

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

---

**Aika / Tid** 15.05.2024 klo 17:01 - 19:01**Paikka / Plats** Juhlatalo 1. krs Brander-sali, Vanha Vesitorinmäki 1 / Festsalen 1 vån.,  
Brandersalen, Gamla vatte**Käsiteltyt asiat / Ärenden**

<b>§</b>	<b>Otsikko / Rubrik</b>	<b>Sivu / Sida</b>
§ 39	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	4
§ 40	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 41	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 42	KR4 Söderkullan kaavarungon suunnitteluperiaatteet / KR4 Planstomme för Söderkulla, planeringsprinciper	7
§ 43	G27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet / G27 Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitå, planeringsprinciper	9
§ 44	Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-408-0002-0049 Bakre-Fransbacka / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-408-0002-0049 Bakre-Fransbacka	15
§ 45	Korvenportin jatkosuunnitelmat / Fortsatta planer för Storskogsporten	17
§ 46	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	19
§ 47	Ilmoitusasiat / Delgivningar	20
§ 48	Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden	21



## Osallistujat / Deltagare

	<b>Nimi / Namn</b>	<b>Klo. / Kl.</b>	<b>Tehtävä / Uppgift</b>	<b>Lisätiedot / Tilläggsinformation</b>
<b>Läsnä / Närv.</b>	Rantala Juhani	17:01 - 19:01	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:01 - 19:01	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Lindroos Rasmus	17:01 - 19:01	jäsen/medlem	
	Sinda Jarkko	17:01 - 19:01	jäsen/medlem	
	Oljemark Karl-Erik	17:01 - 19:01	jäsen/medlem	
	Tarvainen Ritva	17:01 - 19:01	jäsen/medlem	
	Åkerfelt Tanja	17:01 - 19:01	jäsen/medlem	
<b>Muu/ Övriga</b>	von Flittner Maria	17:01 - 19:01	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Väänänen Vili	17:01 - 19:01	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Sirén Lari	17:01 - 19:01	esittelijä/föredragande	
	Eloranta Katja	17:01 - 19:01	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	
	Lehtonen Mika	17:01 - 19:01	asiantuntija/sakkunnig	
	Norppa Miika	17:01 - 18:24	asiantuntija/sakkunnig	§ 39 - 43, etänä / på distans
	Malinen Henna	17:01 - 18:24	asiantuntija/sakkunnig	§ 39 - 43, etänä / på distans
	Söderholm Dennis	17:01 - 18:24	asiantuntija/sakkunnig	§ 39 - 43, etänä / på distans

Allekirjoitukset  
Underskrift

Juhani Rantala  
puheenjohtaja  
ordförande

Katja Eloranta  
pöytäkirjanpitäjä  
protokollförare

Käsitellyt asiat  
Ärenden

§ 39 - 48

Pöytäkirja sähköisesti  
tarkastettu  
Protokollet elektroniskt  
justerat

Karl-Erik Oljemark  
pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare

Rasmus Lindroos  
pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare

## Pöytäkirjan nähtävilläpito



Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla 23.5.2024 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor fr.o.m. 23.5.2024.

---



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 39

15.05.2024

## **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.05.2024 § 39**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Todettiin, että asiantuntijat Erik Roselius, Dennis Söderholm, Henna Malinen ja Miika Norppa osallistuvat Teamsin kautta.

Markanvändningssektionen konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

Den konstaterades att sakkunniga Erik Roselius, Dennis Söderholm, Henna Malinen och Miika Norppa deltar via Teams.

**Sipoon kunta / Sibbo kommun****Pöytäkirja / Protokoll**Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 40

15.05.2024

**Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.05.2024 § 40**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Karl-Erik Oljemark ja Rasmus Lindroos.

Till protokolljusterare valdes Karl-Erik Oljemark och Rasmus Lindroos.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 41

15.05.2024

### **Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**

#### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.05.2024 § 41**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 42

15.05.2024

## KR4 Söderkullan kaavarungon suunnitteluperiaatteet / KR4 Planstomme för Söderkulla, planeringsprinciper

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.05.2024 § 42

1203/10.00.00/2023

Valmistelija / Beredare: kaavoitus suunnittelija/planläggningsplanerare  
Henna Malinen, henna.malinen(at)sipoo.fi;  
kaavoitusarkkitehti/planläggningsarkitekt Dennis Söderholm,  
dennis.soderholm(at)sipoo.fi

#### Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Söderkullan kaavarunkoa on ryhdytty laatimaan kunnanhallituksen 25.9.2023 hyväksymän kaavoitusohjelman perusteella. Kaavarungon tavoitteena on muodostaa Nikkilän kaavarunkoa vastaava, asemakaavoitusta ohjaava kokonaiskuva Söderkullan ja Eriksnäsin alueen maankäytön tulevaisuudesta. Oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan nähden kaavarungon laatiminen on prosessina kevyempi, ja huomioi näin paremmin kaavoituksen rajalliset resurssit.

Kaavarunkoratkaisun pohjana käytetään Sibbesborgin ja Eriksnäsin osayleiskaavatoiden aineistoja. Maankäytön ratkaisuja kuitenkin päivitetään vastaamaan muuttuneita tavoitteita, ja aluevarausmerkintöjä yleispiirteistetään mahdollistamaan paremmin alueen kehitys ja tulevaisuuden tarpeet.

#### Kaavoitusprosessin vaihe

Nyt päätettävänä oleva asia, kaavarungon suunnitteluperiaatteiden hyväksyminen edeltää kaavarunkoehdotuksen laadintaa. Osana kaavarunkoehdotuksen valmistelua tehdään myös asukaskysely ja liikenneselvitys. Kaavarungon on tarkoitus valmistua vuoden 2025 loppuun mennessä.

#### Esitetty suunnitteluperiaatteiden päivitys

Ehdotus kaavarungon suunnitteluperiaatteista on esitelty liitteissä 1 ja 2 (sivut 4-6). Suunnitteluperiaatteet on valmisteltu konsultin ja kaavoitusyksikön yhteistyönä. Tausta-aineistoina on hyödynnetty muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan, sekä keskeytyneiden Sibbesborgin ja Eriksnäsin osayleiskaavatoiden suunnitteluperiaatteita. Periaatteiden laadinnassa on huomioitu myös Sipoon strategia vuosille 2022–2025 sekä käynnissä olevan Sipoon yleiskaavatyön rakennemallisynteesi.

Esittelijä / Föredragande Kasvun ja kehityksen päällikkö / Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että suunnitteluperiaatteet (liitteet 1 ja 2, sivut 4-6) hyväksytään KR4



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 42

15.05.2024

Söderkullan kaavarungon valmistelun lähtökohdaksi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att den godkänner ovan nämnda planeringsprinciper (bilagor 1 och 2, sidorna 4-6) som grund för beredningen av KR4 Planstomme för Söderkulla.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med teknisk korrigerings.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - KR4 Söderkullan kaavarungon suunnitteluperiaatteet

Liite Bilaga 2 - KR4 Planstomme för Söderkulla, planeringsprinciper





Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	06.03.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 36	10.04.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 43	15.05.2024

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

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 21

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.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	06.03.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 36	10.04.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 43	15.05.2024

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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	06.03.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 36	10.04.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 43	15.05.2024

maakuntakaavaan on tarpeen tulkita yhteistyössä viranomaisten kanssa.

- Asemakaavoitettavien alueiden kokonaislaajuus pyritään pitämään kunnan kaavoitusresurssit ja kaavatalous huomioiden maltillisena. 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.
- Suunnittelualan itäosia kehitetään maa- ja metsätalousvaltaisina alueina, joilla on luontoselvitysten pohjalta huomattavia ympäristöarvoja. Gumbostrandin kyläkeskuksen itäpuolelle sijoittuvat Eiron, Vainuddenin, Hitån 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 maankäytösopimuksia.

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.



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	06.03.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 36	10.04.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 43	15.05.2024

Ärenden bordläggas och behandlas i nästa mötet.

**Päätös / Beslut** Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.  
Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens ändrade förslag.

Liitteet / Bilagor

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.04.2024 § 36**

**Esittelijä / Föredragande** Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

**Ehdotus / Förslag** Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että edellä listatut päivitettyt suunnitteluperiaatteet hyväksytään osayleiskaavaaluonnoksen valmistelun lähtökohdiksi.  
Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den godkänner ovan nämnda planeringsprinciper som grund för beredningen av utkastet till delgeneralplanen.

**Käsittely / Behandling** Puheenjohtaja ehdotti asian palauttamista valmisteluun. Ehdotusta kannattivat Kicka Lindroos ja Ritva Tarvainen.  
Ordförande föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Förslaget understöddes av Kicka Lindroos och Ritva Tarvainen.

**Päätös / Beslut** Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.  
Markanvändningssektionen beslutade enhälligt att ärendet återremitteras för ny beredning.

Liitteet / Bilagor

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.05.2024 § 43**

548/10.02.02/2021

Valmistelija / Beredare: Yleiskaavoittaja/ Generalplanläggare Miika Norppa, miika.norppa(at)sipoo.fi; Kaavoitusarkkitehti/ Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	06.03.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 36	10.04.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 43	15.05.2024

Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan suunnitteluperiaatteita on nyt tarkennettu maankäyttöjaoston ja sidosryhmien kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta.

Maankäyttöjaostossa 10.4.2024 esiteltyihin suunnitteluperiaatteisiin tehdyistä muutoksista keskeisimmät ovat:

- Periaatteisiin on lisätty kunnanhallituksen vuonna 2018 hyväksymät alueen yleiset kehittämis- ja suunnittelutavoitteet (s. 4–5)
- Periaatteisiin on lisätty kuvaus ja kartta alueen yleisistä suunnitteluperiaatteista osa-alueittain (s. 6–7)
- Esitetty suunnitteluperiaatteiden päivitys -kohtaa on päivitetty (s. 13–14)
- Kyläkeskuksen viitesuunnitelma osana yleiskaavoitusta -osiota on päivitetty siten, että se koskee laajempaa aluetta (s. 15)

Esittelijä / Föredragande Kasvun ja kehityksen päällikkö / Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että liitteen mukaiset päivitettyt suunnitteluperiaatteet hyväksytään.

Markanvändningsektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att de uppdaterade planeringsprinciperna enligt bilagan godkänns.

Käsittely / Behandling Rasmus Lindroos ehdotti Ritva Tarvaisen kannattamana että asia jätetään pöydälle. Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti Rasmus Lindroosin pöydällepanoehdotuksen.

Rasmus Lindroos föreslog med understöd av Ritva Tarvainen att ärendet bordläggs. Markanvändningssektionen godkände enhälligt bordläggningsförslaget av Rasmus Lindroos.

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt bordlägga ärendet.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - G27 aiemmat käsittelyt 2018-2019



**Pöytäkirja / Protokoll**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	06.03.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 36	10.04.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 43	15.05.2024

Liite Bilaga 2 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava, suunnitteluperiaatteiden päivitys



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 44

15.05.2024

**Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-408-0002-0049 Bakre-Fransbacka / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-408-0002-0049 Bakre-Fransbacka**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.05.2024 § 44**

420/10.00.01.05.00/2024

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

Kunta on neuvotellut kiinteistön 753-408-0002-0049 Bakre-Fransbacka ostosta. Kiinteistön palsta 1 on merkitty Sipoon yleiskaavassa 2025 MTH, eli haja-asutusalueeksi ja kiinteistön palsta 2 Boxin kylätaajaman osayleiskaavassa MY maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 13,1 ha.

Kiinteistön palstat ovat rakentamattomia, pääosin (noin 12,2 ha) metsää ja hieman alle hehtaarin peltoa. Palsta 1 sijaitsee Hangelbyssä noin 300 metrin päässä valmisteilla olevasta asemakaavasta E6 Söderkullan pelastusasema ja noin 200 metriä kunnan nykyisestä maaomaisuudesta. Palsta 2 sijaitsee Porvoon rajalla noin 700 metriä kunnan nykyisestä maaomaisuudesta.

Kiinteistö on tehtyjen maastokäyntien mukaan pääosin maa-aluetta, joka sijaintinsa ja ominaisuuksiensa perusteella palvelee kunnan tulevaisuuden maankäyttöllisiä tarpeita. Kiinteistön mukana ei siirry osuuksia yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin. Hinta perustuu kunnan yleisesti maksamaan arvoon yleiskaavan MTH-alueista, jotka kunta katsoo mahdollisesti hyödyllisiksi.

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

Esittelijä / Föredragande Kasvun ja kehityksen päällikkö / Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Sipoon kunta ostaa noin 13,056 ha suuruisen kiinteistön 753-408-0002-0049 Bakre-Fransbacka kauppahinnalla 130 557 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2024, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

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

Sibbo kommun köper fastigheter 753-408-0002-0049 Bakre-Fransbacka med en areal på cirka 13,056 hektaren till priset 130 557 euro. Köpebrevet



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 44

15.05.2024

ska undertecknas senast 30.9.2024, annars upphör detta beslut att gälla utan särskilt meddelande.

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 markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperterna att ensamt underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite – Bilaga 1 Kohdekartta

Liite – Bilaga 2 Sijaintikartta, Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-408-0002-0049 Bakre-Fransbacka / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-408-0002-0049 Bakre-Fransbacka





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 45

15.05.2024

## Korvenportin jatkosuunnitelmat / Fortsatta planer för Storskogsporten

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.05.2024 § 45

121/14.02.01/2023

Valmistelija / Beredare: elinkeinopäällikkö / näringslivschef Katri Roivainen, katri.roivainen(at)sipoo.fi

Elinkeinojaosto vastaa kunnan hallintosäännön §25 elinkeino- ja työllisyyspalvelujen kehittämistä ja järjestämisestä. Elinkeinoitoimen palvelut sisältävät monipuolisia yritys ympäristön kehittämistä tukevia palveluita kuten yritysneuvonta-, matkailu-, tutkimuspalveluita sekä kunnan elinkeinorakenteen ja yritystoiminnan kehittämistä tukevat ohjelmat ja toimenpiteet.

Maankäyttöjaoston tehtävänä on huolehtia kunnan maapolitiikasta ja maankäytön suunnittelusta. Kunnan strategian mukaan tavoitteeksi on asetettu se, että Luontomatkailupalvelut oheispalveluineen lisääntyvät selvästi Sipoossa.

Sipoon kunta osti Korvenportiksi kutsutun tonttialueen koronavuosina ja rakensi sinne parkkipaikan retkeilyyn kohdistuneen suurentuneen kiinnostuksen ja kävijämäärän vuoksi. Sipoon kunnan strategiassa 2022-2025 todetaan yhdeksi elinkeinon tavoitteeksi ”Luontomatkailupalvelut oheispalveluineen lisääntyvät selvästi Sipoossa”. Korvenporttiin on ajatus kehittää kovasti kaivattuja majoituspaikkoja sekä tiloja luontoyrittäjille. Tämä vastaa myös osaltaan toiveeseen siitä, että kuntaan jäisi veroeuroja Sipoonkorvessa vierailevilta.

Esittelijä / Föredragande Kasvun ja kehityksen päällikkö / Chef för tillväxt och utveckling, Lari Sirén

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että se päättää: Alueesta käytävät vuokraneuvottelut voidaan aloittaa siitä kiinnostuneiden toimijoiden kanssa. Neuvottelut kutsuu koolle elinkeinopäällikkö ja niihin osallistuu tonttipäällikkö. Maaomaisuuden mahdollisen vuokrauspäätöksen valmistele mittaus- ja kiinteistöyksikkö.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen beslutar: Förhandlingar om arrende av området kan inledas med intresserade aktörer. Näringslivschefen sammankallar förhandlingarna och tomtchefen deltar i dem. Enheten Mätning och fastighet bereder det eventuella beslutet om markarrende.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 45

15.05.2024

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 46

15.05.2024

**Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.05.2024 § 46**

23/00.00.01.03/2024

Esittelijä / Föredragande	Kasvun ja kehityksen päällikkö / Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari
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.  Markanvändningssektion antecknade tjänsteinnehavarbesluten och fastighetsöverlåtelse för kännedom.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Viranhaltijapäätökset 6.4. - 9.5.2024

Liite Bilaga 2 - huhtikuun 2024 aikana vahvistetut kiinteistönluovutukset



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 47

15.05.2024

### **Ilmoitusasiat / Delgivningar**

#### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.05.2024 § 47**

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasioita ei ollut.

Det fanns inga delgivningar.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 48

15.05.2024

## Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.05.2024 § 48

- tilannekatsaus
- Artborg
- Gumbo-talo
- kaavoituspäällikkö aloittanut 6.5.2024
- Rakentamislain päivitys
- käyttötalous

Yhdyskuntajohtaja antaa ajankohtaiskatsauksen.

Samhällsdirektörens ger en översikt om aktuella ärenden.

Esittelijä / Föredragande Kasvun ja kehityksen päällikkö / Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee ajankohtaiskatsauksen tiedoksi.

Markanvändningssektion antecknar de översikten till kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto merkitsi ajankohtaisasiat tiedoksi.

Markanvändningssektion antecknade de aktuella ärendena för kännedom.



**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 39, § 40, § 41, § 42, § 43, § 45, § 46, § 47, § 48**

### **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: § 44

### 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.