

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 06.03.2024 klo 17:02 - 19:30**Paikka / Plats** Juhlatalo 1. krs Brander-sali, Vanha Vesitorinmäki 1 / Festsalen 1 vån., Brandersalen, Gamla vatte**Käsittellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 18	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	4
§ 19	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 20	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 21	G27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet / G27 Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitå, planeringsprinciper	7
§ 22	G28 Sipoon yleiskaava 2050:n rakennemallisynteesin hyväksyntä / G28 Generalplan för Sibbo 2050, godkännande av strukturmodellsyntes	11
§ 23	Muutos tontin myyntipäätökseen Pohjanniityn asemakaava-alueella, kortteli 1539 tontti 1, 753-423-0023-0110 / Ändring av tomtförsäljningsbeslutet på Norrängens detaljplaneområde, kvarter 1539 tomt 1, 753-423-0023-0110	18
§ 24	Muutos tontin myyntipäätökseen Pohjanniityn asemakaava-alueella, kortteli 1540 tontti 1, 753-423-0023-0118 / Ändring av tomtförsäljningsbeslutet på Norrängens detaljplaneområde, kvarter 1540 tomt 1, 753-423-0023-0118	20
§ 25	BA5 Bastukärrin pohjoisosan laajennus, kaavoituksen käynnistämissopimus 1 / BA5 Bastukärr, utvidgning av norra delen, ett avtal om att inleda planläggning 1	22
§ 26	BA5 Bastukärrin pohjoisosan laajennus, kaavoituksen käynnistämissopimus 2 / BA5 Bastukärr, utvidgning av norra delen, ett avtal om att inleda planläggning 2	26
§ 27	Tonttihintavyöhykkeet ja vyöhykehinnat 2024 / Tomtpriszonerna och tomtpriserna 2024	28
§ 28	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	31
§ 29	Ilmoitusasiat / Delgivningar	32



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Rantala Juhani	17:02 - 19:30	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:02 - 19:30	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Lindroos Rasmus	17:02 - 19:30	jäsen/medlem	
	Sinda Jarkko	17:02 - 19:30	jäsen/medlem	etänä / distans
	Oljemark Karl-Erik	17:02 - 19:30	jäsen/medlem	
	Åkerfelt Tanja	17:02 - 19:30	jäsen/medlem	
	Nortamo Peter	17:02 - 19:30	varajäsen/ersättare	
Poissa/ Frånvarande	Tarvainen Ritva			
Muu/ Övriga	Lindqvist Kaj	17:02 - 19:30	kh. puheenjohtaja / kst. ordförande	
	von Flittner Maria	17:02 - 19:30	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Andersson Albert	17:02 - 19:30	esittelijä/föredragande	
	Söderholm Dennis	17:02 - 19:30	asiantuntija/sakkunnig	
	Norppa Miika	17:02 - 19:30	asiantuntija/sakkunnig	
	Sepperi Toni	17:02 - 19:30	asiantuntija/sakkunnig	
	Söderström Panu	17:02 - 18:01	asiantuntija/sakkunnig	etänä / distans
	Lodenius Staffan	17:02 - 18:01	asiantuntija/sakkunnig	etänä / distans
Eloranta Katja	17:02 - 19:30	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare		

Allekirjoitukset
UnderskriftJuhani Rantala
puheenjohtaja
ordförandeKatja Eloranta
pöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 18 - 29

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justeratPeter Nortamo
pöytäkirjantarkastajaTanja Åkerfelt
pöytäkirjantarkastaja



protokolljusterare

protokolljusterare

Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
14.3.2024 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.o.m. 14.3.2024.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 18

06.03.2024

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 18

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Todettiin, että jäsen Jarkko Sinda sekä asiantuntijat Panu Söderström ja Staffan Lodenius osallistuvat Teamsin kautta.

Markanvändningssektionen konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

Det konstaterades att medlem Jarkko Sinda och sakkunniga Panu Söderström och Staffan Lodenius deltar via Teams.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 19

06.03.2024

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 19**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Peter Nortamo ja Tanja Åkerfelt.

Till protokolljusterare valdes Peter Nortamo och Tanja Åkertelt.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 20

06.03.2024

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 20

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 21

06.03.2024

G27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet / G27 Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitå, planeringsprinciper

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 21

548/10.02.02/2021

Valmistelija / Beredare: yleiskaavoittaja/generalplanläggare Miika Norppa, miika.norppa(at)sipoo.fi; kaavoituspäällikkö/planeringschef Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Alkuperäisten, vuonna 2018 hyväksytyjen suunnitteluperiaatteiden ja Sipoon kunnanvaltuuston linjauksen mukaisesti Gumbostrandin ja Västerskogin kylien osayleiskaavatyössä oli tarkoitus tutkia ja uudistettua menetelmää määrittellä rakennusoikeuden mitoitus.

Mitoitusjärjestelmän pohjalta tavoitteena oli laatia MRL §44 mukainen osayleiskaava, jonka pohjalta alueen rakentamista voidaan ohjata. Alueen asemakaavoittamiseen varautuminen ei sisällynyt suunnitteluperiaatteisiin.

Viranomaisneuvottelussa 28.8.2018 Uudenmaan ELY-keskus katsoi, että asemakaavakynnys ylittyy koko suunnittelualueella. MRL §44 mukaista yleiskaavaa ei voida käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena alueella, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. ELY:n näkemyksen mukaan alueelle ei voida myöntää edes yksittäisiä suunnittelutarveratkaisuja, sillä MRL §137 mukaiset edellytykset eivät täyty. Alueen liikenneverkko katsotaan riittämättömäksi, ja liikenneturvallisuus on heikkoa.

20. –21.3.2019 Gumbostrandissa järjestettiin kaavaklinikka, jossa alueen asukkaille esiteltiin neljä alustavaa osayleiskaavan rakennemallia ja niihin liittyvä selostus. Rakennemalleja oli mahdollista kommentoida myös verkossa 3.5.2019 saakka. Kyläyhdistys teki myös oman ehdotuksensa rakennemalliksi. Saatua palautetta hyödynnettiin rakennemalliehdotuksen laatimisessa ja sitä esiteltiin myös kyläyhdistykselle 13.6.

Rakennemallien kooste palautettiin 10.6.2019 maankäyttöjaostosta jatkovalmisteluun. Tähän kerättiin kommentteja 31.8.2019 asti.

Kunnanhallitus päätti 17.12.2019 Gumbostrand-Västerskogin päivitetystä suunnittelutavoitteista. Tavoitteiden päivittämisen tarve liittyi yllä mainittuun viranomaisneuvotteluissa ilmenneeseen asemakaavoitustarpeeseen. Alkuperäisissä suunnitteluperiaatteissa ollut, Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyön yhteydessä kehitetty edullisuusvyöhykepohjainen mitoitusmenetelmä ei viranomaisneuvotteluissa osoittautunut riittäväksi suunnittelun tasoksi.

Kaavahankkeeseen liitettiin 2.4.2020 kuulutuksen myötä alkuperäisen rajauksen itäpuolinen Hitån alue, joka on aiemmin ollut osa Sibbesborgin



osayleiskaava-alueita. Alueella on merkittäviä luonto- ja maisema-arvoja, joita on kartoitettu teetetyissä luonto- ja maisemaselvityksissä (Livady 2019, Envibio 2020).

Korkein hallinto-oikeus päätti 10.5.2021 pitää voimassa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen kumota Östersundom-toimikunnan yhteinen yleiskaava, joka rajautui suunnittelualueen länsirajaan. Östersundomin maakuntakaava jäi kuitenkin voimaan, ja vaikuttaa osaltaan myös Gumbostrand–Västerskog–Hitån osayleiskaava-alueen ratkaisuihin.

Kaavahanke on ollut Östersundomin yleiskaavan kaaduttua (2021) käytännössä pysähdyksissä. Kaavatyön uudelleenkäynnistys muuttuneessa tilanteessa edellyttää suunnitteluperiaatteiden päivitystä. Kaavahanke kytkeytyy myös koko kunnan yleiskaavan käynnissä olevaan päivitystyöhön.

Kaavatyön uudelleenkäynnistystä ovat pohjustaneet tapaamiset kyläyhteisön edustajien kanssa syksyn 2023 ja alkuvuoden 2024 aikana.

Kaavoitusprosessin vaihe

Nyt päätettävänä oleva asia, osayleiskaavan päivitettyjen suunnitteluperiaatteiden hyväksyminen edeltää osayleiskaavaluonnoksen laadintaa.

Esitetty suunnitteluperiaatteiden päivitys

- Alueen taaja-asutukseen rinnastuvien asuinalueiden täydennysrakentaminen ja liikenneratkaisut vaativat asemakaavatasoista suunnittelua. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen esimerkiksi MRL 44 §:n mukaisesti ei ole käytännössä mahdollista Gumbostrandin–Västerskogin alueilla. Esitetään, että osayleiskaavatyössä osoitetaan asemakaavoitettavat aluekokonaisuudet, joiden pohjalta kyläalueiden täydennysrakentamista ja elinvoimaa sekä alueen liikenneturvallisuutta voidaan edistää.
- Maakuntakaava rajoittaa asutusrakenteen laajentamista. Asuinalueiden rajautumisessa on huomioitava, että suurin osa osayleiskaava-alueesta sijoittuu maakuntakaavan ”valkoisille alueille”, joita koskee erillinen suunnittelumääräys. Taajamarakenteen laajennukset maakuntakaavan valkoisella alueella voidaan tulkita maakuntakaavan vastaisiksi. Maakuntakaava edellyttää myös Uuden Porvoontien ympäristössä alueen toteutuksen kytkemistä uuden raideliikenneyhteyden toteutukseen, mikä ei ole tällä hetkellä ajankohtaista. Suhdetta maakuntakaavaan on tarpeen tulkita yhteistyössä viranomaisten kanssa.
- Asemakaavoitettavien alueiden kokonaislaajuus pyritään pitämään kunnan kaavoitusresurssit ja kaavatalous huomioiden maltillisena.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 21

06.03.2024

Alueen kasvu suunnataan Uuden Porvoontien, Gumbontien ja Gumbostrandin kyläkeskuksen ympäristöön. Kaava-alueella huomioidaan myös viereisen Majvikin alueen kehittyminen tulevaisuudessa osana itäisen Helsingin ja Söderkullan välistä kehityskäytävää.

- Alueiden asemakaavoitus toteutetaan vaiheittain, ja sen tarkemmasta ajoituksesta linjataan tulevien kaavoitusohjelmien yhteydessä. Gumbostrandin kyläkeskusta ja Gumbontien liikennekäytävää käsitellään suunnittelussa ensimmäisen vaiheen kehityskohteina. Kyläkeskuksesta valmistellaan kaavarunkotasoinen viitesuunnitelma osana osayleiskaavatyötä.
- Suunnittelualueen itäosia kehitetään maa- ja metsätalousvaltaisina alueina, joilla on luontoselvitysten pohjalta huomattavia ympäristöarvoja. Gumbostrandin kyläkeskuksen itäpuolelle sijoittuvat Eiron, Vainuddenin, Hitän ja Norrskogenin alueet ympäristöineen ovat alueita, joiden asemakaavoitusta ei tavoitella laadittavan osayleiskaavan pohjalta. Alueille pyritään osoittamaan luontoselvitykset huomioiden Saariston ja rannikon osayleiskaavan mitoituksen mukaiset uudet rakennuspaikat sekä tutkitaan sisämaa-alueilla mahdollisuuksia olevan asutusrakenteen pienimuotoiseen täydentämiseen.
- Hankkeen edetessä tarkastellaan kaava-alueiden toteuttamisesta muodostuvien hyötyjen ja kustannusten jakautumista kunnan ja alueen yksityisten maanomistajien välillä. Kunnan maanomistus alueella on niukkaa, ja osoitettavien asemakaava-alueiden toteutus edellyttää maankäyttösopimuksia.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että edellä listatut päivitettyt suunnitteluperiaatteet hyväksytään osayleiskaavaluonnoksen valmistelun lähtökohdiksi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den godkänner ovan nämnda planeringsprinciper som grund för beredningen av utkastet till delgeneralplanen.

Esittelijän muutettu ehdotus

Asia jätetään pöydälle ja käsitellään seuraavassa kokouksessa.

Ärenden bordläggas och behandlas i nästa mötet.

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens ändrade förslag.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 21

06.03.2024

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - G27 aiemmat käsittelyt 2018-2019

Liite Bilaga 2 - Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava, suunnitteluperiaatteiden päivitys /
Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitå, uppdateringen av planeringsprinciperna



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	10.05.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 167	22.05.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	06.03.2024

G28 Sipoon yleiskaava 2050:n rakennemallisynteesin hyväksyntä / G28 Generalplan för Sibbo 2050, godkännande av strukturmodellssyntes

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 57

Valmistelija / Beredare: yleiskaavoittaja/generalplanläggare Jani Arponen, jani.arponen(at)sipoo.fi; kaavoituspäällikkö/planeringschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Yleiskaavan rakennemallityön tausta

Sipoon uusi yleiskaava 2050 on koko Sipoon kattava maankäytön ja liikenteen yleispiirteinen suunnitelma. Yleiskaavalla kerrotaan kunnan maankäytön ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen tavoiteta ja ohjataan kunnan maankäytön kehitystä. Yleiskaavalla sovitetaan yhteen eri toimintoja, kuten asumista, palveluita, liikenneverkkoa ja työpaikkoja ja viheralueita. Sipoon uusi yleiskaava kuulutettiin vireille 15.12.2022, jolloin myös yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin Sipoon kunnanhallituksen päätöksellä 27.3.2023 § 117.

Yleiskaavan rakennemallityö aloitettiin 1.7.2022 julkaisemalla tarjouspyyntö rakennemallien laatimisesta Cludia-hankintajärjestelmässä. Kolme (3) konsulttitoimistoa vastasi tarjouspyyntöön, joista vastaajista WSP Finland Oy valittiin rakennemallityön tekijäksi kokonaistaloudellisen edullisuusarvioinnin perusteella 15.9.2022. Rakennemallityö viitoittaa erityisesti yleiskaavaluonnoksen laadintaa ja sen strategisia maankäyttöratkaisuja.

Rakennemallin merkitys yleiskaavan kannalta

Rakennemallin laadinta on olennainen osa Sipoon uuden yleiskaavan laatimista, ja on erittäin tärkeässä roolissa hahmoteltaessa Sipoon tulevaa yhdyskuntarakennetta ja kunnan asemaa Helsingin seudulla ja Uudellamaalla tulevaisuudessa. Rakennemallin laadinta pohjautuu Sipoon kuntastrategiaan, aiempiin tehtyihin selvityksiin sekä valtakunnallisiin ja seudullisiin maankäytön tavoitteisiin. Rakennemalli on strategisen tason alueellinen näkemys kunnan tulevaisuuden rakenteesta. Rakennemalli esitetään kartalla yleispiirteisesti ja havainnollisesti esittäen muiden muassa tulevaisuuden asumisen ja palveluiden painopistealueet sekä liikkumisen ja virkistykseen kehittämistarpeet. Rakennemalli yhdistää kunnan erilaisia kehittämissuunnitelmia ja strategioita ja ohjaa siten olennaisesti yleiskaavan laadintaa. Rakennemalli luodaan erilaisten rakennemallivaihtoehtojen kautta siten, että lopullinen rakennemalli on eri vaihtoehtojen yhdistelmä. Erilaisten rakennemallivaihtoehtojen kautta etsitään erilaisia vaihtoehtoja kunnan tulevaisuudelle, muuttuva



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	10.05.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 167	22.05.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	06.03.2024

toimintaympäristö huomioiden. Rakennemallivaihtoehdot voivat täten olla hyvinkin erilaisia ja toisistaan poikkeavia.

Sipoon uuden yleiskaavan rakennemallivaihtoehdot

Sipoon uuden yleiskaavan laadintaan liittyvässä rakennemallityössä on huomioitu paitsi yleiskaavan tavoitteet, myös yleiskaavan ohjelmointityössä sekä yleiskaavan aloitusvaiheen kuntalais- ja sidosryhmäkyselyissä saatu informaatio ja palaute. Rakennemallivaihtoehtojen laadintaa varten on lisäksi kerätty laajasti Sipoon maankäytön kehitykseen liittyvää tietoa eri lähteistä sekä analysoitu yhdyskuntakehitykseen tulevaisuudessa vaikuttavia megatrendejä.

Rakennemallivaihtoehtoja on muodostettu 3 kpl, ja ne edustavat vaihtoehtoisia maankäytön kehitysmalleja Sipoolle vuoteen 2050 saakka. Kaikissa rakennemallivaihtoehtoissa esitetään tärkeimmät maankäyttömuodot ja niiden volyymit sekä tärkeimmät kehitettävät liikenne- ja muut yhteydet. Rakennemallivaihtoehtojen esittämä kehityskulku on vaiheistettu vuosien 2035 ja 2050 tilannetta vastaavaksi. Lisäksi rakennemallivaihtoehtoissa esitetään kunkin mallin mukainen väestönkehitys sekä vaikutusten arviointi kahdeksan kunnan kehitykseen vaikuttavan tekijän osalta. Rakennemallivaihtoehdot eivät sellaisenaan muodosta lopullista yleiskaavaa ohjaavaa rakennemallia, vaan niissä esitetään erilaisia mahdollisia kehityskulkuja tulevaisuuden Sipoolle.

Rakennemallivaihtoehtojen nähtäville asettaminen

Rakennemallivaihtoehdot on tarkoitus asettaa julkisesti nähtäville asukas- ja muun vuorovaikutuksen käymiseksi. Päämääränä on kerätä mahdollisimman laajasti palautetta ja näkemyksiä eri rakennemallivaihtoehtoista. Saadun palautteen ja rakennemallivaihtoehtojen pohjalta on tarkoitus muodostaa yksi rakennemalli ohjaamaan Sipoon uuden yleiskaavan kaavaluonnoksen laadintaa. Rakennemallivaihtoehtoja on tarkoitus esitellä eri puolilla Sipoota järjestettävissä asukastapaamisissa. Lisäksi on tarkoitus järjestää malleihin liittyvä nettikysely tavanomaisten vuorovaikutustapojen ohella.

Esittelijä / Föredragande	Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari
Ehdotus / Förslag	Maankäyttöjaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että Sipoon yleiskaavan, G 28, rakennemallivaihtoehdot asetetaan julkisesti nähtäville liitteen 1 mukaisesti. Markanvändningssektionen föreslår för kommunstyrelsen att Sibbo generalplanens, G28, strukturmodellalternativ enligt bilaga 1 läggs offentligt fram.

Esittelijän muutettu ehdotus / Föredragandens ändrat förslag



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	10.05.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 167	22.05.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	06.03.2024

Maankäyttöjaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että Sipoon yleiskaavan, G 28, virkamiesvalmistelun rakennemallivaihtoehdot asetetaan julkisesti nähtäville liitteen 1 mukaisesti.

Markanvändningssektionen föreslår för kommunstyrelsen att Sibbo generalplanens, G28, tjänstemannaberedningens strukturmodellalternativ enligt bilaga 1 läggs offentligt fram.

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens ändrat förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite 1 Bilaga 1 – Sipoon rakennemallivaihtoehdot – Strukturmodellalternativ för Sibbo

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 22.05.2023 § 167

Esittelijä / Föredragande Talousjohtaja / Ekonomidirektör Kivilevo Pekka

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää, että Sipoon yleiskaavan, G 28, virkamiesvalmistelun rakennemallivaihtoehdot asetetaan julkisesti nähtäville liitteen 1 mukaisesti.

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo generalplanens, G28, tjänstemannaberedningens strukturmodellalternativ enligt bilaga 1 läggs offentligt fram.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 22

421/10.02.07/2023

Valmistelija / Beredare: yleiskaavoittaja/generalplanläggare Miika Norppa, miika.norppa(at)sipoo.fi; vt. kaavoituspäällikkö/ tf. planläggningschef Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	10.05.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 167	22.05.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	06.03.2024

Yleiskaavan rakennemallityön taustaa ja vaiheita

Sipoon uusi yleiskaava 2050 on koko Sipoon kattava maankäytön ja liikenteen yleispiirteinen suunnitelma. Yleiskaavalla kerrotaan kunnan maankäytön ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen tavoitetta ja ohjataan kunnan maankäytön kehitystä. Yleiskaavalla sovitetaan yhteen eri toimintoja, kuten asumista, palveluita, liikenneverkkoa ja työpaikkoja ja viheralueita.

Sipoon uusi yleiskaava kuulutettiin vireille 15.12.2022, jolloin myös yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin Sipoon kunnanhallituksen päätöksellä 27.3.2023 § 117.

Rakennemallityön tarkoituksena oli viitoittaa yleiskaavaluonnoksen laadintaa ja sen strategisia maankäyttöratkaisuja. Rakennemallityö on olennainen osa Sipoon uuden yleiskaavan laatimista, ja sillä on tärkeä rooli hahmoteltaessa Sipoon tulevaa yhdyskuntarakennetta ja kunnan asemaa Helsingin seudulla ja Uudellamaalla tulevaisuudessa.

Rakennemallin laadinta pohjautui Sipoon kuntastrategiaan, aiempiin tehtyihin selvityksiin sekä valtakunnallisiin ja seudullisiin maankäytön tavoitteisiin. Rakennemallityössä huomioitiin paitsi yleiskaavan tavoitteet, myös yleiskaavan ohjelmointityössä sekä yleiskaavan aloitusvaiheen kuntalais- ja sidosryhmäkyselyissä saatu informaatio ja palaute.

Rakennemallivaihtoehtojen laadintaa varten kerättiin laajasti Sipoon maankäytön kehitykseen liittyvää tietoa eri lähteistä sekä analysoitiin yhdyskuntakehitykseen tulevaisuudessa vaikuttavia megatrendejä.

Sipoolle laadittiin kolme rakennemallivaihtoehtoa, jotka edustivat vaihtoehtoisia maankäytön kehitysmalleja vuoteen 2050 saakka. Erilaisten rakennemallivaihtoehtojen kautta etsittiin erilaisia vaihtoehtoja kunnan tulevaisuudelle, muuttuva toimintaympäristö huomioiden. Rakennemallivaihtoehdot olivat täten hyvinkin erilaisia ja toisistaan poikkeavia.

Rakennemallivaihtoehtojen nähtävillä olosta päätettiin Sipoon maankäyttöjaostossa 10.05.2023 ja Sipoon kunnanhallituksessa 22.05.2023.

Rakennemallit olivat nähtävillä verkossa ja kunnan infopisteissä 15.6.2023–15.9.2023. Saman ajan oli avoinna verkkokysely rakennemalleista. Verkkokyselyyn vastasi 200 henkilöä. Elo- ja syyskuussa 2023 järjestettiin rakennemalliluonnoksiin liittyen asukastilaisuuksia kuntakeskuksissa, erilliset tilaisuudet nuorille ja ikäihmisille, webinaari sekä kyliin suuntautunut pop-up-kiertue. Tilaisuuksiin osallistui yhteensä 237 ihmistä. Rakennemalleista saatiin viisitoista kirjaamoon jätettyä mielipidettä



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	10.05.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 167	22.05.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	06.03.2024

asukkailta sekä kuusitoista lausuntoa viranomaisilta ja yhdistyksiltä. Verkkokyselyn vastaukset, kirjallisesti ja tilaisuuksissa annetut asukasmielipiteet sekä viranomaisilta ja yhdistyksiltä saadut lausunnot huomioitiin rakennemallisynteessin laadinnassa.

Eri rakennemalleista laadittiin saadun palautteen pohjalta syksyllä 2023 yhdistelmä. Luonnosta esiteltiin Sipoon päättäjille infotilaisuudessa 13.12.2023. Lisäksi päättäjille järjestettiin rakennemallisynteessin työpajatilaisuus 29.1.2024. Työpajassa annetut kommentit huomioitiin rakennemallisynteessin viimeistelyssä.

Kaavoitusprosessin vaihe

Rakennemallivaihtoehdoista on nyt laadittu lopullinen hyväksyttäväksi menevä synteesi. Yleiskaavan rakennemallisynteisiin hyväksyminen edeltää yleiskaavaluonnoksen laadintaa.

Rakennemallisynteessin sisältö

Rakennemallisynteessissä on esitetty yleispiirteisellä ja havainnollisella kartalla visio Sipoosta vuonna 2050: muun muassa tulevaisuuden asumisen, palveluiden ja työpaikkojen painopistealueet sekä liikkumisen ja virkistyksen kehittämistarpeet. Rakennemalli on strategisen tason alueellinen näkemys kunnan tulevaisuuden rakenteesta. Rakennemalli yhdistää kunnan erilaisia kehittämissuunnitelmia ja strategioita ja ohjaa siten yleiskaavan laadintaa.

Rakennemallikartalle on merkitty kolme monimuotoisten toimintojen (asuminen, palvelut, yritystoiminta ym.) taajamaa, seitsemän elävän kyläverkoston kohdetta ja yhdeksän teollisten elinkeinojen kehittämisen painopistealuetta. Myös joukkoliikenteen pääyhteydet, muut joukkoliikenneyhteydet, KeNi-rata, Östersundomin raitiotie, pyöräilyn pääyhteys ja Itäradan ohjeellinen linjaus on havainnollistettu. Kartalla on esitetty myös luonnon ja virkistyksen painopistealueet/ laajat metsäalueet, viheryhteystarpeet, kehitettävät vesistö-/virkistysyhteydet, satama-alueet ja vesistövirikistyksen/-palveluiden painopisteet sekä muita rakennetun ympäristön virkistyskohteita.

Rakennemalliin sisältyy kolme teemakarttaa: 1) kestävä asuminen ja monipuoliset elinkeinot, 2) sujuva liikkuminen ja toimivat yhteydet sekä 3) siniviherverkosto, luontoyhteydet ja virkistys, joissa on kuvattu kehittämistavoitteita tarkemmin kunkin teeman osalta.

Lisäksi rakennemallissa esitetään mallin mukainen, tavoitteellinen väestönkehitys vuoteen 2050 sekä vaikutusten arviointi kunnan kehitykseen vaikuttavan kahdeksan tekijän osalta. Kunnan kasvutavoitetta ja uuden yleiskaavan mahdollistamaa väestönkasvua tullaan tarkentamaan yleiskaavan laadinnan yhteydessä.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	10.05.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 167	22.05.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	06.03.2024

Keskeiset rakennemallisynteesiin päättäjätöypajan (29.1.2024) jälkeen tehdyt muutokset

- Väestönkasvun alueellista jakaumaa on muutettu siten, että ryhmän muut alueet -osuutta on kasvatettu Nikkilän, Söderkullan ja Talman kasvuosuuksien kustannuksella. Tavoitteena on mm. ollut turvata riittävä kasvu Östersundomista Majvikiin mahdollisesti 2040-luvulla rakennettavan pikaraitiotiekäytävän varrelle. Muutos ei vaaranna KeNi-radnan toteuttamiselle asetettuja väestönkasvuedellytyksiä.
- Talman ja Bastukärrin alueen välille on merkitty joukkoliikenteen pääyhteys.
- Pyörätelinjausmerkintää kartalla Uuden Porvoontien varrella on korjattu. Myyrakseen on merkitty kartalta puuttunut nykyinen pyöräilyn pääyhteys (Lahdentie).
- Viheralueille johtavia pyöräilyn pääyhteys -merkintöjä on muutettu niiden luonnetta paremmin kuvaaviksi viheryhteystarvemerkinnoiksi. Jälkimmäinen merkintä sisältää ajatuksen sekä ekologisesta yhteydestä että virkistysyhteydestä.
- Sipoonrantaan on lisätty satama. Satamat on lisätty liikkumiskarttaan.
- Myyraksen kylämerkinnän sijaintia kartalla on tarkistettu ja merkinnän nimeksi on vaihdettu Myyras-Viirilä.
- Sipoonjoen linjausta kartalla on korjattu.
- Rajakulmantien varrella on lisätty siellä voimassa olevassa yleiskaavassa oleva toimitila-alue. Joidenkin toimitila-alueiden merkintöjen kokoa on kasvatettu.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että liitteen 1 mukainen rakennemallisynteesi hyväksytään G28 Sipoon yleiskaavan valmistelun lähtökohdaksi.

Markanvändningssektionen föreslår för kommunstyrelsen att strukturmodellsyntesen godkänns enligt bilaga 1 som grund för beredningen av utkastet till G28 Generalplan för Sibbo 2050.

Käsittely / Behandling



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	10.05.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 167	22.05.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	06.03.2024

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisillä korjauksilla.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sipoo rakennemallisynteesi: Omaleimainen ja kestävä Sipoo 2050

Liite Bilaga 2 - Rakennemallisynteesin ilmastovaikutusten arviointi Sipoo yleiskaavaprosessia varten

Liite Bilaga 3 - Strukturmodellsyntes, Ett särpräglat och hållbart Sibbo 2050



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 23

06.03.2024

Muutos tontin myyntipäätökseen Pohjanniityn asemakaava-alueella, kortteli 1539 tontti 1, 753-423-0023-0110 / Ändring av tomtförsäljningsbeslutet på Norrängens detaljplaneområde, kvarter 1539 tomt 1, 753-423-0023-0110

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 23

158/10.00.02.02/2024

Valmistelija / Beredare: maankäyttöinsinööri / markanvändningsingenjör
Maija Läätö, maija.laati(at)sipoo.fi

Pohjanniityn asemakaava-alueen korttelin 1539 tontti 1, 753-423-0023-0110 on päätetty myydä asianosaisille tonttipäällikön päätöksellä 7.8.2023 § 78. Kauppakirjan allekirjoitukselle on myönnetty tonttipäällikön päätöksellä 14.12.2023 § 140 lisäaikaa 31.3.2023 saakka. Tontin varaajat ovat pyytäneet mahdollisuutta ostamisen sijasta vuokrata tontti mahdollisuudella ostaa tontti myöhemmin.

Pohjanniityn kaava-alueen tonteista on tehty kaksi tontinluovutusperiaatepäätöstä. Maankäyttöjaoston 8.9.2021 § 58 mukaan tontit luovutetaan kiinteään hintaan myymällä tonttiarvonnan perusteella. Myöhemmin tehdyn kunnanhallituksen muutospäätöksen 20.8.2022 § 257 mukaan tontit myydään tarjouskilpailun perusteella korkeimman tarjouksen jättäneille. Kumpikaan tontinluovutusperiaatepäätös ei anna mahdollisuutta luovuttaa tontteja vuokraamalla. Sipoo kunnan voimassa olevien yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaan tontti voidaan vapauttaa myös vuokrattavaksi, mikäli se on ollut myynnissä vähintään vuoden. Pohjanniityn korttelin 1539 tontit ovat olleet myynnissä huhtikuusta 2023 saakka ja tontti on ollut varattuna varaajille elokuusta 2023 saakka, joten vuoden myynnissäoloaika ei ole täyttynyt. Pohjanniitystä on tällä hetkellä varattu tai myyty kaikki tontit yhtä lukuunottamatta.

Tontin hinta on tonttipäällikön päätöksen 7.8.2023 § 78 48 190 euroa. Sipoo kunnan yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaan tontin vuosivuokra on 6 % tontin vuokraushetken markkina-arvosta. Siten tontin K1539T1 vuosivuokra on 2 891 €. Vuokraa tarkistetaan Sipoo kunnan yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti kerran vuodessa elinkustannusindeksiin perustuen. Vuokralaisilla on Sipoo kunnan yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti oikeus ostaa tontti milloin tahansa vuokraoikeuden voimassaoloaikana.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että tonttipäällikön päätöksiä 7.8.2023 § 78 ja 14.12.2023 § 140 muutetaan seuraavasti. Sipoo kunta vuokraa noin 610 m² suuruisen kiinteistön K1539T1, kiinteistötunnus 753-423-0023-0110 asianosaisille. Tontin vuosivuokra on 2 891 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokrasopimus tai kauppakirja tulee allekirjoittaa 30.4.2024 mennessä.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 23

06.03.2024

Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

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

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun förändras tomtchefs beslut 7.8.2023 § 78 och 14.12.2023 § 140 på följande sätt. Sibbo kommun utarrenderar ett ca 610 m² stort fastigheten K1539T1, fastighetsbeteckning 753-423-0023-0110 till berörda parter. Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 2 891 euro/år. Arrendetid är 50 år. Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.4.2024. I annat fall förfaller detta beslut. Befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, att utarbeta och underteckna arrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med teknisk korrigerig.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Liitekartta Tontin vuokraus Pohjanniityn asemakaava-alueella, kortteli 1539 tontti 1



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 24

06.03.2024

Muutos tontin myyntipäätökseen Pohjanniityn asemakaava-alueella, kortteli 1540 tontti 1, 753-423-0023-0118 / Ändring av tomtförsäljningsbeslutet på Norrängens detaljplaneområde, kvarter 1540 tomt 1, 753-423-0023-0118

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 24

190/10.00.02.02/2024

Valmistelija / Beredare: maankäyttöinsinööri / markanvändningsingenjör
Maija Läätö, maija.laati(at)sipoo.fi

Pohjanniityn asemakaava-alueen korttelin 1540 tontista 1, 753-423-0023-0118 on tehty myyntipäätös tonttipäällikön päätöksellä 7.8.2023 § 81. Kauppakirjan allekirjoitukselle on myönnetty tonttipäällikön päätöksellä 24.11.2023 § 126 lisäaikaa 31.3.2023 saakka. Tontin varaajat ovat pyytäneet mahdollisuutta ostamisen sijasta tontin vuokraukseen.

Pohjanniityn kaava-alueen tonteista on tehty kaksi tontinluovutusperiaatepäätöstä. Maankäyttöjaoston 8.9.2021 § 58 mukaan tontit luovutetaan kiinteään hintaan myymällä tonttiarvonnan perusteella. Myöhemmin tehdyn kunnanhallituksen muutospäätöksen 20.8.2022 § 257 mukaan tontit myydään tarjouskilpailun perusteella korkeimman tarjouksen jättäneille. Kumpikaan tontinluovutusperiaatepäätös ei anna mahdollisuutta luovuttaa tontteja vuokraamalla. Sipoon kunnan voimassa olevien yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaan tontti voidaan vapauttaa myös vuokrattavaksi, mikäli se on ollut myynnissä vähintään vuoden. Pohjanniityn korttelin 1540 tontit ovat olleet myynnissä huhtikuusta 2023 saakka ja tontti on ollut varattuna varaajille elokuusta 2023 saakka, joten vuoden myynnissäoloaika ei ole täytynyt. Pohjanniitystä on tällä hetkellä varattu tai myyty kaikki tontit yhtä lukuunottamatta.

Tontin hinta on tonttipäällikön päätöksen 7.8.2023 § 81 75 600 euroa. Sipoon kunnan yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaan tontin vuosivuokra on 6 % tontin vuokraushetken markkina-arvosta. Siten tontin K1540T1 vuosivuokra on 4 536 €. Vuokraa tarkistetaan Sipoon kunnan yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti kerran vuodessa elinkustannusindeksiin perustuen. Vuokralaisilla on Sipoon kunnan yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti oikeus ostaa tontti milloin tahansa vuokraoikeuden voimassaoloaikana.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että tonttipäällikön päätöksiä 7.8.2023 § 81 ja 24.11.2023 § 126 muutetaan seuraavasti. Sipoon kunta vuokraa noin 770 m² suuruisen kiinteistön K1540T1, kiinteistötunnus 753-423-0023-01108 asianosaisille. Tontin vuosivuokra on 4 536 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokrasopimus tai kauppakirja tulee allekirjoittaa 30.4.2024 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija,



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 24

06.03.2024

kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus.

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun förändras tomtchefs beslut 7.8.2023 § 81 och 24.11.2023 § 126 på följande sätt. Sibbo kommun utarrenderar ett ca 770 m² stort fastigheten K1540T1, fastighetsbeteckning 753-423-0023-0118 till berörda parter. Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 4 536 euro/år. Arrendetid är 50 år. Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.4.2024. I annat fall förfaller detta beslut.

Befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, att utarbeta och underteckna arrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med teknisk korrigerig.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Liitekartta tontin K1540T1 753-423-23-118 vuokraukseen



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.09.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 293	25.09.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 25	06.03.2024

BA5 Bastukärrin pohjoisosan laajennus, kaavoituksen käynnistämissopimus 1 / BA5 Bastukärr, utvidgning av norra delen, ett avtal om att inleda planläggning 1

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.09.2023 § 88

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

Sopimus koskee Sipoon kunnassa Bastukärrin 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 Bastukärrin työpaikka-alueen laajennus ja asemaakaavan muutos. Kaavoituksen tavoitteena tulevan kaavoitusohjelman valmistelussa on ollut tarkastella koko mt 148:n pohjoispuolen kaavoittamista Bastukärrin 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 varastorakennusten 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



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.09.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 293	25.09.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 25	06.03.2024

kunkin yksityisen maa-alan pinta-alan kautta suhteessa kokonaispinta-alaan laskien.

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

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 25.09.2023 § 293

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus hyväksyy liitteen 1 mukaisen sopimuksen. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.

Kommunstyrelsen godkänner ett avtal i enlighet med bilaga 1. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.

Käsittely / Behandling



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.09.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 293	25.09.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 25	06.03.2024

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

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 25

717/10.02.03/2023

Valmistelija / Beredare: Vt. kaavoituspäällikkö / Tf. planläggningschef
Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Asemakaavahankkeesta "BA5 Bastukärren pohjoisosan laajennus" on laadittu maanomistajan kanssa kaavoituksen käynnistämissopimus syksyllä 2023. Nyt hankkeeseen on liittymässä muita maanomistajia. Sipoon kunta on päivittänyt kaavoituksen käynnistämissopimuksen mallia täsmällisemmällä ehdoilla ja uutta mallia on tarkoitus käyttää alkaen vuonna 2024 laadituissa kaavoituksen käynnistämissopimuksissa. Hankkeen kannalta on hyvä, että kaavan kaikilla osapuolilla on voimassa sopimus yhteneväsillä ehdoilla. Maanomistajatahon kanssa on neuvoteltu asiasta ja heille sopii, että laaditaan uuden mallin mukainen kaavoituksen käynnistämissopimus. Alkuperäiseen sopimukseen verrattuna pääasiallinen sisältö aikataulua lukuun ottamatta ei muutu, mutta jotkin ehdot tarkentuvat.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja kumoaa edellisen päätöksen 25.9.2023 § 293 mukaisen sopimuksen. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att kommunstyrelsen godkänner ett avtal i enlighet med bilaga 1 och upphäver det tidigare avtalet enligt beslutet 25.9.2023 § 293. 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 teknisillä korjauksilla.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.09.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 293	25.09.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 25	06.03.2024

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sopimus asemakaavan käynnistämisestä



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 26

06.03.2024

**BA5 Bastukärrin pohjoisosan laajennus, kaavoituksen käynnistämissopimus 2 / BA5
Bastukärr, utvidgning av norra delen, ett avtal om att inleda planläggning 2**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 26

717/10.02.03/2023

Valmistelija / Beredare: Vt. kaavoituspäällikkö / Tf. planläggningschef
Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Sopimuksen tarkoituksena on, että kunta ja maanomistaja sopivat sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopimus koskee Sipoon kunnassa Bastukärrin työpaikka-alueella sijaitsevaa liitekartan mukaista osaa kiinteistöä 753-421-0006-0045. Sopimusalueen kokonaispinta-ala on noin 4,5 ha.

Asemakaavatyö sisältyy nykyiseen kaavoitusohjelmaan 2023–2025, kaavahankkeena BA5 Bastukärrin pohjoisosan laajennus. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa liikenteellisesti edullisesti sijoittuvan alueen kehittäminen Bastukärrin aluetta pohjoiseen laajentavana työpaikkojen alueena Talman osayleiskaavan mukaisesti.

Sopimusalueella ei ole voimassa asemakaavaa. Alue on G13 Sipoon yleiskaavan 2025 mukaan TP-aluetta eli työpaikka-aluetta ja A-aluetta eli taajamatoimintojen aluetta. G20 Talman osayleiskaavassa osittain T-aluetta eli teollisuus- ja varastorakennusten aluetta, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja osittain MU-aluetta, eli maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

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

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

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisillä korjauksilla.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

3/2024

27

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 26

06.03.2024

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sopimus asemakaavan käynnistämisestä



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 27

06.03.2024

Tonttihintavyöhykkeet ja vyöhykehinnat 2024 / Tomtprizonerna och tomtpriserna 2024

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 27

195/10.00.00/2024

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

Sipoon kunnassa on otettu käyttöön tonttien vyöhykehinnonitelmalli kunnanhallituksen 13.2.2023 § 40 päätöksellä. Vyöhykehinnat on arvioitava uudelleen määräajoin vyöhykehintojen ajantasaisuuden varmistamiseksi.

Vyöhykehinnonitelmalla pystytään vastaamaan kiinteistöarvioiden ajantasaisuusvaatimuksiin, seuraamaan tonttihintojen kehitystä ja antamaan lähtötiedot maankäyttösopimusten maankäyttömaksun määrittämiseksi.

Sipoon kunta on tilannut arviointityön tonttihintavyöhykkeiden ja vyöhykehintojen määrittämiseksi Catella Property Oy:ltä. Arviointityön arvopäivä on 30.11.2023.

Sipooseen on määritetty vyöhykkeet asuinkerrostaloteille, pientaloteille (omakotitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit), yritystenteille sekä yleisten rakennusten tonteille. Asuntotonttivyöhykkeet on määritetty asemakaavoitettujen alueiden ja kaavoitusohjelmassa 2023-2025 olevien alueiden mukaisesti. Työpaikkatonttivyöhykkeet on määritetty yleiskaavan TP-alueiden mukaisesti.

Luovutettavissa olevien tonttien hinnat tullaan päivittämään vyöhykehintojen mukaisiksi 1.5.2024 alkaen. Käynnissä olevat luovutusneuvottelut viedään loppuun nykyisillä hinnoilla.

Tonttien vyöhykehintoja päivitetään määräajoin, kun vyöhykehintojen päivittäminen on tarpeellista. Sijainniltaan erinomaisten tai muilta ominaisuuksiltaan poikkeuksellisten tonttien osalta tilataan tarvittaessa erillinen arvio.

Tonttien luovutuksesta laaditaan erilliset luovutus päätökset kunnan hallintosäännön, yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön sekä kunnanhallituksen delegointien mukaisesti.

Modell för tomternas zonprissättning har tagits i bruk i Sibbo kommun med kommunstyrelsens beslut 13.2.2023 § 40. Zonpriserna ska utvärderas på nytt med jämna mellanrum för att säkerställa att de är tidsenliga.

Med zonprissättning kan man svara på fastighetsbedömningarnas aktualitetskrav, följa tomtprisernas utveckling och tillhandahålla



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 27

06.03.2024

grunduppgifter för att fastställa markanvändningsavgiften för markanvändningsavtal.

Sibbo kommun har beställt ett utvärderingsarbete av Catella Property Oy för att fastställa tomtpризонerna och zonpriserna. Utvärderingsarbetets valuteringsdag är 30.11.2023.

I Sibbo har man fastställt zonerna för höghustomter, småhustomter (egnahemshustomter och småhustomter i bolagsform), företagstomter samt tomter för allmänna byggnader. Zonerna för bostadstomter har fastställts enligt detaljplanerade områden och områden i planlägningsprogrammet 2023–2025. Zonerna för arbetsplatstomter har fastställts enligt TP-områdena i generalplanen.

Priserna på de tomter som är överlåtbara kommer att uppdateras så att de motsvarar zonpriserna från och med 1.5.2024. Pågående förhandlingar om överlåtelser kommer att slutföras med de nuvarande priserna.

Tomternas zonpriser uppdateras med jämna mellanrum, när det finns behov för att uppdatera zonpriserna. Vid behov beställs en separat bedömning av tomter med utmärkt läge eller andra exceptionella särdrag.

Separata beslut om tomtöverlåtelser utarbetas enligt kommunens förvaltningsstadga, sektorn för samhälle och miljöns verksamhetsstadga samt kommunstyrelsens delegeringsbeslut.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta luovuttaa asuintontit ja yritystontit Liitteen 1 mukaisesti tonttihintavyöhykkeisiin perustuen. Uudet tonttihinnat astuvat voimaan 1.5.2024. Sijainniltaan erinomaisten tai muilta ominaisuuksiltaan poikkeuksellisten tonttien osalta tilataan tarvittaessa erillinen arvio.

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun överlåter bostadstomter och företagstomter på basis av tomtpризонerna enligt bilaga 1. De nya tomtpризонerna träder i kraft 1.5.2024. Vid behov beställs en separat bedömning av tomter med utmärkt läge eller andra exceptionella särdrag.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

3/2024

30

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 27

06.03.2024

Liite Bilaga 1 - Tonttihintavyöhykkeet ja vyöhykehinnat 2024



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 28

06.03.2024

Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 28

23/00.00.01.03/2024

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee viranhaltijapäätökset ja kiinteistönluovutukset tiedoksi.

Markanvändningssektion antecknar tjänsteinnehavarbesluten och fastighetsöverlåtelse för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto merkitsi viranhaltijapäätökset ja kiinteistönluovutukset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade tjänstemannabesluten och fastighetsöverlåtelse för kännedom.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - helmikuun 2024 aikana vahvistetut kiinteistönluovutukset

Liite Bilaga 2 - Viranhaltijapäätökset 8.2. - 29.2.2024



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 29

06.03.2024

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 29

Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiset asiat / Samhällsdirektörens aktuella ärenden

- Tilannekatsaus yhdyskunnan ja ympäristön toimiala
- Itärata
- Nevas
- Gumbo-talo
- konsulttivarat

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasiat merkittiin tiedoksi.

Delgivningarna antecknade för kännedom.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 25, § 26, § 28, § 29

MUUTOKSENHAKUKIELTO

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

BESVÄRSFÖRBUD

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



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 27

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.