

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

---

**Aika / Tid** 14.04.2021 klo 17:00 - 20:37**Paikka / Plats** Teams etäkokous / Teams distansmöte**Käsitellyt asiat / Ärenden**

<b>§</b>	<b>Otsikko / Rubrik</b>	<b>Sivu / Sida</b>
§ 28	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	4
§ 29	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 30	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 31	Kaavoitus- ja kaavamuutosaloitteet / Planläggnings- och planändringsinitiativ 2021	7
§ 32	Lakkautettavat asemakaavahankkeet / Detaljplaneprojekt som upphör	9
§ 33	Kaavoituskatsaus 2021 ja kaavoitusohjelma 2021-2025 / Planläggningsöversikt 2021 och planläggningsprogram 2021-2025	11
§ 34	Lausunto Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen täydentämisehdotuksesta / Utlåtande om Sibbo kommuns kompletteringsförslag till byggnadsordningen	14
§ 35	RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos / RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplan	22
§ 36	Kalliomäen asemakaava-alueen tontinmyynti, kortteli 596 tontti K596 / Tomtförsäljning på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 596 tomt K596, Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy	25
§ 37	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse 2021	28



## Osallistujat / Deltagare

	<b>Nimi / Namn</b>	<b>Klo. / Kl.</b>	<b>Tehtävä / Uppgift</b>	<b>Lisätiedot / Tilläggsinformation</b>
<b>Läsnä / Närv.</b>	Rantala Juhani	17:00 - 20:37	puheenjohtaja/ordförande	
	Möller Henrik	17:00 - 20:37	jäsen/medlem	
	Wikström Maria	17:00 - 20:37	jäsen/medlem	
	Grönqvist Kjell	17:00 - 20:37	jäsen/medlem	
	Kajander Lauri	17:00 - 20:37	jäsen/medlem	
<b>Poissa/ Frånva- rande</b>	Liljeström Maria			
	Viita Mari			
<b>Muu/ Övriga</b>	Kankfelt Tim	17:00 - 20:37	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Lindqvist Kaj	17:00 - 20:37	kh. puheenjohtaja / kst. ordförande	
	Maja Paulina	17:00 - 20:37	pöytäkirjanpitäjä/protokollför are	
	Siren Pirjo	17:00 - 20:37	esittelijä/föredragande	
	Lyytinen Jarkko	17:00 - 20:37	asiantuntija/sakkunnig	
	Tallberg Dan	17:00 - 20:37	asiantuntija/sakkunnig	
	Kaski Suvi	17:00 - 20:09	asiantuntija/sakkunnig	§28-35

Allekirjoitukset  
Underskrift

Juhani Rantala

Paulina Maja

puheenjohtaja  
ordförandepöytäkirjanpitäjä  
protokollförareKäsitellyt asiat  
Ärenden

§ 28 - 37

Pöytäkirja sähköisesti  
tarkastettu  
Protokollet elektroniskt  
justerat

Kjell Grönqvist

Henrik Möller

pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterarepöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterarePöytäkirjan nähtävilläpito  
Protokollet framlagt



Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoo kunnan verkkosivuilla 22.4.2021 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor fr.om. 22.4.2021.

---



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 28

14.04.2021

### **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**

#### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.04.2021 § 28**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.  
Todettiin, että kaikki osallistuvat Teamsin kautta.

Markanvändningssektionen konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.  
Den konstaterades att alla deltar via Teams.

**Sipoon kunta / Sibbo kommun****Pöytäkirja / Protokoll**Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 29

14.04.2021

**Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.04.2021 § 29**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Henrik Möller ja Kjell Grönqvist.

Till protokolljusterare valdes Henrik Möller och Kjell Grönqvist.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 30

14.04.2021

**Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.04.2021 § 30**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.

**Kaavoitus- ja kaavamuutosaloitteet / Planläggnings- och planändringsinitiativ 2021****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.04.2021 § 31**

463/10.02.07/2021

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

Maanomistaja voi tehdä aloitteen kaavan laatimisesta tai muuttamisesta omistamalleen tai hallitsemalleen maalle. Ennen aloitteen tekoa tulee kaavan tai kaavamuutoksen mahdollisuudesta keskustella kaavoituspäällikön kanssa. Kaavamuutosta haetaan kunnanhallitukselle osoitetulla kirjeellä, joka toimitetaan Sipoon kunnan kirjaamoon.

Kunnanhallitus päättää vuosittain kaavoitusohjelmaan otettavista uusista asema- ja yleiskaavatoista tai mahdollisesta kaavoitusaloitteen hylkäämisestä. Yksityisten kiinteistönomistajien aloitteesta laadittavat kaavamuutokset edellyttävät sopimusta kunnan kanssa. Ennen kaavatyön käynnistämistä tehdään ns. kaavoituksen käynnistämissopimus ja viimeistään ennen kaavan viemistä hyväksyttäväksi tulee olla hyväksytty kunnan ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus, jossa on sovittu yksityiskohtaisesti kaava-aloitteen tehneen yksityisen tahon osallistumisesta kaavan aiheuttamiin toteuttamiskustannuksiin Sipoon kunnalle. Kaavoitusaloitteen käsittelystä ei peritä maksua, mutta kaikista kaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista vastaa maanomistaja.

**Vuoden 2020 aikana tulleet kaavoitusaloitteet:**

- **Karlsgård siirtolapuutarhahanke, Talma.** Tavoitteena mahdollistaa noin 50 erillisen pienviljelymökkin siirtolapuutarhakokonaisuuden toteuttaminen Talmassa sijaitsevalla 10,81 hehtaarin Karlsgård-tilalla (753-421-1-122).

**Hanke otetaan kaavoitusohjelmaan ja aikataulutetaan.** Hanke otetaan kaavoitusohjelmaan ja aikataulutetaan. Hanke katsotaan Talman osayleiskaavan ja kehittämistavoitteiden mukaiseksi. Hanke tukee alueen palveluja ja elinvoimaisuutta.

- **Margaretelund-kiinteistö (753-408-4-27), Söderkulla.** Tavoitteena on mahdollistaa työpaikkatonttien rakentaminen Porvoonväylän luoteispuolelle melualueelle, Uuden Porvoontien varteen.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 31

14.04.2021

**Hanke otetaan kaavoitusohjelmaan ja aikataulutetaan.** Hanke on Sipoon yleiskaavan 2025 mukainen ja tukee alueen yritystoimintaa, elinvoimaisuutta ja Sipoon tavoitetta nostaa työpaikkaomavaraisuutta. Melualueena tuolle alueelle sopii hyvin työpaikkarakentaminen ja sillä voidaan myös mahdollisesti suojata läheistä olemassa olevaa asutusta moottoritien melulta.

- **Uskonmäki-kiinteistö (753-420-1-165), Myyras.** Tavoitteena on mahdollistaa Myyraksen alueen kehittäminen pientaloalueena. Aloituksen tekijänä on Myyraksen kartanon alueen kiinteistön Uskonmäki (753-420-1-165) omistaja.

**Hanketta ei oteta kaavoitusohjelmaan.** Hanke on Sipoon yleiskaavan 2025 vastainen sijaiten kyläalueella AT. Myyraksen alueen tulevia kehittämisperiaatteita tarkastellaan osana koko kunnan yleiskaavatyötä, joka käynnistyy vuonna 2021. Alueen asemakaavoituksen tarvetta ja aikataulutusta ei voida vielä tässä vaiheessa linjata kun uuden yleiskaavan aloittamista vasta pohjustetaan.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy kaavoitusaloitteet Karlsgård siirtolapuutarhahanke, Talma ja Margaretelund-kiinteistö (753-408-4-27), Söderkulla kaavoitusohjelmaan 2021 – 2025 ja hylkää kaavoitusaloitteen Uskonmäki-kiinteistö (753-420-1-165), Myyras

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen, att den godkänner planläggningsinitiativen Karlsgård koloniträdgårdprojekt, Tallmo och Margaretelund-fastigheten (753-408-4-27), Söderkulla planläggningsprogram 2021-2025 samt avslår planläggningsinitiativet Uskonmäki-fastigheten (753-420-1-165), Myyras.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionens godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite / Bilaga 1 - Karlsgårdin siirtolapuutarhahanke

Liite / Bilaga 2 - Kirje kaavoitusyhteistyöstä, Margaretelund





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 32

14.04.2021

## Lakkautettavat asemakaavahankkeet / Detaljplaneprojekt som upphör

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.04.2021 § 32

473/10.02.03/2021

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

Seuraavat kaavahankkeet ehdotetaan lopetettavaksi vanhentuneina tai muuten toteuttamiskelvottomina.

- **MY 2 Myyraksen kiila.** Alueella on 14.3.1986 vahvistettu asemakaava. Kaavamuutoksen tavoite on ollut muuttaa kaavatilanne vastaamaan asuinalueen nykyisiä tarpeita ja mahdollistaa asuntojen lisä- ja täydennysrakentaminen sekä parantaa alueen tieverkostoa ja tutkia viher- ja vapaa-alueiden tarve ja sijoitus. Myyraksen kiilan asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 7.12.2010 – 7.1.2011. Kaavahanke sai paljon seudullista ja naapurikunnan vastustusta ennen kaikkea tulva-alueelle lisärakentamisen mahdollistamisesta. Vaikka Keravanjoki on ruopattu ja tulvia ei ole viime vuosina ollut, alue on silti jokitulvan riskialuetta. On osoittautunut kaavaprosessin aikana että vallitsevassa tilanteessa kaavahanketta ei ole mahdollista saada eteenpäin tästä syystä. Samalla jonkin verran lisärakentamista on pystytty olemassa oleville rakennuspaikoille osoittamaan lainvoimaisen asemakaan pohjalta.
- **N 51 Korttelin 3032 asemakaavamuutos.** Omana kaavahankkeena lakkautetaan, tutkitaan korttelin maankäyttöä Suursuon asemakaavamuutoksen (N 57) yhteydessä.
- **N 54 Palvelutalo Joenrannan asemakaavamuutos.** Ei tarvetta enää muutokselle, sillä hanke osoittautui taloudellisesti kannattamattomaksi ja raukesi.
- **N58 As. Oy Sipoonkallion asemakaavamuutos.** Ei ole enää tarvetta omalle kaavatyölle, sillä tontin maankäytön muutostarpeita ja lisärakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan osana Suursuon asemakaavan muutosta (N57).

**Esittelijä / Föredragande** Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kyseiset kaavatyöt lakkautetaan edellä mainituin perustein.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att i frågavarande planarbeten avslutas på ovannämnda grunder.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 32

14.04.2021

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionens godkände enhälligt föredragandens förslag.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 33

14.04.2021

## Kaavoituskatsaus 2021 ja kaavoitusohjelma 2021-2025 / Planläggningsöversikt 2021 och planläggningsprogram 2021-2025

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.04.2021 § 33

463/10.02.07/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoituspäällikkö/planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi ja/och yleissuunnittelupäällikkö/översiktplaneringschef Suvi Kaski, suvi.kaski(at)sipoo.fi

Tänäkin vuonna kaavoituskatsaus ja -ohjelma on koottu samojen kansien väliin viime vuoden tapaan. Sisältö jakautuu katsausosaan ja kaavoitusohjelmaosaan.

**Kaavoituskatsaus**-osiossa kerrotaan muun muassa kaavoitusjärjestelmästä, kaavoitukseen liittyvästä osallistumisesta ja vuorovaikutuksesta, maakunnan liitossa ja seudulla vireillä olevista kaava-asioista sekä muista ajankohtaisista kehittämis- ja yleissuunnitelmista. Katsausosio sisältää myös lyhyet esittelyt viime vuosien aikana kunnassa hyväksytyistä kaavahankkeista sekä arvion asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.

**Kaavoitusohjelma**-osio sisältää ohjelmakauden (2021–2025) yleis- ja asemakaavahankkeiden sekä muiden kaavoituksellisten suunnitteluhankkeiden lyhyet kuvaukset ja arvion suunnittelun etenemisaikataulusta. Kaavoitushankkeiden ajoitus perustuu arvioon niiden yleisestä tarpeellisuudesta, keskinäisestä kiireellisyysjärjestyksestä sekä kaavoitukseen varatuista resursseista. Kohteiden hyväksymisaikataulu on tavoitteellinen, koska kaikki projektien aikatauluun vaikuttavat tekijät eivät ole tiedossa tässä vaiheessa. Osa kaavahankkeista on jouduttu jättämään ns. parkkipaikalle, odottamaan resurssien vapautumista kiireellisimmistä kaavatöistä.

Kaavoitusohjelma on Sipoon maankäytön keskipitkän aikavälin toimintaohjelma. Ohjelmassa linjataan lähivuosien suunnittelun ja kaavoituksen painopistealueet ja keskeiset tehtävät.

Kaavoitusohjelma laaditaan seuraavalle viidelle vuodelle, mutta sitä päivitetään vuosittain. Erityisen hyvästä syystä ohjelmaa voidaan päivittää kunnanhallituksen päätöksellä useammin.

Kaavoitusohjelma toteuttaa osaltaan kunnan strategiaa. Edellisten vuosien tapaan, on kaavoituksen keskeisimpänä tavoitteena kehittää Nikkilää ja Söderkullaa sekä myöhemmin Talmaa monipuolisina, omaleimaisina,



vehreinä ja asumiseltaan riittävän väljinä pikkukaupunkimaisempina taajamina. Tavoitteena on luoda maankäytölliset edellytykset strategian mukaiselle väestönkasvulle ja Kerava–Nikkilä-välin henkilöjunaliikenteen avaamiselle. Keskeistä viimeksi mainittujen tavoitteiden saavuttamiseksi on Nikkilän kehittäminen lisäämällä monipuolista asuin- ja palvelutonttivarantoa tulevan juna-aseman vaikutusalueella. Myös Talmassa kaavoitetaan monipuolista asumista tulevaan juna-asemaan tukeutuen. Söderkullassa tavoitteena on keskustan kehittämisen ohella mahdollistaa riittävä omakotitonttitarjonta. Kaavoitusohjelmakaudella on laajemminkin tavoitteena lisätä erilaisiin kysyntöihin vastaavaa omakotitonttivarantoa kaikissa kunnan taajamissa. Asumisen kaavavarannon kasvattamisen ohella mahdollistetaan kaavoitusohjelman kaavahankkeilla kunnan yritysten määrän ja työpaikkaomavaraisuuden kasvu. Uusia yritystontteja kaavoitetaan liikenteellisesti edullisille paikoille taajamien keskustoihin ja suurien liikenneväylien varteen, nykyisiin työpaikkakeskittymiin (Söderkulla, Bastukärr ja Box) tukeutuen.

Tämän vuoden kaavoitusohjelma noudattaa pääpiirteiltään viime vuoden kaavoitusohjelmaa. Kaavoitusohjelmaan on pysytty nostamaan joitakin uusia asemakaavahankkeita jo valmistuneiden kaavatöiden tilalle. Nikkilän osalta uusia työn alle ohjelmakaudella otettavia asemakaavahankkeita ovat Suursuon (N57) ja Nikkilän kauppakorttelin (N51) kaavahankkeet. Lisäksi asemanseudun kaavasta (N43) on irrotettu omaksi kokonaisuudeksi Asemansillan korttelit 1012 ja 1032 asemakaavatyö (N47), jota tullaan viemään eteenpäin muun asemanseudun kaavoitusta nopeammin. Söderkullassa ohjelmakauden uusia kaavahankkeita ovat Massbyn eteläistä laajennusta koskeva asemakaavatyö (M5) sekä Kalkkirannantien liittymän TP-alueen asemakaavatyö (S22). Söderkullan keskustan kaava-alue (S17C) on jaettu kahteen erilliseen kokonaisuuteen, joista Opintien kaavaa (S26) viedään nopeammalla aikataululla eteenpäin. Talmassa on Hietalan kaavahanke (TM4) siirretty parkkipaikalle odottamaan Talman nykyiseen kyläkeskukseen ja tulevaan asemaan paremmin tukeutuvien kaavahankkeiden eteenpäin viemistä. Kaavoitusohjelmaan on nostettu Karlsgårdin siirtolapuutarhahanketta koskeva asemakaavatyö (TM7) ja Bastukärrin nykyisen asemakaavan muutos (BA4). Talman asemakaavahankkeiden eteneminen on osittain riippuvainen määräaikaisen kaavoittajan rekrytoinnin onnistumisesta.

Myös yleiskaavoituksen osalta kaavahankkeet ovat edellisen kaavoitusohjelmakauden kaltaiset. Yleiskaavoituksen pääpaino tulee olemaan ohjelmakaudella koko kunnan yleiskaavan päivitystyössä, jonka valmistelua priorisoidaan suhteessa muihin yleiskaavatason hankkeisiin. Yleiskaavan tarkistustyön ohella valmistellaan resurssien puitteissa jo työn alla olleita kaavahankkeita. Sibbesborgin ja Eriksnäsin osayleiskaavatöitä on päätetty jatkaa yhtenä kokonaisuutena kaavarunkomuotoisena työnä. Uusia yleiskaavatason kaavatöitä ei resurssin rajallisuuden vuoksi voida avata tällä ohjelmakaudella.

Elinvoimaiset kylät ovat tärkeä osa sipoolaista identiteettiä. Sipoon kyläalueiden kehittämisestä huolehditaan osaltaan kyläalueiden



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 33

14.04.2021

osayleiskaavoituksella. Kaavoitusohjelmakaudella 2021-2025 pyritään saamaan mahdollisuuksien mukaan valmiiksi Pohjois-Paippisten sekä Gumbostrand–Västerskog–Hitån osayleiskaavatyöt. Lisäksi ohjelmakaudella tullaan päivittämään koko kuntaa koskeva yleiskaava tarpeellisten teemojen osalta. Kaavoituksella parannetaan kylien elävyyttä myös välillisesti huolehtimalla riittävästä asuinkaavavarantotarjonnasta kunnan taajamissa, jolloin kyläalueilta on iäkkäämmän väestön mahdollisuus muuttaa asumaan lähitaajamaan palveluiden äärelle, ja iäkkäämmän väestön tilalle muuttaa kyläalueen omakotitaloihin lapsiperheitä.

Kaavoitusohjelmaa valmistellessa on kuultu kunnan eri toimialojen edustajia ja heidän tarpeitaan kaavoituksen näkökulmasta. Tämän pohjalta laadittua kaavoitusohjelmaehdotusta esiteltiin 4.3.2021 maankäyttöjaoston ja kunnanhallituksen edustajille pidetyssä webinaarissa. Webinaarissa saatujen kommenttien ja evästyksen pohjalta on laadittu varsinainen kaavoitusohjelma kunnanhallituksen hyväksyttäväksi.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelman 2021-2025 sekä merkitsee tiedoksi Kaavoituskatsauksen 2021.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att den godkänner planlägningsprogrammet 2021-2025 för Sibbo kommun samt antecknar Planlägningsöversikten 2021 till kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen seuraavilla teknisillä korjauksilla ruotsinkielisessä liitteessä:  
- Neliömetrin (s. 6), vuosiluvun (s. 46) ja käännöksen (s. 31) oikaisu.

Markanvändningssektionens godkände enhälligt föredragandens förslag med följande tekniska korrigeringar i den svenska bilagan.  
- Korrigering av kvadratmeter (s. 6), årtal (s.46) och översättning (s. 31).

Liitteet

Liite 1 - Kaavoituskatsaus 2021 ja kaavoitusohjelma 2021-2025

Bilaga 2 - Planlägningsöversikt 2021 och planlägningsprogram 2021-2025



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 34

14.04.2021

## Lausunto Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen täydentämisehdotuksesta / Utlåtande om Sibbo kommuns kompletteringsförslag till byggnadsordningen

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.04.2021 § 34

464/10.03.00.00/2021

Valmistelija / Beredare: Yleissuunnittelupäällikkö / Översiktsplaneringschef  
Suvi Kaski, suvi.kaski(at)sipoo.fi ja Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef  
Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Sipoon kunnan rakennusvalvonta pyytää maankäyttöjaostolta lausuntoa koskien kunnan rakennusjärjestyksen täydentämisehdotusta sivuasuntomääräyksellä (Sipoon kunnanhallitus 16.2.2021 § 45). Lausunto pyydetään toimittamaan viimeistään 12.4.2021 mennessä sähköisesti kirjaamoon: kirjaamo@sipoo.fi otsikolla "Lausunto/rakennusjärjestys". Kaavoitusyksikkö on asiaa valmistelevana tahona pyytänyt ja saanut muutaman päivän lisäajan lausunnon jättämiseen rakennusvalvonnalta.

#### Rakennusjärjestyksen täydentämisen taustaa

Sipoon kunnan nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.1.2020. Voimaantuloa edelsi valtuuston 11.12.2017 hyväksymä rakennusjärjestys, josta valitettiin. Valitusten seurauksena rakennusjärjestyksestä kumottiin kokonaan sivuasuntoa koskeva määräys Helsingin hallinto-oikeuden ja Korkeimman hallinto-oikeuden toimesta.

Nyt kunnan tavoitteena on täydentää rakennusjärjestystä uudella sivuasuntomääräyksellä Helsingin hallinto-oikeuden ja Korkeimman hallinto-oikeuden perustelut huomioon ottaen. Kunnassa voimassa oleviin yleiskaavoihin sisältyy omat sivuasuntomääräyksensä lukuun ottamatta Saariston ja rannikon osayleiskaavaa, jossa viitataan rakennuspaikan rakentamisen määrän osalta rakennusjärjestykseen ja Talman osayleiskaava, jossa sivuasuntomääräystä ei ole lainkaan. Rakennusjärjestyksen täydennyksellä on tarkoitus saattaa sivuasuntomääräys rakennusjärjestyksen kautta voimaan myös näillä mainituilla kaava-alueilla. Samalla määräys vaikuttaisi myös niiden mahdollisesti myöhemmin voimaan tulevien kaavojen alueella, joissa ei ole sivuasuntoa koskevia määräyksiä.

Rakennusjärjestys on maankäyttö- ja rakennuslakia sekä maankäyttö- ja rakennusasetusta sekä kunnan kaavoja täydentävä asiakirja. Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. Lisäksi sivuasuntojen rakentaminen edellyttää useimmiten MRL 137 §:n mukaista



suunnittelutarveratkaisua: Vaikka sivuasunto olisi yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen mukainen, eivät MRL 137 §:n mukaiset suunnittelutarveratkaisun edellytykset välttämättä täyty.

#### Prosessin vaihe

Rakennusjärjestyksen täydentämistä koskien on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja työ kuulutettiin vireille 28.10.2020.

Kunnanhallitus hyväksyi kokouksessaan (16.02.2021 § 45) rakennusjärjestyksen täydennyksen rakennus- ja ympäristövaliokunnan esityksen mukaisesti ja päätti asettaa sen ehdotuksena nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti sekä pyytää lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla.

#### Täydennettävä sivuasuntomääräys ja sen perustelut

Sivuasuntomääräys esitetään täydennettäväksi 1.3.2019/KHO 15.1.2020 voimaan tulleen Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen lukuun 4 kohtaan 4.2.1, joka koskee rakentamisen määrää asemakaava-alueen ulkopuolella, seuraavalla sisällöllä:

*"Vähintään 3000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa enintään 150 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. 2000–2999 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Alle 2000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 70 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen sivuasunnon. Kiinteästi pääasunnon yhteyteen toteutettavan sivuasunnon enimmäiskoko on 70 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen tulee kuulua samaan pihapiiriin vakituiseen asumiseen tarkoitetun päärakennuksen kanssa ja hyödyntää samaa tieliittymää sekä pääsääntöisesti samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin päärakennus. Sivuasuntoon saa rakentaa kellarin, johon voi sijoittaa vain varasto- ja teknisiä tiloja. Sivuasunto ja pääasunto muodostavat yhdessä yhden rakennuspaikan; sivuasuntoa ei saa lohkoa erilliseksi kiinteistöksi pääasunnosta. Sivuasuntoa ei kuitenkaan saa toteuttaa valtakunnallisesti merkittävälle rakennetuille kulttuuriympäristön alueille (VAT-alueet), Sipoonjokilaakson maisemallisesti arvokkaille alueille, loma-asuntojen yhteyteen eikä ranta-alueille."*

Sipoon strategian 2018-2021 mukaisesti "Sipoo tunnetaan kehittyvistä, elinvoimaisen maaseudun ympäröimistä keskuksista, ja yksilöllisesti kasvavista kylistä." ja "Annamme ihmisten itse valita ja tarjoamme monipuolisia mahdollisuuksia asumiseen ja yrittämiseen." Edellä kirjatut strategian tavoitteet ja voimassa olevan rakennusjärjestyksen alkuperäinen tavoite sivuasunnon rakentamisen mahdollistamiseksi ovat ohjanneet tämän määräyksen laatimista ja sisältöä; lisäksi on otettu huomioon Korkeimman oikeuden päätöksen perustelut kumotun sivuasuntomääräyksen osalta. Nyt esitettävästä sivuasuntomääräyksestä



on siten rajattu ulkopuolelle valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, Sipoonjokilaakson maisemallisesti arvokkaat alueet ja ranta-alueet sekä selkeytetty sitä, että loma-asuntojen yhteyteen ei sivuasuntoa voi toteuttaa.

Valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen alueilla aluerakennetta sekä maisema- ja kyläkuvaavaalitaan ja pyritään säilyttämään yksittäisten rakennusten säilyttämisen lisäksi. Sipoossa valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöalueet ovat Hindsbyn kylä, Löparön kartano, Nikkilän sairaala-alue, Sibbesborgin keskiaikainen linnasaari ja Sipoonjokilaakson viljelymaisema, Sipoon kirkot ja pitäjänkeskus sekä Suuri Rantatie. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin on alueellista suunnittelua vaativa tehtävä. Sen vuoksi sivuasuntomahdollisuus tulee näillä alueilla ratkaista kaavoituksella eikä yksittäisellä lupaharkinnalla. Ulkopuolelle on rajattu lisäksi ranta-alueet sekä laajempaan, arvokkaana maisema-alueena maakunnallisesti arvokas Sipoonjokilaakso; myös nämä alueet edellyttävät herkkyytensä ja maisema-arvojen vuoksi laajempaa tarkastelua ja selvityksiä kaavoituksen muodossa. Loma-asuntojen ei voida asumismuotona katsoa edellyttävän elinkaariasumista; selkeyden vuoksi on kirjattu määräykseen kielto sivuasuntojen rakentamisesta loma-asuntojen yhteyteen.

### **Maankäyttöjaoston lausunto**

Maankäyttöjaosto kiittää mahdollisuudesta lausua rakennusjärjestyksen täydennystä koskevasta esityksestä. Maankäyttöjaoston tehtävänä on huolehtia kunnan maapolitiikasta ja maankäytön suunnittelusta. Siten tässä lausunnossa keskitytään yhdyskuntasuunnittelun ja kaavoituksen näkökulmiin.

Kaavoituksen näkökulmasta rakennusjärjestyksen täydentäminen sivuasuntoja koskevalla määräyksellä on tarpeellinen. Kuten rakennusjärjestyksen täydentämistä koskevissa taustoituksissa ja perusteluissa on kerrottu, ei sivuasuntoa koskeva määräys sisälly kaikkiin voimassa tai työn alla oleviin kunnan yleiskaavoihin (esim. Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyötä ohjaavissa suunnitteluperiaatteissa (kh:n kokouksessaan 20.4.2020 hyväksymät) on linjattu, että asia ratkaistaan rakennusjärjestyksessä). Siten asiaa on hyvä ohjata koko kuntaa koskien yhtenäisellä rakennusjärjestykseen sisältyvällä linjauksella, jotta tulevaisuudessa sivuasuntojen rakentamista on ohjattu koko kunnassa jollain instrumentilla. Aito sivuasunto on samassa pihapiirissä oleva esim. sukupolviasumisen mahdollistava, perinteinenkin tapa asua maaseudulla. Maisemavaikutus ja vaikutus yhdyskuntarakenteeseen on hyvin samanlainen koko kunnassa, kunhan sivuasunto on elimellinen, kiinteä osa pihapiiriä ja päärakennuksen välittömässä läheisyydessä. Tässä tilanteessa on kuntalaisten tasapuolisuuden kannalta perusteltua ratkaista sivuasuntokysymys rakennusjärjestyksessä, sillä eri vuosikymmenillä laaditut kaavat käsittelevät asiaa eri tavalla.





Kaavoituksen näkökulmasta sivuasuntoja koskevan täydennyksen muotoilussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että se ohjaa kestäväan ja toimivaan yhdyskuntarakenteeseen sekä vastaa sivuasuntojen toiminnallisuutta koskevaan, alkuperäiseen tavoitteeseensa. Siten kaavoitus pitää alkuperäistä rakennusjärjestyksen täydennysesitystä parempana kuin kunnanhallituksen ehdotuksena nähtäville asettamaa täydennysesitystä. Esittelijän alkuperäisessä sisältöesityksessä oli lause ”Sivuasunto suunnitellaan tukemaan useamman sukupolven asumisratkaisuja”, joka ohjaisi huomioimaan suunnitteluratkaisussa nimenomaan useamman sukupolven asumisratkaisujen yhteensovittamisen ja tukemisen, ja huomioisi siten paremmin sivuasunnon toiminnallisen ja yhdyskuntarakenteellisen tukeutumisen pääarakennukseen.

Em. näkökulmasta kaavoitus katsoo myös erittäin tarpeelliseksi, että sivuasuntojen rakentaminen ohjataan rakennusjärjestyksen täydennyksessä esitetyn mukaisesti pääarakennuksen kanssa samaan pihapiiriin sijoituvaksi, hyödyntäen samaa tieliittymää sekä pääsääntöisesti samoja teknisiä järjestelmiä (talousvesi, jäteveden käsittely) kuin pääarakennus. Yhdyskuntarakenteen kestävyuden näkökulmasta on myös perusteltua, ettei sivuasuntoja saa lohkoa omiksi, pääasunnosta erillisiksi kiinteistöiksi. Omaksi kiinteistöksi lohkominen veisi myös osaltaan pohjaa sivuasunnon alkuperäisestä ajatuksesta mahdollistaa useamman sukupolven asumisratkaisujen tukeminen.

Kaavoitus korostaa, että mikäli sivuasunnon rakentamista on ohjattu rakennusjärjestyksessä oikein, sen toteuttamisen mahdollistamista ei nähdä isoksi ongelmaksi. Sivuasunnon tulisi kuitenkin olla aidosti osa pääarakennuksen pihapiiriä ja siten riittävän lähellä päärakennusta.

Sivuasuntojen rakentamista ohjaavaa rakennusjärjestyksen täydentämistä koskevan luvun sisältöä tulisi kaavoituksen näkökulmasta kehittää ainakin seuraavilla tavoin:

- Sivuasunnon toteuttaminen on ohjattava tiukasti pääarakennukseen tukeutuvaksi, samaan pihapiiriin, asettamalla esimerkiksi 20 metriä maksimietäisyydeksi pääarakennuksen ja sivurakennuksen välillä. Tässä yhteydessä voisi korostaa alkuperäisen sisältöehdotuksen mukaisesti sitä, että sivuasunto suunnitellaan tukemaan useamman sukupolven asumisratkaisuja.
- Sivuasuntojen enimmäiskoon tulisi olla kaikissa tapauksissa 80 k-m<sup>2</sup>, mikä varmistaisi osaltaan sen, ettei sivuasunnosta muodostu ns. omaa rakennuspaikkaa, vaan se aidosti toteuttaa sen alkuperäistä ajatusta useamman sukupolven asumisesta samassa pihapiirissä.

Kaavoitus katsoo nämä em. mainitut näkökohdat ja täydennykset tarpeellisiksi, jotta vältetään rakennusjärjestyksen täydennysesityksessä käsiteltävien sivuasuntojen rakentamisesta aiheutuvat ns. pahimmat



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 34

14.04.2021

ongelmat. Haasteeksi sivuasuntojen rakentamisessa kaavoitus katsoo muun muassa seuraavat tekijät:

- Liian etäällä päärakennuksesta sijaitseva sivuasunto hajauttaa yhdyskunta- ja kylärakennetta ja luo näin kestänytöntä ja huonoa ympäristöä, joka ei esim. luo hyviä edellytyksiä joukkoliikenteen ja palveluiden tarjoamiselle alueella.
- Sivuasuntojen rakentaminen voi aiheuttaa merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, moninkertaistamalla alueen rakennus- ja väestömäärän. Tässä riskinä on myös alueen asemakaavoituskynnyksen ylittyminen vaivihkaa, ilman alueen rakentamisen maksimaalisen kokonaismäärän tarkastelua.
- Jos sivuasunto ja pääasuinrakennus suunnitellaan irti toisistaan ja myöhemmin lohkotaan erikseen, syntyy usein huonosti toimivaa yhdyskuntarakennetta. Esim. liittymäratkaisut ovat hankalia ja turvattomia sisältäen esim. pihapiirien läpiajtoa.

Em. näkökohtien huomioiminen on tärkeää rakennusjärjestyksen täydennyksen sisältöesityksessä, jotta rakentaminen noudattelee Sipoossa myös jatkossa Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisia periaatteita rakentamisen kohdistumisen ja volyymin suhteen eri osissa Sipoota. Yleiskaavassa on linjattu kunnan tavoitellun kehityksen pääperiaatteet. Sen mukaisesti rakentamisen painopiste on Sipoossa taajamissa ja hajarakentamista ohjataan pääosin kyläkeskusten läheisyyteen.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää antaa Sipoon kunnan rakennusvalvonnalle kunnan rakennusjärjestyksen täydentämisehdotuksesta valmistelutekstin mukaisen lausunnon (yllä).

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen beslutar ge utlåtandet om kommunens kompletteringsförslag till byggnadsordningen till Sibbo kommuns byggnadstillsyn enligt beredningstexten (ovan).

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Kehitysjohtaja muutti ehdotuksensa.

Muutettu ehdotus / Ändrat förslag

Maankäyttöjaosto päättää antaa Sipoon kunnan rakennusvalvonnalle kunnan rakennusjärjestyksen täydentämisehdotuksesta päivitetyn valmistelutekstin mukaisen lausunnon (yllä).



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 34

14.04.2021

Maankäyttöjaosto edellyttää, että rakennusjärjestyksen muutoksen suhde saariston ja rannikon osayleiskaavaan selvitetään ja määritetään tarkemmin. Ei ole mahdollista arvioida, poistuvatko KHO:n päätöksessä esiin nousseet ongelmat esitetyllä kirjauksella. Ranta-alueella ei ole määritelty eikä esitetty, mikä vaikutus sivuasuntojen rakentamisella olisi ranta-alueen ulkopuolella saariston ja rannikon alueella.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen beslutar ge utlåtandet om kommunens kompletteringsförslag till byggnadsordningen till Sibbo kommuns byggnadstillsyn enligt den uppdaterade beredningstexten (ovan).

Markanvändningssektionen förutsätter att förhållandet mellan ändringen av byggnadsordningen och delgeneralplanen för skärgården och kusten utreds och definieras noggrannare. Det är inte möjligt att uppskatta huruvida problemen som lyftes fram i Högsta förvaltningsdomstolens beslut kan lösas genom den föreslagna skrivelsen. Strandområdet definieras inte, och det anges inte heller hur byggandet av sidobostäder skulle påverka områden som inte ingår i själva strandområdet i skärgården och vid kusten.

Paragrafen justeras omedelbart

Käsittely / Behandling

Puheenjohtaja Juhani Rantala ehdotti, että numeraaliset luvut otetaan lausunnosta pois.

Mia Wikström ja Kjell Grönqvist kannattivat Rantalan ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (Rantalan vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät ”jaa” ja Rantalan vastaehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, ”jaa” (1 kpl): Kajander

Rantalan vastaehdotus, ”ei” (4 kpl): Möller, Wikström, Grönqvist, Rantala

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto oli äänin 1-4 päättänyt hyväksyä puheenjohtajan ehdotuksen ja toteaa että sivuasunnon toteuttaminen on ohjattava tiukasti päärakennukseen tukeutuvaksi, samaan pihapiiriin. Sivuasunnoista ei pidä muodostua niin sanottua omaa rakennuspaikkaa vaan se aidosti toteuttaa alkuperäistä ajatusta useamman sukupolven asumisesta samassa pihapiirissä. Maankäyttöjaosto ei ota kantaa sivuasunnon kerrosneliömääriin eikä etäisyyksiin.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 34

14.04.2021

Lauri Kajander ehdotti, että seuraavat lauseet lisätään "Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan vähimmäiskoon on oltava 2000 neliometriä. Sivuasuuntojen rakentamista ei tule sallia alle 2000 neliömetrin kiinteistöillä."

Kajanderin ehdotus raukesi kannattamattomana

Ordförande Juhani Rantala föreslog att de numeriska talen tas bort från uttlåtandet.

Mia Wikström och Kjell Grönqvist understödde Rantala's förslag.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes hade gjorts ett understött förslag (Rantala's motförslag) varför man måste rösta. Ordförande föreslog följande röstningsförfarande: handuppräkning, där de som understöder föredragandes förslag röstar "ja" och de som understöder Rantala's motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (1 st): Kajander

Rantala's motförslag, "nej" (4 st): Möller, Wikström, Grönqvist, Rantala

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen hade med rösterna 1–4 beslutat godkänna ordförandens förslag, och konstaterar att en sidobostad ska byggas i tät anslutning till huvudbyggnaden och ingå i samma gårdsområde som den. En sidobostad ska inte utgöra en så kallad egen byggplats utan den ska de facto förverkliga den ursprungliga idén om att flera generationer bor inom samma gårdsområde. Markanvändningssektionen tar inte ställning till sidobostadens våningsyta och avstånd.

Lauri Kajander föreslog att följande mening läggs till "Enligt markanvändnings- och bygglagen skall en byggplats utanför detaljplaneområde vara minst 2 000 kvadratmeter. Det ska inte vara tillåtet att bygga sidobostäder på fastigheter under 2 000 kvadratmeter."

Kajanders förslag understöddes inte och förföll därmed.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päättyi äänestyksen jälkeen hyväksyä puheenjohtajan ehdotuksen ja toteaa että sivuasunnon toteuttaminen on ohjattava tiukasti pääarakennukseen tukeutuvaksi, samaan pihapiiriin. Sivuasuunnoista ei pidä muodostua niin sanottua omaa rakennuspaikaa vaan se aidosti toteuttaa alkuperäistä ajatusta useamman sukupolven asumisesta samassa pihapiirissä. Maankäyttöjaosto ei ota kantaa sivuasunnon kerrosneliömääriin eikä etäisyyksiin.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 34

14.04.2021

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändningssektionen beslutade efter omröstning att godkänna ordförandens förslag, och konstaterar att en sidobostad ska byggas i tät anslutning till huvudbyggnaden och ingå i samma gårdsområde som den. En sidobostad ska inte utgöra en så kallad egen byggplats utan den ska de facto förverkliga den ursprungliga idén om att flera generationer bor inom samma gårdsområde. Markanvändningssektionen tar inte ställning till sidobostadens våningsyta och avstånd.

Paragrafen justerades omedelbart.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 35

14.04.2021

## RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos / RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplan

### MAAJAOS § 12

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 12.2.2020

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

Kaavamuutosalue sijaitsee saaristossa Norrkullalandetilla noin 3 km Kalkkirannasta lounaaseen. Alue on 25,5 ha. Saareen on ympärivuotinen yhteysalusliikenne Kalkkirannasta ja Gumbostrandista.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää matkailu- ja virkistyskäyttöä saarella. Ranta-asemakaavan alueella on kunnan omistama retkeily- ja ulkoilualue. Sen eteläosa on vuokrattu sipoolaiselle saaristomatkailuyritykselle. Se on rakentanut alueelle vuokramökkejä, suuren kokousrakennuksen ja rantasaunan, jonka kesäkahvila palvelee koko virkistysalueen kävijöitä. Yritys hakee mahdollisuutta kehittää toimintaansa kunnan alueelle kaavoitettavilla uusilla rakennuksilla sekä saaren sisäosaan kiinteistöyhtiön maille rakennettavilla vuokramökeillä.

Kunnan hallinnassa olevalla ja kuntalaisten suosimalla retkeilyalueella kehitysmahdollisuuksia lisää kaavassa esitetyt rakennusalat venesataman huoltorakennusta ja leirikoulurakennusta varten. Kaava-alueella on myös viisi vanhaa sisämaan lomaasuntotonttia. Niiden yhteyteen halutaan lisätä uusia tontteja.

Asemakaavamuutos koskee osia kiinteistöistä 753-426-1-145 (Sipoon kunnan omistuksessa) ja -1-188 (matkailuyrityksen omistuksessa) sekä kokonaan kiinteistöjä -1-189, -1-190, -1-191, -1-192, -1-193, -1-194 ja -1-195 (yksityisessä omistuksessa).

Asemakaava-alueella on nykyisin retkeily- ja virkistysalue, lähivirkistysalue, kaksi venevalkamaa, kaksi sisämaan loma-asuntokorttelia sekä pieni osa saaren suojelualueesta ja maa- ja metsätalousalueesta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Asemakaavamuutoksella muodostetaan matkailua palveleva korttelialue 39 sekä laajennetaan sisäsaaren loma-asuntokorttelien aluetta.

Kaavamuutos on käynnistetty maanomistajien toimesta.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 29.5.2019. Kaavatyö on luonnosvaiheessa.

### Liitteet / Bilagor

Liite/Bilaga 1/ 12.§ MAJAJAOS: Kaavaluonnos 1:2000

Liite/Bilaga 2/ 12.§ MAJAJAOS: Kaavaluonnoksen selostus

Liite/Bilaga 3/ 12.§ MAJAJAOS: Selostuksen liitteet

### Kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää asettaa ranta-asemakaavaluonnoksen ja muun



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 35

14.04.2021

valmisteluaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarpeelliset lausunnot.

#### **Utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram stranddetaljplanutkastet och det övriga beredningsmaterialet i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

#### **Påttös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen seuraavalla muutoksella:

- VR-alueelta poistetaan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä koskien leirikoulurakennusta ja huoltorakennusta

#### **Beslut**

Markanvändningssektionen godkände enhälligt beslutet med följande ändring:

- Att det i VR-området avlägsnas den byggnadsrätt angiven i kvadratmeter väningsyta som gäller lägerskolans byggnaden och servicebyggnaden.

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.04.2021 § 35**

468/10.02.03/2021

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

Asemakaavamuutos koskee osaa kiinteistöstä 753-426-1-145, joka on Sipoon kunnan omistuksessa. Asemakaava-alueella on nykyisin retkeily- ja virkistysalue ja venevalkama. Asemakaavamuutoksella muodostetaan osaan muutosaluetta matkailua palveleva korttelialue 45 ja sen rantaan uusi venevalkama. Kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää matkailu- ja virkistyskäyttöä saarella, jolle on ympärivuotinen yhteysliikenne mantereelta. Ranta-asemakaavan alueella on kunnan omistama retkeily- ja ulkoilualue. Sen eteläosa on vuokrattu sipoolaiselle saaristomatkailuyritykselle. Yritys on rakentanut alueelle vuokramökkejä, suuren kokousrakennuksen ja rantasaunan, jonka kesäkahvila palvelee koko virkistysalueen kävijöitä. Yritys hakee mahdollisuutta kehittää toimintaansa kunnan alueelle kaavoitetta villa uusilla rakennuksilla. Samalla parannetaan virkistysalueen palveluita. Kunnan hallinnassa olevalla ja kuntalaisten suosimalla retkeilyalueella on säilytetty rakennusala huoltorakennukselle, jota tarvitaan retkeilyalueen ja venesataman huoltoa varten.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 35

14.04.2021

Ranta-asemakaavan luonnos, päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 5.3.-6.4.2020. Lausuntoja kaavaluonnoksesta saatiin 9 kpl ja mielipiteitä 2 kpl.

Luonnosvaiheessa kaava-alue oli laajempi ja käsitti myös loma-asuntokortteleita. Niihin liittyviin hankaliin kysymyksiin ei saatu tyydyttävää ratkaisua, joten ne rajattiin pois kaavasta. Myös saadun viranomaispalautteen vuoksi hanketta on merkittävästi supistettu mahdollistamaan lähinnä nykyisen matkailutoiminnan.

Ranta-asemakaava muutos on edennyt vaiheeseen, jossa muutos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan asettaa ehdotuksena nähtäville.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja että RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutoksen kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsens godkänna bemötandena till förslagetets utlåtanden och anmärkningar och lägga fram RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplaneförslag i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 32 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionens godkände enhälligt föredragandens förslag.

#### Liitteet

Liite / Bilaga 1 - RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos, kaavaehdotus, Asemakaavamuutoksen ehdotus

Liite / Bilaga 2 - RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos, kaavaehdotus, Asemakaavaselostus

Liite / Bilaga 3 - RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos, kaavaehdotus, Selostuksen liitteet 1

Liite / Bilaga 4 - RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos, kaavaehdotus, Selostuksen liitteet 2

Liite / Bilaga 5 - RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos, kaavaehdotus lausunnot, mielipiteet, vastineet

Liite / Bilaga 6 - Lausunto vesihuoltoverkoston rakentamisesta Norrkullalandetiin luonnos





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 36

14.04.2021

**Kalliomäen asemakaava-alueen tontinmyynti, kortteli 596 tontti K596 / Tomtförsäljning på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 596 tomt K596, Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.04.2021 § 36**

489/10.00.02.00/2021

Valmistelija / Beredare: Vs tonttipäällikkö / Tf Tomtchef Dan Tallberg dan.tallberg(a)sipoo.fi, maankäyttöasiantuntija/ markanvändningsexpert Janne Juslin janne.juslin(a)sipoo.fi

Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy ovat tarjoutuneet yhdessä ostamaan Kalliomäen asemakaava-alueella sijaitsevan A-1 -korttelin tontin K596. Myytävä tontti on lohkottu erilliseksi kiinteistöksi 753-419-0004-1867.

Ostella Oy on asuinrakentamiseen ja kiinteistökehittämiseen keskittynyt yritys, joka toimii koko Suomessa, päämarkkina-alueena pääkaupunkiseutu ja Itä-Suomi.

Rakennuspiiri Oy on julkisivumuurauksiin ja julkisivurappauksiin erikoistunut yritys, jonka toimintaan kuuluu myös kivirakentamisen kokonaisvaltainen toteutus, rakennusprojektien johtaminen ja rakennusurakoiden kilpailuttaminen. Rakennuspiiri Oy toimii pääasiassa Uudenmaan alueella.

Tontille on suunniteltu toteutettavaksi 11 pientaloa, jotka tullaan myymään hallinnanjakosopimus menettelyn mukaisesti. Jokaisen talon ympärille muodostuu oma hallinta-alue, tiealueet ja muut yhteisalueet tulevat olemaan yhteishallinnassa. Kunkin talon ostaja tulee olemaan myös kiinteistön omistaja määräosa omistajana. Rakentamisaikataulu 2021-2022.

Kyseessä on vapaarahoitteinen asuntokohde.

Tontti on osoitettu voimassa olevalla Kalliomäen asemakaava-alueella asuinrakennusten korttelialueeksi, merkinnällä A-1. Korttelin 596 tontti 753-419-0004-1867 on noin 3531 m<sup>2</sup>:n suuruinen. Rakennusoikeutta tontilla on 1500 k-m<sup>2</sup>.

Tontin kauppahinta on 420 000 €. Lisäksi veloitetaan tontin lohkomiskustannukset 1010 euroa. Kauppasumma maksetaan kaupanteon yhteydessä. Sipoo kunta veloittaa varausmaksuna 5 % kauppahinnasta, 21 000 euroa, tämän päätöksen saatua lainvoiman. Varausmaksua ei palauteta, mikäli kiinteistökauppa ei toteudu. Muutoin varausmaksu hyvitetään kauppasummassa.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 36

14.04.2021

Hinta perustuu kahden ulkopuolisen arvioitsijan tekemään arvioon Kalliomäen asemakaava-alueen tonttien markkina-arvoista.

Kiinteistön kauppakirjaan kirjataan rakentamisvelvoiteaika 3 vuotta ja rakentamisvelvoitteeseen liittyvä sopimussakko.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta myy asemakaavan korttelin K596 kiinteistön 753-419-0004-1867 Ostella Oy:lle ja Rakennuspiiri Oy:lle.

Kauppahinta on 420 000 euroa. Lisäksi veloitetaan tontin lohkomiskustannukset 1010 euroa. Kauppasumma maksetaan kaupanteon yhteydessä. Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 5 % kauppahinnasta, 21 000 euroa, tämän päätöksen saatua lainvoiman. Varausmaksua ei palauteta, mikäli kiinteistökauppa ei toteudu. Muutoin varausmaksu hyvitetään kauppasummassa.

Kauppakirja on allekirjoitettava ja kauppasumma maksettava viimeistään 30.9.2021, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Kiinteistön kauppakirjaan kirjataan rakentamisvelvoiteaika 3 vuotta ja rakentamisvelvoitteeseen liittyvä sopimussakko.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan kauppakirja. Tonttipäällikkö valtuutetaan tekemään pienehköjä teknisiä korjauksia ja muutoksia sopimuksen määräaikoihin ym. sopimusasioihin.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun säljer K596 fastigheten 753-419-0004-1867 till Ostella Oy och Rakennuspiiri Oy.

Köpesumman är 420 000 euro. Därtill betalar köparen styckningskostnaderna 1010 euro per tomt. Köpesumman betalas vid försäljningstillfället. Sibbo kommun debiterar som reserveringsavgift 5 % av köpesumman, 21 000 euro, efter att det här beslutet vunnit lagakraft. Reserveringsavgiften återbetalas inte om fastighetsköpet inte genomförs. Annars dras reserveringsavgiften av från den slutliga köpesumman.

Köpebrevet måste undertecknas och köpesumman betalas senast den 30.9.2021, i annat fall förfaller detta beslut. Byggnadsförpliktelsestiden på 3 år och tillhörande avtalsvite registreras i fastighetens köpebrev.

Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att förbereda köpebrevet enligt det här beslutet. Tomtchefen har rätt att göra små tekniska korrigeringar och ändringar av avtalsvillkor och andra avtalsmässiga frågor.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 36

14.04.2021

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändnings-experten,  
två tillsammans, befullmäktigas att underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionens godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite / Bilaga 1 - Kartta myytävästä tontista, Tontin myynti / Försäljning av tomter - Kalliomäki /  
Stenkulla, 753-419-0004-1867, Ostella Oy, Rakennuspiiri Oy

Liite / Bilaga 2 - Sijaintikartta, Tontin myynti / Försäljning av tomter - Kalliomäki / Stenkulla, 753-  
419-0004-1867, Ostella Oy, Rakennuspiiri Oy



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 37

14.04.2021

## Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse 2021

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.04.2021 § 37

127/00.01.01.03/2021

Valmistelija / Beredare: vs. hallintosihteeri / tf. förvaltningssekreterare  
Paulina Maja, paulina.maja(at) sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsi viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade tjänstemannabesluten för  
kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto merkitsi viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade tjänstemannabesluten för  
kännedom.

#### Liitteet

Liite / Bilaga 1 - Maaliskuun 2021 aikana vahvistetut kiinteistönluovutukset

Liite / Bilaga 2 - Viranhaltijapäätökset 18.3.-8.4.2021, maankäyttöjaosto



**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 28, § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 34, § 35, § 36, § 37**

### **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

Kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

### **BESVÄRSFÖRBUD**

Enligt 136 § i kommunallagen (10.4.2015/410) får omprövning inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.