

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 08.06.2022 klo 17:00 - 19:53**Paikka / Plats** Juhlatalo 1.krs Brander Sali; Vanha vesitorninmäki 1 / Festsalen 1. vån.
Brander-salen, Gamla vatten**Käsittellyt asiat / Ärenden**

| § | Otsikko / Rubrik | Sivu / Sida |
|----------|--|--------------------|
| § 58 | Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet | 5 |
| § 59 | Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare | 6 |
| § 60 | Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan | 7 |
| § 61 | Tontin myynti Bastukärrin asemakaava-alueella, kortteli 703 tontti 1 / Försäljning av tomt på Bastukärr detaljplaneområde, kvarter 703 tomt 1, Logistic Contractor Finland Oy | 8 |
| § 62 | Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-403-0004-0054 Boxin metsä / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-403-0004-0054 Boxin metsä | 10 |
| § 63 | T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, ehdotus / Detaljplan för T6 Östra Tastråk | 12 |
| § 64 | S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava, kaavaluonnos / S20 Detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde, planutkast | 22 |
| § 65 | N65 Metsärinne asemakaava- ja asemakaavan muutos / N65 Skogsliden detaljplan och detaljplaneändring | 29 |
| § 66 | Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5057 / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5057, Koli Homes Oy | 33 |
| § 67 | N61 Brobölentien kaavamuutos / N61 Brobölevägen detaljplaneändring | 35 |
| § 68 | Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä, Kaava N48A Laaksosuontien itäpuoli, Sedäntien alue / Avtal om inledande av detaljplanering, Dalkärrsvägens östra sida, Farbrorsvägen | 37 |
| § 69 | Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräalat kiinteistöistä Mix I 753-423-0001-0051, Nybacka 753-423-0007-0192 ja Mix II 753-423-0001-0043 / Inköp av fast egendom, outbrutna områden av fastigheter Mix I 753-423-0001-0051, Nybacka 753-423-0007-0192 och Mix II 753-423-0001-0043 | 39 |
| § 70 | Tontin myynti ja rakentamisvelvoitteen pidentäminen Pähkinälehdon asemakaava-alueella, K538 753-414-0001-0176 / Försäljning av tomt och förlängning av byggnadsförpliktelse på Hassellundens detaljplaneområde, K538 753-414-0001-0176, Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy | 41 |



| | | |
|------|---|----|
| § 71 | Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse | 44 |
| § 72 | Ilmoitusasiat / Delgivningar | 45 |
| § 73 | Kiinteän omaisuuden ostaminen, Alvarsskog 753-412-0006- 0033 / Inköp av fast egendom, Alvarsskog 753-412-0006-0033 | 46 |



Osallistujat / Deltagare

| | Nimi / Namn | Klo. / Kl. | Tehtävä / Uppgift | Lisätiedot / Tilläggsinformation |
|--------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--|---|
| Läsnä / Närv. | Rantala Juhani | 17:00 - 19:53 | puheenjohtaja/ordförande | |
| | Lindroos Kicka | 17:00 - 19:53 | varapuheenjohtaja/viceordförande | |
| | Tarvainen Ritva | 17:00 - 19:53 | jäsen/medlem | |
| | Lindroos Rasmus | 17:00 - 19:53 | jäsen/medlem | |
| | Sinda Jarkko | 17:00 - 17:29 17:42 - 19:53 | jäsen/medlem | §59 - 62, §64 - 73 |
| | Wikström Mia Oljemark Karl-Erik | 17:00 - 19:53 17:00 - 19:53 | varajäsen/ersättare jäsen/medlem | |
| Muu/ Övriga | Virtanen Tapio | 17:07 - 19:53 | kh:n edustaja/kst:s representant | |
| | Lindqvist Kaj | 17:00 - 19:53 | kh:n edustaja/kst:s representant | |
| | Väänänen Vili | 17:00 - 19:53 | nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep | |
| | Siren Pirjo | 17:00 - 19:53 | esittelijä/föredragande | etänä / distans |
| | Eloranta Katja | 17:00 - 19:53 | pöytäkirjanpitäjä/protokollföreläsare | |
| | Rouhiainen Anna-Leena | 17:00 - 19:53 | asiantuntija/sakkunnig | |
| | Kupiainen Pieta | 17:00 - 18:43 | asiantuntija/sakkunnig | |
| | Tiittanen Niina Ylimäki Jani | 17:00 - 18:58 17:00 - 18:33 | asiantuntija/sakkunnig asiantuntija/sakkunnig | |

Allekirjoitukset
UnderskriftJuhani Rantala
puheenjohtaja
ordförandeKatja Eloranta
pöytäkirjanpitäjä
protokollföreläsareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 58 - 73

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justerat

Jarkko Sinda

Mia Wikström



pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
16.6.2022 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.om. 16.6.2022.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 58

08.06.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 58**

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

§ 59

08.06.2022

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 59**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jarkko Sinda ja Mia Wikström.

Till protokolljusterare valdes Jarkko Sinda och Mia Wikström.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 60

08.06.2022

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 60

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 61

08.06.2022

Tontin myynti Bastukärrin asemakaava-alueella, kortteli 703 tontti 1 / Försäljning av tomt på Bastukärr detaljplaneområde, kvarter 703 tomt 1, Logistic Contractor Finland Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 61

720/10.00.02.00/2022

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

Logistic Contractor on tarjoutunut ostamaan Bastukärrin logistiikka-alueen korttelin 703 tontin 1. Tontin pinta-ala on noin 19 374 m² ja sillä on rakennusoikeutta 9687 k-m². Tontti on merkitty asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2).

Logistic Contractor aikoo rakentaa tontille omalle asiakkaalleen uudisrakennuksen, joka sisältää logistiikka-, varasto- ja toimistotilaa. Rakennuksen valmistumisen tavoiteaikataulu on 08/2023. Hankkeen koordinaatiokokous on pidetty.

Tontin hinta on 871 830 euroa (90 €/k-m²) ja se perustuu ulkopuolisen arvioitsijan 2.6.2021 määrittämään markkina-arvoon.

Liitteet / Bilagor

- Liite 1. Tonttihakemus
- Liite 2. Sijaintikartta
- Liite 3. Kartta myytävästä tontista

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta myy oheisen liitekartan mukaisen noin 19 374 m²:n suuruisen määrään kiinteistöistä Ljungars 753-421-0007-0084, Lingonskog 753-421-0007-0251 ja Skogstorp 2 753-421-0007-0107 Logistic Contractor Finland Oy:lle perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun.

Kauppahinta on 871 830 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettava 30.9.2022 mennessä, muutoin tämä päätös raukeaa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöasiantuntija ja maankäyttöinsinööri, kaksi yhdessä, valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen kauppakirja.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun säljer ett ca 19 374 m² stort outbrutet område av fastigheter Ljungars 753-421-0007-0084, Lingonskog 753-421-0007-0251 och Skogstorp 2 753-421-0007-0107 enligt bifogad karta till Logistic Contractor Finland Oy för ett under bildning varande bolags räkning.

Köpesumman är 871 830 euro. Köpebrevet måste undertecknas senast



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 61

08.06.2022

30.9.2022, i annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchefen, markanvändningsexperten och markanvändningsingenjören, två tillsammans, befullmäktigas att förberäda och underteckna köpebrevet enligt det här beslutet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Tonttihakemus, Tontin myynti Bastukärrin asemakaava-alueella, kortteli 703 tontti 1 / Försäljning av tomt på Bastukärr detaljplaneområde, kvarter 703 tomt 1, Logistic Contractor Finland Oy

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta, Tontin myynti Bastukärrin asemakaava-alueella, kortteli 703 tontti 1 / Försäljning av tomt på Bastukärr detaljplaneområde, kvarter 703 tomt 1, Logistic Contractor Finland Oy

Liite Bilaga 3 - Kartta myytävästä tontista, Tontin myynti Bastukärrin asemakaava-alueella, kortteli 703 tontti 1 / Försäljning av tomt på Bastukärr detaljplaneområde, kvarter 703 tomt 1, Logistic Contractor Finland Oy



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 62

08.06.2022

Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-403-0004-0054 Boxin metsä / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-403-0004-0054 Boxin metsä

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 62

721/10.00.01.05.00/2022

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö/tomtchef Anna-Leena Rouhiainen,
anna-leena.rouhiainen @sipoo.fi

Kunta on neuvotellut kiinteistön 753-403-0004-0054 Boxin metsä ostosta. Kiinteistö on rakentamaton ja sen pinta-ala on noin n. 13,0827 ha. Kiinteistö on tehtyjen maastokäyntien mukaan pääosin maa-aluetta joka palvelee kunnan tulevaisuuden maankäytöllisiä tarpeita.

Hankittava kiinteistö on rakentamaton ja se sijaitsee Sipoo 2025 - yleiskaavan TP –työpaikkatoimintojen rajanaapurina työpaikka-alueen pohjoispuolella. Merkinnällä on osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet sekä niihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet ja liikenneväylät. Alue kytkeytyy kunnan maaomistukseen.

Maanomistaja on toivonut nykyisten metsäalueiden osalta kauppakirjaan kirjattavan myyjälle oikeuden metsänhoitohakkuutöiden suorittamiseen ja myyntitulojen saamiseen 31.1.2023 asti. Kunta on tehnyt kiinteistöstä ehdollisen ostotarjouksen. Kunta on tarjonnut kiinteistön ostettavaksi hintaan 156 992,40 €.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella maankäyttöjaostolla on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta 300 000 euroon saakka.

Liitteet / Bilagor:

Liite 1. Sijaintikartta

Liite 2. Kartta ostettavasta kiinteistöstä

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää, että Sipoon kunta ostaa noin 13,0827 ha suuruisen kiinteistön 753-403-0004-0054 Boxin metsä hintaan 156 992,40 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.1.2023 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija valtuutetaan neuvottelemaan muista kaupan ehdoista sekä laatimaan kauppakirja. Tonttipäällikkö tai kehitysjohtaja tai maankäyttöasiantuntija tai maankäyttöinsinööri, valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen beslutar att Sibbo kommun köper ett ungefär 13,0827 ha stort fastighet 753-403-0004-0054 Boxin metsä till priset av 156 992,40 euro. Köpebrevet måste undertecknas senast 31.1.2023, i annat fall förfaller detta beslut utan skild anmälan. Tomtchefen,



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 62

08.06.2022

markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten befullmäktigas att förhandla om köpets övriga villkor och att utarbeta köpebrevet. Tomtchefen eller utvecklingsdirektören eller markanvändningsexperten eller markanvändningsingenjören befullmäktigas att underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Sijaintikartta, Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-403-0004-0054 Boxin metsä / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-403-0004-0054 Boxin metsä

Liite Bilaga 2 - Kartta ostettavasta kiinteistöstä, Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-403-0004-0054 Boxin metsä / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-403-0004-0054 Boxin metsä



| | | |
|--|-------|------------|
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 69 | 14.10.2021 |
| Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen | § 320 | 25.10.2021 |
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 63 | 08.06.2022 |

T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, ehdotus / Detaljplan för T6 Östra Tasträsk

1628/10.02.03/2016

MAAJAOS § 74

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 12.10.2020
Valmistelija/Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Pieta Kupiainen,
pieta.kupiainen(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.6.2016. Aloitusvaiheessa järjestettiin työpaja sekä karttakysely alueen maanomistajille kaavan tavoitteiden asettamiseksi ja lähtötietojen keräämiseksi.

Arkkitehtitoimisto Muuan Oy on laatinut luonnosvaiheeseen kaksi yleissuunnitelmatasoista vaihtoehtoa.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden yleiskaavan mukaisen Taasjärveä kiertävän kokoojakadun toteuttaminen. Kokoojakatu mahdollistaa ajoyhteyden moottoritille Taasjärven kummaltakin puolen, ja parantaa näin koko taajaman liikenneverkon sujuvuutta. Kokoojakadun ympärille mahdollistetaan pientalovaltaisen asuinalueen rakentaminen noin 300 - 400 asukkaalle. Uusi asuinalue muodostuu osaksi Taasjärven itäpuolen olemassa olevaa asuin- ja mökkialuetta.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaavaluonnos koostuu kahdesta vaihtoehtoisesta suunnitelmasta. Suunnittelualue on yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Söderkullan taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Nykyinen lähinnä lomamökeistä rakentunut alue muuttuu siis omakotialueeksi. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2020-2024. Asemakaavoittamattomalle suunnittelualueelle mahdollistetaan uuden kokoojakadun rakentaminen järven ympäri, sekä siihen liikenteellisesti tukeutuva pientaloalue. Rakennushistoriallisesti- sekä maisemallisesti arvokas rantavyöhyke huomioidaan ja arvoja säilytetään kaavoituksessa. Huonokuntoisten, selvitysten jälkeen korjauskelvottomiksi todettujen rakennusten korvaava rakentaminen ja vähäinen lisärakentaminen kuitenkin sallitaan.

Luonnosvaihtoehdosta riippuen alueelle suunnitellaan 26-36 omakotitonttia ja 5-7 yhtiömuotoista pientalotonttia. Kunnan omistamille maa-alueille osoitetaan luonnosvaihtoehdosta riippuen 11 500 – 11 700 k-m²



| | | |
|--|-------|------------|
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 69 | 14.10.2021 |
| Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen | § 320 | 25.10.2021 |
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 63 | 08.06.2022 |

rakennusoikeutta. Luonnosvaihtoehdot eroavat toisistaan mm. tonttikatujen sijoittelun, tonttien muotoilun, kokoojakadun katukuvan, ja virkistysreittien sijoittelun osalta, sekä jonkin verran tonteille osoitetun rakennusoikeuden osalta. Vaihtoehdot on esitetty yleissuunnitelmatasoisina karttina kaavaselostuksen liitteissä.

Molemmissa suunnitelmavaihtoehdoissa on sama kaava-alue ja sama pinta-ala (48 ha). Taasjärven itäpuolen suunnittelualueelle on laadittu rakentamisvyöhykkeet tasapuolisen mitoituksen turvaamiseksi kaikille maanomistajille. Rakentamisvyöhykkeet on määritelty maaston muotojen, rakennettavuuden, maiseman, olemassa olevan rakennuskannan ja kokoojakadun läheisyyden mukaan. Mitoitusvyöhykkeellä tehokkuus on samaa suuruusluokkaa, josta on laskettu kullekin tontille rakennusoikeus. Suunnittelualue on jaettu kolmeen mitoitusvyöhykkeeseen: suojeltu rantavyöhyke, täydennysrakentamisen vyöhyke, ja tiiviin rakentamisen vyöhyke. Olemassa oleville tonteilla osoitetaan lisärakentamisoikeutta rakentamisvyöhykkeen oikeuttama määrä.

Vaihtoehto 1 "Kylänraitti"

Talot ovat lähellä kokoojakatua muodostan kylämaisen ja kauniisti rajatun katutilan. Kokoojakadun varren yhtiömuotoiset korttelit muodostavat tiiviimmän rakentamisen ryppäitä, joiden väliin jää luonnontilaista metsää. Rakennukset ovat kaksikerroksisia tai kaksi- ja puolikerroksisia pari- ja rivitaloja, sekä omakotitaloja. Asunnot aukeavat kahteen suutaan ja kaikilla on oma piha. Järvestä laskevan puron viertä kulkee ulkoilureitti, joka yhdistyy järveä kiertävään reittiin. Rakennusoikeuden määrä alueella on 23 700 k-m². Kunnan omistamilla tonteilla on 11 700 k-m². Omakotitontteja on 23 kappaletta, ja yhtiömuotoisia pientalotontteja on kahdeksan kappaletta.

Vaihtoehto 2 "Harjakaiset"

Harjakaiset-nimisessä vaihtoehdossa rakennusten sijoittelu seuraa enemmän korkeuskäyrien linjoja. Kokoojakadun varsi hahmottuu vaihtoehto 1:stä vihreämpänä ja luonnontilaisempana. Rakennukset ovat omakoti- pari- ja rivitaloja. Rinteeseen sijoittuvat rakennukset hahmottuvat eri suunnista katsottuna joko kaksi-, tai kaksi- ja puoli -kerroksisina. Jokaisella asunnolla on oma piha. Kokoojakadulta lähtee kaksi pistoa, joiden päässä on kääntöpaikka henkilöautolle. Niistä lähtevät kävelyn ja pyöräilyn väylät yhdistyvät Taasjärventiehen. Rakennusoikeuden määrä alueella on 23 800 k-m². Kunnan omistamilla tonteilla on 11 500 k-m². Omakotitontteja on 33 kappaletta, ja yhtiömuotoisia pientalotontteja on kuusi kappaletta.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus



Pöytäkirja / Protokoll

| | | |
|--|-------|------------|
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 69 | 14.10.2021 |
| Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen | § 320 | 25.10.2021 |
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 63 | 08.06.2022 |

- Uudenmaan liitto
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sipoon omakotiyhdistys ry
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Fingrid Oyj
- Itä-Taasjärven Kyläyhdistys ry

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1/ 74.§ MAAJAOS: Yleissuunnitelmavaihtoehto 1

Liite / Bilaga 2/ 74.§ MAAJAOS: Yleissuunnitelmavaihtoehto 2

Liite / Bilaga 3/ 74.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostus

Liite / Bilaga 4/ 74.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostuksen liitteet

Kehitysjohdajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Taasjärven itäpuolen asemakaavan, kaava T6, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnosvaihtoehdot ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan för Östra Tasträsk, plan T6, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.



| | | |
|--|-------|------------|
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 69 | 14.10.2021 |
| Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen | § 320 | 25.10.2021 |
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 63 | 08.06.2022 |

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Pieta Kupiainen,
pieta.kupiainen(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.6.2016. Kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa oli nähtävillä 29.10.2020 – 30.11.2020.

Arkkitehtitoimisto Muuan Oy on laatinut yleissuunnitelmakartan, näkymäkuvat ja rakennustapaohjeet asemakaavaan.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden yleiskaavan mukaisen Taasjärveä kiertävän kokoojakadun toteuttaminen. Kokoojakatu mahdollistaa ajoyhteyden Taasjärven kummaltakin puolen, ja parantaa näin koko taajaman liikenneverkon sujuvuutta. Kokoojakadun ympärille mahdollistetaan pientalovaltaisen asuinalueen rakentaminen noin 300 - 400 asukkaalle. Uusi asuinalue muodostuu osaksi Taasjärven itäpuolen olemassa olevaa asuin- ja mökkialuetta.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaehdotuksen rakenne

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Söderkullan taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Nykyinen lähinnä lomamökeistä rakentunut alue muuttuu omakotialueeksi. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2016-2019. Asemakaavoittamattomalle suunnittelualueelle mahdollistetaan uuden kokoojakadun rakentaminen järven ympäri, sekä siihen liikenteellisesti tukeutuva pientaloalue.

Suunnitteluratkaisu on kompromissi alueen pienipiirteisen rakennuskannan säilyttämisen, sekä kehittyvän asuinalueen vaatimusten välillä.

Rakennusten ja pihojen huolellisella sijoittelulla ja oikeasuhtaisella mittakaavalla on pyritty säilyttämään alueen tärkeitä maisema- ja rakennusperintöarvoja. Alueella sijaitsee useita rakennustaiteellisesti- ja kyläkuvallisesti arvokkaita rakennuksia. Samalla alueesta luodaan uusi pientalovaltainen asuinalue, jossa uudisrakentaminen sovitetaan ympäristöönsä rakentamisen mittakaavan, sekä julkisivumateriaalien ja -värien avulla. Olemassa olevaa arvokasta puustoa pyritään säästämään maisemasyistä.

Suunnittelualueelle sijoittuu omakotitontteja AO-kaavamerkinnällä, yhtiömuotoisia pientalotontteja AP-merkinnällä, viheralueita ja virkistysreittejä, sekä katuverkostoa. Suunnitteluratkaisun keskeisenä



| | | |
|--|-------|------------|
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 69 | 14.10.2021 |
| Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen | § 320 | 25.10.2021 |
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 63 | 08.06.2022 |

osana on suunnittelualan jakaminen neljään vyöhykkeeseen maisemallisin ja taajamakuvalisin perustein. Vyöhykkeet määrittävät pihojen ja rakennusten suunnitteluperiaatteet sekä rakentamisen määrän. Rakennusoikeus on yhtenevä vyöhykekohtaisesti AO-tonteilla. AP-tonteilla rakentamisoikeus on myönnetty vyöhykkeen suunnitteluperiaatteiden ja vaihtelevan tontin koon pohjalta. Rakentamisvyöhykkeet on laadittu turvaamaan tasapuolisen mitoituksen kaikille maanomistajille.

Rakennusoikeuden määrä suunnittelualueella on yhteensä 30 070 k-m². Kunnan omistamilla tonteilla rakennusoikeutta on yhteensä 13 400 k-m². Omakotitontteja on yhteensä 157, joista uusia on 75. Tähän on laskettu mukaan ohjeellisella tonttijaolla jaetut tontit, joiden toinen puoli on laskettu vanhaksi, ja toinen uudeksi. Yhtiömuotoisia pientalotontteja on seitsemän kappaletta.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto / liikenne
- Keski-Uudenmaan Vesi kuntayhtymä
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Sipoon Energia Oy
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Museovirasto
- Porvoon museo – Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Itä-Taasjärven Kyläyhdistys

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Taasjärven itäpuolen asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att den beslutar lägga fram förslaget till detaljplanutkast för Östra Tasträsk, i enlighet med § 65 i markanvändnings och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen teknisellä korjauksella.



Pöytäkirja / Protokoll

| | | |
|--|-------|------------|
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 69 | 14.10.2021 |
| Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen | § 320 | 25.10.2021 |
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 63 | 08.06.2022 |

Markanvändningssektionen godkände enhälligt förslaget med en teknisk korrigerering.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 25.10.2021 § 320

| | |
|---------------------------|--|
| Esittelijä / Föredragande | Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael |
| Ehdotus / Förslag | <p>Kunnanhallitus päättää, että Taasjärven itäpuolen asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.</p> <p>Kommunstyrelsen beslutar lägga fram förslaget till detaljplanutkast för Östra Tasträsk, i enlighet med § 65 i markanvändnings och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden.</p> |
| Käsittely / Behandling | <p>Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Kunnanhallitus päättää, että Taasjärven itäpuolen asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.2) Ehdotukseen voidaan korjata ennen nähtäville panoa Tasbyntien varren kortteliin 628 rakennusoikeutta n. 1000 k-m2 kunnalle. 628-korttelin ehdotuksen mukainen lisärakennusoikeus 500 k-m2 siirtyy lisäksi kortteliin 627. <p>Föredraganden ändrade sitt förslag enligt följande:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Kommunstyrelsen beslutar lägga fram förslaget till detaljplanutkast för Östra Tasträsk, i enlighet med § 65 i markanvändnings och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden.2) Före förslaget läggs fram kan det kompletteras med ca 1 000 k-m2 byggrätt till kommunen i kvarter 628 längs Tasbyvägen. Därtill flyttas den föreslagna tilläggsbyggrätten på 500 k-m2 från kvarter 628 till kvarter 627. |
| Päätös / Beslut | <p>Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.</p> <p>Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag.</p> |



| | | |
|--|-------|------------|
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 69 | 14.10.2021 |
| Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen | § 320 | 25.10.2021 |
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 63 | 08.06.2022 |

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 63

111/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Pieta Kupiainen,
pieta.kupiainen(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Taasjärven itäpuolen kaavaehdotus oli nähtävillä 14.1.2022–18.2.2022. Vuorovaikutus järjestettiin Live-Webinaarina sekä maanomistajatapaamisina. Kaavaehdotuksesta annettiin kuusi lausuntoa ja 22 muistutusta. Suuressa osassa muistutuksia toivottiin suurempaa rakennusoikeuden määrää.

Muistutusten perusteella rakennusoikeutta päätettiin nostaa täydennysrakentamisen vyöhykkeellä 130 kerrosneliömetristä 150 kerrosneliometriin. Aiheesta on neuvoteltu Porvoon museon edustajan kanssa kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Museon mukaan 150 k-m² on sopiva rakennuskoko alueelle, jonka välittömässä läheisyydessä on maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta pienimittakaavaista rakentamista. Tämän suurempaa rakennusoikeutta täydennysrakentamisen vyöhykkeelle ei ole museon mukaan mahdollista osoittaa.

ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaavaehdotuksesta on poistettu kaksi rakennuspaikkaa arvokkaan puronvarsilehon alueelta ja kaksi rakennuspaikkaa tiiviin rakentamisen vyöhykkeeltä. Näin puronvarsilehtoa ympäröivää viherakselia ja yhtenäistä metsäaluetta on saatu leveämmäksi. ELY:n lausunnon perusteella luo- ja s-1-merkintöjä on tarkennettu huomioimaan paremmin erilaiset luontokohteet, kuten puronvarsilehto, maisemallisesti arvokkaat puut, pähkinäpensasesiintymät ja Taasjärven eteläpäädyn rantasuo. ELY-keskuksen vaatimuksesta suunnittelualueelta inventoitiin myös lahokaviosammalen esiintyminen. Kyseistä sammallajia ei alueella havaittu.

Rakennusoikeuden lisäämisen, ja toisaalta muutamien rakennuspaikkojen poistamisen vuoksi, korjattu kaavaehdotus on asetettava uudelleen nähtäville.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu korjattu asemakaavaehdotus MRL:n 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavatyön tavoitteet

Kaavatyön tavoitteet ovat säilyneet muuttumattomina. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa uuden yleiskaavan mukaisen Taasjärveä



| | | |
|--|-------|------------|
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 69 | 14.10.2021 |
| Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen | § 320 | 25.10.2021 |
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 63 | 08.06.2022 |

kiertävän kokoojakadun toteuttaminen. Kokoojakatu mahdollistaa ajoyhteyden Taasjärven ympäri, ja parantaa näin koko taajaman liikenneverkon sujuvuutta. Kokoojakadun ympärille mahdollistetaan pientalovaltaisen asuinalueen rakentaminen. Alueen kaavan mukaiseksi asukasmääräksi on laskennallisesti tarkentunut noin 600 asukasta. Uusi asuinalue muodostuu osaksi Taasjärven itäpuolen olemassa olevaa asuin- ja mökkialuetta. Taasjärven vedenlaadun parantaminen, ja paikallisesti arvokkaan rantamaiseman suojelu ovat asemakaavan keskeisiä tavoitteita.

Kaavaehdotuksen rakenne

Tarkistetun kaavaehdotuksen rakenne on pysynyt hyvin samanlaisena kuin ensimmäisessä kaavaehdotuksessa. Yksi uusi kiinteistö on otettu mukaan kaava-alueeseen sen koilliskulmassa. Lisäksi yhteensä neljä rakennuspaikkaa on poistettu VL-alueen reunoilta, jotta viherakselistaa saadaan leveämpi ja yhtenäisempi.

Suunnittelualue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisesti yksi Söderkullan taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Nykyinen lähinnä lomamökeistä rakentunut alue muuttuu omakotialueeksi. Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2016-2019. Asemakaavoittamattomalle suunnittelualueelle mahdollistetaan uuden kokoojakadun rakentaminen järven ympäri, sekä siihen liikenteellisesti tukeutuva pientaloalue.

Suunnitteluratkaisu on kompromissi alueen pienipiirteisen rakennuskannan säilyttämisen, sekä kehittyvän asuinalueen vaatimusten välillä. Rakennusten ja oleskelupihojen huolellisella sijoittelulla ja oikeasuhtaisella mittakaavalla on pyritty säilyttämään alueen tärkeitä maisema- ja rakennusperintöarvoja. Alueella sijaitsee useita rakennustaiteellisesti- ja kyläkuvallisesti arvokkaita rakennuksia. Samalla alueesta luodaan uusi pientalovaltainen asuinalue, jossa uudisrakentaminen sovitetaan ympäristöönsä rakentamisen mittakaavan, sekä julkisivumateriaalien ja -värien avulla. Olemassa olevaa arvokasta puustoa pyritään säästämään maisemasyistä.

Suunnittelualueelle sijoittuu omakotitontteja AO-kaavamerkinnällä, yhtiömuotoisia pientalotontteja AP-merkinnällä, sekä A-merkinnällä asuinpienalojen korttelialueita, joissa on mahdollista toteuttaa joko yhtiömuotoista asumista tai omakotiasumista. Lisäksi alueella on viheralueita ja virkistysreittejä, sekä katuverkostoa. Suunnitteluratkaisun keskeisenä osana on suunnittelualueen jakaminen neljään vyöhykkeeseen maisemallisin ja taajamakuvallisin perustein. Vyöhykkeet määrittävät pihojen ja rakennusten suunnitteluperiaatteet sekä rakentamisen määrän. Rakennusoikeus on yhtenevä vyöhykekohtaisesti AO- ja A-tonteilla. AP-tonteilla rakentamisoikeus on myönnetty vyöhykkeen suunnitteluperiaatteiden ja vaihtelevan tontin koon pohjalta. Rakentamisvyöhykkeet on laadittu turvaamaan tasapuolisen mitoituksen



| | | |
|--|-------|------------|
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 69 | 14.10.2021 |
| Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen | § 320 | 25.10.2021 |
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 63 | 08.06.2022 |

kaikille maanomistajille.

Rakennusoikeuden määrä suunnittelualueella on yhteensä 30 650 k-m². Kunnan omistamilla AP-tonteilla rakennusoikeutta on yhteensä 10 100 k-m². Kunnan omistamilla AO-tonteilla on 30 omakotitaloa ja rakennusoikeutta on yhteensä 4640 k-m².

Omakotitontteja on yhteensä 156, joista uusia on 74. Tähän on laskettu mukaan ohjeellisella tonttijaolla jaetut tontit, joiden toinen puoli on laskettu vanhaksi, ja toinen uudeksi. Yhtiömuotoisia pientalotontteja on seitsemän kappaletta.

| | |
|---------------------------|--|
| Esittelijä / Föredragande | Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo |
| Ehdotus / Förslag | <p>Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Taasjärven itäpuolen korjattu asemakaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.</p> <p>Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att den beslutar lägga fram det korrigerat förslaget till detaljplanutkast för Östra Tasträsk, i enlighet med § 65 i markanvändnings och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden.</p> |
| Käsittely / Behandling | <p>Hallintolain 27 §:ään viitaten Jarkko Sinda ilmoitti olevansa esteellinen eikä osallistunut asian käsittelyyn.</p> <p>Med hänvisning till 27 § i förvaltningslagen anmälde Jarkko Sinda jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.</p> |
| Päätös / Beslut | <p>Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.</p> <p>Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigerings.</p> |

Liitteet

- Liite Bilaga 1 - T6_Taasjärven_itäpuoli_kaavakartta_09062022_Koko kaava
- Liite Bilaga 2 - T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, kaavaselostus, korjattu ehdotus
- Liite Bilaga 3 - T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, yleissuunnitelma, korjattu ehdotus
- Liite Bilaga 4 - T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, vastineraportti, korjattu ehdotus
- Liite Bilaga 5 - T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, rakennustapaohje, korjattu ehdotus
- Liite Bilaga 6 - T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, korjattu



Pöytäkirja / Protokoll

| | | |
|--|-------|------------|
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 69 | 14.10.2021 |
| Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen | § 320 | 25.10.2021 |
| Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen | § 63 | 08.06.2022 |

ehdotus

Liite Bilaga 7 - T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, rakennushistoria- ja kulttuuriympäristöselvitys, korjattu ehdotus

Liite Bilaga 8 - T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, selostuksen liitteet, korjattu ehdotus



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 64

08.06.2022

S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava, kaavaluonnos / S20 Detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde, planutkast
15/10.02.03/2019

MAAJAOS § 13

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 11.2.2019

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Aino Kuusimäki,
aino.kuusimaki(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Alueelle on laadittu kaavoituksen tueksi viitesuunnitelma (Serum Arkkitehdit Oy). Työ laadittiin osana Sibbesborgin osayleiskaavatyötä havainnollistamaan, millaista asuin ympäristöä kaava-alueella voisi tulevaisuudessa olla. Viitesuunnitelma on ensimmäinen päänavaus tulevan asuinalueen suunnitteluun.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.1.2019.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavatyötä on jatkettu laatimalla asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi. Tässä kaavahankkeessa kaavaluonnoksen muodostaa viitesuunnitelma ja kaavaselostus. Suunnitelma on aivan alustava ja kuvaa suunnittelun tavoitetasoa, ja se tulee kehittymään vuorovaikutuksen ja suunnittelun edetessä.

Kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat

Söderkullan kartanon suunnittelualue käsittää 16,3 hehtaarin kokoisen alueen Söderkullantien ja Sipoonjoen välissä. Kaava-alue sijaitsee Söderkullan taajama-alueen luoteisreunassa, alle 1 km päässä Söderkullan keskustasta. Pohjoisessa alue rajautuu Hansaksen pientaloasutukseen ja idässä Söderkullan kartanoon. Kaava-alue kuuluu osin valtakunnallisesti arvokkaaseen Sipoonjoen maisema-alueeseen. Kaava-alueen eteläpuolella virtaa merta kohti Sipoonjoki, joka on taimenkantansa vuoksi myös Natura 2000 -kohde. Asemakaava koskee osia kiinteistöistä 753-419-0004-1604, 753-419-0004-1270 sekä 753-895-0002-0011.

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2018-2021.

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden merellisen asuinalueen rakentamiselle. Tavoitteena on mahdollistaa pikkukaupunkimainen ja pientalovaltainen alue, jota reunustaa Söderkullantien reunassa kerrostalopainotteiset korttelit. Alue sijaitsee virkistyksen kannalta erinomaisella paikalla Sipoonjoen ja Söderkullan pohjoisosien ulkoilumaastojen välissä. Alue tukeutuu Söderkullan palveluihin.

Suunnittelualueeseen kuuluu n. kilometrin pituinen osuus Söderkullantietä, joka voidaan kaavan myötä muuttaa kaduksi. Toteutuessaan kaava-alue muodostaa pohjoisen sisäänkäynnin Söderkullan taajama-alueelle yhdessä Hansaksen alueen kanssa.



Kaava-alueelle suunnitellaan pientalovaltaista asuinalueita, jota reunustaa Söderkullantien varressa kerrostalopainotteiset asuinkorttelit. Suunnitelma mahdollistaa alustavasti koteja 700—900 asukkaalle. Kerrostaloja on suunnitelmassa kymmenkunta ja omakotitontteja 50—80. Kaava-alue on lähes täysin Sipoon kunnan omistamaa maata.

Asemakaavuluonnos pitää sisällään suunnittelualueelle tehdyn viitesuunnitelman. Viitesuunnitelma on Sipoon kunnan tilaama ja Serum Arkkitehtien vuonna 2015 laatima ja 2018 päivittämä. Suunnitelma on alustava hahmotelma alueen mahdollisesta tulevasta maankäytöstä. Asemakaavuluonnosta muokataan luonnosvaiheen palautteen, tehtävien selvitysten perusteella sekä suunnittelun tarkentuessa.

Suunnittelualue on Söderkullantieltä Sipoonjoelle viettävää jokilaaksoa, jonka länsiosassa alueen halkaisee Söderkullantien ali joelle virtaava puro, ja itäosassa sijaitsee metsäinen kukkula. Rinteen alapuolella on peltoa. Alue on osittain kaava-rajauksen sisälle kuuluvaa vanhaa navettaa ja siihen liittyvää kanalaa lukuun ottamatta rakentamatonta. Kaava-alueella on rikas historia, ja alueella on toiminut 1880-1950-luvuilla tiilitehdas sekä tiiliruukki. Alueella on hieno pulkkamäki, taimimyymlä sekä matonpesupaikka.

Erytystä huomiota kaavasuunnittelussa kiinnitetään hulevesien hallintaan, herkkään ja arvokkaaseen maisemaan sekä etenkin vesille suuntautuvan virkistystoiminnan mahdollistamiseen. Kaava-alueella tunnetaan kaksi kohdetta, joilla on pilaantuneita maa-aineksia. Nämä tutkitaan kaavaehdotusvaiheessa, samoin kuin alueen rakennettavuus. Alueen luontoselvitys on valmistunut. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan vielä liikenneselvitys, hulevesiselvitys sekä historiallisen ajan tarkkuusinventointi.

Kaavuluonnosmateriaali

Alueen talotyyppologia on monipuolista, ja talomassat laskevat sekä korkeudeltaan että korkeusasemiltaan kohti jokea. Sisäiset viheralueet ovat paikallisia maiseman kohokohtia: alueen länsiosan halkaiseva puro sekä itäosan kalliokukkula. Söderkullantien varressa rakennukset ovat noin nelikerroksista kerrostalorakentamista ja jokea kohti rakennukset madaltuvat noin 1,5- ja 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi ja kytketyiksi pientaloiksi.

Sipoonjoki, peltoaukea ja rantaniitty muodostavat uuden asuinalueen keskeisen virkistysympäristön ja maisematilan, johon avautuu katujen suuntaisia näkymiä rakenteen sisäosista saakka. Korkeuserojen ansiosta Söderkullantieltä on näkymäyhteys laaksoon läntisimmän kokoojakadun risteyksestä. Puropainannetta kehitetään viihtyisänä vesiaiheena, ja rantaan on tarkoitus mahdollistaa venepaikkoja.

Söderkullantien varren rakennukset synnyttävät alueelle kaupunkimaisen luonteen ja suojaavat taaempaa pientaloasutusta liikenteen melulta. Pohjois-eteläsuuntainen puronuoma muodostaa hyvän paikan ”omarantaisille” townhouse-tyyppisille tai muunlaisille yhtiömuotoisille yhteenkytketyille



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 64

08.06.2022

pientaloille. Omatonttiset, suhteellisen kompaktit pientalot voidaan sijoittaa katujen reunoille muodostamaan tiivistä pikkukaupunkimaista katutilaa. Suurimmat pientalotontit sijaitsevat viitesuunnitelmassa Sipoonjoelle avautuvan peltoaukean laidassa. Ratkaisussa optimoidaan rakennettavan kadun määrää ja hahmotellaan maisemallisesti ja saavutettavuudeltaan loistavalle paikalle runsaasti erilaisia asuntoja vastaamaan Söderkullan tontti- ja asutokysyntään.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus
Uudenmaan liitto
Museovirasto
Porvoon museo – Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Sibbo Hembygdsförening rf
Rosk´n Roll
Etelä-Suomen Energia/Keravan Energia Oy
Fingrid Oyj
Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
Sipoon Yrittäjät ry
Sipoon omakotiyhdistys ry
Sipoon rakennusperinne ry
Sipoon luonnonsuojelijat

Kunnan sisäisille viranomaistahoille järjestetään kaavaluonnoksen esittelytilaisuus, jonka yhteydessä tai jälkeen he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

Liitteet / Bilagor

Liite 1/13. § MAAJAOS: Viitesuunnitelma

Liite 2/13. § MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostus liitteineen

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Söderkullan kartanon asuinalueen, kaava S20, asemakaavaluonnoksen nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram planutkastet för Söderkulla gård bostadsområde, plan S20, i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 64

08.06.2022

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 64

1410/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Niina Tiittanen,
niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.2.2019. Hanke on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2018–2021 perusteella.

Ensimmäinen kaavaluonnos on ollut nähtävillä 25.2.–27.3.2019. Luonnoksessa alueelle esitettiin suhteellisen tiivistä, pientalo- ja kerrostalopainotteista rakentamista n. 700–900 uudelle asukkaalle. Suunnittelualueen laajuus oli tällöin n. 16 hehtaaria, josta valtaosa rakentamiselle osoitettua. Rakentamista oli osoitettu nyt päivitetyn kaavaluonnoksen alueen lisäksi mm. Sipoonjoen ranta-alueelle sekä Söderkullan kartanon läheisyyteen.

Luonnoksesta saapui yhteensä 11 lausuntoa ja 6 mielipidettä, jotka esitetään vastineraportissa (kaavaselostuksen liite 2). Eniten palautteissa esiintyneitä seikkoja olivat metsän, jokimaiseman ja peltoalueen säästäminen sekä kerrostalorakentamisen sopimattomuus alueelle. Kartanon läheisyyteen eikä kartanon ja Söderkullantien väliselle alueelle toivottu uutta rakentamista.

Luonnoksesta saatu palaute on alueelta tehtyjen selvitysten lisäksi otettu suunnittelun uudeksi lähtökohdaksi.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden pientaloalueen rakentamiselle. Tavoitteena on mahdollistaa pientalovaltainen alue, joka koostuu 28 omakotitontista ja jota reunustaa Söderkullantien reunassa kaksi asuinpienalojen korttelia. Alue sijaitsee virkistykseen kannalta



erinomaisella paikalla Sipoonjoen ja Söderkullan pohjoisosien ulkoilumaastojen välissä. Alue tukeutuu Söderkullan palveluihin. Alueen ja ympäristön kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ovat hienoja identiteettitekijöitä, mutta luovat myös edellytyksiä alueen suunnittelulle. Lisäksi meren läheisyys luo suunnittelualueelle merkittävää potentiaalia. Alueen lähiympäristössä on myös hienoja virkistyskohteita, joihin johtavat luontevat yhteydet otetaan kaavassa huomioon.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu päivitetty asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaavan uutena lähtökohtana toimii alueelta laaditut selvitykset sekä ensimmäisestä kaavaluonnoksesta saatu palaute. Selvitysten ja kaavapalautteen perusteella rakennettaviin alueisiin on tehty merkittäviä muutoksia, jotta arvokkaita alueita on voitu säästää. Niin rakentamisen määrää kuin suunnittelualueen kokoa on pienennetty, jotta kaava toteutuessaan soveltuu ympäristöönsä. Suunnittelualue on muuttunut pientalopainotteiseksi aiemmasta tiiviistä, pikkukaupunkimaisesta alueesta kerrostaloineen ja liiketiloineen.

Suunnitteluperiaatteena on luoda viihtyisä asuinalue. Tämä saavutetaan mm. sijoittamalla rakennuksen sivu kiinni katuun, jolloin kaikille tonteille muodostuu iso, vapaa piha-alue. Vaihtelevasti pihoja tai katualueita reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja.

Sipoonjoen ranta-alue jää ensimmäisestä kaavaluonnoksesta poiketen rakentamattomaksi.

Suunnittelualueen laajuus on noin 13,2 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu suunnittelualueelle alustavasti 8133 k-m², joista 6077 k-m² AO-kortteleihin ja 2056 k-m² AP-kortteleihin. Alueella ei ole ennestään rakennuskantaa. Laajat, rakentamattomaksi jäävät virkistys- ja peltoalueet huomioiden aluetehokkuus on $e^a = 0,05$. Rakentamiselle osoitettua maapinta-alaa on noin 3 ha. Erilaisia viher- ja peltoalueita on noin 6,8 ha, eli yli puolet kaava-alueen pinta-alasta. Söderkullantietä muuttuu kaduksi n. 820 m matkalta yhteensä 2,6 ha. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 150–200 asukkaalle.

Asuinpientalojen korttelialueita on suunnittelualueella kaksi kappaletta, ja ne sijoittuvat Söderkullantien läheisyyteen. Ne muodostavat yhdessä



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 64

08.06.2022

pihajärjestelyiden kanssa tiivistä ja rajaavaa taajamaympäristöä kadun varteen. Erillispientalojen korttelialueilla asemakaava mahdollistaa yksiasuntoisten erillispientalojen rakentamisen. Kaavalla muodostetaan yhteensä 28 kappaletta pientalotontteja.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygd förening rf
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat rf
- Sipoon Omakotiyhdistys ry
- Sibbo lokalavdelning av Nylands svenska producentförbund

Kunnan sisäisille viranomaistahoille järjestetään kaavaluonnoksen esittelytilaisuus, jossa he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Söderkullan kartanon asemakaavan, kaava S20, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde, plan S20, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisillä korjauksilla.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 64

08.06.2022

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.

Liitteet

- Liite Bilaga 1 - S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava, luonnosvaiheen kaavakartta
- Liite Bilaga 2: S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava: luonnosvaiheen kaavaselostus
- Liite Bilaga 3 - S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava, luonnosvaiheen havainnekuva
- Liite Bilaga 4 - S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava, kaavaselostuksen liitteet



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 65

08.06.2022

N65 Metsärinne asemakaava- ja asemakaavan muutos / N65 Skogsliden detaljplan och detaljplaneändring

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 65

867/10.02.03/2021

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

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö on pantu vireille 28.4.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.4.2022 alkaen 27.5.2022 saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin neljä mielipidettä.

Yhdessä mielipiteessä kritisoidaan Nikkilän radan takia tarvittavien 10 000 asukkaan perusteiden tehokasta rakentamista. Vastineessa avattiin kaavan tulevaa tehokkuusluokkaa ja korostettiin, että Metsärinne ei ole tehokkuusluvultaan suuri asemakaava, vaan kyseessä on pientalovaltainen asemakaava. Toisessa mielipiteessä toivottiin, ettei Martinkyläntietä muuteta ahtaammaksi, jotta puimurilla ajo onnistuu jatkossakin. Vastineessa kerrottiin, ettei kunnalla ole mitään intressejä alkaa kaventaa Martinkyläntietä. Yhdessä mielipiteessä kyseltiin kaavan muutoksista Livalin kohdalla. Vastineessa kerrottiin, että Martinkyläntie muuttuu katualueeksi Livalin kohdalta. Yhdessä mielipiteessä huomautettiin asemakaava-aineistojen linkkien toimimattomuudesta, ongelma saatiin korjattua ennen virallisen nähtävilläolon alkamista. Mielipiteiden sisältö integroitiin kaavaselostukseen osallisten tavoitteisiin.

Kaavatyön tavoitteet

Suunnittelualue on maakuntakaavassa ja yleiskaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja osa suunnittelualueesta on merkitty pohjavesialueeseen kuuluvaksi. Suunnittelualueella on voimassa N27 asemakaava Martinkyläntien kohdalla. Asemakaavassa Martinkyläntie on merkitty yleiseksi tieksi suoja- ja näkemäalueineen. Asemakaava on hyväksytty 9.1.1996.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pientalojen ja rivitalojen tai kytkettyjen talojen rakentaminen Nikkilän keskustan läheisyyteen ja tutkia liikenneaseman rakentamismahdollisuutta suunnittelualueelle-. Sipoon strategiassa (valtuusto 29.1.2018) on linjattu tavoitteita. Strategian mukaisesti tavoitteena on mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 600–800 asukkaalla. Yksi kunnan keskeisimpiä tavoitteita onhenkilöjunaliikenteen 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.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavatyötä on jatkettu laatimalla asemakaavaluonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta.

Kaavaluonnoksen rakenne

Suunnittelualueen pohjoisosaan kortteleihin 3065, 3066 ja 6067 pääsee kulkemaan kaavassa varattua katua pitkin, joka liittyy Martinkyläntiehen. Kortteleihin pääsee myös suunnittelualueen eteläpuolelta polkupyörän ja jalankulkuun tarkoitettuja reittejä ja virkistysalueen ulkoilureittejä pitkin. Kortteliin 3064 itäosaan liitytään Martinkyläntieltä ja korttelin länsiosaan pääsee kaavassa syntyvää uutta katua ja pp/t väylää pitkin. Suunnittelualueen eteläosaan kortteleihin 3060, 3061 ja 3062 pääsee kulkemaan olemassa olevaa Metsänrinnettä pitkin. Kortteliin 3059 kortteliin kulku tapahtuu suoraan Nikkiläntieltä.

Linja-autopysäkiltä pääsee suoraan suunnittelualueelle jalankulun sekä pyöräilyn reittejä sekä ulkoilureittejä pitkin. Jalankulku ja pyöräily onnistuu suunnittelualueen verkostossa sujuvasti.

Korttelin 3059 pinta-ala on noin 6340 m² ja rakennusoikeus noin 800 k-m². Kortteli on tarkoitettu liikenneaseman rakentamiseen. Kortteliin saa rakentaa myös pesuhalleja.

Korttelin 3060 pinta-ala on noin 12201 m² ja rakennusoikeus noin 1250 k-m². Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen rakentamiseen.

Korttelin 3061 pinta-ala on noin 9380 m² ja rakennusoikeus on 1211 k-m². Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen rakentamiseen.

Korttelin 3062 pinta-ala on noin 4620 m² ja rakennusoikeus noin 1090 k-m². Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen rakentamiseen.

Korttelin 3064 pinta-ala on noin 11622 m² ja rakennusoikeus noin 3800 k-m². Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen rakentamiseen.

Korttelin 3065 pinta-ala on noin 3940 m² ja rakennusoikeus noin 1100 k-m². Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen tai rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen rakentamiseen.

Korttelin 3066 pinta-ala on noin 9347 m² ja rakennusoikeus noin 2804 k-m². Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen rakentamiseen.

Korttelin 3067 pinta-ala on noin 10652 m² ja rakennusoikeus noin 1 750 k-



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 65

08.06.2022

m2. Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen rakentamiseen.

Kaavamuutosalueen laajuus on noin 12,84 ha. Asemakaavalla muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 13 805 kerrosneliötä, josta 800 k-m² kylmäaseman käyttöön ja loput asumiseen.

Suunnittelualueelle asemakaavan seurauksena toteutuu uusia asuntoja noin 60 kappaletta, eli asuntoja riittää noin 120 -150 asukkaalle.

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 – rakennusvalvonta
- HSL
- KUVES

Liitteet

| | |
|---------|---------------------------|
| Liite 1 | Kaavakartta |
| Liite 2 | Kaavaselostus |
| Liite 3 | Kaavaselostuksen liitteet |
| Liite 4 | Havainnekuva |

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtävälle maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram detaljplanens beredningsmaterial offentligt i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begär behövliga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigerings.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 66

08.06.2022

Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5057 / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5057, Koli Homes Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 66

724/10.00.02.00/2022

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

Sipoon kunta on neuvotellut Koli Homes Oy:n kanssa korttelin 5057 vuokraamisesta Jokilaakson asemakaava-alueella. Korttelin koko on noin 16 526 m² ja sillä on rakennusoikeutta 5150+80 k-m². Tontti on merkitty asemakaavassa asuinrakennusten korttelialueeksi (A-6).

Koli homes Oy rakennuttaa kortteliin RS-kohteina neljä As Oy -muotoista taloyhtiötä, joissa keskimäärin 11 kpl huoneistoja. Rakentaminen tehtäisiin neljässä vaiheessa, taloyhtiö kerrallaan. Haettava tontti tulisi lohkoa neljäksi omaksi kiinteistöksi. Ensimmäisen As Oy:n rakentaminen olisi tarkoitus aloittaa 2022 loppuvuodesta ja tästä seuraavat As Oy:t n. 6kk jaksoissa kun ensimmäinen on aloitettu. Ennakkomarkkinointi aloitettaisiin kohteessa kesäkuun aikana. Rakennettavat asunnot tulisivat noudattamaan vahvistettua asemakaavaa ja olisivat kooltaan 75 – 120m².

Tontin vuonna 2014 määritetty markkina-arvo on 875 500 euroa (170 €/k-m²). Tontin vuosi vuokra on 52 530 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

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

Hankkeen koordinaatiokokous on pidetty.

Liitteet / Bilagor

Liite 1. Tonttihakemus
Liite 2. Sijaintikartta
Liite 3. Kartta vuokrattavasta alueesta

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 16 526 m² suuruisen määrään kiinteistöistä Å-åkern 753-423-0009-0127 ja Åkernäs 753-423-0004-0131 Koli Homes Oy:lle tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

Tontin vuosivuokra on 52 530 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 5 % kauppahinnasta, 43 775 euroa, kun tämä päätös on lainvoimainen. Mikäli varausmaksua ei makseta



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 66

08.06.2022

eräpäivään mennessä, tämä tonttivaraus ja päätös raukeaa. Vuokrasopimus/vuokrasopimukset voidaan allekirjoittaa vasta sitten, kun hankkeen rakennuslupa on hyväksytty. Vuokrasopimus/vuokrasopimukset tulee allekirjoittaa kuitenkin viimeistään 30.6.2023. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

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

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään tontin myynnistä vuokrasopimuksen mukaisesti vuokraoikeuden haltijalle.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun utarrenderar ett 16 526 m² stort outbrutet område till Koli Homes Oy eller för under bildning varande bostadsaktiebolags räkning.

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 23 220 euro/år. Arrendetid är 50 år.

Sibbo kommun debiterar som reserveringsavgift 5 % av köpesumman, 43 775 euro, efter det här beslutet har vunnit lagakraft. Om reserveringsavgiften inte betalas senast på förfallodagen förfaller tomtreservation och detta beslut. Bygglov för projektet måste ha vunnit lagakraft innan arrendeavtal undertecknas. Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.6.2023. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna arrendeavtalet.

Befullmäktigas tomtchefen att besluta försäljning av den här tomten enligt arrendeavtalet till den som innehar arrenderätten.

Esittelijän muutettu ehdotus

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 16 526 m² suuruisen määrään kiinteistöistä Å-äkern 753-423-0009-0127 ja Åkernäs 753-423-0004-0131 Koli Homes Oy:lle tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

Tontin vuosivuokra on 52 530 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 5 % kauppahinnasta, 43 775 euroa, kun tämä päätös on lainvoimainen. Mikäli varausmaksua ei makseta eräpäivään mennessä, tämä tonttivaraus ja päätös raukeaa. Vuokrasopimus/vuokrasopimukset voidaan allekirjoittaa vasta sitten, kun hankkeen rakennuslupa on hyväksytty. Vuokrasopimus/vuokrasopimukset tulee allekirjoittaa kuitenkin viimeistään 30.6.2023. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 66

08.06.2022

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

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun utarrenderar ett 16 526 m2 stort outbrutet område till Koli Homes Oy eller för under bildning varande bostadsaktiebolags räkning.

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 23 220 euro/år.
Arrendetid är 50 år.

Sibbo kommun debiterar som reserveringsavgift 5 % av köpesumman, 43 775 euro, efter det här beslutet har vunnit lagakraft. Om reserveringsavgiften inte betalas senast på förfallodagen förfaller tomtreservation och detta beslut. Bygglovets för projektet måste ha vunnit lagakraft innan arrendeavtal undertecknas. Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.6.2023. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna arrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

- Liite Bilaga 1 - Tonttihakemus, Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5057 / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5057, Koli Homes Oy
- Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta, Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5057 / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5057, Koli Homes Oy
- Liite Bilaga 3 - Kartta vuokrattavasta alueesta, Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5057 / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5057, Koli Homes Oy



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 67

08.06.2022

N61 Brobörentien kaavamuutos / N61 Brobölevägen detaljplaneändring

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 67

549/10.02.03/2022

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

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö on käynnistynyt ELY-keskuksen ja Sipoon kunnan yhteistyönä ja se sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2022-24. Kaava kuulutettiin vireille 5.5.2022.

Asemakaavan muutos noudattaa aluerajauksiltaan tehtyä tiesuunnitelmaa ja koskee sitä aluetta joka on aikaisemmin asemakaavoitettu.

Kaavatyö ei ole vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanhallitus. Kaava valmistellaan suoraan ehdotukseksi. Kaavaehdotus asetetaan kunnanhallituksen päätöksellä nähtäville 30 päiväksi.

Lukuisista onnettomuuksista tunnettu Öljytien ja Brobörentien risteys on ELY:n parannettavien kohteiden listalla, joka koskee vuosia 2021-2024. Kuntalaisaloite risteysliikenneturvallisuuden parantamiseksi on saapunut kuntaan 8.9.2015. Kaavatyön pohjana toimiva tiesuunnitelman suunnittelu on kuulutettu aloitettavan keväällä 2021 ja tiesuunnitelmaluonnoksia on esitelty syksyllä 2021 Finmap-infran tietoverkossa.

Kaavatyön tavoitteet

Laadittavan asemakaavamuutoksen keskeinen tavoite on osoittaa tiealuevaraus kevytliikenneväylää ja alikulkua varten Öljytien/Keravantien ja Brobörentien risteysliikenneturvallisuuden parantamiseksi ELY-keskuksen tiesuunnitelman mukaan tieliikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Risteykseen on suunnitteilla valo-ohjaus sekä kevyen liikenteen toteuttaminen eritasossa nelihaaraisen tasoliittymän liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Kaavahanke mahdollistaa tiesuunnitelman toteuttamisen.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavasta on laadittu asemakaavaehdotus MRL:n 65 § mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Lausunnonantajat, asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 67

08.06.2022

- Uudenmaan liitto / liikenne
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Sipoon energia Oy
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Porvoon Museo

Liitteet / Bilagor

Liite 1 Asemakaavaehdotuskartta ja kaavamääräykset

Liite 2 Asemakaavaehdotuksen selostus

Liite 3 Asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Öllytien ja Brobörentien risteyksen asemakaavamuutoksen ehdotus astetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 § mukaisesti nähtäville ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att den beslutar lägga fram förslaget till detaljplaneändring för korsningen mellan Öljevägen och Brobölevägen i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisillä korjauksilla.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.

Liitteet

- Liite Bilaga 1 - N61 kaavakartta ehdotus
- Liite Bilaga 2 - N61 kaavaselostus ehdotus
- Liite Bilaga 3 - N61 selostuksen liitteet ehdotus



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 68

08.06.2022

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä, Kaava N48A Laaksosuontien itäpuoli, Sedäntien alue / Avtal om inledande av detaljplanering, Dalkärrsvägens östra sida, Farbrorsvägen

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 68

736/10.02.03/2022

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

Sopimusalue sijaitsee Sipoon yleiskaavan 2025 A- ja C-alueella (asemakaavoitettavaksi tarkoitettu alue). Sopimusalueella ei ole asemakaavaa eikä rakennuksia.

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa omakotitaloja Sedäntien tuntumaan.

Sopimuksen sisältö:

Sipoon kunta ja maanomistaja ovat neuvotelleet sopimuksesta koskien asemakaavoituksen käynnistämistä. Tarvittaessa kunta ja maanomistaja neuvottelevat asemakaavamuutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäytösopimuksen.

1. Kunta käynnistää Sopimusalueen oman asemakaavamuutoksen laatimisen 31.10.2022 mennessä. Tavoitteena on, että asemakaava on laadittu 30.6.2023 mennessä.
2. Yhteistyökumppani maksaa Kunnalle asemakaavan valmistelun, mm. kuulutukset ja muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina 10 000 euroa samoin kuin kaavan valmistelulle välttämättömien selvitysten kustannukset riippumatta siitä, hyväksyykö Kunta valmisteltavan asemakaavan.
3. Kunta laatii asemakaavan ja suunnittelutyön omana työnään. Päätös raukeaa 31.12.2022 mikäli molemmat osapuolet eivät ole allekirjoittaneet kaavoituksen käynnistämissopimusta.

Esittelijä / Föredragande

Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle liitteen 1 mukaisen sopimuksen hyväksymistä. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisiä muutoksia ja korjauksia.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att ett avtal i enlighet med bilaga 1 godkänns. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 68

08.06.2022

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Sopimusalue

Liite Bilaga 2 - Sopimusasemakaavkäyn Sedäntie 01062022



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 69

08.06.2022

Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräalat kiinteistöistä Mix I 753-423-0001-0051, Nybacka 753-423-0007-0192 ja Mix II 753-423-0001-0043 / Inköp av fast egendom, outbrutna områden av fastigheter Mix I 753-423-0001-0051, Nybacka 753-423-0007-0192 och Mix II 753-423-0001-0043

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 69

737/10.00.01.05.00/2022

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

Kunta on neuvotellut maanomistajan kanssa noin 23 600 m² suuruisen kiinteistön 753-423-0007-0192 Nybacka ostosta, noin 12 582 m² suuruisen määräalan ostosta kiinteistöistä 753-423-0001-0043 Mix II ja noin 5 933 m² suuruisen määräalan ostosta kiinteistöistä 753-423-0001-0051 Mix I karttaliitteen mukaan. Hankittavat alueet ovat rakentamattomia ja ne ovat N17 -kaavan mukaista VP -aluetta sekä Sipoo 2025 -yleiskaavan C – taajamatoimintojen aluetta. Maanomistaja ja kunta on päässeet yhteisymmärrykseen kaupan ehdoista ja kunta ostaa määräalat raakamaan hintaan 5 eur/m².

Kiinteistön Mix II 753-423-0001-0043 osalta laaditaan kiinteistökaupan esisopimus, joka allekirjoitetaan kahden muun määräalan kaupan yhteydessä. Esisopimuksen mukainen kiinteistökauppa tehdään, kun N48A Laaksosuontien itäpuoli, Sedäntien alue -asemakaava on lainvoimainen.

Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella maankäyttöjaostolla on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta 300 000 euroon saakka.

Liitteet / Bilagor

Liite 1. Sijaintikartta

Liite 2. Kartta ostettavasta alueesta

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää, että Sipoon kunta ostaa oheisen liitekartan mukaisen noin 23600 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöistä Nybacka 753-423-0007-0192 ja noin 12 582 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöistä Mix II 753-423-0001-0043 yhteensä hintaan 180 910 euroa sekä noin 5933 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöistä Mix I 753-423-0001-0051 hintaan 29 665 euroa.

Noin 5933 m²:n suuruisen määräalan osalta allekirjoitetaan kiinteistökaupan esisopimus, kun tämä päätös on saanut lainvoiman ja esisopimuksen mukainen kauppakirja tulee allekirjoittaa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun N48A Laaksosuontien itäpuoli, Sedäntien alue -asemakaava on lainvoimainen.

Kauppakirja ja esisopimus tulee allekirjoittaa 31.10.2022 mennessä,



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 69

08.06.2022

muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöasiantuntija ja maankäyttöinsinööri valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan tämän päätöksen mukaiset kauppakirjat ja esisopimus sekä esisopimukseen liittyvä kauppakirja sekä sopimaan muista kaupan ehdoista.

Markanvändningssektionen beslutar att Sibbo kommun köper ett ca 23600 m2 stort outbrutna område av fastigheten Nybacka 753-423-0007-0192 och ett ca 12 582 m2 stort outbrutna område av fastigheten Mix II 753-423-0001-0043 tillsammans till priset 180 910 euro samt ett ca 5933 m2 stort outbrutna område av fastigheten Mix I 753-423-0001-0051 till priset 29 665 euro enligt bifogad kartan.

För det ca 5933 m2 stora outbrutna området, undertecknas föravtal, när det här beslutet har vunnit laga kraft. Köpebrevet enligt föravtalet måste undertecknas inom tre månader från den dag då N48A Dalkärrsvägens östra sida, Farbrorsvägen detaljplanen har vunnit laga kraft.

Köpebrevet och föravtalet måste undertecknas senast 31.10.2022, i annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchefen, markanvändningsexperten och markanvändningsingenjören, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna köpebrev och föravtal enligt detta beslutet samt köpebrevet som är relaterat till föravtalet. Och kommer överens andra köpevillkor.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Sijaintikartta, Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräalat kiinteistöistä Mix I 753-423-0001-0051, Nybacka 753-423-0007-0192 ja Mix II 753-423-0001-0043 / Inköp av fast egendom, outbrutna områden av fastigheter Mix I 753-423-0001-0051, Nybacka 753-423-0007-0192 och Mix II 753-423-0001-0043

Liite Bilaga 2 - Kartta ostettavista alueista, Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräalat kiinteistöistä Mix I 753-423-0001-0051, Nybacka 753-423-0007-0192 ja Mix II 753-423-0001-0043 / Inköp av fast egendom, outbrutna områden av fastigheter Mix I 753-423-0001-0051, Nybacka 753-423-0007-0192 och Mix II 753-423-0001-0043



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 70

08.06.2022

Tontin myynti ja rakentamisvelvoitteen pidentäminen Pähkinälehdon asemakaava-alueella, K538 753-414-0001-0176 / Försäljning av tomt och förlängning av byggnadsförpliktelse på Hassellundens detaljplaneområde, K538 753-414-0001-0176, Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 70

738/10.00.02.00/2022

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

Sipoon kunta on kunnanhallituksen päätöksellä 11.9.2018 § 212 päättänyt vuokrata Pähkinälehdon asemakaava-alueen korttelin 538 Talosi Yhtiöt Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Päätöksen mukainen vuokrasopimus on allekirjoitettu 13.12.2018. Tontin vuokra-aika on 1.1.2019-31.12.2048.

Tontin pinta-ala on 2565 m² ja rakennusoikeutta tontilla on 1100 k-m². Tontti on merkitty asemakaavassa asuinrakennusten korttelialueeksi (A-2).

Tonttia ei ole rakennettu. Vuokralainen on luovuttamassa vuokraoikeuden eteenpäin Ostella Oy:lle ja Rakennuspiiri Oy:lle ja uusi vuokralainen on pyytänyt saada ostaa vuokratun alueen vuokrasopimuksen mukaisesti.

Rakennusoikeuden arvo on 275 €/k-m² eli kauppahinta on 302 500 euroa. Rakennusoikeuden arvo on linjassa vastaavien kohteiden tuoreempien kiinteistöarvioiden kanssa Söderkullassa.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille asemakaavan, rakennustapaohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaiset asuinrakennukset viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta eli 1.1.2024 mennessä. Rakentamisvelvoiteaika velvoittaa vuokrasopimuksen mukaan myös vuokraoikeuden uutta omistajaa.

Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy aikovat rakentaa kortteliin 8 erillistaloa, joiden koot ovat 84 m² tai 106 m². Alustavan aikataulun mukaan tonttien rakentaminen ajoittuu vuosille 2023-2025 ja Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy pyytävätkin rakentamisvelvoitteeseen lisäaikaa 31.12.2025 asti eli rakentamisvelvoitetta jatkettaisiin 2 vuodella.

Liitteet / Bilagor

Liite 1. Hakemus rakentamisvelvoitteen pidentämisestä

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Kartta myytävästä tontista

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta myy kiinteistön K538 753-414-0001-0176 Pähkinälehdon asemakaava-alueelta Ostella Oy:lle ja Rakennuspiiri Oy:lle. Kauppahinta on 302 500 euroa. Kaupakirja tulee allekirjoittaa 31.10.2022 mennessä. Muussa



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 70

08.06.2022

tapauksessa tämä päätös raukeaa. Kauppasumma maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Tontin rakentamisvelvoitteen määräaika pidennetään 31.12.2024 asti. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 31.12.2025 asti, mikäli hanke on 31.12.2024 Ostella Oy:n ja Rakennuspiiri Oy:n esittämässä aikataulussa. Uusi rakentamisvelvoiteaika kirjataan kauppakirjaan. Rakentamisvelvoitteeseen liitetään tontinluovutusperiaatteiden mukainen sopimussakko.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar sälja fastigheten K538 753-414-0001-0176 på Hassellundens detaljplaneområde till Ostella Oy och Rakennuspiiri Oy. Köpesumman är 302 500 euro. Köpesumman betalas när köpebrevet undertecknas. Köpebrevet måste undertecknas senast 31.10.2022, i annat fall förfaller detta beslut.

Tomtens byggnadsförpliktelse förlängs till 31.12.2024. Befullmäktigas tomtchefen att besluta förlängning av byggnadsförpliktelsen till 31.12.2025, om projektet ligger enligt tidplan den 31.12.2024. Den nya byggnadsförpliktelsen antecknas i köpebrevet. Till byggsförpliktelsen är knuten avtalsvite enligt kommunens tomtöverlåtelseprinciper.

Tomtchefen, markanvändningsexperten och markanvändningsingenjören, två tillsammans, befullmäktigas att upprätta och underteckna köpebrevet enligt det här beslutet.

Käsittely / Behandling

Rasmus Lindroos ehdotti asian uudelleen käsittelyä.

Rasmus Lindroosin ehdotus raukesi kannattamattomana.

Rasmus Lindroos föreslog att återhandling av ärenden.

Rasmus Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigerings.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Hakemus rakentamisvelvoitteen pidentämisestä, Tontin myynti ja rakentamisvelvoitteen pidentäminen Pähkinälehdon asemakaava-alueella, K538 753-414-0001-0176 / Försäljning av tomt och förlängning av byggnadsförpliktelse på Hassellundens detaljplaneområde, K538 753-414-0001-0176, Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 70

08.06.2022

Liite Bilaga 2 - Kartta myytävästä tontista, Tontin myynti ja rakentamisveloitteen pidentäminen Pähkinälehdon asemakaava-alueella, K538 753-414-0001-0176 / Försäljning av tomt och förlängning av byggnadsförpliktelse på Hassellundens detaljplaneområde, K538 753-414-0001-0176, Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy

Liite Bilaga 3 - Sijaintikartta, Tontin myynti ja rakentamisveloitteen pidentäminen Pähkinälehdon asemakaava-alueella, K538 753-414-0001-0176 / Försäljning av tomt och förlängning av byggnadsförpliktelse på Hassellundens detaljplaneområde, K538 753-414-0001-0176, Ostella Oy ja Rakennuspiiri Oy



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 71

08.06.2022

Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 71

61/00.01.01.03/2022

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 tjänstemannabesluten för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto merkitsi viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade tjänstemannabesluten för kännedom.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Toukokuun aikana vahvistetut kiinteistöluovutukset 4_20225_2022

iite Bilaga 2 - Viranhaltijapäätökset 20.5. - 3.6.2022



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 72

08.06.2022

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 72

- Pohjois-Paippisten osayleiskaava
- Gumbo-Västerskog-Hitå osayleiskaava
- Norra Paipis delgeneralplan
- Gumbo-Västerskog-Hitå delgeneralplan

Nämä käsitellään tarkemmin elokuun kokouksessa.

De här behandlas noggrannare på mötet i augusti.

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasiat merkittiin tiedoksi.

Delgivningarna antecknade för kännedom.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 73

08.06.2022

Kiinteän omaisuuden ostaminen, Alvarsskog 753-412-0006-0033 / Inköp av fast egendom, Alvarsskog 753-412-0006-0033

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 73

765/10.00.01.05.00/2022

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

Sipoon kunta on tehnyt tarjouksen maanomistajalle kiinteistön Alvarsskog 753-412-0006-0033 ostamisesta hintaan 144 000 euroa. Kiinteistön pinta-ala on noin 12,348 ha. Kyseinen kiinteistö sijaitsee yleiskaavan mukaisella A-alueella. Maanomistaja on hyväksynyt kunnan tarjouksen.

Liitteet / Bilagor

Liite 1. Sijaintikartta

Liite 2. Kartta ostettavasta kiinteistöstä

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää, että Sipoon kunta ostaa kiinteistön Alvarsskog 753-412-0006-0033. Kiinteistön pinta-ala on n. 12,348 ha. Kauppahinta on 144 000 euroa. Kauppari on allekirjoitettava 30.9.2022 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöasiantuntija ja maankäyttöinsinööri, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppari.

Markanvändningssektionen beslutar att Sibbo kommun köper fastigheten Alvarsskog 753-412-0006-0033. Fastighetens areal är ca. 12,348 ha. Köpesumman är 144 000 euro. Köpebrevet måste undertecknas senast 30.9.2022. I annat fall förfaller detta beslutet.

Befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsexperten och markanvändningsingenjören, två tillsammans, förbereda och underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Kartta ostettavasta kiinteistöstä, Kiinteän omaisuuden ostaminen, Alvarsskog 753-412-0006-0033 / Inköp av fast egendom, Alvarsskog 753-412-0006-0033

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta, Kiinteän omaisuuden ostaminen, Alvarsskog 753-412-0006-0033 /



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

6/2022

47

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 73

08.06.2022

Inköp av fast egendom, Alvarsskog 753-412-0006-0033



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 58, § 59, § 60, § 61, § 63, § 64, § 65, § 66, § 67, § 68, § 70, § 71, § 72

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 pykälä: § 62, § 69, § 73****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.