

**Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto Opintien asemakaavamuutoksen ehdotuksesta (S26)  
/ Byggnadstillsynsmyndighetens utlåtande om Lärdomsvägens detaljplaneändringsförslag  
(S26)**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 28.01.2025 § 11**

250/10.02.03/2022

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef  
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja tavoitteita

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 joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Asemakaavalla myös säilytetään lähivirkistysalueita Söderkullan keskustassa; puistoaluetta kehitetään asukaskyselyn tulosten perusteella. Amiraalintien katualue laajenee mahdollistaen sujuvan joukkoliikenteen, kadunvarsipysäköinnin sekä turvallisen jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet.

Kaavaluonnosvaihe

Opintien asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 15.12.2023-2.2.2024. Luonnosvaiheen jälkeen on mm. täydennetty asemakaavan vaikutusten arviointia sekä laadittu rakennustapaohje ja teetetty kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Rakennus- ja ympäristövaliokunta antoi luonnosvaiheessa lausunnon. Lausuntojen, selvitysten ja kunnan sisäisten sekä maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen myötä ehdotusvaiheeseen on tehty muutoksia.

Kaavaehdotus nähtäville ja lausuntopyyntö

Kunnanhallitus päätti 25.11.2024 (§ 327) asettaa S26 Opintien asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen aineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Lausunto asemakaavaehdotuksesta pyydetään toimittamaan 31.1.2025 mennessä sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@sipoo.fi tai osoitteeseen Sipoon kunta, Kirjaamo, PL 7, 04131 SIPOO. Opintien asemakaavatyötä koskevaan aineistoon voi tutustua osoitteessa [www.sipoo.fi/s26](http://www.sipoo.fi/s26).

Toimivalta lausunnon osalta

Rakennusvalvontaviranomaiselta pyydetty merkittävät lausunnot antaa toimintasäännön mukaan rakennus- ja ympäristövaliokunta ja merkitykseltään vähäiset viranhaltija.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää antaa asiassa liitteenä 1 olevan lausunnon.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att ge utlåtande i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling	<p>Esa Kantee ehdotti, että lausuntoon lisätään seuraava kappale koskien autopaikkoja:  Valiokunta toistaa aikaisemman kantansa, jonka mukaan autopaikkoja tulee varata kerrostalojen osalta vähintään yksi per asunto.  Michael Saarikoski kannatti Esa Kanteen ehdotusta.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (Kanteen vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Anderssonin vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.</p> <p>Äänestys:  Esittelijän ehdotus, "jaa" (2 kpl): Sini-Pilvi Saarnio ja Mia Wikström.  Esa Kanteen vastaehdotus, "ei" (5 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Michael Saarikoski, Claudia Lundberg ja Pauliina Tapio.  Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-5 päättänyt hyväksyä Esa Kanteen ehdotuksen.</p> <p>Esa Kantee föreslog att utlåtandet kompletteras med följande stycke gällande bilplatserna:  Utskottet upprepar sin tidigare ståndpunkt enligt vilken bilplatser bör reserveras minst en per lägenhet.  Michael Saarikoski understödde Esa Kantees förslag.</p> <p>Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (Kantees motförslag) varför man måste rösta.  Ordförande föreslog följande röstningsförfarande: handuppräckning, där de som understöder föredragandes förslag röstar "ja" och de som understöder Kantees motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.</p> <p>Röstning:  Föredragandes förslag, "ja" (2 st): Sini-Pilvi Saarnio och Mia Wikström.  Martin Anderssons motförslag, "nej" (5 st): Esa Kantee, Martin Andersson, Michael Saarikoski, Claudia Lundberg ja Pauliina Tapio.  Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-5 beslutat godkänna motförslaget.</p>
Päätös / Beslut	<p>Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Esa Kanteen ehdotuksen.</p> <p>Byggnads- och miljöutskottet godkände Esa Kantees förslag.</p>
Liitteet / Bilagor	<p>Liite / Bilaga 1: Lausunto_S26, Opintien asemakaava, ehdotus</p>