

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

---

**Aika / Tid** 13.11.2024 klo 17:00 - 20:24**Paikka / Plats** Juhlatalo 1. krs Brander-sali, Vanha Vesitorinmäki 1 / Festsalen 1 vån., Brandersalen, Gamla vatte**Käsittellyt asiat / Ärenden**

<b>§</b>	<b>Otsikko / Rubrik</b>	<b>Sivu / Sida</b>
§ 80	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	4
§ 81	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 82	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 83	Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden	7
§ 84	Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5063 tontti 1, CORE Group Oy / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5063 tomt 1, CORE Group Oy	8
§ 85	Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-421-0004-0107 PAJU / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-421-0004-0107 PAJU	10
§ 86	Kaavoitus- ja kaavamuutosaloitteet 2024 / Planläggnings- och planändringsinitiativ 2024	12
§ 87	Kaavoituskatsaus 2024 ja kaavoitusohjelma 2024-2026 / Planläggningsöversikt 2024 och planläggningsprogram 2024-2026	14
§ 88	S26 Opintien asemakaavan muutos, kaavaehdotus / S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, planförslag	16
§ 89	Kerava-Nikkilä-radan henkilöjunaliikenne, tilannekatsaus / Persontågstrafik på Kervo-Nickby-banan, lägesrapport	22
§ 90	Vastine valtuustoaloitteeseen aurinkovoimaa Sipooseen / Bemötande till fullmäktigemotionen om solkraft till Sibbo	26
§ 91	Vastine valtuustoaloitteeseen kylien kehittämisestä / Bemötande till fullmäktigemotionen om främjande av byarnas utveckling	27
§ 92	Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	29
§ 93	Ilmoitusasiat / Delgivningar	30



## Osallistujat / Deltagare

Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
<b>Läsnä / Närv.</b> Rantala Juhani	17:00 - 20:24	puheenjohtaja/ordförande	
Sinda Jarkko	17:00 - 20:24	jäsen/medlem	
Oljemark Karl-Erik	17:00 - 20:24	jäsen/medlem	
Tarvainen Ritva	17:00 - 20:24	jäsen/medlem	
Åkerfelt Tanja	17:00 - 20:24	jäsen/medlem	
Lindqvist Kaj	17:00 - 20:24	kh. puheenjohtaja / kst. ordförande	
<b>Poissa/ Frånva- rande</b> Lindroos Kicka			
Lindroos Rasmus			
<b>Muu/ Övriga</b> von Flittner Maria	17:00 - 20:24	kh:n edustaja/kst:s representant	
Väänänen Vili	17:00 - 20:24	nuorisovalt.edustaja/ungdo msfullm.rep	
Andersson Albert	17:00 - 17:52	esittelijä/föredragande	§ 80 - 85
Roselius Eric	17:00 - 20:24	esittelijä/föredragande	
Eloranta Katja	17:00 - 20:24	pöytäkirjanpitäjä/protokollför are	
Lankinen Juhani	17:00 - 20:24	asiantuntija/sakkunnig	
Kumpulainen Harri	17:00 - 17:52	asiantuntija/sakkunnig	§ 80 - 85
Malinen Henna	17:00 - 20:24	asiantuntija/sakkunnig	
Tiittanen Niina	17:00 - 20:24	asiantuntija/sakkunnig	
Söderholm Dennis	17:00 - 20:24	asiantuntija/sakkunnig	

Allekirjoitukset  
UnderskriftJuhani Rantala  
puheenjohtaja  
ordförandeKatja Eloranta  
pöytäkirjanpitäjä  
protokollförareKäsitellyt asiat  
Ärenden

§ 80 - 93

Pöytäkirja sähköisesti  
tarkastettu  
Protokollet elektroniskt  
justerat

Ritva Tarvainen

Jarkko Sinda



pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare

pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare

---

Pöytäkirjan nähtävilläpito  
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla  
21.11.2024 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor  
fr.o.m. 21.11.2024.

---



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 80

13.11.2024

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 80**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Markanvändningssektionen konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 81

13.11.2024

**Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 81**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Ritva Tarvainen ja Jarkko Sinda.

Till protokolljusterare valdes Ritva Tarvainen och Jarkko Sinda.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 82

13.11.2024

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

#### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 82**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan, sillä muutoksella että asia 14 "Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus" käsitellään ensimmäisenä varsinaisena asiana.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan, med den ändringen att ärende 14 "Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden" behandlas som första egentliga ärendet.

**Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 83**

Yhdyskuntajohtaja antaa ajankohtaiskatsauksen.

Samhällsdirektörens ger en översikt om aktuella ärenden.

- tilannekatsaus yhdyskunnan ja ympäristön toimiala
- Mårtensby skola
- kehityspäällikön tilanne
- toimialan hankinnat
- sähköautojen latauspisteet kuntalaisille
- käyttötalous

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee ajankohtaiskatsauksen tiedoksi.  
Markanvändningssektion antecknar översikten för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto merkitsi ajankohtaisasiat tiedoksi.

Markanvändningssektion antecknade de aktuella ärendena för kännedom.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 84

13.11.2024

**Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5063 tontti 1, CORE Group Oy / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5063 tomt 1, CORE Group Oy**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 84**

1082/10.00.02.02/2024

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija /  
markanvändningsexperten, Harri Kumpulainen,  
harri.kumpulainen(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut CORE Group Oy:n kanssa liiketontin vuokraamisesta Jokilaakson asemakaava-alueella. Neuvoteltu tontti sijaitsee korttelissa 5063 (uusi korttelitunnus 15063) ja tontti on merkitty asemakaavassa liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Vuokrattava alue on noin 4454 m<sup>2</sup> suuruinen määräala kiinteistöstä Åkernäs 753-423-0004-0148 ja määräalalla on rakennusoikeutta 2000 k-m<sup>2</sup>. Määräala muodostaa Jokilaakson asemaakaavan mukaisen korttelin 5063 tontin 1.

CORE Group Oy:n liiketoiminta keskittyy liikuntapalveluihin ja toimitilarakentamiseen. CORE Group Oy rakennuttaa hankkeen ja vuokraa liiketiloja eri yritystarpeisiin. Tontille tullaan rakentamaan ensimmäisessä vaiheessa rakennus, johon sijoittuu mm. kuntosali- ja kioskitoimintaa. Autopaikkoja on alustavien suunnitelmien mukaan noin 50 kappaletta. Rakennustyöt on suunniteltu aloitettavaksi vuonna 2025 ja rakennuksen on tarkoitus valmistua vuosien 2025–2026 aikana. Lisäksi hankkeen suunnitelmat sisältävät option liiketilojen lisäämiseen toisessa vaiheessa.

Ulkopuolisen arvioitsijan (arviokirja 30.9.2021) määrittämä tontin markkina-arvo muussa kuin päivittäistavarakauppatoiminnassa on 80 €/k-m<sup>2</sup>. Vuokrattavan alueen markkina-arvo on täten 160 000 euroa ja vuosivuokra on tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 6 % myyntihinnasta eli 9600 euroa vuodessa.

CORE Group Oy rakentaa parhaillaan toimitilaa kuntosalitoimintaan Sipoonlahden liikealueella ja kyseisen hankkeen on arvioitu valmistuvan vuodenvaihteessa 2024-2025.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 4454 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä Åkernäs 753-423-0004-0148 CORE Group Oy:lle. Määräala muodostaa Jokilaakson asemakaavan mukaisen korttelin 5063 (uusi korttelitunnus 15063) tontin 1 ja sillä on rakennusoikeutta 2000 k-m<sup>2</sup>.

Tontin vuosivuokra on 9600 euroa ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 30 vuotta. Vuokralainen vastaa lohkomiskustannuksista.

Maanvuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2025 mennessä,





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 84

13.11.2024

muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att Sibbo kommun arrenderar enligt bifogad karta ett cirka 4454 m<sup>2</sup> stort outbrutet område av fastigheten Åkernäs 753-423-0004-0148 till CORE Group Oy. Det outbrutna området bildar tomt 1 i kvarter 5063 (den nya kvartersbeteckningen är 15063) enligt detaljplanen för Sibbo Ådal med en byggrätt på 2000 m<sup>2</sup>vy.

Tomtens årsarrende är 9600 euro och arrendet binds till levnadskostnadsindex. Arrendetiden är 30 år. Arrendatorn svarar för styckningskostnaderna.

Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 31.3.2025, annars upphör detta beslut att gälla. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna markarrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kartta vuokrattavasta alueesta, kortteli 5063 tontti 1 Jokilaakson asemakaava-alueella , Core Group Oy

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 85

13.11.2024

**Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-421-0004-0107 PAJU / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-421-0004-0107 PAJU**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 85**

1069/10.00.01.05.00/2024

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert,  
Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Kunta on neuvotellut kiinteistön 753-421-0004-0107 PAJU ostosta.  
Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 6850 m<sup>2</sup>.

Kiinteistön ala on merkitty Talman osayleiskaavassa G20 osin C, eli keskustatoimintojen alueeksi. Kiinteistön alue on varattu asemakaavoitettavaksi.

Kiinteistö on rakennettu ja sillä sijaitsee rakennusrekisterin mukaan vuonna 1955 valmistunut omakotitalo, kokonaispinta-alaltaan 60 m<sup>2</sup> ja autokatosrakennus. Kiinteistö sijaitsee Sipoon länsiosassa lähellä Keravan vastaista rajaa ja rajoittuu lounaisrajaltaan junarataan. Kunnan maaomaisuutta on paljon kiinteistön ympärillä.

Kunta on teettänyt kiinteistön arvosta hinta-arvion alueella toimivalla kiinteistövälittäjällä. Arvioon perustuen kunta on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen, jonka myyjä on hyväksynyt. Myyjällä on oikeus pitää kiinteistöä hallinnassaan kaksi vuotta kaupanteosta. Erillisellä päätöksellä hallinta-aikaa voidaan pidentää enintään kaksi kertaa yhteensä kuusi vuotta, kuten kunnanhallitus on päättänyt § 390 19.12.2022. Kiinteistön hallinta luovutetaan tyhjänä irtaimesta omaisuudesta.

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

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää, että Sipoon kunta ostaa noin 6850 m<sup>2</sup> suuruisen kiinteistön 753-421-0004-0107 PAJU kauppahinnalla 120 000 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 28.02.2025, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Tonttipäällikkö, 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.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 85

13.11.2024

Markanvändningssektionen beslutar att Sibbo kommun köper fastigheten 753-421-0004-0107 PAJU med en areal på cirka 6850 m<sup>2</sup> till priset 120 000 euro. Köpebrevet ska undertecknas senast 28.02.2025, 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 fastighetsöverlåtelsejämsten, befullmäktigas markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperterna att ensam underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite 1 - Bilaga 1 Kohdekartta

Liite 2 - Bilaga 2 Sijaintikartta



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 86

13.11.2024

## Kaavoitus- ja kaavamuutosaloitteet 2024 / Planläggnings- och planändringsinitiativ 2024

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 86

1156/10.02.03/2024

Valmistelija / Beredare: Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Eric Roselius, eric.roselius(at)sipoo.fi

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

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

Kaavoituskatsauksen 2023 jälkeen tulleet kaavoitusaloitteet:

#### **RA2 Vikbacka ranta-asemakaavan muutos**

Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen matkailutoiminnan ja loma-asumisen alueena voimassa olevaa ranta-asemakaavaa uudistaen.

Kaavatyö on kuulutettu vireille 15.11.2013. Kaavatyö on viimeksi ollut mukana vuonna 2017 hyväksytyssä kaavoitusohjelmassa 2018-2021, mutta on tämän jälkeen poistunut kunnan seuraavista kaavoitusohjelmista. Maanomistaja on ilmoittanut, että kaavahankkeen edistämiseksi olisi tauon jälkeen jälleen tarvetta.

#### **Hanke otetaan kaavoitusohjelmaan**

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että seuraava kaavamuutosaloite lisätään kaavoitusohjelmaan: RA2 Vikbacka ranta-asemakaavan muutos.

Markanvändningssektionen föreslår för kommunstyrelsen att



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 86

13.11.2024

kommunstyrelsen att följande planläggningsinitiativ inkluderas i  
planläggningsprogrammet: RA 2 Ändring av stranddetaljplan för Vikbacka

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens  
förslag.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 87

13.11.2024

## Kaavoituskatsaus 2024 ja kaavoitusohjelma 2024-2026 / Planläggningsöversikt 2024 och planläggningsprogram 2024-2026

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 87

1155/10.02.07/2024

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / planläggare Henna Malinen,  
henna.malinen(at)sipoo.fi

Vuosittain julkaistava Sipoon kunnan kaavoituskatsaus ja -ohjelma on laadittu tänä vuonna interaktiivisen tarinakartan muotoon. Tarinakartta on verkkojulkaisu, jossa hyödynnetään selattavia kartoja, tekstiä ja kuvia. Lisäksi julkaisusta on tuotettu ulkoasultaan pelkistetympi, mutta tekstisisällöltään samanlainen pdf-versio tulostettavaksi ja arkistoitavaksi (liitteet).

**Kaavoituskatsaukseen** on koottu edellisen katsauksen julkaisun jälkeen hyväksytyt, voimaan tulleet ja keskeytetyt, sekä vireillä olevat ja lähiaikoina vireille tulevat kaavahankkeet kunnassa ja maakunnan liitossa maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaisesti. Lisäksi on esitetty arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.

**Kaavoitusohjelmaosiossa** on esitetty Sipoon kaavoituksen lähivuosien työohjelma. Ohjelma sisältää meneillään olevien ja vuosina 2025 ja 2026 käynnistyvien yleis- ja asemakaavahankkeiden sekä muiden kaavoituksellisten suunnitteluhankkeiden lyhyet kuvaukset ja arvion suunnittelun etenemisaikataulusta. Kaavoitushankkeiden tarkka sisältö määritellään kyseisen kaavan laadinnan yhteydessä, ei kaavoitusohjelmassa.

Kaavoitushankkeiden priorisointi ja ajoitus perustuu arvioon niiden yleisestä tarpeellisuudesta ja strategiaan tavoitteisiin vastaamisesta, maapoliittisesta valmiudesta viedä kaavaa eteenpäin, keskinäisestä kiireellisyysjärjestyksestä sekä kaavoituksen resursseista. Esitetty valmisteluaikataulu on tavoitteellinen, koska kaikki kaavojen aikatauluun vaikuttavat tekijät eivät ole tiedossa tässä vaiheessa. Osa edellisten vuosien kaavoitusohjelmien kaavahankkeista on jätetty kaavoitusohjelman ulkopuolelle, sillä niiden edistämiseksi ei ole nähty olevan edellytyksiä tämän ohjelmakauden aikana. Hankkeet on kuitenkin listattu ohjelman loppussa ja niitä voidaan nostaa aktiiviseen työstöön tilanteen muuttuessa kaavoituksen rajalliset resurssit huomioiden.

Sipoon kaavoituskatsaus ja -ohjelma 2024 (ehdotus 13.11.2024) on luettavissa suomeksi osoitteessa:

<https://arcgisportal.sipoo.fi/portal/apps/storymaps/stories/c8152d752b284604906895e6922e11da> ja ruotsiksi osoitteessa:

<https://arcgisportal.sipoo.fi/portal/apps/storymaps/stories/c06e2b7782e74840941635ac9a1ecae7>

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 87

13.11.2024

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelman vuosille 2024-2026 sekä merkitsee tiedoksi Kaavoituskatsauksen 2024.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att den godkänner planlägningsprogrammet 2024-2026 för Sibbo kommun samt antecknar för kännedom Planlägningsöversikt 2024.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kaavoituskatsaus ja -ohjelma, ehdotus

Liite Bilaga 2 - Planlägningsöversikt och planlägningsprogram, förslag



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024

## S26 Opintien asemakaavan muutos, kaavaehdotus / S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, planförslag

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 114

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 kaavahankkeekseen, 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-alueita, eli asuinalueita. 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.





Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024

### **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 kehiteään 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-m<sup>2</sup>, josta noin 15 500 k-m<sup>2</sup> on varattu yleisille rakennuksille, kuten päiväkodille ja palvelutalolle ja 10 800 k-m<sup>2</sup> asumiselle. Kerrostalokorttelin osuus rakennusoikeudesta on noin 2320 k-m<sup>2</sup>. Rivitalotyypisten kortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 6580 k-m<sup>2</sup>. 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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024

- Sibbo naturskyddare – Sipoon luonnonsuojelijat rf
- Servicehustiftelsen i Sibbo – Sipoon palvelutalosaäitiö

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Lari Sirén

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Opintien asemakaavamuutoksen, kaava S26, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtävälle 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

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 88

250/10.02.03/2022

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

#### Asemakaavan valmistelu

Opintien asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 15.12.2023-2.2.2024. Nähtävilläoloaikana saapui yhteensä 7 lausuntoa tai mielipidettä, jotka on kirjattu vastineraporttiin asemakaavaselostuksen liitteeseen. Kunta on antanut lausuntoihin ja mielipiteisiin epäviralliset vastineet.

Kaavasta on laadittu asemakaavaehdotus MRL:n 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi. Nähtävilläolon jälkeen on mm. täydennetty asemakaavan vaikutusten arviointia sekä laadittu rakennustapaohje ja teetetty kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Lausuntojen, selvitysten ja kunnan sisäisten sekä maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen myötä ehdotusvaiheeseen on tehty muutoksia, joista merkittävimmät:



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024

- Korttelin 21017 toteuttamistapoja on tutkittu ja sen pohjalta rakennusaloja on tarkennettu.
- Alueen korttelien ja rakennusten sijoittelua on muutoinkin tutkittu tarkemmin sekä mallinnettu 3D-muotoon.
- LP-aluetta on laajennettu.
- Kunnallistekniikan yleissuunnitelman pohjalta on tarkennettu kaavaratkaisuja lähinnä katu- ja puistoalueiden osalta.
- Alueen kokonaisrakennusoikeus on vähentynyt kaavaluonnokseen nähden. Palvelutalo Linda II:n jääminen asemakaavamuutosalueen ulkopuolelle pudottaa YSA-1-korttelin rakennusoikeutta 3000 k-m<sup>2</sup>. Samalla joitain satoja kerrosneliömetrejä on lisätty asumiselle varatuille korttelialueille.
- Vaikka rakennusoikeuden määrä on vähentynyt, rakennusoikeutta on kaavaluonnoksen lukemaan (25 700) verrattuna noin 1300 k-m<sup>2</sup> enemmän, johtuen lähinnä siitä, ettei kaavaluonnoksen lukuun ollut otettu mukaan kaikkea jo rakentuneiden kortteleiden rakennusoikeutta.

### Asemakaavan rakenne

Opintien asemakaavan muutosalue sijoittuu Söderkullan keskustan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisälle ja täydentää jo rakennettua ympäristöä. Asemakaava muodostuu asuinkortteleista, yleisten rakennusten kortteleista, yleisistä alueista (liikunta-alue, puistot, aukio ja katualueet), sekä pysäköintialueesta.

Asemakaavatyön tavoitteina on mahdollistaa puretun koulun alueelle erillispientalojen, kerrostalon sekä rivi- tai luhtitalojen rakentuminen nykyistä taajamarakennetta jatkaen sekä kehittää laadukasta elinympäristöä hyvien joukkoliikennenyhteyksien varrelle. Asemakaavalla säilytetään lähivirkistysalueita Söderkullan keskustassa. Puistoaluetta kehitetään asukaskyselyn tulosten perusteella. Amiraalintien katualue laajenee mahdollistaen sujuvan joukkoliikenteen, kadunvarsipysäköinnin sekä turvallisen jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet.

Asemakaavalla muodostuu yhteensä noin 27 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, josta asuinpientaloihin (AO ja AP) noin 4 500 k-m<sup>2</sup> ja kytkettyihin tai rivitaloihin (AKR) noin 7 140 k-m<sup>2</sup>. Alueelle on suunniteltu yksi kerrostalo, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 2 800 k-m<sup>2</sup>. Asemakaava mahdollistaa asunnot noin 300 uudelle asukkaalle. Yleisten rakennusten korttelialueille on osoitettu yhteensä 12 400 k-m<sup>2</sup>, joka jakaantuu päiväkodin (3 000), nuorisotilan (1 500) sekä palvelutalon ja sen laajennusvaran (7 900)



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024

kesken. Lisäksi VU-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup> liikuntapalvelujen ja kioskitoiminnan käyttöön.

Ehdotusvaiheen yhteydessä alueelle on laadittu sitova rakennustapaohje, jolla vahvistetaan uuden alueen soveltumista ympäristöönsä. Rakennustapaohjeessa ohjataan muun muassa rakennusten sijoittelua, julkisivun toteuttamista sekä pihan järjestymistä. Rakennustapaohje täydentää myös mm. kaavan määräyksiä.

### Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Sipoon Vesi
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon luonnonsuojelijat
- Sipoon Omakotiyhdistys ry
- Sipoon kunnan rakennusvalvonta- ja ympäristöviranomaisen

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa S26 Opintien asemakaavan muutoksen 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 detaljplaneändringen för S26 Lärdomsvägen, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.



**Pöytäkirja / Protokoll**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024

**Käsittely / Behandling**

<b>Päätös / Beslut</b>	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.  Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.
------------------------	--

**Liitteet / Bilagor**

- Liite Bilaga 1 - Kaavakartta S26 Opintien asemakaavan muutos, kaavaehdotus / Plankarta S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, planförslag
- Liite Bilaga 2 - Kaavaselostus S26 Opintien asemakaavamuutos, kaavaehdotus / Planbeskrivning S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, planförslag
- Liite Bilaga 3 - Kaavaselostuksen liitteet S26 Opintien asemakaavamuutos, kaavaehdotus / Planbeskrivnings bilagor S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, planförslag



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 89

13.11.2024

## **Kerava-Nikkilä-radan henkilöjunaliikenne, tilannekatsaus / Persontågstrafik på Kervo-Nickby-banan, lägesrapport**

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 89**

1160/08.00.00.00/2024

Valmistelija / Beredare: kasvun ja kehityksen päällikkö / chef för tillväxt och utveckling Lari Sirén, lari.siren(at)sipoo.fi, kaavoitusarkkitehti / planläggningsarkitekt Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Henkilöjunaliikenteen aloitus Keravan ja Nikkilän välisellä rataosuudella on Sipoon kuntastrategian 2022–2025 keskeisimpiä tavoitteita. Juna pysähtyisi Keravan ja Nikkilän välillä Keravan Ahjossa sekä Sipoon Talmassa. Radalla on tavaraliikennettä, mutta henkilöjunaliikenne rajoittuu muutaman kerran vuodessa ajettaviin museojunien vuoroihin. Henkilöjunaliikenteen aloittaminen edellyttää liikenteellistä suunnittelua, radan teknistä suunnittelua, asemanseutujen kaavoitusta sekä tiivistä yhteistyötä erityisesti Keravan kaupungin, HSL:n, Väyläviraston sekä muiden valtion toimijoiden kanssa.

### **Kerava–Nikkilä-radan henkilöjunaliikenne Helsingin seudun MAL-suunnitelmassa ja MAL-sopimuksessa**

Kerava–Nikkilä-radan (KeNi) henkilöjunaliikenne on osa Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelmaa. Helsingin seudun maankäytön (M), asumisen (A) ja liikenteen (L) MAL 2023 -suunnitelma on strateginen, Helsingin seudun 14 kuntaa kattava suunnitelma. Suunnitelma ilmaisee seudun kuntien yhteisen tavoitetilän seudun kehityksestä vuoteen 2040 ja luo näkemystä vuoteen 2060 asti. Suunnitelmakokonaisuus kattaa myös lakisääteisen liikennejärjestelmäsuunnitelman. MAL 2023 -suunnitelmassa KeNi-radan henkilöjunaliikenne on osa investointiohjelmaa ja on sijoitettu vuosien 2028–2031 toteutuskoriin. Tämä tarkoittaa sitä, että henkilöjunaliikenteen edellyttämät investoinnit toteutettaisiin kuntien ja valtion toimesta siten, että tekniset edellytykset henkilöjunaliikenteelle olisivat toteutettu ja valmiina vuoteen 2031 mennessä.

Seudun kunnat ovat yhdessä valtion kanssa neuvotelleet vuoden 2024 MAL-sopimuksesta, jolla osapuolet sitoutuvat maankäytön, asumisen ja liikenteen ratkaisujen edistämiseen. MAL-suunnitelma toimii lähtökohtana MAL-sopimukselle. Neuvotteluissa saavutettiin neuvottelutulos 17.9.2024 ja ehdotus MAL-sopimukseksi 2024–2035 on parhaillaan hyväksymiskierroksella seudun kunnissa. Sopimusehdotuksessa KeNi huomioidaan vuosien 2028–2031 investointien listalla. Sopimusehdotuksessa valtio on myös sitoutunut osoittamaan vuosille 2024–2027 yhteensä 2 miljoonaa euroa valtion väyläverkon yhteisiin suunnittelukohteisiin KUUMA-seudulla. Yhtenä hankkeena listalla mainitaan KeNi-radan henkilöjunaliikenteen aloitus. KUUMA-kuntien kesken on puolestaan sovittu, että tuosta suunnittelurahoituksesta ohjataan rahaa KeNi-radan henkilöjunaliikenteen edellyttämään suunnitteluun.



### Aluevaraus selvitys ja suunnittelutilanne

KeNi-radnan henkilöjunaliikenteestä on laadittu tarveselvitys yhdessä HSL:n kanssa vuonna 2015. Lisäksi KeNi-radnan edellytyksiä on suunniteltu Nikkilän aseman sijaintiselvityksessä 2018 ja laadittu henkilöliikenteen tarkastelu osana MAL 2019 -suunnitelmaa (HSL 2018). Näiden jälkeen käynnistettiin aluevaraus selvitys yhdessä Keravan kaupungin ja Väyläviraston kanssa. Junaliikenne on ollut lähtökohtana myös Nikkilän kaavarungon suunnitelmissa ja sen liikenneselvityksessä (2022).

Aluevaraus selvitys (liitteet 1–4) valmistui syksyllä 2024.

Aluevaraus selvityksen tarkoituksena on tutkia radnan henkilöjunaliikenteen teknisiä edellytyksiä sekä sen tarvitsemia aluevarauksia. Työssä tutkittiin vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja nykyisten tasoristeyksien poistamisen johdosta uusiksi katulinjauksiksi sekä asemanseutujen ja radnan järjestelyiksi. Suunnitteluratkaisuja ohjasi muun muassa alueiden käyttöä ohjaava kaavoitus, alueille tehdyt luontoselvitykset sekä työn aikana toteutetut pohjatutkimukset ja maastokatselmus. Vaihtoehtoissa huomioitiin monialaisen suunnittelu- ja ohjausryhmän asiantuntemusta sekä kartoitettiin eri tekniikkalajien reunaehdot ja pyrittiin löytämään kokonaistaloudellisimpia ratkaisuja.

Raide- ja laiturijärjestelyitä tarkasteltiin Keravan asemalle, Ahjoon, Talmaan, Martinkylään ja Nikkilään. Työssä huomioitiin henkilöliikenteen tarpeiden ohella myös tavara- ja henkilöliikenteen kohtaamismahdollisuus. Lisäksi työssä suunniteltiin nykyisen kymmenen tasoristeyksen poistaminen ja niiden osittainen korvaaminen uusilla yli- ja alikulkujärjestelyillä. Yli- ja alikulkujen yhteyteen suunniteltiin myös jalankulun ja pyöräliikenteen järjestelyt. Suunnitelman yhteydessä selvitettiin suunnittelualueen ympäristön nykytilanne sekä arvioitiin suunnitteluratkaisujen vaikutukset maankäyttöön ja kaavoitukseen, liikenteeseen, maisemaan ja kulttuuriympäristöön, arvokkaisiin luontokohteisiin sekä pinta- ja pohjavesiin.

Aluevaraus selvityksen ansiosta on saatu tarkemmat tiedot mitä toimenpiteitä henkilöliikenteen avaaminen vaatii sekä radnan, että asemien osalta. Selvityksessä on tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisuja ja valittu niistä kustannustehokkaimmat. Selvityksessä katsotaan, että kaikki nykyiset teiden ja radnan väliset tasoristeykset korvataan uusilla liikennejärjestelyillä. Keravalle rakennettaisiin kolme uutta radnan alitusta tai ylitystä ja Sipooseen neljä. Talman ja Nikkilän tulevien asemien kohdalle tehtäisiin kaksi vajaan kilometrin pituista ohitusraidetta. Raiteiden väliin rakennettaisiin asemalaiturit ali- tai ylikulkuineen. Lisäksi selvityksessä on tarkasteltu Vaahteramäkeen paikkaa mahdolliselle asemavaraukselle. Keravan asemalle vaadittavat laiturijärjestelyt ja raidemuutokset on myös tutkittu selvityksessä. Eri ratkaisuvaihtoehtoista riippuen henkilöjunaliikenteen avaamisen kustannusten on arvioitu olevan Sipoon puolella noin 32–33 miljoonaa euroa ja Keravan puolella noin 22 miljoonaa euroa. Kustannusjaosta ei ole vielä neuvoteltu valtion kanssa.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 89

13.11.2024

Aluevaraus selvityksen valmistuttua suunnittelu jatkuu asemanseutujen ja itse asemien tarkemmalla suunnittelulla Nikkilässä, Talmassa sekä Keravan puolen asemilla. Tarkempi suunnittelu pitää sisällään niin asemakaavoitusta kuin infran ja asemarakenteidenkin teknistä suunnittelua. Loppuvuodesta 2024 käynnistetään yhdessä HSL:n kanssa tarveselvityksen ja liikennöintisuunnitelman päivitys MAL-sopimuksen pohjalta. Näiden valmistuttua kunta sopii Keravan kaupungin ja Väyläviraston kanssa ratasuunnittelun aloittamisesta. Ratasuunnittelu on lainsäädännön edellyttämä suunnitteluvaihe, jossa varmistetaan mm. radan turvallisuus ja toimivuus. Kun ratasuunnitelma on valmis ja hyväksytty, voidaan siirtyä henkilöjunaliikenteen edellyttämien investointien toteutussuunnitteluun.

### **Kevennetyn henkilöliikenteen selvitys**

Vuonna 2023 toteutettiin valtuuston talousarvioaloitteeseen pohjaten selvitys mahdollisuudesta kevennettyyn liikenteeseen Kerava–Nikkilä-radalla (liite 5). Selvityksessä tutkittiin olisiko henkilöjunaliikenne mahdollista aloittaa vähäisin investoinnein ja kevennetyn liikenteen mallilla. Selvityksessä ei oteta kantaa siihen, onko kevennetty liikenne rataosuudella mahdollinen Väyläviraston, muiden valtion viranomaisten ja HSL:n edellyttämällä tavalla, vaan tarkastellaan mahdollisuutta ja sen reunaehtoja eri näkökulmista. Selvityksessä ei siten ole huomioitu esimerkiksi Väyläviraston edellyttämiä tasoristeysten poistamisia ja muita turvallisuutta parantavia investointeja. Kevennettyyn liikenteeseen liittyy huomattavia epävarmuuksia, mutta selvitys tarjoaa hyödyllistä taustietoa ja lähtökohtia myöhemmälle suunnittelulle. On perusteltua tutkia mm. sitä, voitaisiinko henkilöjunaliikenne aloittaa kevennetysti ennen 2030-lukua ja kaikkien KeNi-radon henkilöjunaliikenteen edellyttämien investointien toteutusta.

### **Aikataulu ja liikenteen aloitus**

KeNi-radon henkilöjunaliikenteen aloitukselle ei ole määritelty tarkkaa aloituspäivää, eikä se tässä vaiheessa suunnittelua olisikaan mahdollista. Liikenteen aloituksesta sovitaan erikseen kuntien ja HSL:n välillä kun tiedetään milloin radan tekniset edellytykset liikenteelle täyttyvät. Ratasuunnittelu, asemanseutujen suunnittelu sekä radan ja asemien toteutussuunnittelu vievät useamman vuoden. Liikenteen edellyttämiä investointeja päästään siten toteuttamaan arviolta 2020-luvun lopussa, eli MAL-suunnitelman mukaisessa aikataulussa. Näin ollen liikenteen aloitus olisi mahdollista vuosien 2030–2035 välillä.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee Kerava-Nikkilä-radon henkilöjunaliikenteen tilannekatsauksen, aluevaraus selvityksen sekä selvityksen kevennetystä henkilöliikenteestä tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknar lägesrapporten om persontågstrafik





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 89

13.11.2024

på Kervo-Nickby-banan, utredningen om områdesreservering och utredningen om persontågstrafik i mindre omfattning för kännedom.

Käsittely / Behandling

Juhani Rantala ehdotti, että päätösehdotukseen lisätään uusi kappale ensimmäisen kappaleen jälkeen: ”Maankäyttöjaosto kehottaa viranhaltijoita käymään tarkentavia neuvotteluja tarvittavien tahojen kanssa lisäselvitysten saamiseksi kevennetyn henkilöliikenteen osalta.” Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti Juhani Rantalán lisäysehdotuksen.

Juhani Rantala föreslog att i beslutsförslaget efter det första stycke läggs till ett nytt stycke: ”Markanvändningssektionen uppmanar tjänsteinnehavarna att föra preciserande förhandlingar med nödvändiga aktörer för att få tilläggsutredningar om persontågstrafik i mindre omfattning.” Markanvändningssektionen godkände enhälligt Juhani Rantalás tilläggsförslag

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti merkitä Kerava-Nikkilä-radan henkilöjunaliikenteen tilannekatsauksen, aluevaraus selvityksen sekä selvityksen kevennetystä henkilöliikenteestä tiedoksi.

Maankäyttöjaosto kehottaa viranhaltijoita käymään tarkentavia neuvotteluja tarvittavien tahojen kanssa lisäselvitysten saamiseksi kevennetyn henkilöliikenteen osalta.

Markanvändningssektionen beslutade att anteckna lägesrapporten om persontågstrafik på Kervo-Nickby-banan, utredningen om områdesreservering och utredningen om persontågstrafik i mindre omfattning för kännedom.

Markanvändningssektionen uppmanar tjänsteinnehavarna att föra preciserande förhandlingar med nödvändiga aktörer för att få tilläggsutredningar om persontågstrafik i mindre omfattning.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kerava–Sköldvik-radan aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä, raportti

Liite Bilaga 2 - Kerava–Sköldvik-radan aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä, vaikutustenviikintyhteen veto

Liite Bilaga 3 - Kerava–Sköldvik-radan aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä, ratasuunnitelmat Sipoon alueella

Liite Bilaga 4 - Kerava–Sköldvik-radan aluevaraus selvitys välillä Kerava–Nikkilä, katusuunnitelmat Sipoon alueella

Liite Bilaga 5 - Kevennetyn henkilöliikenteen aloittaminen Kerava–Nikkilä-rataosuudella



Valtuusto	§ 113	13.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 90	13.11.2024

## Vastine valtuustoaloitteeseen aurinkovoimaa Sipooseen / Bemötande till fullmäktigemotionen om solkraft till Sibbo

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 90

1082/14.04.00.00/2023

Valmistelija / Beredare: Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Eric Roselius, eric.roselius(at)sipoo.fi

Hanna Kuntsi ja 11 muuta valtuutettua jättivät aloitteen, jossa esitetään, että kehitetään Sipoon lähienergiatuotantoa ja vahvistetaan samalla veropohjaa selvittämällä edellytykset teollisen kokoluokan aurinkovoimainvestointien houkuttelemiseksi kuntaan. Yhdyskunta- ja ympäristötoimialan johdolla kartoitetaan kevään 2024 aikana aurinkovoimalalle soveltuvat tonttipaikat ja selvitetään yhteistyömahdollisuudet eri hankekehittäjien ja tuottajien kanssa.

#### Yhteenveto

Yhdyskunnan- ja ympäristön toimila on selvittänyt mahdollisuuksia teollisen mittaluokan aurinkovoimainvestointien sijoittumisen edellytyksiä Sipoon kuntaan. Sipoon kunnalla ei nykytilanteessa ole tämän kaltaiseen toimintaan soveltuvia laajoja alueita mutta Sipoon yleiskaavan 2050 laadinnan yhteydessä selvitetään teollisen mittaluokan aurinkovoimaihankkeiden potentiaalisia sijoittumispaikkoja koko kunnan alueen osalta.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää antaa liitteen 2 mukaisen vastauksen kunnanhallitukselle sekä edelleen valtuustolle.

Markanvändningssektionen beslutar att ge svar enligt bilaga 2 till kommunstyrelsen och vidare till fullmäktige.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite 1 - Aloite aurinkovoimasta Sipooseen - Hanna Kuntsi ym.  
Liite 2- Vastine valtuustoaloitteeseen aurinkovoimaa Sipooseen



Valtuusto	§ 45	26.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 91	13.11.2024

## Vastine valtuustoaloitteeseen kylien kehittämisestä / Bemötande till fullmäktigemotionen om främjande av byarnas utveckling

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 91

598/10.02.07/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Eric Roselius, eric.roselius(at)sipoo.fi

RKP:n valtuustoryhmä ja kokoomuksen valtuustoryhmä sekä kolme muuta valtuutettua jättivät aloitteen kylien kehittämisestä. Aloitteessa ehdotetaan, että uuden yleiskaavan yhteydessä selvitetään kylien ja saariston kehittämistä sekä selvitetään, missä toimitelmissä poikkeusluvista ja suunnittelutarveratkaisuista on tarkoituksenmukaista päättää.

#### Yhteenveto

Sipoon yleiskaavan 2050 laadinnan tavoitteissa sekä rakennemallisynteesissä on huomioitu kylien sekä saariston kehittäminen. Yleiskaavan laadinnan yhteydessä ja kaavoitusprossien myötä miten alkuvaiheessa asettamat tavoitteet lopulta näkyvät lopullisessa kaavaratkaisussa.

Suunnittelutarveratkaisut sekä poikkeamislupia siirtämistä pois rakennus- ja ympäristövaliokunnalta ei ole tarkoituksenmukaisista huomioiden 1.1.2025 voimaan astuva rakentamislaki ja sen mukaan tulevat muutokset koskien eteenkin suunnittelutarveratkaisuja. Arvion mukaan ei kylien kehittämisen näkökulmasta koituisi hyötyä siitä, että poikkeuslupien ja suunnittelutarveratkaisujen käsittelyn siirto maankäyttöjaostoon, eteenkien lupien käsittelyn sujuvuuden kannalta.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää antaa liitteen 2 mukaisen vastauksen kunnanhallitukselle sekä edelleen valtuustolle.

Markanvändningssektionen beslutar att ge svar enligt bilaga 2 till kommunstyrelsen och vidare till fullmäktige.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

9/2024

28

Valtuusto	§ 45	26.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 91	13.11.2024

Liitteet / Bilagor

Liite 1 Aloite kylien kehittämisestä - RKP:n valtuustoryhmä  
Liite 2 - Vastine valtuustoaloitteeseen kylien kehittämisestä



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 92

13.11.2024

**Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 92**

23/00.00.01.03/2024

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee viranhaltijapäätökset ja kiinteistönluovutukset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknar tjänstemannabesluten 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 - 6.9.2023 - 6.11.2024 aikana vahvistetut kiinteistönluovutukset



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 93

13.11.2024

### **Ilmoitusasiat / Delgivningar**

#### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 93**

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



**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 80, § 81, § 82, § 83, § 84, § 86, § 87, § 88, § 89, § 90, § 91, § 92, § 93**

### **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: § 85

### 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.