

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 01.12.2021 klo 17:01 - 18:57**Paikka / Plats** Teams-kokous / Teams-möte**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 97	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdets laglighet och beslutförhet	4
§ 98	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 99	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 100	N60 Oikopolku, asemakaavamuutos / N60 Genstigen, detaljplaneändring	7
§ 101	Kiinteän omaisuuden vuokraus, kiinteistöt 753-414-0001-0169 K537T3 ja 753-414-0001-0173 K537T1, Pähkinälehdon asemakaava-alue / Utarrendering av fast egendom, fastigheter 753-414-0001-0169 K537T3 ja 753-414-0001-0173 K537T1, Hassellundens detaljplaneområde, Basso Building Systems Oy	16
§ 102	Tontin myynti, kiinteistöt 753-419-0004-1856 K590T1, 753-419-0004-1857 K590T2 ja 753-419-0004-1859 K590T4, Kalliomäen asemakaava-alue / Försäljning av tomt, fastigheter 753-419-0004-1856 K590T1, 753-419-0004-1857 K590T2 och 753-419-0004-1859 K590T4, Stenkulla detaljplaneområde, Avain Yhtiöt Oy	19
§ 103	Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-408-0002-0023 Ragvalls ja kiinteistö 753-408-0004-0026 Ragvalls II / Inköp av fast egendom fastigheten 753-408-0002-0023 Ragvalls och fastigheten 753-408-0004-0026 Ragvalls II	22
§ 104	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	24
§ 105	Ilmoitusasiat / Delgivningar	25
§ 106	Maankäyttöjaoston kokoukset vuonna 2022 / Markanvändningssektionens sammanträden år 2022	26
§ 107	Maankäyttöjaoston esityslistan muut asiat / Markanvändningssektionens föredragningslistas övriga ärenden	27



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Rantala Juhani	17:01 - 18:57	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:01 - 18:57	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Tarvainen Ritva	17:01 - 18:57	jäsen/medlem	
	Lindroos Rasmus	17:01 - 18:57	jäsen/medlem	
	Sinda Jarkko	17:01 - 18:57	jäsen/medlem	
	Lindqvist Clara	17:07 - 18:57	jäsen/medlem	
	Oljemark Karl-Erik	17:01 - 18:57	jäsen/medlem	
Muu/ Övriga	Virtanen Tapio	17:01 - 18:57	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Pokkinen Ahti	17:01 - 18:57	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Siren Pirjo	17:01 - 18:57	esittelijä/föredragande	
	Eloranta Katja	17:01 - 18:57	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	
	Lyytinen Jarkko	17:01 - 18:57	asiantuntija/sakkunnig	
	Rouhiainen Anna-Leena	17:01 - 18:52	asiantuntija/sakkunnig	
	Ylimäki Jani	17:01 - 18:57	asiantuntija/sakkunnig	

Allekirjoitukset
Underskrift

Juhani Rantala
puheenjohtaja
ordförande

Katja Eloranta
pöytäkirjanpitäjä
protokollförare

Käsitellyt asiat
Ärenden

§ 97 - 107

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justerat

Ritva Tarvainen
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

Jarkko Sinda
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare



Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
9.12.2021 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.om. 9.12.2021.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 97

01.12.2021

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.12.2021 § 97**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Markanvändningssektionen konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

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

§ 98

01.12.2021

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.12.2021 § 98**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Ritva Tarvainen ja Jarkko Sinda.

Till protokolljusterare valdes Ritva Tarvainen och Jarkko Sinda.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 99

01.12.2021

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.12.2021 § 99

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan ja lisälistan. Lisäksi päätettiin käsitellä asia Muut asiat.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan och tilläggslistan. Ytterligare beslöts det att ärendet Övriga ärenden behandlas.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	08.09.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 290	20.09.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 100	01.12.2021

N60 Oikopolku, asemakaavamuutos / N60 Genstigen, detaljplaneändring

MAAJAOS § 93

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 9.12.2020
Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / planläggare, Jani Ylimäki
jani.ylimaki(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö on pantu vireille 18.6.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.7.2020 alkaen 19.6.2020 saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu yhtään mielipidettä.

Kaavatyön tavoitteet

Suunnittelualue on maakuntakaavassa ja yleiskaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja pääosa suunnittelualueesta on merkitty pohjavesialueeseen kuuluvaksi. Suunnittelualueella on voimassa N 1 ja N 24 asemakaavat. Kaavoissa suunnittelualue on merkitty puistoiksi (VP), (P) ja (P1). Asemakaavat ovat tulleet voimaan 19.12.1972 ja 16.1.1994.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää taajamarakennetta ja tätä kautta mahdollistaa Nikkilään riittävästi asuinrakentamista. Sipoon uudessa strategiassa (valtuusto 29.1.2018) on linjattu tavoitteita. Strategian mukaisesti tavoitteena on mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 600–800 asukkaalla. Yksi kunnan keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjuna liikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-välillä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, ja tämän tiimoilta Nikkilä–Talma-kasvuyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen. Nikkilän alueen kehittäminen on keskeisellä sijalla yhdessä Talman kehityksen kanssa tavoitellun henkilöjuna liikenteen saamiseksi rataosuudelle.

Kaavaratkaisun tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain asettamien asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti (54 §) luoda edellytykset terveelliselle, toimivalle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavatyötä on jatkettu laatimalla asemakaavaluonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta.

Kaavaluonnoksen rakenne

Kaavamuutosalueelle kuljetaan henkilöautolla Puistikkotietä pitkin. Puistikkotieltä pääsee asemakaavassa muodostettuihin pien- ja rivitalojen korttelialueille (AR-3). Puistikkotietä jatkamalla päästään asuin kerrostalojen korttelialueelle (AK-10). Kevyt liikenne pääsee kaavamuutosalueelle Lehtimäenkujan, Nikkiläntien tai Puistikkotien kautta. Linja-autopysäkillä pääsee kaava-alueelle suoraan Oikopolkua pitkin.

Kaava mahdollistaa asuin kerrostalojen toteuttamisen kortteliin 2037 sekä



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	08.09.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 290	20.09.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 100	01.12.2021

rivitalojen toteuttamisen kortteleihin 2038 ja 2039.

Kortteliin 2037 voidaan rakentaa suurimmillaan viisikerroksisia asuinkerrostaloja, joiden rakennusoikeus on yhteensä 4000 kerroneliötä. Talousrakennuksille on annettu lisäksi rakennusoikeutta 200 kerrosneliötä. Leikkialueen pinta-ala on yhteensä noin 330 neliötä. Kortteliin on mahdollista toteuttaa yli 54 autopaikkaa. Korttelin läpi kulkee sähkö- sekä vesijohtoja ja tämä osa-alue on pidettävä vapaana pysäköintialueen kohtaa lukuun ottamatta. Sähkö- ja vesijohdot kulkevat pysäköintialueen alta.

Kortteliin 2038 voidaan rakentaa rivitaloasuntoja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on korkeintaan 1000 kerrosneliötä. Kortteliin voidaan toteuttaa 15 autopaikkaa.

Kortteliin 2039 voidaan rakentaa rivitaloasuntoja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on korkeintaan 1000 kerrosneliötä. Kortteliin voidaan toteuttaa 15 autopaikkaa.

Koko suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,27 ha. Asemakaavassa annettava rakennusoikeus on yhteensä 6200 kerrosneliötä, josta 4200 kerrosneliötä on varattu asuinkerrostalojen korttelialueen käyttöön ja 2000 kerrosneliötä rivitalojen käyttöön.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Porvoon museo Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (arkeologiset asiat)
- Porvoon museo Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (rakennusperintö)
- Sipoo - Kuntatekniikka
- Sipoo – Ympäristönsuojelu

Liitteet / Bilaga

Liite / Bilaga 1/ 7 MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen kaavakartta ja kaavamääräykset

Liite / Bilaga 2/ 7 MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostus liitteineen

Kehitysjohdajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää asettaa N 60 Oikopolun asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	08.09.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 290	20.09.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 100	01.12.2021

Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för N 60 Detaljplaneändring för Genstigen i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Påttös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisillä korjauksilla.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 56

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / planläggare, Jani Ylimäki
jani.ylimaki(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö on pantu vireille 18.6.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.6.2020 alkaen 19.7.2020 saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu yhtään mielipidettä. Kaavaluonnos tarvittavineen materiaaleineen asetettiin nähtäville 14.1-12.2.2021 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta annettiin viisi viranomaislausuntoa.

Uudenmaan ELY-keskus vaati lausunnossaan perustelemaan paremmin muuttuvan viheryhteyden tilanteen koskien Nikkilän pohjoisemman ja eteläisen yhteyksien saavutettavuutta. ELY-keskus vaati lausunnossaan myös selvittämään tarkemmin suunnittelualueen melu ja tärinä tilannetta. ELY-keskus pyysi myös lisäämään kaavamääräyksiin alimman kaivuutason ja pohjaveden pinnan väliseksi suojaetäisyydeksi kaksi metriä. Paineellinen pohjavedenpinta tulisi myös huomioida rakentaessa. Hulevesien käsittely pitäisi myös huomioida paremmin kaavassa.

Rakennusvalvonta pyysi lausunnossaan huomioimaan muutamia yksityiskohtia. Rivitalokorttelien pysäköintipaikkojen riittävyys tulisi tarkistaa. Vuoropysäköintiä koskeva määräys tulisi myös ottaa uudelleen harkintaan. Julkisivuja koskevissa määräyksissä olisi rakennusvalvonnan mukaan hyvä pysyä yleisesti puu- ja rapatuissa julkisivuissa. Rakennusvalvonta pyysi myös tarkentamaan ohjeellisten ja sitovien



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	08.09.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 290	20.09.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 100	01.12.2021

kaavamääräyksiä yhdenmukaisuudet. Pohjavesialueen selkeämpi kuvaus olisi myös toivottavaa.

Sipoon energian mukaan uudet rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkoston. Sipoon energia muistutti lausunnossaan myös mahdollisten tekniikan siirtämisen kustannuksien kuuluvan tilaajalle.

Porvoon museolla ei ollut huomautettavaa kulttuuriympäristöstä. Porvoon museon mukaan ei ole painavaa syytä selvittää kulttuuriperintöäkään tarkemmin.

Lausuntojen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, Asemakaavaehdotuksessa rivitalojen pysäköintialueen mitoitus tarkistettiin ja laajennettiin riittäväksi korttelien tarpeeseen. Korttelin 2038 pysäköintialuetta siirrettiin vasemmalle, jotta Oikopolkua kuljettaessa vastapäätä sijaitsee istutettavaa aluetta pysäköintipaikkojen sijaan. Rivitalokorttelien välinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys asetettiin parempaan kulmaan, jotta yhteys viheralueelle olisi selkeämpi. Rivitalokorttelien mitoitus muutettiin myös hieman muutoksen vuoksi. Luonnosvaiheen jälkeen melu- ja värinätilannetta tarkasteltiin syvällisemmin ELY-keskuksen lausunnon seurauksena. Konsulttityönä tilattiin myös rakennettavuus- ja luontoselvitys. Kaavamääräyksiä myös tarkennettiin kaavaehdotukseen.

Kaavatyön tavoitteet

Suunnittelualue on maakuntakaavassa ja yleiskaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja pääosa suunnittelualueesta on merkitty pohjavesialueeseen kuuluvaksi. Suunnittelualueella on voimassa N 1 ja N 24 asemakaavat. Kaavoissa suunnittelualue on merkitty puistoiksi (VP), (P) ja (P1). Asemakaavat ovat tulleet voimaan 19.12.1972 ja 16.1.1994.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää taajamarakennetta ja tätä kautta mahdollistaa Nikkilään riittävästi asuinrakentamista. Sipoon uudessa strategiassa (valtuusto 29.1.2018) on linjattu tavoitteita. Strategian mukaisesti tavoitteena on mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 600–800 asukkaalla. Yksi kunnan keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-välillä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, ja tämän tiimoilta Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen. Nikkilän alueen kehittäminen on keskeisellä sijalla yhdessä Talman kehityksen kanssa tavoitellun henkilöjunaliikenteen saamiseksi rataosuudelle.

Kaavaratkaisun tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain asettamien asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti (54 §) luoda edellytykset terveelliselle, toimivalle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	08.09.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 290	20.09.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 100	01.12.2021

Kaavaehdotuksen rakenne

Kaavamuuotosalueelle kuljetaan henkilöautolla Puistikkotietä pitkin. Puistikkotieltä pääsee asemakaavassa muodostettuihin pien- ja rivitalojen korttelialueille (AR-3). Puistikkotietä jatkamalla päästään asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-10). Kevyt liikenne pääsee kaavamuuotosalueelle Lehtimäenkujan, Nikkiläntien tai Puistikkotien kautta. Linja-autopysäkiltä pääsee kaava-alueelle Oikopolkua pitkin.

Kaava mahdollistaa asuinkerrostalojen toteuttamisen kortteliin 2037 sekä rivitalojen toteuttamisen kortteleihin 2038 ja 2039.

Kortteliin 2037 voidaan rakentaa suurimmillaan viisikerroksisia asuinkerrostaloja, joiden rakennusoikeus on yhteensä 4000 kerroneliötä. Talousrakennuksille on annettu lisäksi rakennusoikeutta 200 kerrosneliötä. Leikkialueen pinta-ala on yhteensä noin 330 neliötä. Kortteliin on mahdollista toteuttaa yli 54 autopaikkaa. Korttelin läpi kulkee sähkö- sekä vesijohtoja ja tämä osa-alue on pidettävä vapaana pysäköintialueen kohtaa lukuun ottamatta. Sähkö- ja vesijohdot kulkevat pysäköintialueen alta.

Kortteliin 2038 voidaan rakentaa rivitaloasuntoja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on korkeintaan 1000 kerrosneliötä. Kortteliin voidaan toteuttaa 15 autopaikkaa.

Kortteliin 2039 voidaan rakentaa rivitaloasuntoja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on korkeintaan 1000 kerrosneliötä. Kortteliin voidaan toteuttaa 15 autopaikkaa.

Koko suunnittelualan pinta-ala on noin 1,3 ha. Asemakaavassa annettava rakennusoikeus on yhteensä 6200 kerrosneliötä, josta 4200 kerrosneliötä on varattu asuinkerrostalojen korttelialueen käyttöön ja 2000 kerrosneliötä rivitalojen käyttöön.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Porvoon museo Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (arkeologiset asiat)
- Porvoon museo Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (rakennusperintö)
- Sipoo - Kuntatekniikka
- Sipoo – Ympäristönsuojelu

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	08.09.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 290	20.09.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 100	01.12.2021

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet luonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin, ja että N 60 Oikopolun asemakaavamuutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen godkänna bemötandena till utkastets utlåtanden och åsikter och lägga fram N 60 detaljplaneändring för Genstigen i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen parilla teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag med ett par tekniska korrigeringar.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 20.09.2021 § 290

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet luonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin, ja että N 60 Oikopolun asemakaavamuutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till utkastets utlåtanden och åsikter och lägga fram N 60 detaljplaneändring för Genstigen i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	08.09.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 290	20.09.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 100	01.12.2021

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.12.2021 § 100

28/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / planläggare, Jani Ylimäki
jani.ylimaki(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö on pantu vireille 18.6.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.6.2020 alkaen 19.7.2020 saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu yhtään mielipidettä. Kaavaluonnos tarvittavineen materiaaleineen asetettiin nähtäville 14.1-12.2.2021 väliseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta annettiin viisi viranomaislausuntoa. Lausuntojen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 7.10. – 6.11.2021 välisenä aikana. Asemakaava ehdotuksesta annettiin yksi lausunto ja kaksi muistutusta.

Uudenmaan ELY-keskus vaati tarkennusta hulevesien käsittelyyn. Pohjavesialueen määrittystä täytyi myös tarkentaa selotukseen. Kaavamääräyksissä oli myös puutteita ulkona määritettävän meluvaatimuksien kohdalla.

Lausunnon pohjalta yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa kaavamääräyksiä tarkennettiin sekä selostusta päivitettiin.

Muistutuksessa naapurikorttelissa oltiin huolissaan puistoalueen kaventumisesta, uusien rakennuksien varjostuksista, liikenneturvallisuudesta, asemakaavan ristiriidasta kaavarunkoon, rakennuksien korkeuksista sekä rakentamisvaiheessa syntyvästä melu- ja tärinähaitoista. Viereisten kiinteistöjen arvonalenemisesta oltiin myös huolissaan.

Vastineissa otettiin tarkasteluun suunnittelusta johtuvat varjostuksien muutokset, tarkasteltiin Nikkiklän viheralueverkostoa ja sen saavutettavuutta ja kerrottiin täydennysrakentamisen tutkimuksista.

Täydelliset lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niihin on tämän pöytäkirjan liitteenä.

Kaavatyön tavoitteet

Suunnittelualue on maakuntakaavassa ja yleiskaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja pääosa suunnittelualueesta on merkitty pohjavesialueeseen kuuluvaksi. Suunnittelualueella on voimassa N 1 ja N 24 asemakaavat. Kaavoissa suunnittelualue on merkitty puistoiksi (VP), (P) ja (P1). Asemakaavat ovat tulleet voimaan 19.12.1972 ja 16.1.1994.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	08.09.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 290	20.09.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 100	01.12.2021

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää taajamarakennetta ja tätä kautta mahdollistaa Nikkilään riittävästi asuinrakentamista. Sipoon uudessa strategiassa (valtuusto 29.1.2018) on linjattu tavoitteita. Strategian mukaisesti tavoitteena on mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 600–800 asukkaalla. Yksi kunnan keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-välillä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, ja tämän tiimoilta Nikkilä–Talma-kasvuyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen. Nikkilän alueen kehittäminen on keskeisellä sijalla yhdessä Talman kehityksen kanssa tavoitellun henkilöjunaliikenteen saamiseksi rataosuudelle.

Kaavaratkaisun tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain asettamien asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti (54 §) luoda edellytykset terveelliselle, toimivalle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Kaavaehdotuksen rakenne

Kaavamuutosalueelle kuljetaan henkilöautolla Puistikkotietä pitkin. Puistikkotieltä pääsee asemakaavassa muodostettuihin pien- ja rivitalojen korttelialueille (AR-3). Puistikkotietä jatkamalla päästään asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-10). Kevyt liikenne pääsee kaavamuutosalueelle Lehtimäenkujan, Nikkiläntien tai Puistikkotien kautta. Linja-autopysäkitä pääsee kaava-alueelle Oikopolkua pitkin.

Kaava mahdollistaa asuinkerrostalojen toteuttamisen kortteliin 2037 sekä rivitalojen toteuttamisen kortteleihin 2038 ja 2039. Kortteliin 2037 voidaan rakentaa suurimmillaan viisikerroksisia asuinkerrostaloja, joiden rakennusoikeus on yhteensä 4000 kerroneliötä. alousrakennuksille on annettu lisäksi rakennusoikeutta 200 kerrosneliötä. Leikkialueen pinta-ala on yhteensä noin 330 neliötä. Kortteliin on mahdollista toteuttaa yli 54 autopaikkaa. Korttelin läpi kulkee sähkö- sekä vesijohtoja ja tämä osa-alue on pidettävä vapaana pysäköintialueen kohtaa lukuun ottamatta. Sähkö- ja vesijohdot kulkevat pysäköintialueen alta.

Kortteliin 2038 voidaan rakentaa rivitaloasuntoja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on korkeintaan 1000 kerrosneliötä. Kortteliin voidaan toteuttaa 15 autopaikkaa.

Kortteliin 2039 voidaan rakentaa rivitaloasuntoja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on korkeintaan 1000 kerrosneliötä. Kortteliin voidaan toteuttaa 15 autopaikkaa.

Koko suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3 ha. Asemakaavassa annettava rakennusoikeus on yhteensä 6200 kerrosneliötä, josta 4200 kerrosneliötä on varattu asuinkerrostalojen korttelialueen käyttöön ja 2000 kerrosneliötä rivitalojen käyttöön. Asemakaava mahdollistaa asunnot noin 110-140 :lle uudelle asukkaalle.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	08.09.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 290	20.09.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 100	01.12.2021

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Asemakaavakartta ja kaavamääräykset, N60 Oikopolun asemakaavamuutos, hyväksymisvaihe

Liite Bilaga 2 N60 Oikopolun kaavaselostus, hyväksymisvaihe

Liite Bilaga 3 - N60 Oikopolun kaavaselostuksen liitteet, hyväksymisvaihe

Liite Bilaga 4 - N60 Oikopolun lausunnot, muistutukset ja vastineet, hyväksymisvaihe



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 101

01.12.2021

Kiinteän omaisuuden vuokraus, kiinteistöt 753-414-0001-0169 K537T3 ja 753-414-0001-0173 K537T1, Pähkinälehdon asemakaava-alue / Utarrendering av fast egendom, fastigheter 753-414-0001-0169 K537T3 ja 753-414-0001-0173 K537T1, Hassellundens detaljplaneområde, Basso Building Systems Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.12.2021 § 101

1340/10.00.02.00/2021

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(a)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut oheisen liitekartan mukaisten tonttien 753-414-0001-0169 K537T3 ja 753-414-0001-0173 K537T1 vuokraamisesta Basso Building Systems Oy:lle perustettavien As Oy:iden lukuun. Tontit sijaitsevat Pähkinälehdon asemakaava-alueella Söderkullassa. Tontin 753-414-0001-0169 K537T3 koko on 3262 m² ja sillä on rakennusoikeutta 2400 k-m². Tontin 753-414-1-173 K537T1 koko on 3731 m² ja sillä on rakennusoikeutta 3750 k-m². Molemmat tontit ovat varattu asemakaavassa asuinkerrostalorakentamiseen kaavamerkinnällä AK-1. Tonttia 753-414-0001-0169 K537T3 rasittaa 2 m leveä kulkuoikeus, jonka oikeutettuna on kiinteistö 753-414-0001-0170.

Basso Building Systems Oy on kivirakentamiseen erikoistunut yritys. Tämän päätöksen mukaiset kiinteistöt ovat olleet varattuina ARA-kohteena Basso Building Systems Oy:lle jo vuonna 2017, jolloin yhtiö laati molemmille tonteille suunnitelmat ja niille myönnettiin rakennusluvat. ARA-ehdon toteutumattomuuden vuoksi kiinteistökaupat kuitenkin peruuntuivat.

Basso Building Systems Oy tarjoaa kiinteistöille uutta hanketta samoilla suunnitelmilla toteutettuna. Vuoden 2017 hankkeeseen verrattuna hanke on muuttunut siten, että toteutettavat asunnot ovat kuluttajille myytäviä omistusasuntoja ja suunnitelmia on muutettu niin, että asuntojen keskikokoa kasvatetaan ja yksiöiden määrää pienennetään. Kyseessä ei ole siis ARA-kohde. Asuntojen määrä on noin 120 kpl. Toimija sitoutuu toteuttamaan hankkeen huoneistotyyppijakauman seuraavasti: 1h 40%, 2h 20 % ja 3-4h 40 %. Hankkeesta on pidetty koordinaatiokokous ja hanke sekä edellä mainittu huoneistotyyppijakauma on hyväksytty kokouksessa.

Tonttien kauppahinta on 225 €/k-m². Tontin K537T3 hinta olisi siten 540 000 euroa ja tontin K537T1 hinta olisi 843 750 euroa. Hinta perustuu ulkopuolisen arvioitsijan vuonna 2019 tekemään arvioon Pähkinälehdon asemakaavan tonttien markkina-arvosta. Sipoon kunnan tontinluovutusperiaatteiden mukaan tontin vuosivuokra on 6 % sen kauppahinnasta. Tontin K537T3 vuosivuokra on siten 32 400 euroa / vuosi ja tontin K537T1 vuosivuokra on 50 625 €. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Tonttien vuokra-aika on Sipoon kunnan tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 50 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoituksesta.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 101

01.12.2021

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden vuokraamisesta yli 10 vuotta pidemmäksi ajaksi.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga: Kartta vuokrattavista tonteista

Liite / Bilaga: Tonttihakemus

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa Pähkinälehdon asemakaava-alueelta kiinteistöt 753-414-1-169 K537T3 ja 753-414-1-173 K537T1 Basso Building Systems Oy:lle perustettavien yhtiöiden lukuun tai osoittamilleen tahoille. Hankkeen rakennuslupa tulee olla vireillä ennen vuokrasopimuksen tai vuokrasopimusten allekirjoittamista.

Kiinteistön 753-414-1-169 K537T3 vuosivuokra on 32 400 euroa.

Kiinteistön 753-414-1-173 K537T1 vuosivuokra on 50 625 euroa. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Vuokra-aika on 50 vuotta.

Vuokrasopimus / vuokrasopimukset tulee allekirjoittaa viimeistään 31.5.2022. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus / vuokrasopimukset.

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun utarrenderar fastigheter 753-414-1-169 K537T3 ja 753-414-1-173 K537T1 på Hassellundens detaljplaneområde till Basso Building Systems Oy för under bildning varande bolags räkning eller till ett bolag som Basso Building Systems bildar eller förordnar. Bygglovet för projektet måste vara anhängigt innan arrendeavtal undertecknas.

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet, är 32 400 euro/år för fastigheten 753-414-1-169 K537T3 och 50 625 euro/år för fastigheten 753-414-1-173 K537T1.

Arrendetid är 50 år.

Arrendeavtal måste undertecknas senast den 31.5.2022. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna arrendeavtalet / arrendeavtalen.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 101

01.12.2021

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 Basso Building Systems Oy Liitekartta 753-414-1-169 ja 753-414-1-173

Liite Bilaga 2 Tonttihakemus Basso Building Systems Oy



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 102

01.12.2021

Tontin myynti, kiinteistöt 753-419-0004-1856 K590T1, 753-419-0004-1857 K590T2 ja 753-419-0004-1859 K590T4, Kalliomäen asemakaava-alue / Försäljning av tomt, fastigheter 753-419-0004-1856 K590T1, 753-419-0004-1857 K590T2 och 753-419-0004-1859 K590T4, Stenkulla detaljplaneområde, Avain Yhtiöt Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.12.2021 § 102

1341/10.00.02.00/2021

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut kiinteistöjen 753-419-4-1856 K590T1, 753-419-4-1857 K590T2 ja 753-419-4-1859 K590T4 myynnistä Avain Yhtiöt Oy:lle. Kiinteistöt sijaitsevat Kalliomäen asemakaava-alueella ja ne ovat varattu asemakaavassa asuinkerrostalorakentamiseen merkinnällä AK-4. Tontin K590T1 pinta-ala on 2264 m², tontin K590T2 pinta-ala on 2256 m². Molemmilla on rakennusoikeutta 1850 k-m². Tontin K590T4 pinta-ala on 4734 m² ja rakennusoikeus 4050 k-m². Hankkeiden suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida mahdollisen kiinteistökohtaisen käyttöveden paineenkorotusjärjestelmän tarve. Tonttia K590T2 rasittaa 6 metriä leveä kulkuoikeusrasite, jossa oikeutettuna on tontti K590T4.

Avain Yhtiöt -konserni on uudisrakentamiseen, peruskorjaukseen, rakennuttamiseen ja asuntojen omistamiseen, vuokraamiseen ja kiinteistöjen ylläpitoon erikoistunut yrityskokonaisuus. Konserni on suunnitellut Kalliomäen alueelle kokonaisuutta, jossa korttelin 590 tontti 4 toteutettaisiin vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina ja tontit 1 ja 2 asumisoikeusasuntoina. ASO-tuotanto on ARA:n tukemaa asuntotuotantoa, mutta verrattavissa omistusasumiseen. Vaihtoehtoisesti Avain Yhtiöt Oy on valmis tutkimaan myös vapaarahoitteisen vuokra-asuntotuotannon toteuttamista myös tonteille 1 ja 2.

Korttelin 590 tonteista 1, 2 ja 4 muodostuva kokonaisuus on luonteeltaan yhtenäinen ja pitää sisällään yhteisjärjestelyitä, joten on järkevää, että yksi toimija toteuttaa kyseisen kokonaisuuden. Avain Yhtiöt Oy esittää hankkeeseen toteutettavaksi huoneistotyyppijakauman seuraavasti:

- ASO: 1H 0%, 2H 15%, 2H+S 30%, 3h 20%, 3H+S 20%, 4H+S 10%, 5H+S 5%
- VUOKRA: 1H 10%, 2H 25%, 2H+S 25%, 3h 20%, 3H+S 10%, 4H+S 5%, 5H+S 5%

Vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja sisältävä hanke monipuolistaa Kalliomäen alueen asuntotarjontaa sekä hallintamuodoiltaan, että huoneistotyypeiltään tarjoten markkinoille myös isompia huoneistoja.

Tontin K590T4 kauppahinta on 220 €/k-m² eli 891 000 euroa. Hinta perustuu ulkopuolisen arvioitsijan vuonna 2019 tekemään arvioon Kalliomäen tonttien markkina-arvosta. Tontit K590T1 ja K590T2 myydään



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 102

01.12.2021

ARA-hintaan. Tontit sijaitsevat ARA:n enimmäishintavyöhykkeellä II, jossa hinta kerrostalotonteille on 130 €/k-m². Tällöin sekä tontin K590T1 että K590T2 hinta on 240 500 euroa. Lisäksi veloitetaan tontin lohkomiskustannukset 1090 euroa / tontti. Kauppasumma maksetaan kaupanteon yhteydessä.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella valtuusto päättää kiinteän omaisuuden myymisestä, jos omaisuuden arvo on yli miljoona euroa.

Litteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Kartta myytävästä tontista

Liite / Bilaga 2: Tonttihakemus

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Sipoon kunta myy Avain Yhtiöt Oy:lle, Avain Yhtiöt -konserniin kuuluvalle tytäryhtiölle tai perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun tontit seuraavasti:

- Kiinteistö 753-419-0004-1859 K590T4 kauppahintaan 891 000 euroa. Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. - Kiinteistö 753-419-0004-1856 K590T1 kauppahintaan 240 500 euroa. Tontille toteutetaan asumisoikeusasuntoja. - Kiinteistö 753-419-0004-1857 K590T2 kauppahintaan 240 500 euroa. Tontille toteutetaan asumisoikeusasuntoja.

Mikäli asumisoikeusasunnoille varatuille tonteille rakennetaan vapaarahoitteista asuntotuotantoa, ostaja on velvollinen maksamaan kunnalle markkinahinnan ja ARA:n enimmäistonttihinnan välisen erotuksen. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään tonttien asuntotuotantomuodon vaihtamisesta.

Lisäksi veloitetaan lohkomiskustannukset 1 090 euroa/tontti.

Kiinteistön 753-419-0004-1859 K590T4 osalta kauppahinta on maksettava ja kauppakirja on allekirjoitettava 31.5.2022 mennessä. Kiinteistöjen 753-419-0004-1856 K590T1 ja 753-419-0004-1857 K590T2 osalta varausmaksu 5% kauppahinnasta on maksettava yhden kuukauden kuluessa ARA:n lainavarauksesta ja kauppahinta on maksettava yhden kuukauden kuluessa ARA:n osapäätöksestä, kuitenkin viimeistään 30.6.2023. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 102

01.12.2021

yhdessä, valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen och vidare fullmäktige, att Sibbo kommun säljer tomter till Avainyhtiöt Oy, ett dotterbolag som tillhör Avain yhtiöt -koncernen eller under bildning varande bostadsbolags räkning enligt följande:

- Fastigheten 753-419-0004-1859 K590T4 till köp pris 891 000 euro. Tontille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. Frifinansierad bostäder kommer att bygga på tomten. - Fastigheten 753-419-0004-1856 K590T1 till köp pris 240 500 euro. Bostadsrättsbostäder kommer att bygga på tomten. - Fastigheten 753-419-0004-1857 K590T2 till köp pris 240 500 euro. Bostadsrättsbostäder kommer att bygga på tomten.

Om den frifinansierade bostadsproduktionen byggs på tomter som är reserverad för bostadsrättsbostäder är köparen skyldig att betala kommunen skillnaden mellan marknadspriset och ARA:s högsta tomtpris. Befullmäktigas tomtchefen att besluta om ändring av formen för bostadsproduktion av tomterna.

Köparen debiteras också styckningskostnader 1090 euro per tomt.

Köpebrevet för fastigheten 753-419-0004-1859 K590T4 måste undertecknas och köpesumman betalas senast den 31.5.2022. Reserveringsavgiften (5 % av försäljningspris) för fastigheterna 753-419-0004-1856 K590T1 ja 753-419-0004-1857 K590T2 måste betalas inom en månad efter ARA:s länreservation och köpebrevet måste undertecknas inom en månad efter ARA:s delbeslut, dock senast den 30.6.2023. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 tonttien sijainti K590T1, K590T2 ja K590T4 Avain Konserni

Liite Bilaga 2 Avain Tonttihakemus Kalliomäenkaari



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 103

01.12.2021

Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-408-0002-0023 Ragvalls ja kiinteistö 753-408-0004-0026 Ragvalls II / Inköp av fast egendom fastigheten 753-408-0002-0023 Ragvalls och fastigheten 753-408-0004-0026 Ragvalls II

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.12.2021 § 103

1360/10.00.01.05.00/2021

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi

Kunta on neuvotellut kiinteistöjen omistajan kanssa kiinteistöjen 753-408-0002-0023 Ragvalls (84 499 m²) ja 753-408-0004-0026 Ragvalls II (1463 m²) ostosta. Kiinteistöjen alueet ovat Uuden Porvoontien eteläpuolisten palstojen osalta Sipoo 2025 yleiskaavassa varattu TP – työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueeksi sekä pohjoisen palstan osalta A - taajamatoimintojen alueeksi. Kiinteistöt rajoittuvat Uusi Porvoontie – väylään sekä Porvoonväylään (valtatie 7) kiinteistön Ragvalls eteläosassa.

Kiinteistön Ragvalls eteläosa on rakennettu ja rakennukset muodostavat yhtenäisen pienehkön pihapiirin. Ragvalls II –kiinteistö on rakentamaton. Hankittavien kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 8,5962 ha.

Ragvalls -kiinteistöllä sijaitsee asuinkäytössä oleva v.1964 valmistunut kellarillinen omakotitalo sekä useampia muita lämmittämättömiä, ei käytössä olevia puurunkoisia rakennuksia. Ragvalls –kiinteistöllä kulkee energiayhtiön 110kV -ilmajohto. Ragvalls –kiinteistön eteläinen palsta sisältyy Sibbesborgin osayleiskaava-alueeseen ja palstalla on voimassa rakennuskielto.

Myyjä teettää Ragvalls –kiinteistön pohjoisen palstan osalta metsänhoitotyöt omaan lukuun metsälain säädösten puitteissa. Kunta on tehnyt kiinteistöistä ostotarjouksen, jonka kiinteistöjen omistaja on hyväksynyt. Hinnassa on huomioitu Ragvalls –kiinteistön rakennusten purkukustannuksia sekä oikeus asumisen jatkamiseen maksimissaan 2 vuoden ajaksi, jonka aikana myös kiinteistö tulee tyhjentää irtaimistosta. Kunta ostaa kiinteistöt kokonaishintaan 389 000€.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella kunnanhallituksella on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta 1 000 000 euroon saakka.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta ostaa kiinteistöt 753-408-0002-0023 Ragvalls ja 753-408-0004-0026 Ragvalls II yhteishintaan 389 000 euroa. Kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 8,5962 ha. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan laatimaan tämän päätöksen mukaisen kauppakirjan. Tonttipäällikkö, maankäyttöasiantuntija, maankäyttöinsinööri ja kehittämisspäällikkö, kaksi



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 103

01.12.2021

yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirjat. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 28.2.2022 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillisiä päätöksiä.

Markanvändningssektionens beslutar föreslå till kommunstyrelsen att Sibbo kommun köper fastigheterna 753-408-0002-0023 Ragvalls och 753-408-0004-0026 Ragvalls II till helhetspriset 389 000 €. Fastigheterna sammanräknande areal är ungefär 8,5962 ha. Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att utarbeta köpebrev enligt det här beslutet. Tomtchefen, markanvändningsexperten, markandvändningsingenjören och utvecklingschefen, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna köpebrevet. Köpebrevet måste undertecknas senast 28.2.2022, i annat fall förfaller detta beslut.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - kartta_Ragvalls

Liite Bilaga 2 - sijaintikartta Ragvalls



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 104

01.12.2021

Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.12.2021 § 104

127/00.01.01.03/2021

Valmistelija / Beredare: hallintosihteeri / förvaltningssekreterare Katja Eloranta, katja.eloranta(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknar tjänsteinnehavarbesluten för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto merkitsi viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade tjänstemannabesluten för kännedom.

Liitteet

Liite Bilaga 1 Marraskuun 2021 aikana vahvistetut kiinteistönluovutukset

Liite Bilaga 2 - Viranhaltijapäätökset 12.11.-25.11.2021



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 105

01.12.2021

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.12.2021 § 105

Ehdotus / Förslag	Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi Delgivningarna antecknas för kännedom.
Päätös / Beslut	Ilmoitusasioita ei ollut. Det fanns inga delgivningar.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 106

01.12.2021

Maankäyttöjaoston kokoukset vuonna 2022 / Markanvändningssektionens sammanträden år 2022

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.12.2021 § 106

1342/00.00.01.03/2021

Valmistelija / Beredare: hallintosihteeri / förvaltningssekreterare, Katja Eloranta, katja.eloranta(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto kokoontuu 2022 seuraavasti:

Torstai 20.1.2022 klo 17:00
Keskiviikko 16.2.2022 klo 17:00
Keskiviikko 16.3.2022 klo 17:00
Keskiviikko 20.4.2022 klo 17:00
Tiistai 24.5.2022 klo 17:00
Keskiviikko 8.6.2022 klo 17:00

Keskiviikko 31.8.2022 klo 17:00
Tiistai 27.9.2022 klo 17:00
Keskiviikko 12.10.2022 klo 17:00
Tiistai 15.11.2022 klo 17:00
Keskiviikko 30.11.2022 klo 17:00

Markanvändningssektionen håller sina möten under år 2022 enligt följande:

Torsdag 20.1.2022 kl. 17:00
Onsdag 16.2.2022 kl. 17:00
Onsdag 16.3.2022 kl. 17:00
Onsdag 20.4.2022 kl. 17:00
Tisdag 24.5.2022 kl. 17:00
Onsdag 8.6.2022 kl. 17:00

Onsdag 31.8.2022 kl. 17:00
Tisdag 27.9.2022 kl. 17:00
Onsdag 12.10.2022 kl. 17:00
Tisdag 15.11.2022 kl. 17:00
Onsdag 30.11.2022 kl. 17:00

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 107

01.12.2021

Maankäyttöjaoston esityslistan muut asiat / Markanvändningssektionens föredragningslistas övriga ärenden

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.12.2021 § 107

1412/10.00.00/2021

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää että erilaiset ideat ja asiat jotka halutaan nostaa esille ja tuoda mahdollisesti omana esityskohtanaan tulevissa kokouksissa käsitellään kohdassa ilmoitusasiat ja siellä voidaan käydä muutenkin keskustelua erilaisten asioiden osalta.

Markanvändningssektionen beslutar att olika ideer och saker som man vill lyfta fram och möjligen ta med som egen ärendepunkt i kommande möten ska behandla i punkten delgivningar och i den kan man annars också diskutera olika saker.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti että erilaiset ideat ja asiat jotka halutaan nostaa esille ja tuoda mahdollisesti omana esityskohtanaan tulevissa kokouksissa käsitellään kohdassa ilmoitusasiat ja siellä voidaan käydä muutenkin keskustelua erilaisten asioiden osalta.

Markanvändningssektionen beslutade att olika ideer och saker som man vill lyfta fram och möjligen ta med som egen ärendepunkt i kommande möten ska behandla i punkten delgivningar och i den kan man annars också diskutera olika saker.



Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 97, § 98, § 99, § 100, § 101, § 102, § 104, § 105, § 106, § 107

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.



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 103

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Sipoon kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on

Sipoon kunnan kunnanhallitus

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2

Sähköpostiosoite: kirjaamo(a)sipoo.fi

Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00–16.00
perjantai klo 8.00–14.00.



Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.