

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 13.09.2023 klo 17:02 - 19:10**Paikka / Plats** Juhlatalo 1. krs Brander-sali, Vanha Vesitorinmäki 1 / Festsalen 1 vån., Brandersalen, Gamla vatten**Käsittellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 78	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	5
§ 79	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	6
§ 80	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	7
§ 81	N48A Laaksosuontien itäpuolen asemakaava, 1. vaihe, kaavaluonnos / N48A Detaljplan för Dalkärrsvägens östra sida, fas 1, planutkast	8
§ 82	RA8 Krokholmen II ranta-asemakaavan muutos, hyväksyminen / RA8 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II, godkännande	11
§ 83	Kaavoitus- ja kaavamuutosaloitteet 2023 / Planläggnings- och planändringsinitiativ 2023	16
§ 84	Kaavoituskatsaus 2023 ja kaavoitusohjelma 2023-2025 / Planläggningsöversikt 2023 och planläggningsprogram 2023-2025	19
§ 85	Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-421-0005-0289 KERAMEIKOS/ Inköp av fast egendom, fastigheten 753-421-0005-0289 KERAMEIKOS	23
§ 86	Kiinteän omaisuuden vaihto, määräalat kiinteistöistä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus ja kiinteistöt 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER / Fastighetsbyte, outbrutna områden från fastigheter 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus och fastigheter 753-423-0009-0107 SOLFÄLT och 753-423-0009-0108 SOLÅKER	25
§ 87	Tontin vuokraaminen Bastukärrin asemakaava-alueella 753-421-0007-0251 ja 753-421-0007-0084 / Arrende av tomt på Bastukärr detaljplaneområde 753-421-0007-0251 och 753-421-0007-0084, Nikkarit Holding Oy	28
§ 88	BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen laajennus ja muutos, kaavoituksen käynnistämissopimus / Utvidgning och ändring av A5 Bastukärrs arbetsplatsområde, ett avtal om att inleda planläggning	30
§ 89	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	32



§ 90

Ilmoitusasiat / Delgivningar

33



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Rantala Juhani	17:02 - 19:10	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:02 - 19:10	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Tarvainen Ritva	17:02 - 19:10	jäsen/medlem	
	Lindroos Rasmus	17:02 - 19:10	jäsen/medlem	
	Sinda Jarkko	17:02 - 19:10	jäsen/medlem	
	Oljemark Karl-Erik	17:02 - 19:10	jäsen/medlem	
	Åkerfelt Tanja	17:02 - 19:10	jäsen/medlem	
Muu/ Övriga	Lindqvist Kaj	17:02 - 19:10	kh. puheenjohtaja / kst. ordförande	
	Väänänen Vili	17:02 - 19:10	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Sirén Lari	17:02 - 19:10	esittelijä/föredragande	
	Eloranta Katja	17:02 - 19:10	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	
	Lyytinen Jarkko	17:02 - 19:10	asiantuntija/sakkunnig	
	Pakarinen Rosa	17:02 - 19:10		
	Tiittanen Niina	17:02 - 17:26	asiantuntija/sakkunnig	§ 78 - 82 etänä distans
	Lehtonen Mika	17:02 - 19:10	asiantuntija/sakkunnig	
	Sepperi Toni	17:02 - 19:10	asiantuntija/sakkunnig	

Allekirjoitukset
UnderskriftJuhani Rantala
puheenjohtaja
ordförandeKatja Eloranta
pöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 78 - 90

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justeratRasmus Lindroos
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterareKicka Lindroos
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare



Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
21.9.2023 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.om. 21.9.2023.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 78

13.09.2023

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 78

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Todettiin, että asiantuntija Niina Tiittanen osallistuu Teamsin kautta.

Markanvändningssektionen konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

Den konstaterades att sakkunnig Niina Tiittanen deltar via Teams.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 79

13.09.2023

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 79**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Rasmus Lindroos ja Kicka Lindroos.

Till protokolljusterare valdes Rasmus Lindroos och Kicka Lindroos.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 80

13.09.2023

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 80

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan, sillä muutoksella, että asia 9 "N48A Laaksosuontien itäpuolen asemakaava, 1. vaihe, kaavaluonnos" käsitellään asiana 4 ja asia 10 "RA8 Krokholmen II ranta-asetmakaavan muutos, hyväksyminen" asiana 5.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragningslistan med den ändringen till ordningsföljden att ärende 9 "N48A Detaljplan för Dalkärrsvägens östra sida, fas 1, planutkast" behandlas som ärende 4 och ärende 10 "RA8 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II, godkännande" behandlas som ärende 5.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 81

13.09.2023

N48A Laaksosuontien itäpuolen asemakaava, 1. vaihe, kaavaluonnos / N48A Detaljplan för Dalkärrsvägens östra sida, fas 1, planutkast

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 81

1368/10.02.03/2022

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 17.11.2022. Hanke on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2022-2025 perusteella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui 1 mielipide, jonka oli allekirjoittanut lukuisat alueen kiinteistönomistajat ja asukkaat. Mielipiteeseen on otettu kantaa kaavaselostuksen kappaleessa 4.4.3. Mielipiteessä ehdotettiin, että sekä N48A että N48B -alueet kaavoitettaisiin samanaikaisesti. Perustelussa vedottiin maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumiseen, mikäli kaavat laaditaan eriaikaisesti. Lisäksi mielipiteessä kirjoitettiin, että asemakaavan vaikutuksia voidaan arvioida vain kokonaisuutena.

Vaikka asemakaavoja edistetään kahtena erillisenä hankkeena, se ei vaikuta maanomistajien tasavertaisen kohtelun toteutumiseen tai asemakaavan vaikutusten arviointiin. Kaavoituksessa noudatetaan Sipoon kunnan yleisiä maapoliittisia periaatteita. Molempia kaavoja laadittaessa ja vaikutuksia arvioidessa tarkastellaan koko aluetta yhtenä kokonaisuutena. Kaavoitusta tukevia selvityksiä on laadittu koko alueelle kerrallaan sekä tullaan jatkossakin laatimaan. Alustavasta aikataulusta poiketen molempia asemakaavoja pyritään edistämään resurssien puitteissa kohtuullisen yhtäaikaisesti. Myös alueen toteutuksen suunnitteluttaminen ja toteutus pyritään tekemään yhtäaikaisesti.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden pientaloalueen rakentamiselle. Asemakaava vastaa osaltaan pientalotonttien kysyntään ja toteuttaa kunnan strategiaa. Tavoitteena on mahdollistaa pientalovaltainen alue, joka koostuu 11 omakotitontista ja yhdestä asuinpientalojen korttelista. Alue tukeutuu Nikkilän palveluihin.

Kaavoitusprosessin vaihe

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



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 81

13.09.2023

Kaavaluonnoksen rakenne

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.

Suunnittelualueen laajuus on noin 2,4 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu suunnittelualueelle alustavasti 4433 k-m², joista 2462 k-m² AO-kortteleihin ja 1971 k-m² AP-kortteliin. Alueella ei ole ennestään rakennuskantaa. Rakentamiselle osoitettua maapinta-alaa on noin 1,4 ha. Viheraluetta on noin 0,4 ha. Sedäntie muuttuu kunnan ylläpitämäksi kaduksi n. 320 m matkalta.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

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

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

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa N48A Laaksosuontien itäpuolen 1. vaiheen asemakaavan valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 81

13.09.2023

maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för N48A detaljplan för Dalkärrsvägens östra sida, fas 1, 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.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - N48A Laaksosuontien itäpuolen asemakaava, 1. vaihe - Kaavakartta, luonnos / N48A Detaljplan för Dalkärrsvägens östra sida, fas 1 - Plankarta, utkast

Liite Bilaga 2 - N48A Laaksosuontien itäpuolen asemakaava, 1. vaihe - Kaavaselostus, luonnos / N48A Detaljplan för Dalkärrsvägens östra sida, fas 1 - Planbeskrivning, utkast

Liite Bilaga 3 - N48A Laaksosuontien itäpuolen asemakaava, 1. vaihe - Kaavaselostuksen liitteet, luonnos / N48A Detaljplan för Dalkärrsvägens östra sida, fas 1 - Detaljplanebeskrivningens bilagor, utkast



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 132	30.11.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 24	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 84	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 82	13.09.2023

RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutos, hyväksyminen / RA8 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II, godkännande

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.11.2022 § 132

Valmistelija / Beredare: kaavoittaja / planläggare, Niina Tiittanen, niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Suunnittelualue sijaitsee Löparö-saaren eteläosassa Krokholmin niemen keskivaiheilla ja käsittää tilan 743-418-1-233 alueen, Söderkullan keskustaan on matkaa noin 20 km.

Alueelle laaditaan maanomistajan aloitteesta ranta-asetakaavan muutos. Maankäyttö- ja rakennuslain 74 § mukaan maanomistajalla on oikeus laatia omistamalleen kiinteistölle ranta-asetakaava tai sen muutos tietyin säännöksessä määritellyin ehdoin. Ranta-asetakaavan käynnistämisestä on laadittu kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistämissopimus. Ranta-asetakaava kuulutetaan vireille samalla kuulutuksella, jolla tiedotetaan valmisteluaineiston nähtävilläolosta.

Kaavoituksella on tavoitteena osoittaa kaava-alueelle aiemmin tehdyn mitoituslaskelman mukaisesti kiinteistölle yksi loma-asunnon rakennuspaikka, muun kiinteistön alueen jäädessä metsätalousalueeksi.

Loma-asuntojen korttelialueen (RA-4) koko on n. 5000 m², ja rakennusoikeutta sillä on yhteensä 265 k-m². Loma-asunto saa kaavamerkinnän RA-4 mukaisesti olla pinta-alaltaan enintään 150 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yhden erillisen saunan (enintään 30 k-m²), yhden erillisen savusaunan (enintään 15 k-m²), yhden vierasmajan (enintään 20 k-m²) sekä talousrakennuksia, yhteensä enintään 50 k-m² verran. Rakennuksia koskee kerroslukumerkintä lu¹/₂, eli rakennuksen ullakkokerrokseen saa käyttää puolet ensimmäisen kerroksen alasta.

Ranta-asetakaavan valmistelussa kiinnitetään erityistä huomiota rantamaiseman puuston säilyttämiseen, jolloin rakennukset eivät mereltä katsottuna hallitse maisemaa.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Krokholmen II ranta-asetakaavan muutoksen (RA8) valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 132	30.11.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 24	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 84	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 82	13.09.2023

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för stranddetaljplaneändring för Krokholmen II (RA8) 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.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.03.2023 § 24

Valmistelija / Beredare: kaavoittaja / planläggare Niina Tiittanen
niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Kaavaluonnosaineisto on ollut nähtävillä 15.12.2022-20.1.2023 välisen ajan ja siitä on pyydetty viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksesta saatiin Uudenmaan ELY-keskuksen ja Porvoon Museon lausunnot. Lisäksi yksi mielipide tuli myöhässä annetusta ajasta. Kaavanlaatija on antanut lausunnoista ja mielipiteestä vastineet.

Lausuntojen pohjalta kaavaehdotukseen on tehty seuraavat tarkistukset ja muutokset:

Kaavaan on korjattu sisäjärven termiksi kluuvijärvi. Kluuvijärvi on merkitty kaavaehdotuksessa luonnonsuojelualueena (SL). Metsäalue MY-3 - määräykseen on lisätty alueen kuvaus uhanalaisena kangasmetsätyypin arvokkaana alueena ja luo-10-rajaus on ulotettu koko MY-3 alueelle. M-3 alueelle on lisätty maisematyölupavaatimus 50 m lähemmäksi vesistöjen rantoja koskien metsänkäsittelyjä. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen ja luontoselvitykseen. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys harmaiden jäte- ja hulevesien ohjaamisesta tulvariskikorkeudet huomioiden.

Lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisiä korjauksia kunnan sisäisen tarkastelun tuloksena.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 132	30.11.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 24	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 84	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 82	13.09.2023

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että RA8 Krokholmen II ranta-asemakaavan muutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för RA8 ändringen av stranddetaljplan för Krokholmen II läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 13.03.2023 § 84

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää, että RA8 Krokholmen II ranta-asemakaavan muutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för RA8 ändringen av stranddetaljplan för Krokholmen II läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 132	30.11.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 24	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 84	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 82	13.09.2023

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 82

1415/10.02.03/2022

Valmistelija / Beredare: kaavoittaja / planläggare Niina Tiittanen
niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Kaavaehdotusaineisto on ollut nähtävillä 30.3-30.4.2023 välisen ajan ja siitä on pyydetty viranomaislausunnot. Kaavaehdotuksesta saatiin Sipoon rakennusvalvonnan, Sipoon Luonnonsuojelijat ry:n ja Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaoston lausunnot. Kaavanlaatija on antanut lausunnoista vastineet.

Lausuntojen perusteella ranta-asemakaavan muutokseen on tehty vielä seuraavat tarkistukset ja muutokset:

Rakennusvalvonnan lausunnon perusteella kaavamääräyksiä ja sanamuotoja on täsmennetty lausunnon mukaisesti, Sipoon Luonnonsuojelijat ry:n lausunnon perusteella on kaavan aiempi metsäalue (MY-3) osoitettu uutena luonnonsuojelualueena (SL-3) ja toisen metsäalueen (M-3) kaavamääräystä täsmennetty lausunnon mukaisesti. Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaoston lausunnossa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Muutokset ja täsmennykset käyvät ilmi kaavanlaatijan vastineista lausuntoihin.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se:
1) hyväksyy vastineet ranta-asemakaavan muutoksen ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin sekä
2) esittää ranta-asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att besluta:
1) godkänna de bemötanden på de utlåtanden som gjorts om den föreslagna ändringen av stranddetaljplanen och



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 132	30.11.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 24	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 84	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 82	13.09.2023

2) föreslår en ändring av stranddetaljplanen för godkännande av fullmäktige.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutos, Kaavakartta, hyväksyminen / RA8 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II, Plankarta, godkännande

Liite Bilaga 2 - RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutos, Kaavaselostus, hyväksyminen / RA8 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II, Beskrivning av stranddetaljplanen, godkännande

Liite Bilaga 3 - RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutos, kaavaselostuksen liitteet, hyväksyminen / RA8 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II, planbeskrivningens bilagor, godkännande

Liite Bilaga 4 - Krokholmen II_Kaavaehdotus_13.9.2023_kaavaselostus_LIITTEET_ sis. vastineraportti



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 83

13.09.2023

Kaavoitus- ja kaavamuutosaloitteet 2023 / Planläggnings- och planändringsinitiativ 2023

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 83

833/10.00.00/2023

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

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

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

Kaavoituskatsauksen 2022 jälkeen tulleet kaavoitusaloitteet:

Saariston ja rannikon osayleiskaavan päivittäminen

Sipoon saaristovaltuuskunnan tekemässä aloitteessa esitetään Saariston ja rannikon osayleiskaavan päivittämistä, jotta alueen rakentamista ja kehittämistä ohjaava osayleiskaava mahdollistaisi voimassa olevaa osayleiskaavaa paremmin alueen kehittämisen ja elinvoimaisuuden säilymisen sekä asumisen saaristossa. Voimassa oleva (tullut voimaan 20.2.2014) katsotaan osittain vanhentuneeksi eikä se kata koko saariston aluetta.

Hanketta ei oteta kaavoitusohjelmaan.

Kaavoitusohjelmakaudella yleiskaavoituksen pääpaino on koko kunnan yleiskaavan päivittämisessä. Yleiskaavan kokonaiskuvan valmistuttua on tarkoitus jatkaa teemakohtaisesti yleiskaavoitusta. Teemat päätetään kunnan päätöksenteossa vielä erikseen, mutta valmistelussa nähdään tarpeellisena ns. haja-alueiden, taajamien ulkopuolisten alueiden teema. Syynä mm. haja-alueiden ja kylien kehittämisen koordinointi kestävästi, ja myös nykyiset luvituksen ongelmat. Tässä yhteydessä olisi hyvä katsoa myös Sipoon saariston ja rannikon suunnittelua ja ongelmia. Edellistä Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavaa tehtiin oikeuskäsittelyineen KHO:n asti yhteensä n. 7v. Nykyinen osayleiskaava on noin 9v. vanha ja



rannikolle ja haja-alueille rakentaminen on muuttunut tiukempaan suuntaan. Toisaalta samaan aikaan rakentamislaki on muuttunut ja tulee voimaan vuonna 2025. Lain vaikutukset ovat vielä tarkemmalla tasolla auki, sillä lain tulkinta ja käytännön luvitus on epäselvää.

Kaavoituksella on rajalliset resurssit ohjata ja viedä kaavahankkeita aktiivisesti eteenpäin, varsinkaan näin suurta ja vaikeasti kehitettävää aluetta, joka on jo hyvin täynnä mm. loma-asutusta. Täten kaavahanketta ei oteta kaavoitusohjelmaan.

Asemakaavamuutos: Boxin käsityöläiskeskus

Tavoitteena on muuttaa voimassa olevan (kaava on tullut voimaan 14.8.2014) asemakaavan rakennusalojen rajoja sekä laajentaa kaava- aluetta maanomistajan omistamalla kiinteistöllä, jotta alueelle on mahdollista sijoittaa riittävän väljä ja ympäristöön soveltuva käsityöläiskortteli. Keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa toteuttamiskelpoisten sekä nykyajan vaatimukset täyttävien liike- työ-, toimisto- ja asumistilojen rakentaminen. Asemakaavan muutoksessa ei ole tavoitteena lisätä alueen rakennusoikeutta.

Hanketta ei oteta kaavoitusohjelmaan.

Asemakaava on voimassa ja uudehko vuodelta 2014. Kaavan mukaisesti on mahdollista rakentaa myös asumista, suhteessa työpaikka- ja yritystoimintaan, perusteltavissa määrin. Eli nyt jo on mahdollista työpaikkarakentamisen yhteydessä olevan vähäinen asuntorakentaminen. Hankkeen asuntorakentamisen lisääminen, ja kaavan painotuksen muuttaminen erillisille asuinrakennuksille hajauttaisi yhdyskuntarakennetta, ja olisi asemakaavoitusta ohjaavan voimassa olevan G16 Boxin kylätaajaman osayleiskaavan sekä Sipoon yleiskaava 2025 vastainen. Samalla asemakaavoituksessa on jatkuvasti resurssipulaa ja täyttämättömiä paikkoja, ja jokainen uusi hanke konsulttivetoisenakin on pois kuntatalouden kannalta tuottavasta ja kasvutavoitteiden mukaisesta kaavoituksesta. Täten kaavahanketta ei oteta kaavoitusohjelmaan.

Asemakaavamuutos: K12005 T4, Nikkilä

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa niin, että tontille olisi mahdollista rakentaa nykyisen liikerakennuksen korvaava liike- ja asuinrakennus.

Hanke otetaan kaavoitusohjelman parkkipaikalle.

Kaavahanke on toistaiseksi esitetty jätettävän kaavoitusohjelmassa ns. parkkipaikalle odottamaan resurssien vapautumista kiireellisimmiltä kaavahankkeilta. Hankkeen katsotaan edistävän Nikkilän taajamarakenteen ja -kuvan kehittämistä ja uudistamista purkavan uudisrakentamisen keinoin. Samalla voidaan tutkia toteutuksessa jääneen puiston uutta käyttöä, ja parantaa tajamakuva. Hanke on myös Nikkilän kaavarungon mukaista keskustan tiivistämistä, ja Keni-radon edellyttämän



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 83

13.09.2023

väestöpohjan mahdollistamista olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, nykyiseen Nikkilän keskusta. Hanke tarjoaa mahdollisuuksia keskustatyyppisen asumisen ja liikerakentamisen lisäämiseen. Samalla kasvavan kuntakeskuksen palveluja on mahdollista edistää.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hylkää seuraavat kaavamuutosaloitteet: Saariston ja rannikon osayleiskaavan päivittäminen ja Boxin käsityöläiskeskuksen asemakaavamuutos, sekä jättää seuraavan kaavamuutosaloitteen toistaiseksi kaavoitusohjelman ns. parkkipaikalle: K12005 T4 asemakaavamuutos, Nikkilä.

Markanvändningssektionen föreslår för kommunstyrelsen att kommunstyrelsen förkastar följande planläggningsinitiativ: uppdatering av delgeneralplanen för skärgården och kusten, samt att följande planläggningsinitiativ läggs tills vidare på den s.k. parkeringsplatsen i planläggningsprogrammet: K12005 T4 detaljplaneändring, Nickby.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	07.06.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 84	13.09.2023

Kaavoituskatsaus 2023 ja kaavoitusohjelma 2023-2025 / Planläggningsöversikt 2023 och planläggningsprogram 2023-2025

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 07.06.2023 § 71

Valmistelija / Beredare: vt. yleissuunnittelupäällikkö / tf. översiktsplaneringschef, Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi, kaavoituspäällikkö / planläggningschef, Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

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

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

Kaavoitusohjelma on Sipoon kaavoituksen lähivuosien työohjelma. Ohjelmassa huomioidaan lähivuosien suunnittelun ja kaavoituksen painopistealueet ja keskeiset tehtävät. Kaavoitusohjelma laaditaan seuraavalle kolmelle vuodelle yhdenmukaisesti taloussuunnitelman tarkastelukauden kanssa. Kaavoitusohjelmaa päivitetään lähtökohtaisesti vuosittain.

Kaavoitusohjelma-osio sisältää meneillään olevien ja lähivuosina (v. 2023–2025) käynnistyvien yleis- ja asemakaavahankkeiden sekä muiden kaavoituksellisten suunnitteluhankkeiden lyhyet kuvaukset ja arvion suunnittelun etenemisaikataulusta. Kaavoitushankkeiden tarkka sisältö määritellään kyseisen kaavan laadinnan yhteydessä, ei kaavoitusohjelmassa. Kaavoitushankkeiden priorisointi ja ajoitus perustuu arvioon niiden yleisestä tarpeellisuudesta ja strategiaan tavoitteisiin vastaamisesta, maapoliittisesta valmiudesta viedä kaavaa eteenpäin, keskinäisestä kiireellisyysjärjestyksestä sekä kaavoituksen resursseista. Esitetty valmistelu-aikataulu on tavoitteellinen, koska kaikki kaavojen aikatauluun vaikuttavat tekijät eivät ole tiedossa tässä vaiheessa. Sipoossa on yhä selvästi enemmän tarpeellisia kaavahankkeita kuin kaavoittajilla on resurssien puitteissa mahdollisuus laatia kaavoja. Tästä syystä on osa kaavahankkeista jouduttu jättämään aiempien vuosien tavoin ns. parkkipaikalle, odottamaan resurssien vapautumista kiireellisimmistä kaavatöistä.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	07.06.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 84	13.09.2023

Yleiskaavoituksen osalta kaavoitusohjelmakauden keskeisin kaavahanke on koko kunnan yleiskaavan päivittäminen tukemaan osaltaan maankäytön kehittämistä pitkällä aikavälillä kunnan strategian linjausten mukaisesti ja vastaamaan aiempaa paremmin ajankohtaisiin yhteiskunnallisiin muutosilmiöihin maankäytön kehittämisen näkökulmasta. Lisäksi työn alla olevien kyläalueiden osayleiskaavojen laatimisella pyritään parantamaan osaltaan kylien elinvoimaisuutta ja kehittämisen mahdollisuuksia. Kaavoitusohjelmakaudella on tavoitteena saada valmiiksi Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyö (G26) sekä Gumbostrand–Västerskog–Hitån osayleiskaavatyö (G27). Lisäksi kaavoitusohjelmakaudella 2023–2025 laaditaan Söderkullan alueelle (sis. Eriksnäsin alue) kaavarunko ohjaamaan yleisemmällä tasolla alueen kehittämisen periaatteita ja asemakaavoitusta.

Asemakaavoituksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kuntastrategian mukainen kasvu tuottamalla monipuolista, erilaisia asumisen tarpeita vastaavaa kaavavarantoa Nikkilän ja Söderkullan taajamakeskusten ohella myös taajamakeskukseksi tulevaisuudessa kehittyvässä Talmassa. Nikkilässä ja Söderkullassa on priorisoitu uuden strategian mukaisesti erityisesti omakoti- ja pientalotonttivarantoa kasvattavia asemakaavahankkeita, joilla pystytään vastaamaan pientaloasuntojen kasvaneeseen kysyntään. Lisäksi kaavoitusohjelmassa on huomioitu taajamakeskustojen kehittämisen ja tiivistämisen sekä niiden palvelutarjonnan parantamisen tarpeet, ohjelman sisältäen molemmissa taajamissa myös muutamia liike-, palvelu- ja kerrostalorakentamista mahdollistavia asemakaavan muutoshankkeita.

Asuin- ja palvelutonttivarannon kasvattamisen ohella on kaavoitusohjelmaa laadittaessa nähty tärkeänä laajemminkin yritysten määrän sekä työpaikkaomavaraisuuden kasvun mahdollistaminen strategian mukaisesti. Kaavoitusohjelmakaudella kaavoitetaan uusia yritys- ja työpaikka-alueita liikenteellisesti edullisille paikoille suurien liikenneväylien varteen, pääosin nykyisiin työpaikkakeskittyymiin tukeutuen (Bastukärr, Box ja Söderkulla).

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelman vuosille 2023-2025 sekä merkitsee tiedoksi Kaavoituskatsauksen 2023.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att den godkänner planläggningsprogrammet 2023-2025 för Sibbo kommun samt antecknar för kännedom Planläggningsöversikt 2023.

Esittelijän muutettu ehdotus / Föredragandens ändrat förslag



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	07.06.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 84	13.09.2023

Maankäyttöjaosto päättää merkitä Sipoon kunnan kaavoitusohjelman luonnoksen vuosille 2023-2025 ja Kaavoituskatsausluonnoksen 2023 tiedoksi. Kaavoitusohjelman ja -katsauksen käsittelyä jatketaan maankäyttöjaoston seuraavassa kokouksessa.

Markanvändningssektion beslutar att anteckna Sibbo kommunens utkast av planlägningsprogrammet 2023-2025 för kännedom. Planlägningsprogrammets och planlägningsöversiktens behandling fortsätts på nästa markanvändningssektionens mötet.

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens ändrat förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 84

491/10.02.07/2023

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

Maankäyttöjaoston 7.6.2023 kokouksen jälkeen voimaan tulleet ja hyväksytyt asemakaavat on päivitetty kaavoituskatsaukseen. Kaavoituskatsaukseen ja -ohjelmaan on lisäksi tehty teknisiä korjauksia.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelman vuosille 2023-2025 sekä merkitsee tiedoksi Kaavoituskatsauksen 2023.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att den godkänner planlägningsprogrammet 2023-2025 för Sibbo kommun samt antecknar för kännedom Planlägningsöversikt 2023.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

9/2023

22

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	07.06.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 84	13.09.2023

Liite Bilaga 1 - Kaavoituskatsaus 2023 ja kaavoitusohjelma 2023-2025

Liite Bilaga 2 - Planläggningsöversikt 2023 och planläggningsprogram 2023-2025



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 85

13.09.2023

Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-421-0005-0289 KERAMEIKOS/ Inköp av fast egendom, fastigheten 753-421-0005-0289 KERAMEIKOS

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 85

687/10.00.01.05.00/2023

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija /
markanvändningssakkunnig, Mika Lehtonen, mika.lehtonen(at)sipoo.fi

Kunta on neuvotellut kiinteistön 753-421-0005-0289 KERAMEIKOS ostosta. Kiinteistön alue on varattu Talman osayleiskaavassa G20 merkinnällä A, eli asuntoalue ja kiinteistön läpi on osoitettu kulkevaksi seututie/pääkatu. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 4 149 m².

Kiinteistö on rakennettu ja sillä sijaitsee rakennusrekisterin mukaan 1965 valmistunut omakotitalo ja kookas lämpöeristetty talous-/tallirakennus. Kiinteistö rajoittuu luoteisrajalta Sipoon kunnan maaomaisuuteen.

Kunta on teettänyt kiinteistön arvosta hinta-arvion alueella toimivalla kiinteistövälittäjällä. Arvioon perustuen kunta on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen, jonka myyjä on hyväksynyt. Hinnassa on huomioitu kiinteistön KERAMEIKOS rakennusten purkukustannuksia ja myyjän oikeus pitää kiinteistöä hallinnassaan 2024 loppuun. Erillisellä päätöksellä hallinta-aikaa voidaan pidentää enintään kaksi kertaa, kuten kunnanhallitus on päättänyt §390 19.12.2022. Kiinteistö luovutetaan tyhjennettynä ilman irtainta omaisuutta.

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

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää, että Sipoon kunta ostaa noin 4 149 m²:n suuruisen kiinteistön 753-421-0005-0289 KERAMEIKOS hintaan 250 000 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.12.2023, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan neuvottelemaan muista kaupan ehtoista sekä laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirja. Jos kauppa suoritetaan kiinteistönvaihdannan sähköisessä palvelussa, valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen beslutar att Sibbo kommun köper fastigheten



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 85

13.09.2023

753-421-0005-0289 KERAMEIKOS med en areal på cirka 4 149 m² till priset 250 000 euro. Köpebrevet ska undertecknas senast 30.12.2023, annars upphör detta beslut att gälla utan särskilt meddelande.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna befullmäktigas att förhandla om köpevillkoren samt att göra upp köpebrevet och underteckna det. Om köpet genomförs i den elektroniska fastighetsöverlåtelsetjänsten, befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperten att ensam underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kartta ostettavasta kiinteistöstä, Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-421-0005-0289 KERAMEIKOS/ Inköp av fast egendom, fastigheten 753-421-0005-0289 KERAMEIKOS
Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta, Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-421-0005-0289 KERAMEIKOS / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-421-0005-0289 KERAMEIKOS



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 86

13.09.2023

Kiinteän omaisuuden vaihto, määräalat kiinteistöistä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus ja kiinteistöt 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER / Fastighetsbyte, outbrutna områden från fastigheter 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus och fastigheter 753-423-0009-0107 SOLFÄLT och 753-423-0009-0108 SOLÅKER

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 86

766/10.00.01.05.00/2023

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija /
markanvändningssakkunnig, Mika Lehtonen, mika.lehtonen(at)sipoo.fi

Kunta on neuvotellut kiinteistöjen 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER (liite – bilaga 1) omistajan kanssa maanvaihdesta. Kunnalle tulevien kiinteistöjen alueet ovat rakentamattomia peltoja liittyen nykyiseen yksityiseen tiehen Sedäntie. Kiinteistöjen alueet ovat varattu yleiskaavassa Sipoo 2025 merkinnällä A, eli taajamatoimintojen alue ja alueet ovat merkitty kaavoitusohjelmassa 2022 asemakaavoitettaviksi. Kiinteistön SOLFÄLT pinta-ala on noin 2,2 ha peltoa ja SOLÅKER noin 0,86 ha pääosin peltoa kahdella palstalla. Kiinteistöjen yhteenlaskettu pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 30 399 m². Neuvottelujen jälkeen osapuolet ovat katsoneet kiinteistöjen hinnaksi 146 548 euroa (noin 4,82 €/m²).

Sipoon kunta on tehnyt ehdollisen vaihtotarjouksen kiinteistön omistajalle, jossa Sipoon kunta ja maanomistaja vaihtaisivat maa-alat kiinteistönmuodostamislain 56 § mukaisessa vapaaehtoisessa tilusvaihdoissa.

Sipoon kunta luovuttaisi noin 6,1 ha maa-alan kiinteöstä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I arvo 61 298 euroa (1€/m²) ja noin 6 ha määräalan kiinteöstä 753-423-0013-0001 HELSINGFORS SINNESSJUKHUS arvo 60 250 euroa (1€/m²) (liite – bilaga 2) molemmat vaihdossa siirtyvät maa-alat sisältävät kiinteistöjen pinta- alan suhteelliset osuuden yhteisiin alueisiin. Molemmat määräalat ovat rakentamattomia pääosin peltoja ja ovat yleiskaavassa Sipoo 2025 merkitty MTH, eli haja-asutusalueeksi. Kunnan maksettavaksi jää vielä erotus 25 000 euroa. Sipoon kunta myös sitoutuisi tekemään lopusta kiinteistön ÅBACKA I pellostosta noin 4,2 ha vuokrasopimuksen hintaan 275 eur per ha vuodessa ajalle 1.1.2024 – 31.12.2026. Tarjottu vuokra arvioidaan vastaavan kyseisen pellon tämän hetken markkinavuokraa.

Maanomistaja luovuttaisi kiinteistöjen SOLFÄLT ja SOLÅKER sisältämät maa-alat ja näiden kiinteistöjen osuudet yhteisiin alueisiin Sipoon kunnalle. Maanomistajalle jää hallintaoikeus luovuttamiinsa peltoihin 31.12.2026 asti, ellei kunta tarvitse niitä aiemmin asemakaavan toteuttamista varten. Lisäksi maanomistajalle jää läpikulkuoikeus nykyisten kiinteistöjen alojen kautta, kunnes alueen kadut rakennetaan. Maanomistaja on hyväksynyt ehdollisen vaihtotarjouksen.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 86

13.09.2023

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

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää suorittaa maanvaihdon. Sipoon kunta luovuttaa liitteessä 2 merkityt alueet kiinteistöistä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja 753-423-0013-0001 HELSINGFORS SINNESSJUKHUS yhteensä noin 12,1 ha ja vastaavasti Sipoon kunta saa liitteessä 1 esitetyt kiinteistöjen 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER alueet yhteensä noin 3 ha ja lisäksi Sipoon kunta maksaa maa-alueiden arvon erotuksena 25 000 euroa. Sipoon kunta päättää tehdä pellonvuokrasopimuksen kiinteistön 753-412-0004-0009 ÅBACKA I pellosta ajalle 1.1.2024 – 31.12.2026 hintaan 275 euroa per ha per vuosi. Sopimukset on allekirjoitettava viimeistään 31.01.2024, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan neuvottelemaan muista kaupan ehdoista sekä laatimaan ja allekirjoittamaan vaihtosopimus.

Markanvändningssektionen beslutar att genomföra ett markbyte. Sibbo kommun överlåter områden markerade i bilaga 2 av fastigheterna 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och 753-423-0013-0001 HELSINGFORS SINNESSJUKHUS sammanlagt cirka 12,1 ha och på motsvarande sätt får kommunen områden markerade i bilaga 1 av fastigheterna 753-423-0009-0107 SOLFÄLT och 753-423-0009-0108 SOLÅKER sammanlagt cirka 3 ha och dessutom betalar Sibbo kommun skillnaden mellan markområdena med 25 000 euro. Sibbo kommun beslutar att göra ett åkeravtal på den åker som hör till fastigheten 753-412-0004-0009 ÅBACKA I för tiden 1.1.2024 – 31.12.2026 för priset 275 euro per ha per år. Avtalen ska undertecknas senast 31.1.2024, annars upphör detta beslut att gälla utan särskilt meddelande.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna befullmäktigas att förhandla om bytevillkoren samt att göra upp byteavtalet och underteckna det.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 86

13.09.2023

Liite Bilaga 1 - Vastaanotettavat, kiinteistöt Kiinteän omaisuuden vaihto, määräalat kiinteistöistä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus ja kiinteistöt 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER / Fastighetsbyte, outbrutna områden från fastigheter 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus och fastigheter 753-423-0009-0107 SOLFÄLT och 753-423-0009-0108 SOLÅKER

Liite Bilaga 2 - Luovutettavat määräalat, Kiinteän omaisuuden vaihto, määräalat kiinteistöistä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus ja kiinteistöt 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER / Fastighetsbyte, outbrutna områden från fastigheter 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus och fastigheter 753-423-0009-0107 SOLFÄLT och 753-423-0009-0108 SOLÅKER

Liite Bilaga 3 - Sijaintikartta Kiinteän omaisuuden vaihto, määräalat kiinteistöistä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus ja kiinteistöt 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER / Fastighetsbyte, outbrutna områden från fastigheter 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus och fastigheter 753-423-0009-0107 SOLFÄLT och 753-423-0009-0108 SOLÅKER

Liite Bilaga 4 - Vuokrattava-alue Kiinteän omaisuuden vaihto, määräalat kiinteistöistä 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus ja kiinteistöt 753-423-0009-0107 SOLFÄLT ja 753-423-0009-0108 SOLÅKER / Fastighetsbyte, outbrutna områden från fastigheter 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och 753-423-0013-0001 Helsingfors Sinnessjukhus och fastigheter 753-423-0009-0107 SOLFÄLT och 753-423-0009-0108 SOLÅKER



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 87

13.09.2023

Tontin vuokraaminen Bastukärrin asemakaava-alueella 753-421-0007-0251 ja 753-421-0007-0084 / Arrende av tomt på Bastukärr detaljplaneområde 753-421-0007-0251 och 753-421-0007-0084, Nikkarit Holding Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 87

819/10.00.02.00/2023

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef, Toni Sepperi,
toni.sepperi@sipoo.fi

Nikkarit Holding Oy on ilmoittanut haluavansa vuokrata perustettavan yhtiön lukuun Liitteen 1 mukaisen alueen Bastukärrin työpaikka-alueella kolmeksi kymmeneksi vuodeksi. Vuokrattavan alueen pinta-ala on noin 11 900 neliometriä ja se on merkitty voimassa olevassa Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1). Alueelle saa rakentaa tehokkuusluvun $e = 0,35$ mukaisesti.

Alueesta on teetetty ulkopuolinen arvio vuonna 2017 markkinahinnan määrittämiseksi, jonka perusteella kaupan kohteena olevan tontin hinta on 80 euroa kerrosneliömetriltä. Tontin kauppahinnaksi muodostuu 333 200 euroa, josta johdettu vuosivuokra (6 % kauppahinnasta) on 19 992 euroa vuodessa. Vuokralaisella on oikeus ostaa vuokrakohte sopimuksen voimassaoloaikana.

Nikkarit Holding Oy on ilmoittanut haluavansa pidentää vuokrasopimuksen allekirjoittamisen määräaika maksamalla voimassa olevien tontinluovutusperiaatteiden mukaisen varausmaksun, joka on 6 % tontin kauppahinnasta. Varausmaksun suuruus on 19 992 euroa ja se hyvitetään tontin ensimmäisessä vuosivuokrassa tai kauppahinnassa.

Liite 1: Sijaintikartta vuokrattavasta alueesta

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää vuokrata liitekartan mukaisen noin 11 900 neliömetrin suuruisen alueen kiinteistöjen 753-421-0007-0251 ja 753-421-0007-0084 alueella Nikkarit Holding Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Tontin vuosivuokra on 19 992 euroa.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava 27.10.2025 mennessä, muutoin tämä päätös raukeaa. Tonttipäällikkö, maankäyttöasiantuntija ja maankäyttöinsinööri, kaksi yhdessä, valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen vuokrasopimus.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar att utarrendera ett ca 11 900 kvadratmeter stort outbrutet område av fastigheterna 753-421-0007-0251 och 753-421-0007-0084 enligt bifogad karta till Nikkarit Holding Oy för under bildning varande bolags



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 87

13.09.2023

räkning. Tomtens årsarrende är 19 992 euro.

Arrendeavtalet måste undertecknas senast 27.10.2025, i annat fall förfaller detta beslut. Tomtchefen, markanvändningsexperten och markanvändningsingenjören, två tillsammans, befullmäktigas att förbereda och underteckna arrendeavtalet enligt detta beslut.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigerings.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Liitekartta



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 88

13.09.2023

BA5 Bastukärren työpaikka-alueen laajennus ja muutos, kaavoituksen käynnistämissopimus / Utvidgning och ändring av A5 Bastukärrens arbetsplatsområde, ett avtal om att inleda planläggning

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 88

717/10.02.03/2023

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

Sopimus koskee Sipoon kunnassa Bastukärren työpaikka-alueella sijaitsevia oheisen liite-kartan (LIITE 1) mukaisia kiinteistöjä 753-421-12-11, 753-421-12-15 ja osaa kiinteistöistä 753-421-6-192, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue" (liite 1), kokonaispinta-ala on 106 740 m².

Asemakaavatyö ei sisälly nykyiseen kaavoitusohjelmaan 2022-2024, mutta valmistelussa olevassa kaavoitusohjelmassa asemakaava on mukana varauksena kaavahankkeena BA5 Bastukärren työpaikka-alueen laajennus ja asemaakaavan muutos. Kaavoituksen tavoitteena tulevan kaavoitusohjelman valmistelussa on ollut tarkastella koko mt 148:n pohjoispuolen kaavoittamista Bastukärren alueella Talman osayleiskaavan mukaisesti.

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Yhteistyökumppani sopivat Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Yhteistyökumppani omistaa Sopimusalueen. Sopimusalueella ei ole asemakaavaa eikä rakennuksia. Alue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaan TP-aluetta eli työpaikka-aluetta ja Talman osayleiskaavassa T-aluetta eli Teollisuus- ja varistorakennusten aluetta, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

1. Kunta käynnistää Sopimusalueen oman asemakaavamuutoksen laatimisen 31.10.2023 mennessä. Tavoitteena on, että asemakaava on laadittu 31.8.2024 mennessä.
2. Yhteistyökumppani maksaa Kunnalle asemakaavan valmistelun ja hallinnoinnin, mm. kuulutukset ja muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina 10 000 euroa riippumatta siitä, hyväksyykö Kunta valmisteltavan asemakaavan.
3. Kunta laatii asemakaavan ensisijaisesti omana työnään, mutta käyttää apuna kunnan valitsemaa konsulttia laajemman alueen suunnittelussa. Sopimusalueen osalta Yhteistyökumppani ja kunta laativat yhdessä Sopimusaluetta koskevan suunnitelman, jonka laatimisen kustannuksista vastaa Yhteistyökumppani. Yhteistyökumppani maksaa kaikki konsulttikustannukset, jotka liittyvät Sopimusalueen kaavoitukseen. Koko kaavamuutos- ja kaavan laajennusalueella BA 5 koskevien selvitysten kustannukset jaetaan maanomistajien kesken kaavamuutosalueella olevan kunkin yksityisen maa-alan pinta-alan kautta suhteessa kokonaispinta-alaan laskien.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 88

13.09.2023

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle liitteen 1 mukaisen sopimuksen hyväksymistä. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia 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

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä allekirjoitettu



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 89

13.09.2023

Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 89**

10/00.00.01.03/2023

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

Esittelijä / Föredragande

Ehdotus / Förslag

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto merkitsi viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade tjänstemannabesluten för kännedom.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kesä- ja heinäkuun 2023 aikana vahvistetut kiinteistönluovutukset

Liite Bilaga 2 - Elokuun 2023 aikana vahvistetut kiinteistönluovutukset

Liite Bilaga 1 - Viranhaltijapäätökset 1.6.2023 - 7.9.2023



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 90

13.09.2023

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 90

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasioita ei ollut.

Det fanns inga delgivningar.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 78, § 79, § 80, § 82, § 83, § 84, § 87, § 88, § 89, § 90

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: § 81, § 85, § 86****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.