

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

---

**Aika / Tid** 26.02.2025 klo 17:01 - 18:55**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>
§ 14	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	4
§ 15	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 16	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 17	S26 Opintien asemakaavan muutos, hyväksyminen / S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, godkännande	7
§ 18	BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava, kaavaehdotus / BA5 detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde, förslag	15
§ 19	N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, hyväksyminen / N51 Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken, godkännande	19
§ 20	Rakentamisveloitteen määräjän pidentäminen määräaloilla kiinteistöillä 753-414-0002-0033 ja 753-414-0003-0137, Fisú Pojat Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelsen för outbrutna områden på fastigheterna 753-414-0002-0033 och 753-414-0003-0137, Fisú Pojat Oy	28
§ 21	Rakentamisveloitteen määräjän pidentäminen kiinteistöllä 753-421-0007-0315, Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5 / Förlängning av byggnadsförpliktelse på fastigheten 753-421-0007-0315, Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5	30
§ 22	Tontin vuokraaminen/myyminen T 7A Pähkinälehdon asemakaava-alueella, kortteli 546 tontti 2, 753-419-0004-1837, Sievi Hyvinvointitilat Oy perustettavan yhtiön lukuun / Arrende/försäljning av en tomt på detaljplaneområdet Hassellunden (T7A), kvarter 546 tomt 2, 753-419-0004-1837, till Sievi Hyvinvointitilat Oy för ett under bildning varande bolags räkning	32
§ 23	Kiinteistöluovutukset / Fastighetsöverlåtelse	35
§ 24	Ilmoitusasiat / Delgivningar	36
§ 25	Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden	37



## Osallistujat / Deltagare

Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
<b>Läsnä / Närv.</b> Rantala Juhani	17:01 - 18:22	puheenjohtaja/ordförande	pj / ordf § 14 - 22
Lindroos Kicka	17:01 - 18:55	varapuheenjohtaja/viceordförande	pj / ordf § 23 - 25
Sinda Jarkko	17:01 - 18:55	jäsen/medlem	
Oljemark Karl-Erik	17:01 - 18:55	jäsen/medlem	
Nortamo Peter	17:01 - 18:55	varajäsen/ersättare	
Lindqvist Kaj	17:01 - 18:55	kh. puheenjohtaja / kst. ordförande	
Wikström Mia	17:01 - 18:55	varajäsen/ersättare	
<b>Poissa/ Frånvarande</b> Lindroos Rasmus			
Tarvainen Ritva			
Åkerfelt Tanja			
<b>Muu/ Övriga</b> von Flittner Maria	17:01 - 18:55	kh:n edustaja/kst:s representant	
Roselius Eric	17:01 - 18:55	esittelijä/föredragande	
Lankinen Juhani	17:01 - 18:55	esittelijä/föredragande	
Eloranta Katja	17:01 - 18:55	pöytäkirjanpitäjä/protokollföreläsare	
Tiittanen Niina	17:01 - 17:56		§ 14 - 19, etänä / på distans
Söderholm Dennis	17:03 - 18:55		§ 17 - 25
Kumpulainen Harri	17:01 - 18:55		

Allekirjoitukset  
Underskrift

Juhani Rantala § 14 - 22  
Kicka Lindroos § 23 - 25  
puheenjohtaja  
ordförande

Katja Eloranta  
pöytäkirjanpitäjä  
protokollföreläsare

Käsitellyt asiat  
Ärenden

§ 14 - 25

Pöytäkirja sähköisesti  
tarkastettu  
Protokollet elektroniskt  
justerat

Mia Wikström

Peter Nortamo



pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare

pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare

---

Pöytäkirjan nähtävilläpito  
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla  
6.3.2025 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor  
fr.o.m. 6.3.2025.

---



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 14

26.02.2025

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 14**

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

§ 15

26.02.2025

**Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 15**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Mia Wikström ja Peter Nortamo.

Till protokolljusterare valdes Mia Wikström och Peter Nortamo.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 16

26.02.2025

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

#### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 16**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Markanvändningssektionen konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025

## S26 Opintien asemakaavan muutos, hyväksyminen / S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, godkännande

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

Alueelle suunnitellaan laadukasta kerros- ja pientaloasumista, sekä liiketiloja pohjakerroksiin. Päiväkotitoiminnan ja nuorisotila Pleissin toiminnan jatkuminen ja palvelutalo Lindan laajennus mahdollistetaan kaavalla. Alueen läpi kulkeva kävelyreitti ja viheryhteys säilytetään. Osana



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025

kaavatyötä varaudutaan Amiraalintien parantamiseen Uuden Porvoontien ja Tasbyntien välisellä osuudella.

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

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

### **Kaavaluonnoksen rakenne**

Alueen runko muodostuu Opintien ja Amiraalintien muodostamista kahdesta kokonaisuudesta, sekä niiden väliin ja ympärille sijoittuvasta viher- ja puistoalueesta. Amiraalintien ympäristöä tiivistetään sijoittamalla sen varrelle asuinkerrostalokortteli, ja mahdollistamalla lisäsiiven rakentaminen Palvelutalo Lindan yhteyteen. Amiraalintietä 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





## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025

- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo naturskyddare – Sipoon luonnonsuojelijat rf
- Servicehustiftelsen i Sibbo – Sipoon palvelutalosaatiö

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Lari Sirén

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

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, plan S26, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.11.2024 § 88**

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.



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025

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:

- 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 joukkoliikenneyhteyksien varrelle. Asemakaavalla säilytetään lähivirkistysalueita Söderkullan keskustassa. Puistoaluetta kehitetään asukaskyselyn tulosten perusteella. Amiraalintien katualue



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025

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) 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



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025

**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.

**Käsittely / Behandling**

**Päätös / Beslut** Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

**Liitteet / Bilagor**

**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 25.11.2024 § 327**

**Esittelijä / Föredragande** Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

**Ehdotus / Förslag** Kunnanhallitus päättää 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.

Kommunstyrelsen beslutar 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.

**Käsittely / Behandling**

**Päätös / Beslut** Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025

Liitteet / Bilagor

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 17**

250/10.02.03/2022

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

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 13.12.2024-31.1.2025.  
Nähtävilläoloaika pidennettiin joulun vuoksi. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Porvoon Museo, HSL, Keravan/Sipoon Energia, rakennus- ja ympäristövaliokunta (rakennusvalvontaviranomainen), kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, Sipoon Vesi, vapaa-ajanjaosto, nuorisovaltuusto, Rosk'n'roll, Sipoon Luonnonsuojelijat, Sibbo Hembygdsförening, Sipoon yrittäjät, Porvoon ympäristöterveydenhuolto, vesien- ja ilmansuojeluyhdistys sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

Nähtävilläoloaikana saapui yhteensä 6 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Porvoon museo, Porvoon ympäristöterveydenhuolto, Sipoon kunnan vapaa-ajanjaosto, Sipoon nuorisovaltuusto sekä Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

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

**Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava**

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan rakennusoikeudeksi muodostuu noin 26 700 k-m<sup>2</sup>, mikä on lähes sama luku kuin nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa. Rakennusoikeutta on pudotettu 300 kerrosneliömetrin verran korttelissa 21024 eli alueen ainoassa asuinkerrostalokorttelissa. Muutoksen myötä asukaspysäköinti korttelin sisällä on helpompi toteuttaa, sekä pysäköintitilaa on aiempaa enemmän. Tällä pyritään varmistamaan, että asukkaille on kerrostalossa riittävästi pysäköintipaikkoja tontin sisällä. Pysäköintinormi on siten väljempi kuin Sipoon kunnanhallituksen kerrostalotonteille määrittelemä minimivaatimus 0,8 autopaikkaa/90 k-m<sup>2</sup>. Kortteliin mahtuu muutoksen myötä 1,1 autopaikkaa/90 k-m<sup>2</sup>.

Vähäisinä muutoksina kortteliin 21020 on lisätty istutettavan alueen osia jäsentämään korttelin reuna-alueita tarkemmin. Nuorisotalo Pleissin rakennusala on laajennettu, jotta pihatoimintojen sijoittamiseen jää



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025

enemmän valinnanvaraa. Pleissin rakennusoikeus on pysynyt ennallaan. Lisäksi merkintöjä ja määräyksiä on täydennetty niiltä osin, kuin ne kaavaehdotuksesta puuttuivat tulostusongelman vuoksi.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset tai korjaukset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavan kokonaisratkaisua eivätkä vaikuta siten yleiseen etuun. Myöskään kaavan vaikutukset eivät ole merkittävästi muuttuneet.

Asemakaavan selostusta ja liitteitä on päivitetty tarpeen mukaan.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:  
1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutukseen sekä  
2) esittää asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:  
1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningen om förslaget samt  
2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplaneändringen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - S26 Opintien asemakaavamuutos, kaavakartta / S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, plankarta  
Liite Bilaga 2 - S26 Opintien asemakaavamuutos, kaavaselostus / S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, planbeskrivning  
Liite Bilaga 3 - S26 Opintien asemakaavamuutos, kaavaselostuksen liitteet / S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, planbeskrivnings bilagor



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 18	26.02.2025

## **BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava, kaavaehdotus / BA5 detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde, förslag**

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 18**

715/10.02.03/2024

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Antti Kuusiniemi,  
antti.kuusiniemi(at)sipoo.fi

#### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Asemakaava sijoittuu pääosin yksityiselle maalle; maanomistajien kanssa on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimukset keväällä 2024. Asemakaavoituksesta merkittävää hyötyä saavat maanomistajat osallistuvat yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin maankäyttösopimuksin.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 10.5.2024.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 5.12.2024-10.1.2025 välisen ajan. Asemakaavasta saatiin yhteensä 6 lausuntoa ja yksi muistutus.

Asemakaavan valmistelun aikana on järjestetty kolme työneuvottelua ELY-keskuksen kanssa, pääosin liikenteellisten seikkojen osalta.

#### **Kaavoitusprosessin vaihe**

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

#### **Ehdotusvaiheeseen tehtyjä muutoksia**

Valmisteluvaiheen jälkeen on valmistunut alueen lopullinen liikenneselvitys ja meluselvitys sekä laadittu ilmasto vaikutusten arviointi. Selvitysten, lausuntojen ja muistutuksen sekä kunnan sisäisten ja maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen myötä kaavaluonnokseen on tehty useita muutoksia. Merkittävimmät muutokset:

- Yleisen tien alue (LT) on sisällytetty asemakaavaan noin 10,4 hehtaarin laajuudelta ELY-keskuksen kanssa käytyjen työneuvottelujen myötä. Samalla LT-alueen rajoja on tarkistettu ja varattu lisätilaa Kyllästämöntien ja Keravantien liittymäalueelle.
- Keravantien pohjoispuolelle on osoitettu 6–30 metriä leveä suojaviheralue (EV), jolla varaudutaan pidemmällä tulevaisuudessa Keravantien lisäkaistoihin sekä jk/pp-väylän sijoittamiseen ajoradan pohjoispuolelle.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 18	26.02.2025

- Keravantielle osoitettu T-korttelialueen ulosajoliittymä on poistettu kaavasta.
- Kyllästämöntien alkuosuudelle on lisätty liityntäkielto.
- T-korttelialueen pohjoisosan suojavyöhykkeen (sv-1) merkintää on selkeytetty.
- Maakaasujohdon uutta sijaintia varten on osoitettu ohjeellinen linjaus Keravantien länsiosassa.
- Hulevesimääräystä on täydennetty. Hulevesien viivytystilavuuden on oltava kaksi kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden (2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup>).
- Tonttien suurimmaksi sallituksi kerroslukumääräksi on muutettu neljä (IV) luonnosvaiheen kahden (II) sijasta, jolloin määräys on linjassa Bastukärrin muiden asemakaavojen kanssa. Korjattu luku kuvastaa paremmin rakentamisen korkeutta, vaikkakin teollisuus- ja varastorakentamisen tosiasiallinen kerroslukumäärä jää lähtökohtaisesti määräystä alhaisemmaksi (Bastukärrin toteutuneilla alueilla pääosin I-II krs. rakentamista).

### Asemakaavaehdotuksen mitoitus

Asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 29,1 ha, josta uutta asemakaava- aluetta noin 18,4 ha.

Asemakaavaehdotus mahdollistaa yhteensä 90 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta työpaikkatoimintoja (T-5) varten. Kortteli 34007 muodostuu kahdesta ohjeellisesta tontista: tontin 1 laajuus on noin 113 000 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 60 000 k-m<sup>2</sup>, tontin 2 laajuus on noin 55 000 m<sup>2</sup> ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 30 000 k-m<sup>2</sup>. T-5-alueelle voidaan rakentaa korkeintaan 4-kerroksia rakennuksia ja 20 % rakennusoikeudesta voidaan käyttää toimistotiloihin.

Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy suojaviheraluetta noin 1,2 ha, noin 0,73 ha laajuinen osuus Kyllästämöntiestä sekä noin 10,4 ha yleisen tien aluetta. Kaavamuutosalue kattaa pääosin nykyisen yleisen tien alueen.

### Liikenne

Kaavamuutosalueella sijaitsee Keravan ja Kilpilahden alueen välisen Öljytien / Keravantien (mt 148) valo-ohjattu liittymä, jonka kautta välittyy pääosa eteläpuolisen logistiikka-alueen liikenteestä. Liittymä toimii Kyllästämöntien kautta myös pohjoiseen, kohti Martinkyläntietä suuntautuvan liikenteen solmukohtana (tulevaisuudessa Talman keskuksen eteläinen yhteys). Liittymän palvelutaso on nykyisellään hyvällä tasolla, ruuhkaa ei juurikaan muodostu. Selvityksen tulosten perusteella liittymän palvelutaso tulee tulevaisuudessa laskemaan merkittävästi Bastukärrin vielä toteutumattoman kaavavarannon sekä Talman keskusta-alueen toteutumisen myötä. Tulevaisuudessa mt148 nykyinen 1+1-kaistainen väylä tulee parantaa 2+2-kaistaiseksi välillä Bastukärr-Kerava ja





Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 18	26.02.2025

samalla liittymän kaistajärjestelyjä tulee kehittää valo-ohjattuna liittymänä. Selvityksen mukaan pelkkä BA5 asemakaavoitus yleisen liikennemäärän kasvun kanssa (10 %) ei merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta Keravantiellä / Bastukärren liittymissä, mutta Kyllästämöntien liittymän parannustoimenpiteitä olisi perusteltua toteuttaa jo lähitulevaisuudessa, jotta varmistetaan liikenteen sujuvuudesta maankäytön kehittyessä.

Asemakaavoituksen yhteydessä kaavoitus on järjestänyt Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa yhteensä kolme työneuvottelua, joissa pääasiallisena teemana on ollut maantietalueen sekä Bastukärren liittymien kehittäminen. 6.2.2025 pidetyn työneuvottelun yhteydessä sovittiin, että Uudenmaan ELY-keskus ottaa vastuulleen Keravantien aluevaraus-/kehittämissuunnitelman käynnistämisen alkuvalmistelut. Alustavasti suunnitelman tavoite olisi selvittää kolmikannassa Sipoon kunnan, Keravan kaupungin sekä ELY-keskuksen kanssa Keravantien tulevat toimenpiteet sekä niiden alustavat ajoitukset.

### Suhde kunnan strategiaan

Hanke on Sipoon kunnan strategian mukainen. Alueelle sijoittuvilla yrityksillä on positiivinen vaikutus työllisyyteen ja kuntatalouteen. Alustavien arvioiden mukaan alueelle muodostuisi noin 250–350 uutta työpaikkaa, mikäli alueelle toteutuisi pääosin logistiikkaa ja sitä tukevaa toimistotilaa.

### Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Huoltovarmuuskeskus (HVK)
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- GasGrid Finland Oy
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon luonnonsuojelijat
- Kyllästämöntien tiekunta

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa BA5 Bastukärren asemakaavan aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 18	26.02.2025

rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till BA5 detaljplanen för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsområde, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i lagen om områdesanvändning och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

#### Käsittely / Behandling

**Päätös / Beslut** Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

#### Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Asemakaavakartta, -määräykset ja -merkinnät

Liite Bilaga 2 - Asemakaavaselostus

Liite Bilaga 3 - Asemakaavaselostuksen liitteet



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	05.06.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 103	27.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 350	16.12.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 19	26.02.2025

**N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, hyväksyminen / N51 Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken, godkännande****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 55**

Valmistelija / Beredare: kaavoitusarkkitehti / planläggningsarkitekt Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

**Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Kaavatyö sisältyy kaavoitusohjelmaan vuosille 2023–2025 (kh 25.9.2023).

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 20.10.2023. Kaavan vireilletulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Sipooinfo Nikkilässä. Nähtävillöön aikana jätettiin yksi mielipide, jossa alueen asukas tiedusteli mitä alueelle suunnitellaan sekä esitti toiveita suunnittelulle.

Osana kaavan valmistelua on laadittu Lukkarintien yleissuunnitelma, jossa tarkistetaan katualuetta kasvavan liikenteen tarpeisiin ja liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on käyty vuoropuhelua Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen, palvelutalo Elsien, KAS asunnot Oy:n ja Lukkarin koulun kanssa.

**Kaavatyön tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamista Nikkilään, sekä tarkistaa alueen liikennejärjestelyt. Lukkarintien varrella nykyisellä rivitalotontilla, jossa yksi rivitaloista on palanut ja purettu, nykyinen rakennuskanta korvataan kerrostalolla. Myös Nikkiläntien risteykseen suunnitellaan uusia kerrostaloja.

Lukkarintien katualuetta tarkistetaan laadittavan kunnallisteknisen yleissuunnitelman perusteella kasvavan liikenteen tarpeisiin ja liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.

Samalla asemakaavassa korjataan seniorikeskuksen, terveysaseman, omakotitonttien ja Jussaksentien kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta tilannetta. Entiselle paloasemalle tutkitaan uutta käyttöä.

**Kaavan suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin**



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	05.06.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 103	27.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 350	16.12.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 19	26.02.2025

Sipoon kunnan strategian 2022–2025 (valtuusto 25.4.2022) mukainen vuotuinen väestökasvutavoite on noin 500 uutta asukasta, joka tarkoittaa vuositasolla noin 25 000 k-m<sup>2</sup> uutta rakentamista. Kaavoituksella lisätään kunnan kaavavarantoa siten, että valtuustokaudella 2022–2025 luodaan kaavavarantoa noin 800 uudelle asukkaalle per vuosi, tavoitekerrosneliömäärän ollessa noin 40 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavavarannolla vastataan osaltaan myös seudullisiin asuintuotantotavoitteisiin, jotka on asetettu Helsingin seudun kuntien ja valtion MAL-yhteistyössä. MAL-suunnitelmassa linjataan kuntien kasvun ohjaamisesta pääasiassa joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Sipoon kunnan eräs keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-välillä ja Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen.

### Kaavoitusprosessin vaihe

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

### Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaavan keski- ja eteläosat muodostavat suurimittakaavaisten rakennusten alueen. Alue koostuu julkisten rakennusten kortteleista: monitoimihallin maanpäälliset rakenteet, opistorakennus, seniorikeskus, palvelutalo sekä sosiaali- ja terveysasema. Näiden korttelien lounaispuolelle osoitetaan uusia kerrostalotontteja kortteliin 11034.

Kaavan pohjoisosan rakennuskanta on pienipiirteisempää. Korttelissa 11020 on omakotitaloja ja korttelissa 11025 on palvelurakennuksia, kuten entinen paloasema ja eläinlääkäriasema. Kortteliin osoitetaan lisäksi kolme uutta omakotitonttia.

Suunnittelualueen laajuus on n. 11,8 ha ja suunnittelualueen rakennusalan rakennusoikeus on noin 42 900 k-m<sup>2</sup>. Yleisten rakennusten osuus rakennusoikeudesta on 25 650 k-m<sup>2</sup> ja palvelurakennusten 1 200 k-m<sup>2</sup>. Uudessa kerrostalokorttelissa on 10 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja omakotitonteilla 6 000 k-m<sup>2</sup>, josta 700 k-m<sup>2</sup> on uutta rakennusoikeutta. Korttelitehokkuus vaihtelee  $e = 0,30 \dots e = 0,86$ , aluetehokkuuden ollessa  $e = 0,36$ .

Asemakaavan luonnoksesta on laadittu kaksi vaihtoehtoista ratkaisua, vaihtoehto A ja vaihtoehto B. Vaihtoehtoissa on esitetty erilaiset ratkaisut uudessa kerrostalokorttelissa, korttelin 11034 Nikkiläntien varren AK-tonteilla. Muilta osin kaavaluonnoksen vaihtoehdot ovat täysin samanlaiset.



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	05.06.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 103	27.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 350	16.12.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 19	26.02.2025

Vaihtoehdossa A on esitetty neljä kerrostalotonttia Nikkiläntien varrella, joissa on neljä nelikerroksista rakennusmassaa, sekä niihin liittyvät kaksikerroksiset rakennussiivet. Pysäköinti on järjestetty osittain rakennusten alla olevissa kaksikerroksisissa pysäköintitasoissa, jotka on osittain rinteeseen upotettu. Läntisimmällä tontilla on maantasopysäköinti.

Vaihtoehdossa B on esitetty kaksi kerrostalotonttia Nikkiläntien varrella, joissa on kolme nelikerroksista rakennusmassaa. Yhteen rakennuksesta liittyy kaksikerroksinen rakennussiipi. Pysäköinti on järjestetty kahdessa erillisessä kaksikerroksisessa pysäköintitasossa, jotka on osittain rinteeseen upotettu.

**Lausunnonantajat**

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening r.f.

Kunnan sisäisille viranomaistahoille järjestetään kaavaluonnoksen esittelytilaisuus, jossa he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Kunnantalonmäen asemakaavamuutoksen, kaava N51 valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	05.06.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 103	27.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 350	16.12.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 19	26.02.2025

tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken, plan N51 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 27.11.2024 § 103**

Valmistelija / Beredare: Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

**Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavaluonnos oli nähtävillä 13.6.–19.8.2024 ja siitä jätettiin seitsemän lausuntoa ja yksi mielipide. Palautteen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä. Palautteen ja kunnan toimialojen sisäisen läpikäynnin perusteella kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia kaavamääräyksiin, sekä laadittu liikennemeluserivitys ja Seniorikeskuksen rakennushistoriallinen selvitys. Vähvult-rakennuksen kaavamerkintä on muutettu palvelurakennusten korttelialueeksi, joka mahdollista sekä yksityisen että kunnallisen toiminnan rakennuksessa. Monitoimihallin pysäköintialueen kaavamerkintä muutettiin yleiseksi pysäköintialueeksi. Lisäksi on laadittu rakennustapaohjeet ja tarkennettu rakennusaloja ja rakennusoikeuksia. Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä.

Asemakaavan luonnoksesta laadittiin kaksi vaihtoehtoista ratkaisua, vaihtoehto A ja vaihtoehto B. Kaavaehdotuksen pohjaksi valikoitui vaihtoehto B. Vaihtoehto B:n pysäköintiratkaisu on arvioitu olevan halvempi ja siten toteutuskelpoisempi. Lisäksi vaihtoehto B:ssä rakennukset sijaitsevat kauempana seniorikeskuksen ikkunoista ja antaa liikennemelulta paremman suojan. Vaihtoehtoihin ei otettu kantaa kaavapalautteissa.

**Pöytäkirja / Protokoll**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	05.06.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 103	27.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 350	16.12.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 19	26.02.2025

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

**Kaavaehdotuksen rakenne**

Asemakaavamuutos mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamista Nikkilään, sekä tarkistaa alueen liikennejärjestelyt. Nikkiläntien varrelle suunnitellaan uusia kerrostaloja ja nykyisellä rivitalotontilla Lukkarintien varrella, korvataan palanut ja purettu rivitalo kerrostalolla. Samalla asemakaavassa korjataan seniorikeskuksen, terveysaseman, omakotitonttien ja Jussaksentien kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta tilannetta. Käytöstä poistuneelle Nikkilän paloasemalle tutkitaan uutta käyttöä.

Suunnittelualueen laajuus on n. 11,8 ha ja suunnittelualueen rakennusalan rakennusoikeus on noin 41 400 k-m<sup>2</sup>. Yleisten rakennusten osuus rakennusoikeudesta on 23 000 k-m<sup>2</sup> ja palvelurakennusten 2 050 k-m<sup>2</sup>. Uudessa kerrostalokorttelissa on 10 200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja omakotitonteilla 6 100 k-m<sup>2</sup>, josta 700 k-m<sup>2</sup> on uutta rakennusoikeutta. Korttelitehokkuus vaihtelee  $e = 0,30 \dots e = 0,88$ , aluetehokkuuden ollessa  $e = 0,35$ . Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan uusia asuntoja noin 200 asukkaalle.

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi keskusta-alueeksi.

**Kuntataloudelliset vaikutukset**

Laaditun kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaan kaava-alueen katujen parantaminen ilman vesihuoltoa maksaisi kokonaisuudessaan noin 1,3 milj. €. Alueen rakentaminen on mahdollista vaiheistaa niin, että esim. Nikkiläntien muutokset tehdään vasta kun sen varren tontit rakennetaan. Lukkarintien perusparantaminen kokoojakaduksi maksaa noin 700 000 €, Nikkiläntien jalankulku- ja pyöräilyväylän muutokset noin 300 000 € ja Jussaksentien muutokset parannettuine jalankulkuyhteyksineen ja katuaukioineen noin 300 000 €.

Alueen tontinmyynnin tulot kunnalle olisivat arviolta noin 1,8 milj. €. Tuloissa ei ole huomioitu nyt kunnan käytössä olevien rakennusten mahdollista myyntiä, kuten entisen paloaseman myyntiä. Tulojen ja infrarakentamisen kustannusten erotuksella rahoitetaan uusien asukkaiden tarvitsema palvelurakentaminen joko asemakaava-alueella tai muualla Nikkilässä.

**Lausunnonantajat**



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	05.06.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 103	27.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 350	16.12.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 19	26.02.2025

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto>

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville. Maankäyttöjaosto esittää lisäksi, että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Kaavoittaja valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä muutoksia aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för N51 detaljplaneändring för Kommunalhusbacken läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor





## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	05.06.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 103	27.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 350	16.12.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 19	26.02.2025

**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 16.12.2024 § 350**

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää, että N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville. Maankäyttöjaosto esittää lisäksi, että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Kaavoittaja valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä muutoksia aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för N51 detaljplaneändring för Kommunalhusbacken läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet före det läggs till påseende.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 19**

973/10.02.03/2023

Valmistelija / Beredare: Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

**Kaavoitusprosessin vaihe**



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	05.06.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 103	27.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 350	16.12.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 19	26.02.2025

Asemakaavaehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 20.12.2024–28.1.2025.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Porvoon kaupungin Ympäristöterveysjaosto, Sipoon Energia Oy, Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen, Sipoon kunnan ympäristönsuojeluviranomainen.

Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Porvoon kaupungin Ympäristöterveysjaosto, Sipoon Energia Oy, Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen.

Kaavaehdotuksesta saatiin 2 muistutusta.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen palauteraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

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

### Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan ratkaisu on pysynyt kaavaehdotuksen (päiväty 27.11.2024) kaltaisena.

Palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty teknisiä korjauksia. Lisäksi on varmistettu pysäköinnille varattujen aluevarausten riittävyys ja annettu määräys, joka mahdollistaa enemmän päivänvaloa porrashuoneissa. Korjaukset eivät edellyttäneet kaavan asettamista uudelleen nähtäville. Asemakaavan selostusta ja liitteitä on päivitetty tarpeen mukaan.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:  
1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä  
2) esittää asemakaavan ja siihen liittyvät rakennustapaohjeet kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	05.06.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 103	27.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 350	16.12.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 19	26.02.2025

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

- 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt
- 2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen och till den hörande byggsättsanvisningar.

#### Käsittely / Behandling

Kicka Lindroos ehdotti, että alimmainen alue Nikkiläntietä päin poistetaan asemakaavasta, jotta ainoastaan kaksi ylimmäistä kerrostaloa jää paikalle. Kerrostalot Nikkiläntiellä antavat mammuttimaisen vaikutelman Nikkilään saapuville, ja jos kyseiselle alueelle halutaan rakentaa, tulisi rakennusten olla matalampia taloja – rivitaloja, kaksikerroksisia taloja tai muuta vastaavaa. Kerrostalot häiritsevät asukkaita ja lisäävät lisäksi liikennettä alueella. Tässä vaiheessa ei ole myöskään tarvetta suunnitella koko aluetta, sillä Nikkilässä on jo useampi vapaa kerrostalotontti ja niitä tulee vielä lisää kun NG8 rakennetaan.

Kicka Lindroosin ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kicka Lindroos föreslog att det nedersta området mot Nickbyvägen tas bort från detaljplanen, så att enbart de två översta höghusen blir kvar. De höga husen mot Nickbyvägen ger ett mastodontiskt intryck när man kommer till Nickby, om man vill bygga där, bör det vara lägre hus – radhus, tvåvåningshus eller dylikt. De höga husen stör invånarna och ökar trafiken på området ytterligare. I det här skedet är det inte heller nödvändigt att planera hela området eftersom det finns flera lediga höghustomter i Nickby och fler kommer det då NG8 byggs ut.

Kicka Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.

#### Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt godkänna föredragandens förslag.

#### Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - N51 Kunnantalonmäki, asemakaavamuutokartta ja kaavamääräykset
- Liite Bilaga 2 - N51 Kunnantalonmäki, asemakaavamuutoksen selostus
- Liite Bilaga 3 - N51 Kunnantalonmäki, asemakaavamuutoksen havainnepiirros
- Liite Bilaga 4 - N51 Kunnantalonmäki, asemakaavamuutoksen rakennustapaohje
- Liite Bilaga 5 - N51 Kunnantalonmäki, vastineraportti
- Liite Bilaga 6 - N51 Kunnantalonmäki, asemakaavamuutoksen selostuksen liitteet



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 20

26.02.2025

**Rakentamisveloitteen määräajan pidentäminen määräaloilla kiinteistöillä 753-414-0002-0033 ja 753-414-0003-0137, Fisuo Pojat Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelsen för outbrutna områden på fastigheterna 753-414-0002-0033 och 753-414-0003-0137, Fisuo Pojat Oy**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 20**

139/10.00.00/2025

Valmistelija / Beredare: Tonttipäällikkö / Tomtchef Juhani Lankinen, juhani.lankinen(at)sipoo.fi / Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on kunnanhallituksen päätöksellä 20.8.2019 § 243 päättänyt myydä noin 5157 m<sup>2</sup> määräalan kiinteistöstä 753-414-0002-0033 TARAPOTTSPARKEN ja noin 241 m<sup>2</sup> määräalan kiinteistöstä 753-414-0003-0137 RUXAS. Määräalojen yhteispinta-ala on noin 5398 m<sup>2</sup>.

Kauppakirja on allekirjoitettu 28.1.2022. Kauppakirjaan sisältyvä ehto kolmen vuoden rakentamisveloitteen määräajasta on umpeutunut 28.1.2025. Nimenomaisen ehdon mukaan kunta myyjänä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaika. Kauppakirjan ehtojen mukaan ostaja on velvollinen maksamaan sopimussakkona 10 % kauppahinnasta eli 15 933 euroa määräajan umpeuduttua, mikäli kauppakirjan kohdan 5 mukaista veloitetta ei ole täytetty, ja seuraavalta alkavalta 12 kuukaudelta kaudelta 10 % kauppahinnasta ja edelleen seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta, mikäli rakentamisveloitetta ei ole täytetty.

Fisupojat on hakenut 18.12.2024 määräajan pidentämistä 2-3 vuoden ajaksi, jotta rakentamisvelvoite voidaan täyttää. Fisupojat Oy on hakemuksessaan vedonnut korona-ajan haasteisiin ja tarkoituksena on rakentaa alueelle tehdas palvelemaan yrityksen toimintaa.

Voidaan todeta, että korona-ajan haasteista huolimatta ostajalla on ollut mahdollisuus edistää rakentamista kyseisellä tontilla. Huomioiden kuitenkin ostajan tahtotila sekä suunnitelma rakentamiselle, voidaan katsoa tontin rakentamisen näkökulmasta olevan tehokkaampaa pidentää määräaika yhdellä vuodella, samalla antaen tonttipäällikölle valtuudet päättää vielä yhden vuoden optiosta rakentamisveloitteen pidentämiselle.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Fisuo Pojat Oy:n rakentamisveloitetta pidennetään 28.1.2026 asti. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 28.1.2027 asti, mikäli hanke on 28.1.2026 mennessä Fisuo Pojat Oy:n esittämässä aikataulussa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan oheisen liitteen mukainen sopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia. Sopimus tulee



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 20

26.02.2025

allekirjoittaa viimeistään 31.5.2025. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ja kauppakirjan mukainen sopimussakko eräännyty maksettavaksi.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att byggnadsförpliktelsen av Fisupojat Oy förlängs till 28.1.2026. Befullmäktigas tomtchefen att besluta förlängning av byggnadsförpliktelsen till 28.1.2027, om projektet ligger enligt tidplan den 28.1.2026.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtal enligt bifogade bilaga och att göra korrigeringar av tekniska slag till det. Avtalet ska skrivas under senast 31.5.2025. Annars upphör detta beslut och avtalsvite enligt köpbrevet förfaller till betalning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Kauppakirja Fisupojat Oy

Liite Bilaga 2 – Sopimusluonnos Fisupojat Oy



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 21

26.02.2025

**Rakentamisveloitteen määräajan pidentäminen kiinteistöllä 753-421-0007-0315, Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5 / Förlängning av byggnadsförpliktelse på fastigheten 753-421-0007-0315, Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 21**

720/10.00.02.00/2022

Valmistelija / Beredare: Tonttipäällikkö / Tomtchef Juhani Lankinen  
juhani.lankinen(at)sipoo.fi / Maankäyttöasiantuntija /  
Markanvändningsexpert Sauli Sotejeff sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on myynyt kunnanhallituksen päätöksellä 20.6.2022 § 231 noin 19 373 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöistä 753-421-0007-0251 LINGONSKOG, 753-421-0007-0107 SKOGSTORP 2 ja 753-421-0007-0084 LJUNGARS. Määräala lohkottiin omaksi kiinteistöksi kaupanteon jälkeen, jossa sille määritettiin oma kiinteistötunnus 753-421-0007-0315.

Kauppakirja on allekirjoitettu 26.9.2022. Kauppakirjaan sisältyvä ehto kolmen vuoden rakentamisveloitteen määräajasta on umpeutumassa 26.9.2025. Nimenomaisen ehdon mukaan kunta myyjänä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaika. Kauppakirjan ehtojen mukaan ostaja on velvollinen maksamaan sopimussakkona 10 % kauppahinnasta eli 87 183 euroa määräajan umpeuduttua, mikäli kauppakirjan kohdan 5 mukaista veloitetta ei ole täytetty, ja seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta ja edelleen seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta, mikäli rakentamisveloitetta ei ole täytetty.

Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5 on jättänyt 14.1.2025 hakemuksen rakentamisveloitteen määräajan pidentämiseksi ja siinä pyytännyt lisäaikaa 2 vuodeksi. Hakija on hakemuksessaan vedonnut sekä siihen, että tontille suunniteltu vuokralainen siirtyikin yllättäen muualle että markkintatilanteen haastavuuteen. Hakija on aktiivisesti etsinyt uutta vuokralaista tontille ja esittänyt tarkemman aikataulun suunnitelmista kyseiselle tontille.

Voidaan todeta, että vuokralaisen siirtyminen muualle eikä nyt kyseessä oleviin suunniteltuihin tiloihin on tullut yllättäen eikä siihen ole voinut varautua. Toisaalta markkinatilanne on ollut kaikille yhtä lailla haastava. Ostaja on kuitenkin osoittanut aktiivisuutensa etsiessään uutta vuokralaista tontille ja on näyttänyt hakemuksessaan kattavan suunnitelman tontin rakentamista silmällä pitäen. Tontin rakentamisen näkökulmasta on tehokkaampaa pidentää rakentamisveloitteen määräaika yhdellä vuodella, samalla antaen tonttipäällikölle valtuuden päättää vielä yhden vuoden optiosta rakentamisveloitteen määräajan pidentämisestä.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5:n rakentamisveloitetta pidennetään 26.9.2026 asti.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 21

26.02.2025

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 26.9.2027 asti, mikäli hanke on 26.9.2026 mennessä Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5:n esittämässä aikataulussa.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan oheisen liitteen mukainen sopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia. Sopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 31.5.2025. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ja kauppakirjan mukainen sopimussakko erääntyy maksettavaksi.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att byggnadsförpliktelsen av Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 5 förlängs till 26.9.2026. Befullmäktigas tomtchefen att besluta förlängning av byggnadsförpliktelsen till 26.9.2027, om projektet ligger enligt tidplan den 26.9.2026.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtal enligt bifogade bilaga och att göra korrigeringar av tekniska slag till det. Avtalet ska skrivas under senast 31.5.2025. Annars upphör detta beslut och avtalsvite enligt köpbrevet förfaller till betalning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Kauppakirja 753-421-0007-0315

Liite Bilaga 2 – Sopimusluonnos 753-421-0007-0315



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 22

26.02.2025

**Tontin vuokraaminen/myyminen T 7A Pähkinälehdon asemakaava-alueella, kortteli 546 tontti 2, 753-419-0004-1837, Sievi Hyvinvointitilat Oy perustettavan yhtiön lukuun / Arrende/försäljning av en tomt på detaljplaneområdet Hassellunden (T7A), kvarter 546 tomt 2, 753-419-0004-1837, till Sievi Hyvinvointitilat Oy för ett under bildning varande bolags räkning**

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 22**

171/10.00.02.02/2025

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexperten Harri Kumpulainen, harri.kumpulainen(at)sipoo.fi & tonttipäällikkö / tomtchef Juhani Lankinen, juhani.lankinen(at)sipoo.fi

Sievi Hyvinvointitilat Oy ("Sievi") on tarjoutunut vuokraamaan/ostamaan perustettavan yhtiön lukuun T 7A (Pähkinälehdon laajennus, osa A) asemakaava-alueen korttelin 546 (uusi korttelitunnus K22217) tontin 2. Tontin pinta-ala on noin 2485 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 1000 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty asemakaavassa Asuinrakennusten korttelialueeksi (A-1) ja tontti on lohkottu omaksi kiinteistöksi 753-419-0004-1837.

Sievi aikoo rakentaa tontille 15-paikkaisen kehitysvammaisten palvelukodin (kaksi ryhmää 7+8 asukaspaikkaa). Asiakkaat ovat kehitysvammaisia lapsia ja nuoria, joista osa asuu pysyvästi yksikössä ja osa paikoista on tilapäishoidon paikkoja, missä lapset vaihtuvat. Rakennus- ja ympäristövaliokunta on myöntänyt hankkeelle 29.10.2024 § 112 poikkeamispäätöksen kaavoituksen kielteisestä lausunnosta huolimatta. Kaavoituksen lausunnon mukaan voimassa olevan kaavan toteutuminen, sen tarkoitus ja tavoitteet vaarantuvat merkittävästi hankkeen myötä. Hankkeen mukaisen toiminnan keskittäminen tietyille alueille ei ole tarkoituksenmukaista tai toivottua kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun näkökulmasta. Kaavoitus katsoo, että lähialueelle on jo toteutunut ja on toteutumassa huomattava määrä palvelu- ja hoivakotitoimintaa poikkeamispäätösten kautta.

Hankkeen alustavien suunnitelmien mukaan rakennustöiden on tarkoitus alkaa 9/2025 ja kohde olisi valmis 8/2026. Kohde työllistää arviolta noin 17-20 henkilöä riippuen asukkaiden hoivapalvelujen tarpeesta.

Voimassa olevien tonttintahintavyöhykkeiden mukaisesti Pähkinälehdon alueen yhtiömuotoisten pientalotonttien yksikköhinta on 120 €/maa-m<sup>2</sup>. Tontin myyntihinta (vuonna 2025) on 298 200 euroa ja vuosivuokra on tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 6 % myyntihinnasta eli 17 892 euroa vuodessa. Vuokra-aika on 50 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Lisäksi Sievi tarkastelee mahdollisuutta tontin ostoon, mikäli se nähdään hoivarahaston toiveesta tarkoituksenmukaiseksi. Sievi on pyytänyt mahdollisuutta, että tontti voitaisiin vuokrauksen sijaan luovuttaa myös suoraan myymällä. Jos vuokralainen käyttää osto-optiotaan





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 22

26.02.2025

maanvuokrasopimuksen voimassaolon aikana, tontin myyntihinta määräytyy myyntihetken markkinahinnan mukaisesti.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen kiinteistön 753-419-0004-1837 Sievi Hyvinvointitilat Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Kiinteistö muodostaa T 7A (Pähkinälehdon laajennus, osa A) asemakaavan mukaisen korttelin 546 (uusi korttelitunnus K22217) tontin 2. Tontin pinta-ala noin 2485 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 1000 k-m<sup>2</sup>.

Mikäli Sievi Hyvinvointitilat Oy / perustettava yhtiö haluaa ostaa tontin suoraan, valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään tontin luovutustavasta (myynti/vuokraus).

Tontin myyntihinta (vuonna 2025) on 298 200 euroa ja vuosivuokra on 6 % myyntihinnasta eli 17 892 euroa vuodessa. Vuokra-aika on 50 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokralaiselta veloitetaan tontin lohkomiskustannukset 1090 euroa.

Jos vuokralainen käyttää osto-optiotaan maanvuokrasopimuksen voimassaolon aikana, tontin myyntihinta määräytyy myyntihetken markkinahinnan mukaisesti.

Maanvuokrasopimus/kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.5.2025 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus/kauppakirja.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun arrenderar fastigheten 753-419-0004-1837 enligt den bifogade kartan till Sievi Hyvinvointitilat Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Fastigheten bildar tomt 2 i kvarter 546 (den nya kvarterbeteckningen är K22217) enligt detaljplanen T7A (Utvidgning av Hassellunden, del A). Tomten har en yta på cirka 2 485 m<sup>2</sup> och en byggrätt på cirka 1 000 m<sup>2</sup>vy.

Om Sievi Hyvinvointitilat Oy eller det under bildning varande bolaget vill köpa tomten direkt, befullmäktigas tomtchefen att besluta om typen av överlåtelse av tomten (försäljning/arrende).

Tomtens försäljningspris är 298 200 euro (år 2025) och årsarrendet är 6 procent av försäljningspriset, det vill säga 17 892 euro per år. Arrendetiden



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 22

26.02.2025

är 50 år och arrendet binds till levnadskostnadsindexet. Arrendatorn debiteras tomtens styckningskostnader, 1 090 euro.

Om arrendatorn använder sin option att köpa tomten under markarrendeavtalets giltighetstid, fastställs tomtens försäljningspris enligt marknadspriset vid försäljningstillfället.

Markarrendeavtalet/köpebrevet ska undertecknas senast 30.5.2025, annars upphör detta beslut att gälla. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna markarrendeavtalet/köpebrevet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafet justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Karttaliite K546T2, Sievi Hyvinvointilat Oy



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 23

26.02.2025

### Kiinteistönluovutukset / Fastighetsöverlåtelse

#### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 23

79/00.00.01.03/2025

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee kiinteistönluovutukset tiedoksi.  
Markanvändningssektionen antecknar fastighetsöverlåtelse för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto merkitsi kiinteistönluovutukset tiedoksi.  
Markanvändningssektionen antecknade fastighetsöverlåtelse för kännedom.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 24

26.02.2025

## Ilmoitusasiat / Delgivningar

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 24

- kunnanhallituksen ja maankäyttöjaoston jäsenille on lähetetty kutsut yleiskaavainfoon 24.3.2025

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasiat merkittiin tiedoksi.

Delgivningarna antecknades för kännedom.

**Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 25**

Kaavoituspäällikkö antaa ajankohtaiskatsauksen.

Planläggningschef ger en översikt om aktuella ärenden.

- tilannekatsaus - yhym
- lupakäsittelyprosessi
- Nikkilän matonpesupiste
- tontinmyynnin tilanne
- purettava talo / Gneissitie 5
- Talonpoikaissäitiö ja Puu-Talma
- käyttötalous

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

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.



**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 14, § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 25**

### **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.