

B17 Majvik 1. Asemakaava, maatalousalueet / 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 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 omakotintontteja.

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 kestäväen kehityksen arvopohjalle.

Suhde muihin kaavoihin

Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä "A/r – Taajamatoimintojen laajenemisaue". 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: Asemakaavamerkinntät

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.

MAAJAOS § 43

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.4.2017

Valmistelija / Beredare: yleiskaava-arkkitehti / generalplanarkitekt Eveliina Harsia, eveliina.harsia (at) sipoo.fi

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

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

Liitteet / Bilagor

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

Liite 2/43. § MAJAJAOS: Kaavaselostus

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

Liite 4/43. § MAJAJAOS: Päivitetty OAS

Liite 5/43. § MAJAJAOS: Selostuksen liitteet

Liite 6/43. § MAJAJAOS: Uudet selvitykset

Vt. kehitysjohdajan 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 esittelijän 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 esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

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 kehittáminen 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 kaavanáyttely pidettiin Söderkullan kirjaston aulaassa torstaina 18.5.2017.

Liitteet / Bilagor

Liite 1/ 63.§ MAJJAOS: Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset

Liite 2/ 63.§ MAJJAOS: Kaavaselistus

Liite 3/ 63.§ MAJJAOS: Selostuksen liitteet, havainnekuva 1:2000, rakennustapaohje

Kehitysjohdajan 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.

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.

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 esitteliján 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 hevoshakat 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 / Kommundirektör Grannas Mikael
Ehdotus / Förslag	<p>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.</p> <p>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.</p>
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	<p>Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.</p> <p>Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.</p>