

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 29.11.2023 klo 17:13 - 19:28**Paikka / Plats** Juhlatalo 1. krs Brander-sali, Vanha Vesitorinmäki 1 / Festsalen 1 vån., Brandersalen, Gamla vatten**Käsiteltyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 109	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	4
§ 110	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 111	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 112	Tontin myynti, kiinteistö K548T2 753-419-0004-1835, Pähkinälehdon asemakaava-alue / Försäljning av tomt, fastighet K548T2 753-419-0004-1835, Hasselunden detaljplaneområde, Marvea Oy	7
§ 113	Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-423-0006-0173 STORMOSSEKÄRRET / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-423-0006-0173 STORMOSSEKÄRRET	9
§ 114	S26 Opintien asemakaavan muutos, kaavaluonnos / S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, planutkast	11
§ 115	N65 Metsärinne asemakaava- ja asemakaavan muutos / N65 Skogsliden detaljplan och detaljplaneändring	14
§ 116	B18 Storören, Örnvikintien EV-alue, kaavoituksen käynnistämissopimus / B18 Storören, EV-området vid Örnviksvägen, ett avtal om att inleda planläggning	24
§ 117	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	26
§ 118	Ilmoitusasiat / Delgivningar	27



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Rantala Juhani	17:13 - 19:28	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:13 - 19:28	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Sinda Jarkko	17:13 - 19:28	jäsen/medlem	
	Oljemark Karl-Erik	17:13 - 19:28	jäsen/medlem	
	Åkerfelt Tanja	17:13 - 19:28	jäsen/medlem	
	Tarvainen Ritva	17:13 - 19:28	jäsen/medlem	
	Lundberg Claudia	17:13 - 19:28	varajäsen/ersättare	
	Lindqvist Kaj	17:13 - 19:28	kh. puheenjohtaja / kst. ordförande	
Poissa/ Frånvarande	Lindroos Rasmus			
Muu/ Övriga	von Flittner Maria	17:13 - 19:28	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Väänänen Vili	17:13 - 19:28	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Sirén Lari	17:13 - 19:28	esittelijä/föredragande	
	Pakarinen Rosa	17:13 - 19:28	pöytäkirjanpitäjä/protokollförelse	
	Lyytinen Jarkko	17:13 - 19:28	asiantuntija/sakkunnig	
	Lehtonen Mika	17:13 - 19:28	asiantuntija/sakkunnig	
	Sepperi Toni	17:13 - 17:40	asiantuntija/sakkunnig	
	Kupiainen Pieta	17:13 - 19:13	asiantuntija/sakkunnig	Etänä / Distans §109-112
	Kuusiniemi Antti	17:13 - 19:15	asiantuntija/sakkunnig	§109-115 §109-115

Allekirjoitukset
UnderskriftJuhani Rantala
puheenjohtaja
ordförandeRosa Pakarinen
pöytäkirjanpitäjä
protokollförelseKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 109 - 118

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu



Protokollet elektroniskt
justerat

Claudia Lundberg
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

Kicka Lindroos
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
7.12.2023 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.om. 7.12.2023.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 109

29.11.2023

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 109**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Todettiin, että asiantuntija Toni Sepperi osallistuu Teamsin kautta.

Markanvändningssektionen konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

Den konstaterades att sakkunnig Toni Sepperi deltar via Teams.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 110

29.11.2023

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 110**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Claudia Lundberg ja Kicka Lindroos.

Till protokolljusterare valdes Claudia Lundberg och Kicka Lindroos.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 111

29.11.2023

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 111

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan, sillä muutoksella, että asia 5 "Tontin myynti, kiinteistö K548T2 753-419-0004-1835, Pähkinälehdon asemakaava-alue, Marvea Oy" käsitellään asiana 4.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragningslistan med den ändringen till ordningsföljden att ärende 5 "Försäljning av tomt, fastighet K548T2 753-419-0004-1835, Hasselunden detaljplaneområde, Marvea Oy" behandlas som ärende 4.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 112

29.11.2023

**Tontin myynti, kiinteistö K548T2 753-419-0004-1835, Pähkinälehdon asemakaava-alue /
Försäljning av tomt, fastighet K548T2 753-419-0004-1835, Hasselunden detaljplaneområde,
Marvea Oy**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 112

1101/10.00.02.00/2023

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

Sipoon kunta on neuvotellut kiinteistön K548T2 753-419-0004-1835 myynnistä Marvea Oy:lle. Kiinteistö sijaitsee Pähkinälehdon asemakaava-alueella ja se on osoitettu asemakaavassa asuinkerrostalorakentamiseen asemakaavamerkinnällä AK-1. Tontin K548T2 pinta-ala on 4373 neliömetriä ja tontille on osoitettu kahdelle kerrostalolle rakennusoikeutta yhteensä 3 600 kerrosneliömetriä.

Marvea Oy on suomalainen asuntorakentamiseen erikoistunut yritys, joka rakentaa rivi-, luhti- ja kerrostaloja niin omistus- kuin vuokratyöksi. Marvea Oy aikoo rakentaa tontille Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukemaa asumisoikeusasuntotuotantoa (ASO). ASO-tuotanto on luonteeltaan omistusasumista muistuttavaa asuntotuotantoa.

Marvea Oy esittää huoneistotyyppijakauman (yhden rakennuksen osalta) seuraavasti:

- 2h+k (43 m²), 5 kpl,
- 3h+k (59,5 m²), 5 kpl,
- 3h+k (71,5 m²), 4 kpl,
- 4h+k (79 m²), 4 kpl,
- 4h+k (85 m²), 5 kpl.

Tontin K548T2 kauppahinta on voimsasa olevan tonttien vyöhykehinnittelun mukaan 220 euroa kerrosneliömetriltä, eli 792 000 euroa. Tontti sijaitsee ARA:n enimmäishintavyöhykkeellä II, jonka hinta kerrostalotontille on 130 euroa kerrosneliömetriltä. Tontin K548T2 ARA:n enimmäistonttihinta on 468 000 euroa. Lisäksi veloitetaan tontin lohkomiskustannuksina 1 090 euroa.

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Lari Sirén

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta myy Marvea Oy:lle tai perustettavan asunto-osaakeyhtiön lukuun tontin K548T2 753-419-0004-1835 kauppahinnalla 468 000,00 euroa. Tontille toteutetaan asumisoikeusasuntoja.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 112

29.11.2023

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

Lisäksi veloitetaan tontin lohkomiskustannuksina 1 090 euroa.

Tontin K548T2 varausmaksu (5 % kauppahinnasta) on maksettava yhden kuukauden kuluessa ARA:n lainavarauksesta ja kauppahinta on maksettava yhden kuukauden kuluessa ARA:n osapäätöksestä, kuitenkin viimeistään 30.6.2024. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun säljer tomt K548T2 753-419-0004-1835 till Marvea Oy eller under bildning varande bostadsbolags räkning till köp pris 468 000,00 euro. Bostadsrättsbostäder kommer att bygga på tomten.

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

Köparen debiteras också styckningskostnader 1 090 euro.

Reserveringsavgiften (5 % av försäljningspris) måste betalas inom en månad efter ARA:s lånreservation och köpebrevet måste undertecknas inom en månad efter ARA:s delbeslut, dock senast den 30.6.2024. I annat fall förfaller detta beslut.

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

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kartta myytävästä tontista

Liite Bilaga 2 - Alustava suunnitelma



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 113

29.11.2023

Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-423-0006-0173 STORMOSSEKÄRRET / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-423-0006-0173 STORMOSSEKÄRRET

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 113

1087/10.00.01.05.00/2023

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

Kunta on neuvotellut kiinteistön 753-423-0006-0173 STORMOSSEKÄRRET ostosta. Kiinteistö on rakentamaton pääosin metsävaltainen ja sen pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 40,4810 ha.

Kiinteistö rajoittuu lounaasta tiehen 148 (Öljytie) ja idästä kunnan rajaan. Kiinteistön alue on varattu yleiskaavassa G13 Sipoo 2025 pääosin merkinnällä TP Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue ja osin MTH- Haja-asutusalue. Merkinnällä TP olevat alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kiinteistön itä- ja länsikulmissa kulkee kaksi eri 110 kV voimalinjaa. Voimalinjat rajoittavat kiinteistön käyttöä noin hehtaarin alueelta. Kiinteistön alue sisältyy lähes täysin ampumaradan suojavyöhykkeelle ja alueella rakentamisen tulee perustua yksityiskohtaisempaan suunnitteluun.

Kunta on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen 800 000 euroa (noin 1,97 €/m²) kiinteistöstä, jonka kiinteistön omistaja on hyväksynyt.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella maankäyttöjaostolla on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta 300 000 euroon saakka ja kunnanhallituksella on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta 1 000 000 euroon saakka.

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Lari Sirén

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta ostaa kiinteistön 753-423-0006-0173 STORMOSSEKÄRRET pinta-ala noin 40,5 ha hintaan 800 000 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.4.2024 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillisiä päätöksiä.

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

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun köper fastigheten 753-423-0006-0173 STORMOSSEKÄRRET areal ca 40,5ha till priset 800 000 euro. Köpebrevet ska undertecknas senast



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 113

29.11.2023

30.4.2024, 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 fastighetsöverlåtelse-tjänsten, befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperten att ensam underteckna köpebrevet.

(Hallintolain 434/2003 § 51 mukainen kirjoitusvirhe korjattu 22.1.2024, JK)

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kohdekartta, Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-423-0006-0173
STORMOSSEKÄRRET / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-423-0006-0173
STORMOSSEKÄRRET

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta, Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-423-0006-0173
STORMOSSEKÄRRET / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-423-0006-0173
STORMOSSEKÄRRET



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 114

29.11.2023

S26 Opintien asemakaavan muutos, kaavaluonnos / S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, planutkast

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 114

250/10.02.03/2022

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

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Asemakaavatyötä on ruvettu valmistelemaan kunnan kaavoitusohjelman 2022–2024 perusteella, ja kaavatyö kuulutettiin vireille 23.12.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.12.2022 – 3.2.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin nähtävilläoloaikana kolme mielipidettä.

Suunnittelualue oli aiemmin mukana Söderkullan keskustan (S17C) asemakaavamuutosalueessa (kuulutettu vireille 30.1.2020), mutta se on sittemmin erotettu omaksi kaavahankkeeksi, jotta hanketta saadaan vietyä nopeammin eteenpäin, ja jotta sitä voidaan suunnitella omana selkeänä asuinaluekokonaisuutenaan. Koulutoimintojen siirtyminen pois alueelta, ja koulurakennuksen purkaminen ovat mahdollistaneet alueen kehittämisen asumiseen.

Nähtävilläoloaikana oli avoinna selainpohjainen karttakysely, jolla kartoitettiin asukkaiden ja alueen käyttäjien toiveita alueen tulevaisuudesta. Kyselyyn saatiin 275 vastausta, joissa alueelle toivottiin mm. istutuksia, puistoa, ulkokuntosalia ja koirapuistoa.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on tiivistää Söderkullan taajamaa, sovittaen uusi rakentaminen taajamakuvaan sopivaksi tyyliään ja mittakaavaltaan. Yleiskaavan mukaisesti suunnittelualueen itäosa on suunniteltava tiiviiksi ja keskustamaiseksi. Suunnittelualueen länsiosa on yleiskaavassa A-alueetta, eli asuinalueetta. Sinne sijoitetaan rivi- ja pientaloja. Asemakaavan laadinnassa huomioidaan alueen tärkeys puistomaisena virkistysalueena. Puistoalueen merkitys alueen asukkaille korostui aloitusvaiheessa laaditussa karttakyselyssä. Viheralueelle on tarkoitus sijoittaa istutuksia, oleskelupaikkoja ja liikuntamahdollisuuksia. Lumisina talvina alueen läpi kulkee hiihtolatu, jonka säilyvyys pyritään varmistamaan asemakaavalla.

Alueelle suunnitellaan laadukasta kerros- ja pientaloasumista, sekä liiketiloja pohjakerroksiin. Päiväkotitoiminnan ja nuorisotila Pleissin toiminnan jatkuminen ja palvelutalo Lindan laajennus mahdollistetaan kaavalla. Alueen läpi kulkeva kävelyreitti ja viheryhteys säilytetään. Osana kaavatyötä varaudutaan Amiraalintien parantamiseen Uuden Porvoontien ja Tasbyntien välisellä osuudella.

Kaavoitusprosessin vaihe



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

Kaavaluonnoksen rakenne

Alueen runko muodostuu Opintien ja Amiraalintien muodostamista kahdesta kokonaisuudesta, sekä niiden väliin ja ympärille sijoittuvasta viher- ja puistoalueesta. Amiraalintien ympäristöä tiivistetään sijoittamalla sen varrelle asuinkerrostalokortteli, ja mahdollistamalla lisäsiiven rakentaminen Palvelutalo Lindan yhteyteen. Amiraalintietä kehitetään bulevardimaiseksi kaduksi, jonka molemmin puolin on puurivistö, kadunvarsipysäköintiä ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuudet.

Opintietä jatketaan lännen suuntaan ja sen varrelle sijoitetaan rivitalokortteleita ja korttelialueet, jotka mahdollistavat päiväkotitoiminnan ja nuorisotilan toiminnan jatkumisen. Rivitalokorttelit sijoittuvat pääasiassa entisen Söderkulla skolanin paikalle. Alueen läpi kulkeva puistoakseli säilytetään, ja sen varrelle mahdollistetaan pienimuotoisten urheilutoimintojen sijoittuminen. Puistoalue muuttuu kaavan myötä hoidetuksi puistoksi, jota kehitetään laadullisesti paremmaksi istutuksin ja oleskelualuein.

Suunnittelualueen laajuus on noin 12 hehtaaria. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on noin 25 700 k-m², josta noin 15 500 k-m² on varattu yleisille rakennuksille, kuten päiväkodille ja palvelutalolle ja 10 800 k-m² asumiselle. Kerrostalokorttelin osuus rakennusoikeudesta on noin 2320 k-m². Rivitalotyyppisten kortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 6580 k-m². Suunnittelualueella sijaitsevalle omakoti- ja pientalokortteleille osoitetaan jonkin verran lisärakennusoikeutta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 300 asukkaalle.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo naturskyddare – Sipoon luonnonsuojelijat rf
- Servicehustiftelsen i Sibbo – Sipoon palvelutalosaatiö



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 114

29.11.2023

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Lari Sirén

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Opintien asemakaavamuutoksen, kaava S26, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, plan S26, 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 - Kaavaluonnoskartta ja kaavamääräykset

Liite Bilaga 2 - Asemakaavaluonnoksen selostus

Liite Bilaga 3 - Asemakaavaluonnoksen havainnekuva

Liite Bilaga 4 - Asemakaavaluonnoksen selostuksen liitteet



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 65	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 73	07.06.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 224	12.06.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	29.11.2023

N65 Metsärinne asemakaava- ja asemakaavan muutos / N65 Skogsliden detaljplan och detaljplaneändring**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 65**

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

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

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

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

Kaavatyön tavoitteet

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

Asemakaavamuutoksen tavoitteena Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pientalojen ja rivitalojen tai kytkettyjen talojen rakentaminen Nikkilän keskustan läheisyyteen ja tutkia liikenneaseman rakentamismahdollisuutta suunnittelualueelle-. Sipoon strategiassa (valtuusto 29.1.2018) on linjattu tavoitteita. Strategian mukaisesti tavoitteena on mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 600–800 asukkaalla. Yksi kunnan keskeisimpiä tavoitteita onhenkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-välillä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, ja tämän tiimoilta Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen. Nikkilän alueen kehittäminen on keskeisellä sijalla yhdessä



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 65	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 73	07.06.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 224	12.06.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	29.11.2023

Talman kehityksen kanssa tavoitellun henkilöjunaliikenteen saamiseksi rataosuudelle.

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

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavatyötä on jatkettu laatimalla asemakaavaluonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta.

Kaavaluonnoksen rakenne

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

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

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

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

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

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

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



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 65	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 73	07.06.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 224	12.06.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	29.11.2023

jen talojen rakentamiseen.

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

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

Korttelin 3067 pinta-ala on noin 10652 m² ja rakennusoikeus noin 1 750 k-m². Kortteli on tarkoitettu asuinpientalojen rakentamiseen.

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

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

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Porvoon museo Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (arkeologiset asiat)
- Porvoon museo Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (rakennusperintö)
- Sipoo – rakennusvalvonta
- HSL
- KUVES

Liitteet

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

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa asemakaavan valmisteluaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 65	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 73	07.06.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 224	12.06.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	29.11.2023

rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

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

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigerings.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 07.06.2023 § 73

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Antti Kuusiniemi,
antti.kuusiniemi@sipoo.fi

Asemakaavan valmistelu

Metsärinteen luonnos oli nähtävillä 23.6.–26.8.2022. Nähtävilläoloaikana saapui yhteensä 9 lausuntoa tai mielipidettä, jotka on kirjattu (osittain tiivistettynä) asemakaavaselostukseen.

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

Nähtävilläolon jälkeen on mm. jatkettu asemakaavan ilmastovaikutusten arviointia, tarkasteltu kaavan vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä teetetty liikenne- ja meluselvitykset sekä hulevesiselvitys. Lausuntojen, selvitysten ja kunnan sisäisten sekä maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen myötä ehdotusvaiheeseen on tehty useita muutoksia, joista merkittävimmät:

- EV-aluetta on merkittävästi laajennettu kaavan eteläosassa ja vastaavasti huoltoaseman korttelialuetta LH-1 on pienennetty. Muutoksella pyritään varmistamaan alueen läheisyydessä sijaitsevan pohjavesialueen laadun muuttumattomuus.
- Liityntäpysäköintialue ja sen laajennus on sisällytetty asemakaavaan (kaavamuuotos koskee asemakaavaa N 50).



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 65	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 73	07.06.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 224	12.06.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	29.11.2023

- Kaava-alueesta on poistettu Metsärinne-katualueen vaatimaa tilavarausta lukuun ottamatta kiinteistöjen 753-416-0016-0004, 753-416-0028-0003, 753-416-0031-0005 ja 753-416-0031-0006 alueet sekä pääosin kiinteistön 753-416-0031-0004 eteläinen palsta.
- Yksityisomisteisten kiinteistöjen 753-416-0038-0001, 753-416-0038-0002, 753-416-0023-0001, 753-416-0023-0002 ja 753-416-0023-0003 alueelle on osoitettu rivitalorakentamista tehokkuudella $e=0,40$. Alueen maanomistajien kanssa on käynnistetty neuvottelu maankäytösopimuksen laatimiseksi.
- Martinkyläntiehen rajautuvien AOR-korttelien ratkaisua on muutettu siten, että tonteille muodostuu kytketyistä asuinrakennuksista muodostuva tiivis kokonaisuus. Myös tonttien sisäpihoille on osoitettu rakennusoikeutta. Korttelien tehokkuus on $e=0,35$.
- Martinkyläntielle on osoitettu kaksi uutta pihakatua, jotka palvelevat läheisiä kortteleita. Eteläisemmän liittymän kautta on järjestettävissä jalakulkuyhteys rinteeseen laella oleville AO- ja AP-korttelialueille.
- Alueen tonttien ja rakennusten sijoittelua on tutkittu tarkemmin mm. energianäkulmasta.
- Alueen kokonaisrakennusoikeus on kasvanut kaavaluonnokseen verraten noin 1 300 k-m².

Asemakaavan rakenne

Metsärinteeseen asemakaava sijoittuu Nikkilän länsipuolen olemassa olevan yhdyskuntarakenteen jatkeeksi ja täydentää osittain jo rakennettua ympäristöä. Asemakaava muodostuu asuinkortteleista, yleisestä alueista (puistot ja kadut), liityntäpysäköintialueesta sekä suojaviheralueesta ja liikenneaseman korttelista.

Asemakaavatyön tavoitteina on mahdollistaa pien- ja rivitalojen rakentuminen nykyistä taajamarakennetta jatkaen sekä kehittää maisemallisesti laadukasta elinympäristöä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Lisäksi liikenneaseman aluevaraus mahdollistaa huoltoasemapaalvelujen sijoittumisen liikenteellisesti perusteltuun sijaintiin olemassa olevan taajamarakenteen reuna-alueelle, liikennemäärällisesti merkittävän Nikkiläntien varrelle. Liikenneasemavaruksen taustalla on lisäksi tarve siirtää Nikkilän pohjavesialueella, noin 140 m etäisyydellä



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 65	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 73	07.06.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 224	12.06.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	29.11.2023

Sipoonjoen Natura-alueesta sijaitseva nykyinen liikenneasemakortteli riittävän etäisyyden päähän merkittävästä luonnonympäristöstä.

Kaava mahdollistaa asuinpienalojen toteuttamisen kortteleihin 13059, 13063–13065 sekä erillispienalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen talojen toteuttamisen kortteleihin 13059–13062. Asemakaavalla muodostuu yhteensä noin 14 000 k-m² rakennusoikeutta, jos asuinpienaloja (AO ja AP) noin 5 750 k-m² ja kytkettyjä tai rivitaloja noin 8 350 k-m². Asemakaava mahdollistaa asunnot noin 120–180 uudelle asukkaalle. Lisäksi asemakaava mahdollistaa liikenneaseman sijoittamisen kortteliin 13058 (rakennusoikeutta 800 k-m²).

Ehdotusvaiheen yhteydessä on laadittu alueelle sitova rakennustapaohje, jolla varmistetaan uuden alueen soveltuminen ympäristöönsä. Rakennustapaohjeessa ohjataan muun muassa rakennusten sijoittelua, julkisivun toteuttamista sekä pihan järjestymistä. Rakennustapaohje täydentää myös mm. kaavan pohjavesi- ja hulevesimääräyksiä.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon luonnonsuojelijat
- Sipoon Omakotiyhdistys ry

Liitteet

Liite 1	Kaavakartta
Liite 2	Kaavaselostus
Liite 3	Kaavaselostuksen liitteet
Liite 4	Havainnekuva
Liite 5	Rakennustapaohje



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 65	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 73	07.06.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 224	12.06.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	29.11.2023

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Lyytinen Jarkko

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa N65 Metsärinteen asemakaavan aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till detaljplanen för N65 Skogsliden och detaljplaneändringen, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 12.06.2023 § 224

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää asettaa N65 Metsärinteen asemakaavan aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget till detaljplanen för N65 Skogsliden och detaljplaneändringen, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 65	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 73	07.06.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 224	12.06.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	29.11.2023

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 115

867/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Antti Kuusiniemi,
antti.kuusiniemi@sipoo.fi

Asemakaavan valmistelu

Metsärinteen asemakaavaehdotus oli nähtävillä 22.6.–25.8.2023. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Helsingin seudun liikenne (HSL), Väylävirasto, Sipoon Vesi -liikelaitos, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Sipoon/Keravan Energia Oy, Rosk'n Roll Oy Ab, Suomen Luonnonsuojeluliitto (Sipoo), Sipoon rakennusperinne ry, Sipoon Omakotiyhdistys ry, Sibbo hembygdsförening r.f., Porvoon ympäristöterveydenhuolto, Sipoon kunnan ympäristövalvonta sekä Sipoon kunnan rakennusvalvonta.

Nähtävilläoloaikana saapui yhteensä 7 lausuntoa ja 3 muistutusta. Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun liikenne (HSL), Porvoon museo, Sipoon/Keravan Energia Oy, Porvoon ympäristöterveydenhuolto, Sipoon kunnan ympäristövalvonta sekä Sipoon kunnan rakennusvalvonta. Lisäksi Uudenmaan liitto antoi asemakaavasta kommentin. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

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

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan asuinrakennusoikeudeksi muodostuu noin 12 500 k-m², eli noin 1500 k-m² vähemmän verrattuna nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen. Muutoksen myötä alueen laskennalliseksi asukasmääräksi tulee enimmillään noin 250 asukasta. Muutos koskee pääosin korttelin 13059 yksityisomistuksessa olevaa itäosaa. Vähäisempänä muutoksena korttelissa 13063 olevan yksityisomisteisen AP-korttelinosan rakennusoikeus on jaettu kahdelle erilliselle rakennusosalalle, ja samalla rakennusoikeuden kokonaismäärää on tarkistettu marginaalisesti alaspäin. Viheralueita ja istutettavaksi /



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 65	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 73	07.06.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 224	12.06.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	29.11.2023

luonnontilaisiksi tarkoitettuja alueita on myös hieman lisätty kaava-alueelle. Lisäksi autosuojia koskevaa määräystä on muutettu siten, että AOR-korttelien autosuojat on mahdollista toteuttaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset tai korjaukset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavan kokonaisratkaisua eivätkä vaikuta siten yleiseen etuun. Myöskään kaavan vaikutukset eivät ole merkittävästi muuttuneet (esim. alueen liikennetuotos ja ympäristövaikutukset ovat arviolta vähäisissä määrin vähentyneet). Kaikki yksityistä etua koskevat muutokset on käyty läpi maaomistajien kanssa ja heille on järjestetty MRA 32 § mukainen erilliskuuleminen joko kokouksena tai sähköpostitse.

Asemakaavan selostusta ja liitteitä on päivitetty pääosin em. muutosten osalta. Lisäksi ilmastovaikutuksia on arvioitu laajemmin ja siihen liittyvä tausta-aineisto on lisätty liitteisiin.

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Lari Sirén

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.

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Asemakaavakartta ja kaavamääräykset
- Liite Bilaga 2 - Asemakaavaselostus
- Liite Bilaga 3 - Asemakaavaselostuksen liitteet
- Liite Bilaga 4 - Asemakaavan havainnekuva



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 65	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 73	07.06.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 224	12.06.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 115	29.11.2023

Liite Bilaga 5 - Rakennustapaohjeet

Liite Bilaga 6 - Asemakaavan vastineraportti



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 116

29.11.2023

B18 Storören, Örnvikintien EV-alue, kaavoituksen käynnistämissopimus / B18 Storören, EV-området vid Örnviksvägen, ett avtal om att inleda planläggning

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 116

1102/10.02.03/2023

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

Asemakaavatyö sisältyy nykyiseen kaavoitusohjelmaan 2023-2025, B18 Storören, Örnvikintien EV-alue, odottamassa suunnitteluresursia, jonka myös maanomistaja voi osoittaa.

Alue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaan asemakaavoitettavaa A-aluetta, eli hanke on yleiskaavan mukainen. Sopimusalueella on voimassa B13 STORÖRENIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS.

Maanomistaja toivoo, että asemakaavalla mahdollistettaisiin asuinpientalojen rakentaminen sopimusalueelle.

Kunta asettaa kaavoitushankkeelle tavoitteeksi asuntorakentamisen mahdollistamisen hyvällä sijainnilla olevalla Sipoonrannan alueella. Samoin liikennemelu ratkaistaan mm. korttelirakenteella.

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Yhteistyökumppani sopivat Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopimus koskee Sipoon kunnassa Sipoonrannan asemakaava-alueella sijaitsevaa oheisen liitekartan (LIITE 1) mukaista osaa kiinteistöstä 753-433-6-295, jäljempänä tässä sopimuksessa "Sopimusalue" (liite 1), joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu EV-alueeksi, pinta-ala on n. 1200 m². Yhteistyökumppani omistaa Sopimusalueen.

1. Kunta käynnistää Sopimusalueen oman asemakaavamuutoksen laatimisen 1.6.2024 mennessä. Tavoitteena on, että asemakaava on laadittu 2025.

2. Yhteistyökumppani maksaa Kunnalle asemakaavan valmistelun ja hallinnoinnin, mm. kuulutukset voimassa olevan taksan mukaisesti. ja muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina 10 000 euroa riippumatta siitä, hyväksyykö Kunta valmisteltavan ase-makaavan.

3. Kunta laatii asemakaavan, mutta käyttää konsulttia apuna alueen kaavoituksessa ja suunnittelussa. Sopimusalueen osalta Yhteistyökumppani ja kunta laativat yhdessä Sopimusaluetta koskevan suunnitelman, jonka laatimisen kustannuksista vastaa Yhteistyökumppani. Yhteistyökumppani maksaa kaikki konsulttikustannukset, jotka liittyvät Sopimusalueen kaavoitukseen.

Tavoitteena on, että Kunta ja Yhteistyökumppani neuvottelevat asemakaava ehdotusvaiheessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 116

29.11.2023

maankäyttösopimuksen, mikäli asemakaava luo edellytykset yli 500 krs-m² rakennusoikeuden toteuttamiselle. Sopimusalue on olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä, eli uusia katuja, liittymiä tai kunnallistekniikan johtoja ei tarvitse rakentaa asemakaavan toteuttamiseksi.

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Lari Sirén

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 - B18 Örnvikinranta karttaote_75343300060295

Liite Bilaga 2 - Kaavoituksen käynnistämissopimus B18 Örnvikinranta



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 117

29.11.2023

Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 117

10/00.00.01.03/2023

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

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Lari Sirén

Ehdotus / Förslag

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto merkitsi viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade tjänstemannabesluten för kännedom.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Marraskuun 2023 aikana vahvistetut kiinteistöluovutukset

Liite Bilaga 2 - Viranhaltijapäätökset 11.11.2023 - 24.11.2023



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 118

29.11.2023

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 118

- Yleiskaavan rakennemallisynteesiluonnoksen esittely järjestetään Teamsillä 13.12.2023 klo 16.30.

- Presentation av det kombinerade utkastet till generalplanens strukturmodell ordnas via Teams 13.12 kl. 16.30.

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasiat merkittiin tiedoksi

Delgivningarna antecknade för kännedom.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 109, § 110, § 111, § 113, § 114, § 115, § 117, § 118

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: § 112, § 116

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.