

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 15.11.2022 klo 17:01 - 18:12**Paikka / Plats** Juhlatalo 1. krs Brander-sali, Vanha Vesitorinmäki 1 / Festsalen 1 vån.,
Brandersalen, Gamla vatten**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 119	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	4
§ 120	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 121	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 122	Rakentamiselvoitteen määräajan pidentäminen Jokilaakson asemakaava-alueella, K5062 T1 753-423-0004-0143 / Förlängning av byggnadsförpliktelsen på Sibbo ådal detaljplaneområde, K5062 T1 753-423-0004-0143, Asunto osakeyhtiö Sipoon Jokilaakson Tähti	7
§ 123	T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, hyväksyminen / Detaljplan för T6 Östra Tasträsk, godkännande	9
§ 124	Pohjois-Paippisten osayleiskaavan tarkistettujen suunnitteluperiaatteiden selvennös	21
§ 125	RA8 Krokholmen II ranta-asemakaavan muutos, ranta-asemakaavan muutoksen käynnistämissopimus / RA8 ändring av Krokholmen II stranddetaljplan, ett avtal om att inleda stranddetaljplanering	24
§ 126	Maankäyttöjaoston kokousajat vuodelle 2023 / Markanvändningssektionens sammanträdestider år 2023	26
§ 127	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	28
§ 128	Ilmoitusasiat / Delgivningar	29



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Rantala Juhani	17:01 - 18:12	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:01 - 18:12	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Tarvainen Ritva	17:01 - 18:12	jäsen/medlem	
	Lindroos Rasmus	17:01 - 18:12	jäsen/medlem	
	Sinda Jarkko	17:01 - 18:12	jäsen/medlem	§119-122, §124-128
	Oljemark Karl-Erik Åkerfelt Tanja	17:01 - 18:12	jäsen/medlem jäsen/medlem	
Poissa/ Frånvarande	Virtanen Tapio			
	Väänänen Vili			
Muu/ Övriga	Siren Pirjo	17:01 - 18:12	esittelijä/föredragande	
	Eloranta Katja	17:01 - 18:12	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	
	Lyytinen Jarkko	17:01 - 18:12	asiantuntija/sakkunnig	
	Rouhiainen Anna-Leena	17:01 - 18:12	asiantuntija/sakkunnig	
	Kupiainen Pieta	17:01 - 17:54	asiantuntija/sakkunnig	

Allekirjoitukset
UnderskriftJuhani Rantala
puheenjohtaja
ordförandeKatja Eloranta
pöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 119 - 128

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justeratKarl-Erik Oljemark
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterareKicka Lindroos §123
Jarkko Sinda §119-122, §124-128
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare



Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
23.11.2022 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.om. 23.11.2022.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 119

15.11.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.11.2022 § 119**

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

§ 120

15.11.2022

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.11.2022 § 120**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Karl-Erik Oljemark ja Jarkko Sinda.

Till protokolljusterare valdes Karl-Erik Oljemark och Jarkko Sinda.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 121

15.11.2022

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.11.2022 § 121

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 122

15.11.2022

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen Jokilaakson asemakaava-alueella, K5062 T1 753-423-0004-0143 / Förlängning av byggnadsförpliktelsen på Sibbo ådal detaljplaneområde, K5062 T1 753-423-0004-0143, Asunto osakeyhtiö Sipoon Jokilaakson Tähti

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.11.2022 § 122

1401/10.00.02.00/2022

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi, maankäyttöinsinööri / markanvändningsingenjör Maija Lähti, maija.laati(at)sipoo.fi

Päätös koskee Jokilaakson asemakaava-alueen korttelin 5062 tonttia 1, jonka kunta on myynyt Asunto osakeyhtiö Sipoon Jokilaakson Tähdelle 1.11.2019. Kauppakirjan mukaan tontille on rakennettava asemakaavan, rakennustapaohjeiden ja myönnetyn rakennusluvan mukainen asuinrakennus siten, että se on vähintään käyttöönottotarkastettu 1.11.2022 mennessä. Tällä hetkellä tontilla on perustamistyöt meneillään.

Asunto osakeyhtiö Sipoon Jokilaakson Tähti on 30.10.2022 päivättyllä hakemuksella hakenut kaksi vuotta lisää aikaa rakentamisvelvoitteelle perusteena rakennustarvikkeiden hinnan nousu ja toimitusongelmat. Yhtiön tavoitteena on, että rakennukset ovat vesikatossa 31.10.2023 ja vuoden 2023 lopussa luovutettavissa asukkaille.

Sipoon kunnan näkökulmasta on tärkeintä, että tontille toteutuu suunnitellut rakennukset mahdollisimman nopeasti

Liitteet / Bilagor

Liite – Bilaga 1. Hakemus määräajan pidentämisestä

Liite – Bilaga 2. Kartta tontin sijainnista

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta pidentää Asunto osakeyhtiö Sipoon Jokilaakson Tähtien rakentamisvelvoitteen määräaikaan 1.11.2023 saakka. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään tämän jälkeen määräajan pidentämisestä 1.11.2024 saakka, mikäli hanke on 1.11.2023 Asunto osakeyhtiö Sipoon Jokilaakson Tähtien esittämässä aikataulussa. Rakentamisvelvoitteeseen liitetään kauppakirjan mukainen sopimussakko, joka tulee maksettavaksi kokonaisuudessaan, jos rakennusvelvoitetta ei ole täytetty määräajan loppuun mennessä.

Edellä mainitusta rakentamisvelvoitteen pidentämisestä laaditaan erillinen muutossopimus. Sopimus tulee allekirjoittaa 31.1.2023 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 122

15.11.2022

Valtuutetaan tonttipäällikkö laatimaan ja allekirjoittamaan rakentamisveloitteen pidentämistä koskeva muutosopimus. Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun förlänger tidsfristen för bostadsaktiebolaget Asunto osakeyhtiö Sipoon Jokilaakson Tähtis byggnadsförpliktelse till 1.11.2023. Därefter befullmäktigas tomtchefen att besluta om förlängningen av tidsfristen till 11.11.2024 om projektet 1.1.2023 ligger inom den tidtabell som presenteras av Asunto osakeyhtiö Sipoon Jokilaakson Tähti. Till byggnadsskyldigheten fogas en straffavgift enligt köpebrevet, som ska betalas i sin helhet om byggnadsskyldigheten inte uppfylls före utgången av tidsfristen.

Ett separat ändringsavtal utarbetas om förlängningen av den ovannämnda byggnadsskyldigheten. Avtalet ska undertecknas senast 31.1.2023. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchefen befullmäktigas att utarbeta och underteckna ändringsavtalet om förlängningen av byggnadsskyldigheten.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Hakemus rakentamisveloitteen määräajan pidentämisestä As Oy Sipoon Jokilaakson Tähti

Liite Bilaga 2 - Tontin sijainti As Oy Sipoon Jokilaakson Tähti



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 69	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 320	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 63	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 228	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 123	15.11.2022

T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, hyväksyminen / Detaljplan för T6 Östra Tastråk, godkännande

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. Aloituvaiheessa järjestettiin työpaja sekä karttakysely alueen maanomistajille kaavan tavoitteiden asettamiseksi ja lähtötietojen keräämiseksi.

Arkkitehtitoimisto Muuan Oy on laatinut luonnosvaiheeseen kaksi yleissuunnitelmatastoista 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.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 69	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 320	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 63	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 228	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 123	15.11.2022

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 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 karttoina 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 käänköpaikka 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.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 69	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 320	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 63	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 228	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 123	15.11.2022

Omakotitontteja on 33 kappaletta, ja yhtiömuotoisia pientalotontteja on kuusi kappaletta.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- 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.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 69	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 320	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 63	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 228	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 123	15.11.2022

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.10.2021 § 69

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



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 69	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 320	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 63	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 228	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 123	15.11.2022

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 osana on suunnittelualueen jakaminen neljään vyöhykkeeseen maisemallisin ja taajamakuvallisin 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



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 69	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 320	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 63	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 228	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 123	15.11.2022

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.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt förslaget med en teknisk korrigerings.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 25.10.2021 § 320

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag 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.

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.

Käsittely / Behandling Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

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.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 69	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 320	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 63	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 228	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 123	15.11.2022

Föredraganden ändrade sitt förslag enligt följande:

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

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 63

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 kerrosneliömetriin. 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 puronvarsilehto ympäröivää viherakselia ja yhtenäistä metsäaluetta on saatu leveämmäksi. ELY:n lausunnon perusteella luo- ja s-1-merkintöjä on tarkennettu



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 69	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 320	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 63	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 228	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 123	15.11.2022

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 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 viherakselistasta 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



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 69	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 320	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 63	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 228	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 123	15.11.2022

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 virkistysreitit, sekä katuverkostoa. Suunnitteluratkaisun keskeisenä osana on suunnittelualan 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 kaikille maanomistajille.

Rakennusoikeuden määrä suunnittelualueella on yhteensä 30 650 k-m². Kunnan omistamalla AP-tonteilla rakennusoikeutta on yhteensä 10 100 k-m². Kunnan omistamalla 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 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.

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.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 69	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 320	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 63	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 228	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 123	15.11.2022

Käsittely / Behandling	Hallintolain 27 §:ään viitaten Jarkko Sinda ilmoitti olevansa esteellinen eikä osallistunut asian käsittelyyn. Med hänvisning till 27 § i förvaltningslagen anmälde Jarkko Sinda jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet.
Päätös / Beslut	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella. Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigerering.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 20.06.2022 § 228

Esittelijä / Föredragande	Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael
Ehdotus / Förslag	Kunnanhallitus päättää, 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. Kommunstyrelsen beslutar lägga fram det korrigerade förslaget till detaljplanutkast för Östra Tasträsk, i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.
Käsittely / Behandling	Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että liitteenä 5 olevan rakennustapaohjeen 3.4.1 Pihajärjestelyt -kohdan ensimmäinen lause muutetaan muotoon ”Jos pihajärjestelyt poikkeavat rakennustapaohjeesta, on tonteille laadittava piha- ja istutussuunnitelma, joka tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnalla.” Föredraganden ändrade sitt förslag så att första meningen i punkt 3.4.1 Gårdsarrangemang i bilaga 5 Byggrättsanvisningar ändras till formatet ”Om gårdsarrangemangen avviker från byggrättsanvisningarna ska en gårds- och planteringsplan för tomten godkännas hos byggnadstillsynen.”
Päätös / Beslut	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen. Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 69	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 320	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 63	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 228	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 123	15.11.2022

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.11.2022 § 123

111/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja Pieta Kupiainen, pieta.kupiainen@sipoo.fi

Kaavoitusprosessin vaihe

Korjattu asemakaavaehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 1.7.–2.9.2022.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Itä-Taasjärven kyläyhdistys, Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Sipoon Vesi -liikelaitos, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Sipoon Energia Oy, Sipoon kunnan ympäristövalvonta, Sipoon kunnan rakennusvalvonta. Lausunnon antoivat Itä-Taasjärven kyläyhdistys, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo ja Sipoon Rakennusperinne ry. Sipoon kunnan rakennusvalvonnan kanssa järjestettiin sisäinen neuvottelu. Kaavaehdotuksesta saatiin 18 muistutusta.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu hyväksyttäväksi vietävä asemakaava-aineisto.

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan ratkaisu on pysynyt korjatun kaavaehdotuksen (päiväty 8.6.2022) kaltaisena.

Kaavaselostusta on täydennetty lähinnä kaavaprosessin viimeisiin vaiheisiin liittyvien tietojen osalta kappaleessa 2.1. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin sekä kaavaselostukseen on tehty muutama tekninen korjaus ja päivitys saatujen lausuntojen pohjalta. Taasjärven laskupuron merkintä on muutettu kaavakarttaan w-osa-aluemerkinnäksi W-vesialuemerkinnän sijasta. Lisäksi joitakin talousrakennusten rakennusaloja on siirretty



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 69	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 320	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 63	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 228	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 123	15.11.2022

tonteilla toisiin kohtiin maanomistajien toiveiden mukaisesti.
Rakennustapaohjetta on päivitetty.

Kaavaan tehdyt muutokset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan teknisiä korjauksia, jotka eivät muuta kaavan kokonaisratkaisua.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

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

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

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Jarkko Sinda ilmoitti olevansa Taasjärven itäpuolella sijaitsevan tontin omistajana esteellinen ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi, eikä osallistunut asian käsittelyyn

Jarkko Sinda anmälde jäv på grund av Östra Tasträsk tomtägare och lämnade mötet för den tiden då ärendet behandlades och deltog inte i behandlingen av ärendet.

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, kaavakartta
- Liite Bilaga 2 - T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, kaavaselostus
- Liite Bilaga 3 - T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, selostuksen liitteet 2 - 6
- Liite Bilaga 4 - T6 Taasjärven itäpuolen asemakaava, selostuksen liitteet 7 - 16



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 124

15.11.2022

Pohjois-Paippisten osayleiskaavan tarkistettujen suunnitteluperiaatteiden selvennös

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.11.2022 § 124

393/10.02.02/2021

Valmistelija / Beredare: A-Konsultit

Kunnanhallitus on päättänyt 28.3.2022 tarkistettujen suunnitteluperiaatteiden tarkennukset seuraavasti:

Pohjautuu kaavaehdotukseen 2/2019

Mitoitukset edullisuusvyöhykkeiden osalta; Vyöhykkeet 3 ja 4 säilyvät ennallaan. Jos vyöhykkeillä 1 ja 2 on vaara ylittää asemakaavakynnys, niin rakennuspaikkoja vähennetään tarvittaessa. Samoin vyöhykkeiden 1 ja 2 rakennuspaikkoja voidaan vähentää, jos rakennuspaikkojen kokonaismäärä uhkaa kasvaa liian isoksi.

Kaavan mitoitukseen liittyvien muutosten lisäksi vuoden 2019 kaavaehdotuksen jälkeen valmisteltuun korjattuun kaavaehdotukseen (2021) on tehty useita kaavan hyväksyttävyyttä edistäviä muutoksia saatujen lausuntojen, asukkaiden muistutusten ja muiden jatkosuunnittelussa esiin tulleiden kysymysten pohjalta. Näistä keskeisimpiä ovat seuraavat:

1. Rakennuspaikat on osoitettu ohjeellisina, ja paikkojen toteutus vaatii nykyiseen tapaan rakennusvalvonnan myöntämän suunnittelutarveratkaisun. MRL 44§:n soveltamisesta luovutaan viranomaispalautteen pohjalta.
2. Rakennuspaikoille sallittu asuntojen määrä ratkaistaan kunnan rakennusjärjestyksessä. Rakennuspaikat eivät mahdollista lähtökohtaisesti kaksiasuntoisten asuinrakennusten toteuttamista.
3. Kyläalueiden (AT-1, AT-2) laajuutta on tarkistettu alaspäin viranomaispalautteen pohjalta. Osa aiemmassa kaavaehdotuksessa esitetyistä AT-2-alueista on esitetty M-1-aluemerkinnällä, joka kuvaa väljempiä maaseutuasutuksen keskittymiä varsinaisen kyläalueen ulkopuolella. Aluemerkintä ei vaikuta sallittuun rakentamisen määrään, mutta antaa kaavaratkaisusta viranomaisnäkökulmasta tasapainoisemman kuvan.
4. Kaavan liikenneselvityksiä on täydennetty. Kaavan liitteeksi on myös laadittu ohjeellinen liittymätarkastelu alueen yksityistieverkon täydentämiseksi siten, että uudet ohjeelliset rakennuspaikat saadaan kytkettyä tieverkkoon minimoiden liittymien kokonaismäärän yleisellä tieverkolla.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 124

15.11.2022

5. 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.
6. Ulkoilureitit on puolestaan esitetty kaavassa aiempaa yleispiirteisemmin, strategisina yhteystarpeina, minkä paikalliset maanomistajat ovat nähneet tärkeänä.
7. Alueella sijaitsevien pohjavedenottamoiden, vedenkäsittelylaitoksen ja tietoliikennemastolle varatun alueen kaavamerkinnot on eroteltu toisistaan.
8. Vedenkäsittelylaitoksen suoja-alue on poistettu Keski-Uudenmaan veden tarkennetun linjauksen pohjalta.
9. Pilaantuneiden maiden kohteiden (PIMA-kohteet) esittämistä kaavakartalla on tarkennettu, ja kaavaselostukseen on liitetty kartta ja taulukko esitetyistä Matti-tietokannan kohteista.
10. Kummelbergetin SL-alueen yksityiskohtaista rajautumista on tarkistettuyksittäisten kiinteistöjen osalta yhteistyössä Uudenmaan liiton kanssa.
11. Kaavaan on tehty asukkaiden ja maanomistajien muistutusten pohjalta yksittäisiä kiinteistöjä koskevia tarkistuksia.
12. Lähtötietoraportin keskeinen sisältö on päivitetty ja liitetty osaksi kaavaselostusta.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Hyödyntämällä laadittavan uuden osayleiskaavaehdotuksen pohjana – kaavan mitoitusta lukuun ottamatta – viimeisintä, osallisten tavoitteita sekä viranomaislausuntoja mahdollisimman laajasti huomioivaa kaavaehdotusta (2021) voidaan kaavan valmistelijan A-Konsultit Oy:n mukaan saavuttaa parhaiten osallisten näkemykset huomioiva ja ajanmukaisimpiin selvityksiin pohjautuva kaavaratkaisu.

Maankäyttöjaoston ja edelleen kunnanhallituksen päätettäväksi esitetään, että edellä listatut vuoden 2019 kaavaehdotuksen jälkeen kaavaratkaisuun tehdyt muutokset hyväksytään valmistelun lähtökohdiksi.

Enligt A-Konsultit Oy, som bereder planen, kan en planlösning, som bäst tar hänsyn till sakägarnas synpunkter och som baserar sig på de mest tidsenliga utredningarna, uppnås genom att utnyttja det senaste planförslaget (2021) – med undantag av planens dimensionering – som tar



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 124

15.11.2022

hänsyn till sakägarnas mål och myndigheternas utlåtanden så brett som möjligt, som basis för det nya förslaget till delgeneralplan.

Det föreslås att markanvändningssektionen och vidare kommunstyrelsen beslutar att godkänna de ovan listade ändringarna till planlösningen som har gjorts efter planförslaget 2019 som utgångspunkter för beredningen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 125

15.11.2022

RA8 Krokholmen II ranta-asemakaavan muutos, ranta-asemakaavan muutoksen käynnistämissopimus / RA8 ändring av Krokholmen II stranddetaljplan, ett avtal om att inleda stranddetaljplanering

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.11.2022 § 125

1415/10.02.03/2022

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

Sopimus koskee Sipoon kunnassa Krokholmenissa sijaitsevaa oheisen liitekartan mukaista kiinteistöä Träskskogen kiinteistötunnus 753-418-1-233, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue” (liite 1).

Sopimusalueen kokonaispinta-ala on 70500 m². Ranta-asemakaavan muutoksen alue voi tarkentua kaavatyössä, alue voi olla myös laajempi kuin Sopimusalue.

Ranta-asemakaavan voi maanomistaja aloittaa omasta toiveestaan, kunnalla on mahdollisuus hyväksyä tai hylätä kaavahanke. Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Yhteistyökumppani sopivat sopimusalueen ranta-asemakaavan muutoksen käynnistämisestä sekä kaavan laatimisesta tai muuttamisesta ja siihen liittyvistä ehdoista.

Kiinteistöllä ei sijaitse rakennuksia ja alue sijoittuu Löparön saarelle Krokholmenin niemen ranta-alueille.

Sopimusalue sijaitsee Krokholmenin rantakaavan (1980) alueella.

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa mitoituksen mukaisen yhden loma-asunnon rakennuspaikan toteuttaminen kaava-alueelle, muut tilan alueet on tarkoitus osoittaa kaavassa metsätalousalueena ja vesialueena.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle liitteen 2 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.

Käsittely / Behandling



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 125

15.11.2022

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kaavarajaus_Krokholmen_753-418-1-233

Liite Bilaga 2 - Sopimus_Ranta-asemakaavan_käynnistäminen_Krokholmen 1-233_2022

Liite Bilaga 3 - ASIANAJOVALTAKIRJA_Sipoo_Tila Träskskogen ranta-asemakaava



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 126

15.11.2022

Maankäyttöjaoston kokousajat vuodelle 2023 / Markanvändningssektionens sammanträdestider år 2023

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.11.2022 § 126

1388/00.00.01.03/2022

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

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto kokoontuu vuonna 2023 seuraavasti:

- keskiviikko 18.1.
- keskiviikko 8.2.
- keskiviikko 1.3.
- keskiviikko 5.4.
- keskiviikko 10.5.
- keskiviikko 7.6.
- keskiviikko 9.8.
- keskiviikko 13.9.
- keskiviikko 4.10.
- keskiviikko 15.11.
- keskiviikko 29.11.

Markanvändningssektionen sammanträder år 2023:

- onsdag 18.1.
- onsdag 8.2.
- onsdag 1.3.
- onsdag 5.4.
- onsdag 10.5.
- onsdag 7.6.
- onsdag 9.8.
- onsdag 13.9.
- onsdag 4.10.
- onsdag 15.11.
- onsdag 29.11.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

13/2022

27

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 126

15.11.2022



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 127

15.11.2022

Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.11.2022 § 127**

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 / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kiinteistönluovutukset10_2022

Liite Bilaga 2 - Viranhaltijapäätökset 14.10. - 10.11.2022



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 128

15.11.2022

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.11.2022 § 128

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



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 119, § 120, § 121, § 122, § 123, § 125, § 126, § 127, § 128

MUUTOKSENHAKUKIELTO

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

BESVÄRSFÖRBUD

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



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 124

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.