viljelyä, jonka mittakaava on suhteellisen pieni ja toiminta työvaltaista. Tiloilla on käynnistetty määrätietoinen kehittämistyö

monipuolisen ympärivuotisen toiminnan kehittämiseksi. Luomuviljelyn yhteyteen sopii sosiaalinen hoivatyö, kuten Green Care-kuntouttava työtoiminta, jota on kehitetty Sipoon kunnan kanssa. Erityisasuminen ja senioritalo liittyvät myös hoivapalvelutoimintaan. Green Care periaate on läpileikkaava kaikessa toiminnassa joka liittyy Majvikiin – toiminta on avointa, ihmisläheistä, vuorovaikutteista ja yhteisöllisyyttä luovaa. Maatilaan tukeutuva uusi pienimuotoinen asutus tulee olemaan osa Majvikin yhteisöä, ja uusille asukkaille tarjotaan mahdollisuus osallistua toimintaan ja harjoittaa luomuviljelyä. Samalla uusi asutus vahvistaa oleellisesti toiminnan taloudellista pohjaa.

Majvikin maatalousalueiden kaavan tarkoituksena on luoda kaavalliset edellytykset Majvikin tilojen elinkeinotoiminnan kehittämiseksi ja siihen liittyville rakennushankkeille. Kun kaava toteutuu, pystyvät Majvikin tilat tarjoamaan monta uutta työpaikkaa. Kaavassa esitetään vain sen verran uutta AO-rakentamista kuin Sipoon kunnassa on katsottu, että kunnan vaatima infra vaatii ja Majvikin tilojen kehittämishankkeiden toteuttamisen aloittamiseen tarvitaan. Kaavan toteutumiseksi uudet AO-alueen tontit ovat siis avainasemassa.

4. Ely-keskus mainitsee oikaisukehotuksessaan, että maakuntakaavassa on määräys, jonka mukaan ”yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueen toteuttaminen tulee kytkeä uuden raideliikenneyhteyden ja aseman sitovaan toteuttamispäätökseen”

#### **Vastine:**

Kyseessä on Östersundomin alueen maakuntakaavan kaavamerkintään liittyvä suunnittelumääräys, jonka mukaan aluetta ei saa toteuttaa ennen kuin raideliikenteestä on päätös. Maakuntakaavan aluemerkitään ei kuitenkaan liity rakentamisrajoitusta. Alueen toteuttaminen maakuntakaavan mittakaavassa tarkoittanee käytännössä, että vähintään maakunnallisesti merkittävän rakentamisen toteuttaminen alueelle tulee kytkeä uuden raideliikenteen ja aseman sitovaan toteuttamispäätökseen.

Majvikin maatilakaavassa on esitetty vain paikallisesti merkittävää rakentamista. Maatilan ja siihen suoraan liittyvän rakentamisen lisäksi Majvikin tilan yhteyteen on kaavoitettu vähäinen määrä, 20 omakotitonttia. Uudet asukkaat ovat erittäin tarpeellisia ekologisen maa- ja puutarhatilan toiminnallisen yhteisön ja alueen infran kehittämiseksi, mutta määrällä ei ole oleellista merkitystä uuden raideliikenteeseen tukeutuvan kaupunginosan rakentamisessa, ei myöskään maakunnallista tai valtakunnallista merkitystä.

#### **EHDOTUS**

**ASEMAKAAVAEHDOTUS SÄILYTETÄÄN PÄÄOSIN SIPOON KUNNANVALTUUSTON 17.6.2021 HYVÄKSYMÄSSÄ MUODOSSA.**

Majvikin maatalousalueiden kaavan AO-kortteleiden 301-305 asemakaavamääräystä muutetaan siten, että suunniteltu raideliikenne voidaan huomioida paremmin ja kullakin tontilla sallitaan kolmen asunnon rakentaminen.

Asemakaavaehdotuksen aluevarauksia ja rakennusoikeuksia ei muuteta.

Perustelut:

1. Korttelien 301-305 sijoitus ja käyttötarkoitus on suunniteltu siten, että ne sopivat suunniteltuun raideliikenteen linjaukseen ja aseman sijaintiin sekä raideliikenteen aseman ympäristön maankäyttöön.
2. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän ja maisemallisesti arvokkaan maatilamiljöön yhteyteen ei ole suotavaa sijoittaa tehokkaampaa ja esim. kerrosluvuiltaan korkeampaa rakentamista.
3. Asemakaavassa esitetty vähäinen asuntorakentaminen – 20 omakotitonttia – on erittäin tarpeellinen Majvikin ja Svartvikin ekogisten tilojen ja niiden ympärille kehitteillä olevan toiminnan (maatilan tuotanto ja elämyspalvelut sekä Green Care hoiva- ja terapiapalvelut) tukemiseksi sekä tilojen osallistuvan yhteisön tukemiseksi.
4. Kunnan edellyttämä teiden parantaminen ja turvallisuus vaatii nykytilanteeseen merkittäviä perussparannuksia, joita ei voida toteuttaa ilman pientalotonteista saatavaa myyntituloa.
5. Majvikin maatalousalueiden asemakaavassa esitetty rakentaminen on määrältään vain paikallisesti merkittävää eikä sillä ole maakunnallista tai valtakunnallista merkitystä. Myöskään se ei ole määränsä puolesta merkittävää uuden raideliikenteeseen tukeutuvan kaupunginosan kehittämiseksi.

#### Vastineen liitteet 1-4

1. Ote Majvikin maankäyttöselvitys 2010, ote maankäyttökartasta
2. Etelä-Majvikin kaavarunko 2013, ote maankäyttösuunnitelmasta
3. Östersundomin osayleiskaava ehdotus 2018, ote yleiskaavakartasta
4. Majvikin tilan ja asemakaavan tavoitteet

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle että se päättää hyväksyä vastineen ELY-keskuksen oikaisupyyntöön 8.7.2021 Sipoon kunnanvaltuuston päätöksestä 17.6.2021 § 72 B 17 Majvik 1. asemakaavaan sekä esittää vastineen mukaisesti korjatun asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Markanvändningssektionens beslutar förelå kommunstyrelsen att de beslutar godkänna bemötandena till NTM-centralens begäran om justering 8.7.2021 om Sibbo kommunfullmäktiges beslut 17.6.2021 § 72 Majvik 1. detaljplan samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner den enligt bemötandet korrigerade detaljplanen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 372**

471/10.02.03/2021

Esittelijä / Föredragande	Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael
Ehdotus / Förslag	<p>Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineen ELY-keskuksen oikaisupyyntöön 8.7.2021 Sipoon kunnanvaltuuston päätöksestä 17.6.2021 § 72 B 17 Majvik 1. asemakaavaan sekä esittää vastineen mukaisesti korjatun asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.</p> <p>Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till NTM-centralens begäran om justering 8.7.2021 om Sibbo kommunfullmäktiges beslut 17.6.2021 § 72 Majvik 1. detaljplan samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner den enligt bemötandet korrigerade detaljplanen.</p>
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	<p>Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.</p> <p>Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.</p>