

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 24.03.2021 klo 17:00 - 19:40**Paikka / Plats** Teams etäkokous / Teams distansmöte**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 18	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdets laglighet och beslutförhet	4
§ 19	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 20	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 21	G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava / Delgeneralplan för Norra Paipis	7
§ 22	M4 Massbyn lämpökeskuksen asemakaavamuutos / M4 Detaljplaneändring för Massby värmecentral	14
§ 23	Tontin vuokraaminen / Arrende av tomt - 753-409-0013-0043 Korpiparkki, G13	18
§ 24	Tontin vuokraaminen / Arrende av tomt - Bastukärr, 753-421-0007-0251 Lingonskog, 753-421-0007-0280 Ljungars 2, Pynnönen International Ltd Oy	20
§ 25	Tontin vuokraaminen / Arrende av tomt - Bastukärr, 753-421-0007-0251 Lingonskog, Mestarinikkarit Oy	22
§ 26	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse 2021	24



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Rantala Juhani	17:00 - 19:40	puheenjohtaja/ordförande	
	Liljeström Maria	17:00 - 19:40	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Grönqvist Kjell	17:20 - 19:40	jäsen/medlem	§18-26
	Kajander Lauri	17:00 - 19:40	jäsen/medlem	
	Möller Henrik	17:03 - 19:40	jäsen/medlem	§18-26
	Wikström Mia	17:00 - 19:40	jäsen/medlem	
Poissa/ Frånvarande	Viita Mari			
Muu/ Övriga	Lindqvist Kaj	17:00 - 19:09	kh. puheenjohtaja / kst. ordförande	§18-21
	Kankfelt Tim	17:00 - 19:40	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Pokkinen Ahti	17:00 - 19:40	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Maja Paulina	17:00 - 19:40	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	
	Siren Pirjo	17:00 - 19:40	esittelijä/föredragande	
	Lyytinen Jarkko	17:00 - 19:40	asiantuntija/sakkunnig	
	Tallberg Dan	17:00 - 19:40	asiantuntija/sakkunnig	
	Lodenius Staffan	17:00 - 18:55	asiantuntija/sakkunnig	§18-21
	Söderström Panu	17:00 - 18:55	asiantuntija/sakkunnig	

Allekirjoitukset
Underskrift

Juhani Rantala

Paulina Maja

puheenjohtaja
ordförandepöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 18 - 26

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justerat

Mia Wikström

Lauri Kajander

pöytäkirjantarkastaja

pöytäkirjantarkastaja



protokolljusterare

protokolljusterare

Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
1.4.2021 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.om. 1.4.2021.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 18

24.03.2021

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.03.2021 § 18

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

§ 19

24.03.2021

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.03.2021 § 19

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Mia Wikström ja Lauri Kajander.

Till protokolljusterare valdes Mia Wikström och Lauri Kajander.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 20

24.03.2021

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.03.2021 § 20

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan, sillä muutoksella että asia 5 "G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava" käsitellään ensimmäisenä varsinaisena asiana.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan, med den ändringen att ärende 5 "Delgeneralplan för Norra Paipis" behandlas som första egentliga ärendet.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 21

24.03.2021

G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava / Delgeneralplan för Norra Paipis

Kokouskäsittelyt vuosilta 2013-2020 löytyy liitteestä 13.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.03.2021 § 21

393/10.02.02/2021

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

Kaavaprosessin vaiheet:

Pohjois-Paippisten osayleiskaava tuli vireille helmikuussa 2016. Osayleiskaavan laatimisessa on sovellettu uutta paikkatietopohjaisiin edullisuusvyöhykkeisiin perustuvaa menetelmää rakennusoikeuden mitoituksessa. Osayleiskaava oli myös alussa tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena siten, että yleiskaava toimisi suoraan rakennusluvan perusteena (MRL 44 §). Osayleiskaavaluonnosta käsiteltiin maankäyttöjaostossa 21.11.2016. Osayleiskaavaehdotuksia käsiteltiin maankäyttöjaostossa 27.11.2017, 19.3.2018, 24.9.2018, 19.11.2018 sekä kunnanhallituksessa 12.2.2019.

Osayleiskaava lähetettiin takaisin valmisteluun yhteensä viisi kertaa. Kaavan mitoitusta ja rakentamisalueiden laajuutta on kasvatettu osayleiskaavatyön aiemmissa vaiheissa kunnanhallituksen päätösten mukaisesti. Osayleiskaavaluonnoksessa uusia rakennuspaikkoja oli 383 kpl, ensimmäisessä ehdotuksessa (11/2017) 352 kpl, toisessa ehdotuksessa (3/2018) 389 kpl, kolmannessa ehdotuksessa (9/2018) 451 kpl ja nähtäville 25.2.–15.4.2019 menneessä osayleiskaava-ehdotuksessa 494 kpl.

Osayleiskaavaehdotuksesta (nähtävillä MRL:n mukaisesti 25.2.-15.4.2019) saatiin lausunnot mm. seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, HSL, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Porvoon museo, Sipoon rakennusvalvonta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Sipoon vesi, Metsähallitus, Järvenpään kaupunki, Pornaisten kunta. Annetuissa lausunnoissa kaavaratkaisun arvioitiin mahdollistavan koko kunnan ja kaupunkiseudun tasolla arvioituna liian paljon asemakaava-alueiden ulkopuolelle sijoituvaa uudisrakentamista. Erityisesti viranomaislausunnoissa tuotiin esille huoli kaavaratkaisun tuottaman yhdyskuntarakenteen kestävydestä, rakennuspaikkojen runsaasta määrästä sekä rakentamisen sijoittumisesta kunnan olevien taajama-alueiden ulkopuolelle.

Osayleiskaavaehdotuksesta jätettiin yhteensä 51 muistutusta, joissa muutamassa oli allekirjoittajina useampia maanomistajia. 4 muistutusta tuli alueella toimivilta yhteisöiltä. Useiden maanomistajien allekirjoittamisissa



yhteiskirjelmissä korostui huoli sijainniltaan ohjeellisten ulkoilureittien liian yksityiskohtaiseksi koetusta esittämisestä kaavamateriaaleissa sekä Kaskelantien varrelle sijoittuvaan, yksityiseen hankkeeseen pohjautuvaan siirtolapuutarha-alueeseen kohdistunut kritiikki. Monet muistutuksista koskivat yksittäisille kiinteistöille osoitettua rakennuspaikkojen määrää tai paikkojen sijoittumista kiinteistöjen alueella. Muistutuksissa otettiin kantaa myös esimerkiksi erityisiä ympäristöarvoja sisältävien maa- ja metsätalousalueiden (MY-alueet) rajautumiseen eri osissa suunnittelualuetta.

Osayleiskaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet. Tarkemmin osayleiskaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä näihin annettuihin vastineisiin voi tutustua korjatun kaavaehdotuksen kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa.

Vuoden 2019 kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kunnan maankäyttöjaosto (8.4.2020) ja kunnanhallitus (20.4.2020) ovat linjanneet uuden, korjatun kaavaehdotuksen laatimisesta hyväksymiensä, päivitettyjen suunnitteluperiaatteiden pohjalta. Erityisesti kaavan mitoitusta on kehitetty rakennuspaikkamäärältään maltillisempaan Sipoon nykyisen yleiskaavan 2025 määrittelemään suuntaan.

Lausunnoista ja muistutuksista vastineineen on laadittu kaavaehdotuksen liitteenä oleva vastineraportti. Ennen kaikkea saatu palaute on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin laadituissa korjatuissa suunnitteluperiaatteissa ja niiden pohjalta laaditussa korjatussa kaavaehdotuksessa.

Pohjois-Paippisten osayleiskaavan työkokous pidettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 19.11.2020. Kokouksessa esiteltiin päivitetty suunnitteluperiaatteet ja käytiin läpi kaavaehdotuksesta saatu palaute. ELY-keskus piti suunnitteluperiaatteita pääosin oikean suuntaisina, mutta osittain riittämättöminä tai ristiriitaisina mm. muuhun seudulliseen alueidenkäytön ohjaukseen nähden. Työkokouksessa saatu palaute huomioitiin korjatun kaavaehdotuksen laadinnassa aiemmin kunnanhallituksessa päätettyjen periaatteiden puitteissa ja mm. kaavaselostusta täydennettiin.

Osayleiskaavaehdotuksesta saadun palautteen, ELY-keskuksen kanssa käydyn työneuvottelun ja päivitettyjen suunnitteluperiaatteiden pohjalta on laadittu korjattu osayleiskaavaehdotus. Samalla on päivitetty kaavatyön pohjaksi tehtyä liikenneselvitystä.

Korjatun kaavaehdotuksen periaatteet ja tarkistettu ehdotus:

Kunnanhallitus hyväksyi 20.4.2020 alla olevat Pohjois-Paippisten tarkistetun osayleiskaavaehdotuksen suunnitteluperiaatteet. Kunkin suunnitteluperiaatteen yhteydessä on alla kuvattu, miten periaate näkyy tarkistetussa osayleiskaavaehdotuksessa:

**Kaksiasuntoisuuden mahdollisuus poistetaan osayleiskaavamääräyksistä.**

Kaksiasuntoisuus poistettiin korjatusta kaavaehdotuksesta, ensimmäisestä ehdotuksesta saadun palautteen vuoksi ja kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti.

Sivuasunto jätetään käsittelemättä osayleiskaavamääräyksissä.

Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen täydentäminen sivuasuntoja koskien, on käynnissä. Osayleiskaavan etenemistä sitovat kunnanhallituksen ja -valtuuston periaatteet, joiden mukaisesti sivuasunnot jätetään käsittelemässä kaavassa. Sivuasuntoa ohjaavat määräykset on tasapuolisempaa maanomistajille ratkaista koko kunnan alueella rakennusjärjestyksessä eikä yksittäisellä kaava-alueella.

Sipoon kunnanvaltuuston aiemman päätöksen 15.6.2015 mukaisesti poikkileikkausajankohtana säilytetään vuosi 2000.

Osayleiskaavassa ohjeelliset rakennuspaikat osoitetaan kiinteistökohtaisesti pohjautuen kaavatyössä laadittavaan mitoitustaulukkoon, joka perustuu työssä määriteltäviin uudisrakentamisen edullisuusvyöhykkeisiin. Mitoituksen poikkileikkausvuotena käytetään maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi kunnanvaltuuston päätöksen (KV 44§, 15.6.2015) mukaisesti vuotta 2000. Ajankohta on luonteva suunnittelualueen rakentamishistorian valossa ja yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta.

Kaavaa valmisteltaessa on arvioitu, että mitoituksen poikkileikkausvuoden asettaminen 20 vuotta nykyhetkeä aiempaan ajankohtaan on riittävän pitkä aika varmistamaan kiinteistöjen nykyisten omistajien välinen tasapuolinen kohtelu sekä estämään tilanteet, jossa viime aikoina suoritettut kiinteistön lohkomiset tuottaisivat maanomistajille epätasapuolisesti jakautuvia hyötyjä verrattuna kiinteistöään lohkomattomiin maanomistajiin.

MRL 44 §:ää ei sovelleta osayleiskaavatyön loppuun saattamisessa.

Rakennuspaikat osoitetaan ohjeellisina ja jokainen paikka vaatii suunnittelutarveratkaisun ennen rakennusluvan myöntämistä. Uuden osayleiskaavaehdotuksen valmistelussa luovuttiin myös pyrkimyksestä soveltaa MRL 44§:n mukaista mahdollisuutta myöntää alueelle rakennuslupia suoraan yleiskaavan pohjalta, koska saatujen lausuntojen pohjalta edellytyksiä tälle ei nähty riittäviksi.

Vaadittua suunnittelun tarkkuustasoa kunkin rakennuspaikan olosuhteiden selvittämisessä ja suunnittelussa ei katsottu maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) hyväksymien uusien suunnitteluperiaatteiden pohjalta tarkoituksenmukaiseksi. Ratkaisut olisivat edellyttäneet liian tarkkaa suunnittelua osayleiskaavatasolle.

**Muutokset korjatussa ehdotuksessa tiivistetysti:**

Korjatussa ehdotuksessa uudisrakentamisen paikkoja on osoitettu siten, että rakennuspaikoilla kyetään vastaamaan, Sipoon yleiskaavan 2025 mahdollistamissa määrin, alueen uusien rakennuspaikkojen kysyntään alueella. Kaava mahdollistaa suunnittelualueelle 384 uutta rakentamispaikkaa, mikä vastaa noin 900 uutta asukasta. Mitoitus vastaa määrällisesti kaavaluonnosta, ja se asettuu myös Sipoon yleiskaava 2025:n mukaisen kantatilamitoituksen (372 rakennuspaikkaa) tasolle.

Vesi- ja viemäriverkkojen läheisyys on huomioitu rakentamisen määrää ohjaavassa mitoituksessa edullisuutta lisäävinä tekijöinä, ja näiden painoarvoa on kaavatyön aikana kasvatettu maankäyttöjaoston 19.3.2018 tekemän linjauksen mukaisesti. Näin nykyinen vesi- ja viemäriverkosto tukee osaltaan kaavan tavoitteita olemassa olevan infrastruktuurin täysimääräisestä hyödyntämisestä. Vesihuollon pääverkoston kapasiteetti ei siis ole esteenä alueiden kehittämiselle.

Osoitetut rakennuspaikat toteutuvat vähitellen, yksittäisten maanomistajien tarpeiden mukaisesti, ja kokemukset ovat osoittaneet, että tämänkaltaisilla maaseutumaisilla alueilla huomattava osuus kaavan sallimista rakennuspaikoista ei ollenkaan ajankohtaistu kaavan voimassaoloaikana. Kaavassa esitettyjen uusien rakennuspaikkojen toteutumisen on arvioitu jakautuvan noin 25 vuoden aikajänteelle, jolloin vuosittain alueella käynnistettäisiin keskimäärin enintään noin 15 omakotitalon rakentaminen.

Muutosten myötä yksikään kiinteistö ei ole menettänyt ainoata rakennuspaikkaansa, sillä kaavan mitoitukseen sisältyy jo aiemmin linjattu lisäehto, joka varmistaa rakennuspaikan rakentamattomille kiinteistöille vyöhykkeillä 1–4.

Rakennuspaikat on osoitettu ohjeellisina kaavaselostuksen liitekartalla, ja paikkojen toteutus edellyttää aina erillistä suunnittelutarveratkaisua. Rakennuspaikat eivät aiemmasta poiketen mahdollista lähtökohtaisesti kaksiasuntoisten asuinrakennusten toteuttamista. Rakennuspaikalle sallitusta rakentamisen määrästä ja muista ominaisuuksista säädetään kunnan rakennusjärjestyksessä, jota noudatetaan kaava-alueella.

Kyläalueiden (AT-1, AT-2) laajuutta on tarkistettu alaspäin. Merkittävä osa aiemmassa kaavaehdotuksessa esitetyistä AT-2-alueista on esitetty M-1-aluemerkinnällä, joka kuvaa väljempää maaseutu-asutuksen keskittymiä varsinaisen kyläalueen ulkopuolella.

Kaavan liikenneselvityksiä on päivitetty ja täydennetty. Kaavan liitteeksi on myös laadittu ohjeellinen liittymätarkastelu alueen yksityistieverkon täydentämiseksi siten, että uudet ohjeelliset rakennuspaikat saadaan



kytkettyä tieverkkoon minimoiden liittymien kokonaismäärän yleisellä tieverkolla. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys Linsvedintien varrella on osoitettu aiempaa laajempaan, Pornaisten rajalle saakka, pohjautuen kunnan kävelyn ja pyöräilyn palveluverkkoselvityksen tavoitteisiin. Haarajoen asemalle suuntautuvia jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeita on tarkennettu. Ulkoilureitit on puolestaan esitetty kaavassa aiempaa yleispiirteisemmin, strategisina yhteystarpeina.

Alueella sijaitsevien pohjavedenottamoiden, vedenkäsittelylaitoksen ja tietoliikennemastolle varatun alueen kaavamerkinnät on eroteltu toisistaan. Vedenkäsittelylaitoksen suoja-alue on poistettu Keski-Uudenmaan veden tarkennetun linjauksen pohjalta.

Pilaantuneiden maiden kohteiden (PIMA-kohteet) esittämistä kaavakartalla on tarkennettu, ja kaavaselostukseen on liitetty kartta ja taulukko esitetyistä Matti-tietokannan kohteista.

Kummelbergetin SL-alueen yksityiskohtaista rajautumista on tarkistettu yksittäisten kiinteistöjen osalta yhteistyössä Uudenmaan liiton kanssa.

Kaavaan on tehty muistutusten pohjalta yksittäisiä kiinteistöjä koskevia tarkistuksia.

Kaavaehdotukseen tehtyjen, paikoin varsin merkittävien muutoksien johdosta korjattu osayleiskaavaehdotus tullaan asettamaan uudelleen ehdotuksena nähtäville MRA:n 32 § mukaisesti.

Lausunnonantajat

Osayleiskaavan korjatusta ehdotuksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Väylävirasto
- Uudenmaan liitto
- Järvenpään kaupunki
- Keravan kaupunki
- Tuusulan kunta
- Pornaisten kunta
- Mäntsälän kunta
- Museovirasto
- Porvoon museo – Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Sipoon vesi
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan / Sipoon Energia Oy



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 21

24.03.2021

- Gasum Oy
- Metsäkeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Sipoon yrittäjät ry
- Sipoon seurakunnat
- Västra Paipis Jaktförening rf

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja että Pohjois-Paippisten korjattu osayleiskaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen godkänna bemötandena till förslagetets utlåtanden och anmärkningar och lägga fram Norra Paipis delgeneralplaneförslag i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 32 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Käsittely / Behandling Esittelijä muutti ehdotuksena.

Muutettu ehdotus / Ändrat förslag

Maankäyttöjaostoa tiedotetaan osayleiskaavaehdotuksesta. Tiedotus ja käyty keskustelu merkitään tiedoksi.

Markanvändningssektionen informeras om delgeneralplanen. Informationen och den förda diskussion antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag.

Liitteet

Liite / Bilaga 1: G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavakartta

Liite / Bilaga 2: G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavamerkinnet

Liite / Bilaga 3 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, Kaavamääräykset ja -merkinnät

Liite / Bilaga 4 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaselostus

Liite / Bilaga 5 - Delgeneralplan för Norra Paipis, delgeneralplan, beskrivning

Liite / Bilaga 6 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, mitoitusjärjestelmä

Liite / Bilaga 7: G26 Delgeneralplan för Norra Paipis, planförslag, dimensioneringssystemet

Liite / Bilaga 8: G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, mitoitustaulukko 2000

Liite / Bilaga 9 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, palauteraportti



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 21

24.03.2021

- Liite / Bilaga 10 - G26 Delgeneralplan för Norra Paipis, planförslag, responsrapport
- Liite / Bilaga 11 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, Rakennuspaikat ja liittymätarkastelu
- Liite / Bilaga 12 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, Rakennuspaikat kiinteistöittäin
- Liite / Bilaga 13 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, käsittelyt 2013-2020



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 22

24.03.2021

M4 Massbyn lämpökeskuksen asemakaavamuutos / M4 Detaljplaneändring för Massby värmecentral

MAAJAOS § 106

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 19.11.2018
Valmistelija / Beredare: Kaavoitusarkkitehti Jarkko Lyytinen,
jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Kaavatyön tausta ja tavoite

Kaava-alue sijoittuu Sipoon Massbyn aluelle. Alue rajautuu idässä Massbyntiehen, etelässä ja lännessä rajan muodostaa Kotkatie. Alueella sijaitsee Keravan Energian sähköasema. Suunnittelualueen vieressä sijaitsevat Arla Oyn aluetoimisto ja Sipoon meijeri. Asemakaavamuutos koskee Sipoon Massbyn kylän kiinteistöä 753-419-3-29. Suunnittelualueen laajuus on noin 1,5 ha.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Keravan Energia Oy:n suunnittelema Söderkullan maakaasukäyttöisen lämpökeskuksen siirto Uuden Porvoontien varresta Massbyn alueelle. Samalla päivitetään voimassa olevaa asemakaavaa toteutuneen tilanteen mukaisesti alueella sijaitsevan sähköaseman ja voimajohtojen osalta. Kaavassa huomioidaan myös uusi Landbo-Massby 110 kV:n voimajohtolinjaus.

Asemakaavamuutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Lämpökeskuksen siirtäminen olemassa olevan tehdasalueen läheisyyteen mahdollistaa tehtaiden hukkalämmön hyötykäytön. Asemakaavamuutoksen myötä yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakentaminen sijoittuu tarkoituksenmukaisemmin suhteessa muuhun maankäyttöön. Uusi maankäyttö tukeutuu olemassa olevaan tieverkostoon.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavamuutos mahdollistaa lämpökeskuksen sijoittamisen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET). Alueellasisijaitsevan sähköaseman osalta ET-kaavamerkintä toteaa toteutuneen maankäytön. Rakennusalamerkinnällä on osoitettu sijainnit lämpökeskukselle (et-1) sekä olemassa olevalle sähköasemalle (et-2). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna e, joka kertoo kerrosalansuhteen tontin pinta-alaan. Kaavassa osoitettu tehokkuusluku e=0,10 muodostaa alueelle noin 1 350 k-m² rakennusoikeuden. Voimajohdoille (z) ja maakaasujohdolle (k) on osoitettu ohjeelliset osa-alerajaukset. Maisemalliset arvot on huomioitu jättämällä Massbyntienvarrelle leveä suojaviheralue (EV). Liikenteellisesti kaava tukeutuu olemassa olevaan Kotkantiehen.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvistä aineistoista pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Porvoon museo – Itä-Uudenmaan maakuntamuseo, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Fingrid Oyj,



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 22

24.03.2021

Sipoon luonnonsuojelijat.

Kunnan sisäisille viranomaisahoille järjestetään kaavaehdotuksen esittelytilaisuus, jonka yhteydessä tai jälkeen he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

Liitteet / Bilagor

Liite 1/106. § MAAJAOS: Kaavakartta

Liite 2/106. § MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 3/106. § MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget och byggnadsanvisningarna läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Pååtös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

KH § 305

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 27.11.2018

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1 / 305. § KH: Kaavakartta

Liite / Bilaga 2 / 305. § KH: Kaavaselostus

Liite / Bilaga 3 / 305. § KH: Kaavaselostuksen liitteet

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää että kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27§:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget och byggnadsanvisningarna läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 22

24.03.2021

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.03.2021 § 22

392/10.02.03/2021

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

Kaavatyön tausta ja tavoite

Kaava-alue sijoittuu Sipoon Massbyn aluelle. Alue rajautuu idässä Massbyntiehen, etelässä ja lännessä rajan muodostaa Kotkatie. Alueella sijaitsee Keravan Energian sähköasema. Suunnittelualueen vieressä sijaitsevat Arla Oyn aluetoimisto ja Sipoon meijeri. Asemakaavamuutos koskee Sipoon Massbyn kylän kiinteistöä 753-419-3-29. Suunnittelualueen laajuus on noin 1,5 ha.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan Keravan Energia Oy:n suunnittelema Söderkullan maakaasukäyttöisen lämpökeskuksen siirto Uuden Porvoontien varresta Massbyn alueelle. Samalla päivitetään voimassa olevaa asemakaavaa toteutuneen tilanteen mukaisesti alueella sijaitsevan sähköaseman ja voimajohtojen osalta. Kaavassa huomioidaan myös uusi Landbo-Massby 110 kV:n voimajohtolinjaus.

Asemakaavamuutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Lämpökeskuksen siirtäminen olemassa olevan tehdasalueen läheisyyteen mahdollistaa tehtaiden hukkalämmön hyötykäytön. Asemakaavamuutoksen myötä yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakentaminen sijoittuu tarkoituksenmukaisemmin suhteessa muuhun maankäyttöön. Uusi maankäyttö tukeutuu olemassa olevaan tieverkostoon.

Asemakaavaehdotus

Kaavamuutos mahdollistaa lämpökeskuksen sijoittamisen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueelle (ET). Alueellasisijaitsevan sähköaseman osalta ET-kaavamerkintä toteaa toteutuneen maankäytön. Rakennusalamerkinnällä on osoitettu sijainnit lämpökeskukselle (et-1) sekä olemassa olevalle sähköasemalle (et-2). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna e, joka kertoo kerrosalansuhteen tontin pinta-alaan. Kaavassa osoitettu tehokkuusluku e=0,10 muodostaa alueelle noin 1 350 k-m² rakennusoikeuden. Voimajohtoilille (z) ja maakaasujohdolle (k) on osoitettu



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 22

24.03.2021

ohjeelliset osa-alue-rajaukset. Maisemalliset arvot on huomioitu jättämällä Massbyntienväylälle leveä suojaviheralue (EV). Liikenteellisesti kaava tukeutuu olemassa olevaan Kotkantiehen.

Asemakaavamuutos oli ehdotuksena nähtävillä 16.5 - 17.6.2019 ja pyydettiin lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Porvoon museo – Itä-Uudenmaan maakuntamuseo, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Fingrid Oyj, Sipoon luonnonsuojelijat.

Kaavamuutoksesta saatiin 5 lausuntoa ja ei muistutuksia. Vastineraportti on kaavan liiteaineistossa, lausuntojen pohjalta aineistoon tuli lähinnä teknisiä korjauksia ja ohjeistusta luvituksesta. Asemakaavan muutos on valmis hyväksymiskäsittelyyn.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineet M4 Massbyn lämpökeskuksen asemakaavamuutoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till M4 Detaljplaneändring för Massby värmecentral och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplan.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite / Bilaga 1: M4 Massbyn lämpökeskuksen asemakaavamuutos, kaavakartta

Liite / Bilaga 2: M4 Massbyn lämpökeskuksen asemakaavamuutos, Kaavaselostus

Liite / Bilaga 3: M4 Massbyn lämpökeskuksen asemakaavamuutos, Kaavaselostuksen liitteet



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 23

24.03.2021

Tontin vuokraaminen / Arrende av tomt - 753-409-0013-0043 Korpiparkki, G13

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.03.2021 § 23

384/10.00.02.02/2021

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert
Janne Juslin, janne.juslin(a)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut Metsähallituksen kanssa noin 4500 m²:n suuruisen alan vuokraamisesta kiinteistöstä 753-409-0013-0043 Korpiparkki. Kiinteistö sijaitsee Knutersintien varrella, ja siltä on hyvät kulkuyhteydet Sipoonkorven kansallispuistoon. Kiinteistö on merkitty (G13) Sipoon yleiskaava 2025:ssä MLY merkinnällä. (Laajat yhtenäiset metsäalueet/Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Merkinnällä osoitetaan pääasiassa metsätalouskäytössä olevia, pinta-alaltaan laajoja ja yhtenäisiä metsäalueita, jotka ovat seudullisen ekologisen verkoston kannalta merkittäviä. Alueiden sisään jää myös vesialueita. Alueita käytetään pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi myös muihin tarkoituksiin, kuten maanviljelyyn, haja-asutusluontoiseen rakentamiseen ja loma-asumiseen. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin. Alueen suunnittelussa tulee turvata metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toimintaedellytykset. Alueen säilyminen yhtenäisenä tulee turvata välttämällä alueen pirstomista muulla maankäytöllä siten, että syntyy alueen kokoon nähden vaikutuksiltaan laaja-alaista, pysyvää tai muuta merkittävää pitkäkestoista haittaa. Alueelle voidaan toteuttaa ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Reittien sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot. Toteuttamisen tulee perustua yksityiskohtaiseen suunnitelmaan.)

Alueelle on tarkoitus sijoittaa pysäköintialue palvelemaan Sipoonkorven kansallispuistoa. Hankkeen odotetaan edistävän matkailua Sipoossa ja tuovan lisää asiakkaita sipoolaisille matkailualan yrityksille. Pysäköintialueen rakentaminen on tarkoitus toteuttaa yhdessä Metsähallituksen kanssa ja rakentamisen kustannukset on tarkoitus jakaa Kunnan sekä Metsähallituksen kesken. Pysäköintipaikan tarvitsema maa-alue tulisi vuokrata Metsähallitukselle siitä syystä, että Metsähallitus investoi vain hallinnoimilleen maille. Koska Metsähallituksen on tarkoitus myös yllä- ja kunnossapitää pysäköintialuetta, on kunnossapitovastuun osoittaminen vuokrasopimuksen myötä selkeää.

Vuosivuokraksi on sovittu 100 euroa. Vuokra-aika on 20 vuotta. Vuokra-aika alkaa 1.4.2021 ja päättyy 31.3.2041.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 23

24.03.2021

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa liitekartan mukaisen noin 4500 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-409-0013-0043 Korpiparkki Metsähallitukselle.

Vuokra on 100 euroa/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 20 vuotta. Vuokralaisella ei ole oikeutta alivuokrata tai muutoin luovuttaa vuokra-aluetta kolmannelle ilman Sipoon kunnan kirjallista suostumusta.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava 30.9.2021 mennessä, muuten tämä päätös raukeaa.

Tonttipäällikkö maankäyttöinsinööri, maanmittausinsinööri ja maankäyttöasiantuntija valtuutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimus, kaksi yhdessä.

Markanvändningssektionen beslutar att föreslå för kommunstyrelsen att Sibbo kommun arrenderar ett ca 4500 m² stort outbrutet område från fastigheten 753-409-0013-0043 Korpiparkki till Forststyrelsen.

Arrendeavtalet måste undertecknas senast den 30.9.2021. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchef, markanvändningsexpert och markanvändningsingenjör och markanvändningsexperten befullmäktigas att underteckna arrendeavtalet, två tillsammans.

Arrenden är 100 euro/ år. Arrendet binds till levnadskostnadsindexet. Arrendetiden är 20 år. Arrendetagaren har inte rätt att hyra ut arrendeområdet i andra hand eller i andra fall överlämna det till en tredje part utan en skriftligt samtycke av Sibbo kommun.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite / Bilaga 1- Lähestymiskartta, Tontin vuokraaminen 753-409-0013-0043 Korpiparkki, G13

Liite / Bilaga 2 - Kartta vuokrattavasta alasta, Tontin vuokraaminen 753-409-0013-0043 Korpiparkki, G13



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 24

24.03.2021

Tontin vuokraaminen / Arrende av tomt - Bastukärr, 753-421-0007-0251 Lingonskog, 753-421-0007-0280 Ljungars 2, Pynnönen International Ltd Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.03.2021 § 24

394/10.00.02.02/2021

Valmistelija /Beredare: vs. tonttipäällikkö/ tf. tomtchef Dan Tallberg
maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert Janne Juslin
janne.juslin(a)sipoo.fi

Pynnönen International Ltd Oy ilmoittanut haluavansa vuokrata oheisen liitekartan mukaisen noin 24 000 m²:n suuruisen alan kiinteistöistä 753-421-0007-0251 Lingonskog ja 753-421-0007-0280 Ljungars 2 kolmeksi vuodeksi. Ala sijaitsee Sipoon kunnassa, Bastukärrin asemakaava-alueella korttelissa 705.

Pynnönen International Ltd Oy on pitkän linjan kuljetusliike, joka tarjoaa kansainväliset logistiikka- ja kuljetuspalvelut sekä huolinta- ja varastointipalvelut.

Vuokrattavalle alueelle on tarkoitus rakentaa varasto- ja sosiaalityöyhteensä n. 4 200 k-m²:n verran elintarvikkeiden kuljetukseen käytettävien kuormalavojen varastointia, korjausta ja tarkastustoimintaa varten.

Vuokrattava alue sijaitsee Bastukärrin asemakaavan korttelissa 705 tontilla 7. Alueen asemakaavassa rakennusoikeus on merkitty tonttitehokkuusluvulla $e = 0,35$ eli rakennusoikeutta on 8 400 k-m². Alue on merkitty asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1).

Vuokrasopimus tehdään 30 vuodeksi ja vuosivuokra on täten 40 320 €. Vuokra tarkistetaan elinkustannusindeksin mukaan kalenterivuosittain. Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokratilaa sopimuksen voimassaoloaikana. Tontin arvo määritetään ostoajankohdan markkina-arvon mukaan.

Ulkopuolisen arvioitsijan 28.4.2017 tekemän arvion mukaan korttelin 704 T-1 osan rakennusoikeuden markkina-arvo on 80 euroa/k-m² jolloin alueen arvo olisi 672 000 euroa.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 24 000 m²:n suuruisen



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 24

24.03.2021

määräalan kiinteistöistä 753-421-0007-0251 Lingonskog ja 753-421-0007-0280 Ljungars 2 Pynnönen International Ltd Oy :lle tai perustettavan yhtiön lukuun. Määräalan vuosivuokra on 40 320€ ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra aika on 30 vuotta.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan tämän päätöksen mukainen vuokrasopimus.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimus. Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.06.2021. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun arrenderar enligt bifogade bilagekarta ett ungefär 24 000 m2 stort område av fastighetererna 753-421-0007-0251 Lingonskog och 753-421-0007-0280 Ljungars 2 till Pynnönen International Ltd Oy eller För ett under bildning varande bolags räkning. Områdets årshyra är 40 320€ och den binds till levnadskostandsindexet. Arrendetiden är 30 år.

Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att förbereda arrendeavtalet enligt det här beslutet.

Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna arrendeavtalet. Arrendeavtalet måste undertecknas och köpesumman betalas senast den 30.06.2021. I annat fall förfaller detta beslut.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt ändrade förslag.

Liitteet

Liite / Bilaga 1: Lähestymiskartta, Tontin vuokraaminen Bastukärr, 753-421-0007-0251 Lingonskog, Mestarinikkarit Oy

Liite / Bilaga 2: Kartta vuokrattavasta alasta, Tontin vuokraaminen, 753-421-0007-0251 Lingonskog, 753-421-0007-0280 Ljungars 2, Pynnönen International Ltd Oy



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 25

24.03.2021

Tontin vuokraaminen / Arrende av tomt - Bastukärr, 753-421-0007-0251 Lingonskog, Mestarinikkarit Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.03.2021 § 25

395/10.00.02.02/2021

Valmistelija /Beredare: vs. tonttipäällikkö/tf tomtchef dan.tallberg(at)sipoo.fi
maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert Janne Juslin
janne.juslin(at)sipoo.fi

Mestarinikkarit Oy ilmoittanut haluavansa vuokrata oheisen liitekartan mukaisen noin 12 000 k-m² suuruisen määrään kiinteistöstä 753-421-0007-0251 Lingonskog kolmekymmeneksi vuodeksi. Ala sijaitsee Sipoon kunnassa, Bastukärrin asemakaava-alueella korttelissa 705. Vuokralaiseksi on tarkoitus tulla Nikkarit Holding Oy tai perustettavan yhtiön lukuun.

Nikkarit Group on pitkäaikainen pohjoismainen rakennusalan toimija. Listoituksen erikoisosaajien kädenjälki on nähtävissä kymmenissä tuhansissa kodeissa, hotelleissa, konttoreissa ja liiketiloissa Suomessa sekä rajojemme ulkopuolella. Nikkarit Groupin liikevaihto on n. 20 miljoonaa euroa ja konserni työllistää n. 200 henkilöä.

Vuokrattava määräala sijaitsee Bastukärrin logistiikka-alueella asemakaavan korttelissa 705 tontilla 7. Asemakaavassa alueen rakennusoikeus on merkitty tonttitehokkuusluvulla e =0,35 eli rakennusoikeutta määrälalla on 4 200 k-m². Alue on merkitty asemakaavassa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T-1).

Vuokrattavalle määrälalle on tavoitteena rakentaa kaikkiaan 3 rakennusta seuraavasti:

- rakennus 1, aloitus syyskuu 2021 (1 000 k-m² varasto-/tuotantotila ja 400m² toimistotiloja)
- rakennus 2, aloitus syyskuu 2023 (1 400k-m² varasto-/tuotantotila)
- rakennus 3, aloitus keuhä 2025 (1 400k-m² varasto-/tuotantotila)

Ulkopuolisen arvioitsijan tekemän arvion mukaan korttelin 704 T-1 osan rakennusoikeuden markkina-arvo on 80 euroa/k-m² jolloin alueen myyntihinta olisi 336 000 euroa. Vuokrasopimus määrälasta tehdään 30 vuodeksi ja vuosivuokra on 6% tontin myyntihinnasta joka on täten 20 160 €. Vuokra tarkistetaan elinkustannusindeksin mukaan kalenterivuosittain. Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokrakohte sopimuksen voimassaoloaikana. Tontin arvo määritetään ostoajankohdan markkina-arvon mukaan.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 25

24.03.2021

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Sipoo kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 12 000 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-421-0007-0251 Lingonskog Vuokralainen on Nikkarit Holding Oy /perustettavan yhtiön lukuun. Alueen vuosivuokra on 20 160€ ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra aika on 30 vuotta. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelevaan tämän päätöksen mukainen vuokrasopimus.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan vuokrasopimus. Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.06.2021. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun arrenderar enligt bifogade bilagekarta ett ungefär 12000 m² stort område av fastigheten 753-421-0007-0251 Lingonskog till Nikkarit Holding Oy/ För ett under bildning varande bolags räkning. Områdets årshyra är 20 160€ och den binds till levnadskostandsindexet. Arrendetiden är 30 år. Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att förbereda arrendeavtalet enligt det här beslutet.

Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna arrendeavtalet. Arrendeavtalet måste undertecknas och köpesumman betalas senast den 30.06.2021. I annat fall förfaller detta beslut.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite / Bilaga 1: Lähestymiskartta, Tontin vuokraaminen Bastukärr, 753-421-0007-0251 Lingonskog, Mestarinikkarit Oy

Liite / Bilaga 2: Kartta vuokrattavasta alasta, Tontin vuokraaminen / Arrende av tomter - Bastukärr, 753-421-0007-0251 Lingonskog, Mestarinikkarit Oy



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 26

24.03.2021

Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse 2021

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.03.2021 § 26

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 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: Helmikuun 2021 aikana vahvistetut kiinteistöluovutukset

Liite / Bilaga 2: Viranhaltijapäätökset 11.2.-18.3.2021, maajaos



Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 25, § 26

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.