

## MAJVIKIN MAATILAN KEHITTÄMINEN JA MAJVIKIN MAATALOUSALUEIDEN ASEMAKAAVAN TAVOITTEET -YHTEENVETO

Nyt käsillä olevaan Majvikin maatalousalueiden 1. asemakaava-alue käsittää n. 26 ha. Alueeseen kuuluu Majvikin yli satavuotiaan maatilan tilakeskus ja ympäröiviä maatalousalueita sekä Svartvikin pieni luomumansikan ja -vihannesten viljelyä harjoittava puutarhatila rakennuksineen ja viljelyalueineen. Majvikin tila on vuodesta 1987 biodynaaminen luomutila, jolla viljan ja vihannesten sekä marjanviljelyn lisäksi kasvatetaan suomenkarjaa ja kanoja. Tilalla on tilakauppa ja pieni paikallinen leipomo. Museovirasto on kaavoitustyön yhteydessä luokitellut Majvikin yli sata vuotta vanhan mallitilan pihapiirin rakennuksineen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi.

Asemakaavahanketta edeltävä, v. 2008 aloitettu Majvikin noin 150 ha alueen metroon perustuvan taajamarakenteen kaavoitustyö Sipoon kunnan ja Majvikin maanomistajaryhmän kanssa keskeytettiin yli viisi vuotta sitten kun raideliikenteen toteutuminen jäi kauas tulevaisuuteen. Useat kunnan viranomaiset ja päättäjät olivat kaavoitustyön aikana tutustuneet Majvikin kulttuurimaisemaan sekä tilan yhteyteen syntyneeseen idearikkaaseen ja yhteisölliseen kylätoimintaan. ”Majvikin vihreälle keitaalle” haluttiin antaa mahdollisuus jatkaa toimintaansa, monipuolistua ja kehittyä. Sopimus Majvikin maatalouden asemakaavasta tehtiin vuonna 2015, jolloin kaavatyoön otettiin mukaan myös Svartvikin puutarhatila.

Jotta myös tulevaisuudessa maataloustuotanto tiloilla olisi kannattavaa, tilojen toimintaa on päätetty kehittää ja monipuolistaa olemassa olevan toiminnan mahdollisuuksia ja vahvuuksia hyödyntäen lähialueen asukkaita palvelevaksi. Elävän maatilan toiminnan kulmakivet ovat seuraavat kehittämisalueet:

1. Viljely/maatalous (mm. uusi pihattonavetta, uusi kuivuri, tuotevarasto, uusi ekologisesti suunniteltu kasvihuone, taimimyymälä)
2. Monipuoliset Green Care-palvelut (Green Care tarkoittaa luonnon hyödyntämistä sosiaali- (terveys- ja terapia-), hoiva- ja kasvatustalveluiden tuottamisessa), mm. hoivapalveluasumista ja senioriasumista, pieni lasten päiväkot
3. Muut palvelut (kahvila, tilaleipomo, muuta elintarvikkeiden jatkojalostusta jne.)
4. Matkailupalvelut, luontopolun rakentaminen, kurssitilat, maatilamajoitus, B&B-majoitus jne.
5. Asuminen (vuokra-asuminen, mitaloasuminen, AO-asuminen)
6. Majvikintien turvallisuuden lisääminen (tien leventäminen ja valaistus, maantien liittymäkohdan siirtäminen turvallisuussyistä)
7. Tilojen vanhojen rakennusten kulttuuriperinnön ja ympäröivän perinnemaiseman vaaliminen
8. Luontoarvojen vaaliminen (maakunnallisesti merkittävän viherkäytävän huomioiminen, luonnon ja maiseman ominaispiirteiden, arvokkaan puoluonnon ja entisten metsälaidunmaiden säilyttäminen)
9. Uudet asunnot ja työpaikkatoiminnot suunnitellaan ympäristöönsä soveltuviksi.
10. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ekologinen rakentaminen ja ilmaston muutos huomioidaan. Pientalot sijoittuvat etelärinteeseen, joten ne voidaan toteuttaa niin että ne hyödyntävät uusiutuvaa energiaa, maalämpöä tai aurinkovoimaa.
11. Yhteisöllisyys ja Green Care. Green Care periaate on läpileikkaava kaikessa toiminnassa, joka liittyy Majvikiin – toiminta on avointa, ihmisläheistä ja vuorovaikutteista kuten yhteisöllisyyskin. Majvikin tila on yksi niistä kolmesta tilasta, jotka ovat olleet mukana Green Care -vaikutuksen selvitystyössä (Angela Moriggi'n väitöskirja 2021/LUKE: ”Luonnon myönteiset vaikutukset ihmisten hyvinvoinnille tunnetaan jo melko hyvin. Green Care -toiminnassa ja palveluissa luontoa käytetään tietoisesti, ammatillisesti ja tavoitteellisesti ihmisen hyvinvoinnin tukemiseksi ja sosiaalisen osallisuuden lisäämiseksi. Angelan väitöskirjan mukaan Green Care -toiminta vahvistaa myös paikallista kestävää kehitystä.”).

Tavoitteena on siis asemakaava, joka antaa mahdollisuuden luonnon ja kulttuurimaiseman huomioivaan, tilojen elinkeinojen monipuoliseen kehittämiseen.

Asemakaavan pientalotontit turvaavat maatila- ja puutarhatalouden toiminnan kehittämisen.

Maankäyttösopimuksessa on sovittu, että maanomistajat vastaavat sekä Majvikintien että tonttikadun kaikista rakennuskustannuksista. Ilman kaavan pientalotontteja kaavaa ei ole mahdollista toteuttaa, sillä kunta vaatii teiden toteuttamisen vakuudeksi miljoona euroa ja tonteista suurin osa on panttina, kunnes tiet/kadut ovat siinä kunnossa kuin kunta vaatii, jolloin kunta voi ottaa ne hoidettavakseen.

Uuden pientaloalueen paikaksi on valittu alue, joka jo on pääosin otettu maatalan käyttöön. Alue ei ole myöskään erillään Sipoon kunnan infrastruktuurista, sillä kunnan vesi ja viemäri kulkevat tilan pellolla, vain 75 metrin etäisyydellä asemakaavan pientalotonteista. Myös sähkölinja kulkee tilan läpi pientaloalueen vierestä ja uusien muuntajien paikka on osoitettu kaavassa Keravan Energian esityksen mukaisesti.

Pientalotonttien rakentamisen tehokkuusluku on  $e = 0,25$ . Luku on verrattain korkea, sillä pientaloalueelta on n. 1,5–2 km matkaa maakuntakaavassa osoitetulle mahdollisen raideliikenteen asemaa ympäröivälle taajama-alueelle.

Useasta muusta pientaloalueesta poiketen, uudet asukkaat pyritään saamaan mukaan maatalan aktiivisen yhteisön jäseniksi. Majvikin yhteisöllisyys on turvallisuutta ja yhteishenkeä luova. Yhteistoimintaan kuuluu myös kimpakkaydin järjestäminen. Uudet asukkaat saavat halutessaan oppia luomuviljelyn perusteet ja vuokrata itselleen viljelypalstan. Ruoan tie pellostä pöytään on Majvikissa lyhyt.

Olemme laskeneet, että Majvikin maatalouden elinkeinokaavan toteutuessa Majvikin ja Svartvikin tiloille syntyy noin 20 uutta työpaikkaa pienyrityksille tai työntekijöille. He voivat rakentaa itselleen kodin pientaloalueelle, tai valita Svartvikin minitalo vuokra-asunnon, jolloin työmatkat ovat lyhyet, joko jalan tai pyörällä kuljettavissa.

Majvikissa ei ole paljon kaupallisia palveluja, mutta muita elämän laatua ja terveyttä edistäviä luontoon, liikuntaan ja yhteisöllisyyteen liittyviä palveluita on runsaasti. Kun kaava toteutuu, myös tilakaupan palveluja tullaan laajentamaan.

Sosiaalipalvelut ovat Majvikin kaavassa hyvin tärkeässä asemassa, ja Green Care -palveluja on jo kauan kehitelty yhteistyössä Sipoon kunnan sosiaalitoimen kanssa. Green Care -palvelut on maailmalla todettu sopivan hyvin luomuviljelymaatalan yhteyteen. Majvikissa on tarkoitus rakentaa ryhmäasumista (AE 2), joissa vanhukset, vammaiset ja muut erityispalveluita tarvitsevat ihmiset voivat asua perheessä kodinomaisissa oloissa. Senioritalo toteutuu toivottavasti Ruotsin Bovieran-senioritalon inspiroimana, yhteisöllisyyttä painottavana asumismuotona (AE 1). Senioritalon siipirakennuksessa on tilaa pienelle päiväkodille. Majvikiin voi hyvin muodostua pienimuotoinen elinkaariasumismahdollisuus.

Liikenteellisesti Majvikin tila ja asemakaavan pientaloalue sijoittuvat hyvin joukkoliikenteen palvelutarjontaan nähden. Uuden Porvoontien bussipysäkille on noin 500–700 metriä, ja HSL-lähiliikenteen bussit ovat nykyisin täyssähköbussseja. Majvikin bussipysäkin yhteyteen rakennetaan pyörien ja autojen liityntäpysäköintimahdollisuus. Uuden Porvoontien viereinen kevytliikenneväylä kulkee länteen Helsingin keskustaan ja itään Söderkullan (7 km) kautta Porvoon suuntaan. Helsingin Mellunmäen metroon on 10 km matkaa.

Majvikin maatalousalueiden kaavassa on myös kiinnitetty huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Tilojen kehittämisen vaatima uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan, vanhojen tilojen ympärille kehittyneeseen kyläyhdyskuntaan sekä Majvikin tilakeskuksen lähialueelle kehittyneisiin rakennettuihin alueisiin.

Majvikin kaavan merkittävin vaikutus on mahdollisuus uusien innovatiivisten elinkeinomahdollisuuksien kehittämiseen alueelle ja sen myötä olemassa olevan ja säilyttämisen arvoisen, vanhan maalaiskulttuurin ja perinnemaiseman pelastaminen.

Majvikissa 29.9.2021

Ystävällisin terveisin,  
Niklas Ramm-Schmidt ja Catharina Westermarck