



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen

Aika / Tid	16.04.2025 klo 17:00 -
Paikka / Plats	Juhlatalo 1. krs Brander-sali, Vanha Vesitorninmäki 1 / Festsalen 1 vån., Brandersalen, Gamla vatte
	Kokouskutsu lähetetty / Möteskallelsen skickad 11.4.2025
	Juhani Rantala Puheenjohtaja Ordförande

Käsitteltävät asiat / Ärenden

Asia / Ärende	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet laglighet och beslutförhet	3
2	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	4
3	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	5
4	G27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava, luonnos / G27 Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitå, planutkast	6
5	Rakentamiselvoitteen määräajan pidentäminen kiinteistöllä 753-419-0004-1859, Avain yhtiöt Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse på fastigheten 753-419-0004-1859, Avain yhtiöt Oy	17
6	Kiinteän omaisuuden ostaminen, 753-419-0002-0027 LILLTORP I, 753-429-0002-0032 LILLTORP ja 753-429-0003- 0001 SANDGROP / Inköp av fast egendom, 753-419-0002- 0027 LILLTORP I, 753-429-0002-0032 LILLTORP och 753-429- 0003-0001 SANDGROP	19
7	Kiinteän omaisuuden ostaminen, 753-429-0003-0042 KNAGGIS ja määräalat kiinteistöstä 753-429-0003-0054 NORRA STORSKOGEN / Inköp av fast egendom, 753-429- 0003-0042 KNAGGIS och outbrutna områden av fastigheten NORRA STORSKOGEN 753-429-0003-0054	21
8	Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-423-0009-0097 VILHELMSBERG / Inköp av fast egendom, fastigheten 753- 423-0009-0097 VILHELMSBERG	23
9	Kiinteän omaisuuden vuokraaminen Pohjanniityn asemakaava-alue kortteli 14435 (1540) tontti 4 753-423-0023- 0121 / Arrende av fast egendom, Norrängens detaljplaneområde, kvarter 14435 (1540) tomt 4 753-423- 0023-0121	25



10	Tontin vuokraaminen/myyminen Sipoonlahden liikealueella, kortteli 122 tontti 4, 753-419-0004-1939, Intep Oy perustettavan yhtiön lukuun / Arrende/försäljning av en tomt i Sibbovikens företagspark, kvarter 122 tomt 4, 753-419-0004-1939, till Intep Oy för ett under bildning varande bolags räkning	27
11	Tontin myynti ja vuokraus Bastukärren työpaikka-alueella, kortteli 703 tontit 2 ja 3, Jealha Oy perustettavan yhtiön lukuun / Försäljning av en tomt på Bastukärrens arbetsplatsområde, kvarter 703 tomt 2 och 3, till Jealha Oy för ett under bildning varande bolags räkning	30
12	Kiinteän omaisuuden vuokraaminen Taasjärvi IV asemakaava-alue kortteli 22153 (586) tontti 1, 753-419-0004-1947/ Arrende av fast egendom, Tasträsk IV detaljplaneområde, kvarter 22153 (586) tomt 1 753-419-0004-1947	34
13	S26 Opintien asemakaavan muutos, hyväksyminen / S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, godkännande	36
14	N63 Kirkonkylän hautausmaan asemakaavan muutoksen hyväksyminen / N63 Detaljplaneändring för Kyrkoby begravningsplats, godkännande	49
15	N43 Nikkilän asemanseudun asemakaava ja asemakaavamuuotos, osittaisen rakennuskiellon asettaminen / N43 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby stationsnejd, utfärdande av partiellt byggförbud	54
16	Kiinteistöluovutukset / Fastighetsöverlåtelse	57
17	Ilmoitusasiat / Delgivningar	58
18	Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden	59



Sipoon kunta / Sibbo kommun **Kokouskutsu / Esityslista**
Möteskallelse /
Föredragningslista

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

4/2025

4

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

2

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

4/2025

5

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

3

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

Päätös / Beslut



Kunnanhallitus / § 190 10.06.2024
Kommunstyrelsen
Maankäyttöjaosto / 16.04.2025
Markanvändningssektionen

4**G27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava, luonnos / G27 Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitå, planutkast****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 21**

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

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

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

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

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

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

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

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



Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 190

10.06.2024

16.04.2025

Kaavahankkeeseen liitettiin 2.4.2020 kuulutuksen myötä alkuperäisen rajauksen itäpuolinen Hitån alue, joka on aiemmin ollut osa Sibbesborgin osayleiskaava-alueita. Alueella on merkittäviä luonto- ja maisema-arvoja, joita on kartoitettu teetetyissä luonto- ja maisemaselvityksissä (Livady 2019, Envibio 2020).

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

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

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

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Esitetty suunnitteluperiaatteiden päivitys

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



Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 190

10.06.2024

16.04.2025

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

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

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

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

Esittelijän muutettu ehdotus

Asia jätetään pöydälle ja käsitellään seuraavassa kokouksessa.

Ärenden bordläggas och behandlas i nästa mötet.

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.



Kunnanhallitus /	§ 190	10.06.2024
Kommunstyrelsen		
Maankäyttöjaosto /		16.04.2025
Markanvändningssektionen		

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens ändrade förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.04.2024 § 36

Esittelijä / Föredragande	Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert
Ehdotus / Förslag	Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että edellä listatut päivitetyt suunnitteluperiaatteet hyväksytään osayleiskaavaluonnoksen valmistelun lähtökohdiksi. Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den godkänner ovan nämnda planeringsprinciper som grund för beredningen av utkastet till delgeneralplanen.
Käsittely / Behandling	Puheenjohtaja ehdotti asian palauttamista valmisteluun. Ehdotusta kannattivat Kicka Lindroos ja Ritva Tarvainen. Ordförande föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Förslaget understöddes av Kicka Lindroos och Ritva Tarvainen.
Päätös / Beslut	Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun. Markanvändningssektionen beslutade enhälligt att ärendet återremitteras för ny beredning.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.05.2024 § 43

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

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

Maankäyttöjaostossa 10.4.2024 esiteltyihin suunnitteluperiaatteisiin tehdyistä muutoksista keskeisimmät ovat:



Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 190

10.06.2024

16.04.2025

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

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

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

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

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

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

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt bordlägga ärendet.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

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

Pykälä tarkastetaan välittömästi.



Kunnanhallitus / § 190 10.06.2024
Kommunstyrelsen
Maankäyttöjaosto / 16.04.2025
Markanvändningssektionen

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

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisillä korjauksilla.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 10.06.2024 § 190

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää, että liitteen mukaiset päivitettyt suunnitteluperiaatteet hyväksytään.

Kommunstyrelsen beslutar att de uppdaterade planeringsprinciperna enligt bilagan godkänns.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

548/10.02.02/2021

Valmistelija / Beredare: yleiskaavoittaja/generalplanläggare Miika Norppa,
miika.norppa(at)sipoo.fi



Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 190

10.06.2024

16.04.2025

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Osayleiskaavatyö sisältyy kaavoitusohjelmaan vuosille 2024–2026 (kh 25.11.2024).

Kunnanhallitus hyväksyi 6.2.2018 Gumbostrand–Västerskogin osayleiskaavoitukselle kehittämis- ja suunnittelutavoitteet. Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 21.06.2018. Kaavan vireilletulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla ja paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.06.–30.09.2018 kunnan virallisella ilmoitustaululla Kuntalassa, Söderkullan kirjastolla ja on nähtävillä verkossa koko kaavaprosessin ajan.

Osana kaavan valmistelua on laadittu lisäksi luontoselvitys, rakennemallit, rakennusperintöselvitys, luontoselvityksen täydennys, kaavataloustarkastelu ja suunnitteluperiaatteiden päivitys.

Aloitusvaiheessa vuoden 2018 kesän ja alkusyksyn aikana toteutettiin asukaskysely, johon saatiin 235 vastausta. Gumbontalolla järjestettiin aloitusvaiheen yleisötilaisuus 5.9.2018. Vuoden 2019 keväällä pidettiin kaavoittajien vastaanotto ja toteutettiin erillinen kysely, johon vastasi yli 70 kylän asukasta/ ruokakuntaa.

Kyläyhteisön edustajien kanssa kunnalla ja konsultilla on ollut jatkuva keskusteluyhteys.

Suunnittelun aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (MRL 66 § ja MRA 18 §) järjestettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 28.8.2018. Lisäksi 18.10.2024 järjestettiin Uudenmaan ELY-keskuksen ja Uudenmaan liiton kanssa viranomaistyökokous.

Päivitetyt suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 10.6.2024.

Kaavatyön tavoitteet

Kaavatyön tavoitteena on laatia Gumbostrand–Västerskog–Hitån alueelle oikeusvaikutteinen osayleiskaava mittakaavassa 1:5000. Osayleiskaava on tyypiltään ns. yksityiskohtainen aluevarausyleiskaava, joka ohjaa Gumbostrandin ja Västerskogin alueiden asemakaavoitusta sekä Hitån alueen osalta suoraan rakentamista ja muuta maankäyttöä. Tavoitteena on tiivistää ja eheyttää alueelle vuosikymmenien kuluessa osin suunnittelemattomasti syntynyttä asutusrakennetta sekä kehittää alueen liikenneverkkoa aiempaa turvallisemmaksi ja yhdistävämmäksi. Kaavan tavoitteena on myös varmistaa itäisen Helsingin ja Söderkullan välisen joukkoliikennekäytävän ja tähän liittyvän kasvuvyöhykkeen kehitysedellytykset myöhemmin tulevaisuudessa.



Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 190

10.06.2024

16.04.2025

Osayleiskaavassa otetaan lisäksi huomioon maiseman, rakennetun ympäristön ja luonnonarvojen vaaliminen, melusta aiheutuvien haittojen ehkäiseminen sekä viheryhteyksien, kevyenliikenteen verkostojen ja virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaavan suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin

Osayleiskaavan laadinnassa on otettu huomioon kunnan asettamat strategiset tavoitteet, kuten Sipoon strategia 2022–2025 ja Sipoon yleiskaava 2050 sekä kunnan asettamat yksityiskohtaiset tavoitteet.

MAL 2023 -sopimukseen ja -suunnitelmaan ei sisälly konkreettisia kaava-alueita koskevia toimenpide-ehdotuksia. Söderkulla kuuluu ensisijaiseen maankäytön kehittämisvyöhykkeeseen ja jakso Östersundom–Söderkulla–Eriksnäs uusiin joukkoliikenneinvestointeihin kytkeytyviin pitkän aikavälin kasvusuuntiin.

Kaavoitusprosessin vaihe

Osayleiskaavasta on laadittu luonnos alueidenkäyttölain 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Kaavaluonnoksen rakenne

Kaavaratkaisu pohjautuu kunnanhallituksen 10.6.2024 hyväksymiin tarkistettuihin suunnitteluperiaatteisiin ja 6.3.2018 hyväksymiin yleisiin ja yksityiskohtaisiin tavoitteisiin. Suunnittelussa on otettu huomioon yleispiirteisen kaavoituksen ja muun maankäytön suunnittelun esille nostamat näkökulmat, päätökset ja suositukset.

Osayleiskaava koskee Sipoon kunnan eteläistä osaa Gumbostrandin–Västerskogin–Hitån alueella noin 11,6 neliökilometrin laajuudelta. Vainuddenin niemi ja Hitån alue liitettiin osayleiskaava-alueeseen vuonna 2020.

Osayleiskaava noudattaa pääosin voimassa olevaa Saariston ja rannikon osayleiskaavaa. Gumbostrandin kyläkeskus on kuitenkin laajennettu jonkin verran pohjoiseen. Sipoon yleiskaava 2025 ei ole Östersundomin ja Söderkullan välisen rannikkovyöhykkeen osalta enää ajan tasalla.

Osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu kaavarunkotasoinen viitesuunnitelmaluonnos Gumbostrandin kyläkeskukseen, joka on avainasemassa koko rantavyöhykkeen haastellisten liikennejärjestelyjen ratkaisemisessa. Viitesuunnitelma toimii tulevan asemakaavoituksen yhtenä lähtökohtana ja mahdollisena ratkaisumallina.

Osayleiskaavassa kehitetään olevaa yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä niiden ominaispiirteistä lähtien, vaalien, täydentäen ja muuttaen. Merkittäviä uudisrakentamisen tai purkavan saneerauksen



Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 190

10.06.2024

16.04.2025

alueita on osoitettu varsin rajoitetusti vuoteen 2040 mennessä, joka on kaavan suunnittelullinen ohjevuosi. Toisen vaiheen maankäyttövarausten ja mitoitustarkastelun ohjevuotena on käytetty vuotta 2055. Varaudutaan kuitenkin siihen, että kaavailtujen raideliikenneinvestointien myötä merkittäväkin yhdyskuntarakenteen tiivistäminen voi tulla ajankohtaiseksi tämän ajanjakson jälkeen. Sen vaiheen toiminnallinen ja fyysinen mitoitus ei ole ajankohtainen, vaan kaavaratkaisussa mahdollistetaan vaihtoehtoiset tulevaisuudenkuvat.

Kaava-alueella sijaitsevat kylä- ja asuntoalueet ovat varsin väljiä, mutta ylittävät kuitenkin ns. asemakaavakynnyksen, eli nykyiset taaja-asutusalueet on tarkoitus vaiheittain asemakaavoittaa. Tämä taas tarkoittaa, että mm. kaavataloudellisista syistä ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi on osoitettava nykyisille korttelialueille tarkoituksenmukaisia täydennysrakentamismahdollisuuksia, mikä nostaa laskennallista kaavavarantoa. Ensimmäisessä vaiheessa, jonka on tarkoitus toteutua noin vuoteen 2040 mennessä, on osoitettu uutta korttelimaata lähinnä Gumbostrandin kyläkeskuksen pohjoislaidalle. Lisäksi merkittävää täydennysrakentamista voidaan asemakaavoituksen yhteydessä osoittaa Gumbontien varrelle ja Västerskogin koillisosaan Uuden Porvoontien molemmiin puolin. Asumiselle on osoitettu reservialuetta Vainuddintien kyläkeskuksen pohjoispuolelle kaavaillun tielinjauksen varrelle. Muutoin tapahtuu tiivistävää ja korvaavaa täydennysrakentamista asemakaavoituksen edetessä asuinalueilla. Myös asemakaavoittamattomilla alueilla tapahtuu tiivistämistä ylläpidettäessä ja uusittaessa niiden rakennuskantaa.

Rakentamisen ja asukasmäärän kehityksestä asemakaavoitettavilla alueilla on tehty seuraava karkea arvio. Asemakaava-alueilla kasvu on ensimmäisessä vaiheessa noin 106 000 k-m² ja 1 420 asukasta ja toisessa vaiheessa 187 000 k-m² ja 2 480 asukasta.

Asukasmäärän lisäys haja-asutus- (M) ja ranta-alueilla (AO/RA), joita ei ole tarkoitus asemakaavoittaa tulee olemaan noin 280 asukasta ja noin 21 000 k-m², ja kaavaan on merkitty 39 uutta rakennuspaikkaa.

Kaavakartalla on osoitettu muun muassa tiiviit ja toiminnallisesti sekoittuneet alueet, väljemmät asuinalueet, alueita palveluille ja työpaikoille, lähivirkistysalueet, uudet ja merkittävästi parannettavat tiet, jalankulun ja pyöräliikenteen väylät, pienvenesatamat, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, arkeologiset kohteet, rakennusperintökohteet ja ympäristön häiriötekijät.

Lausunnonantajat

Osayleiskaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Kunnanhallitus / § 190 10.06.2024
Kommunstyrelsen
Maankäyttöjaosto / 16.04.2025
Markanvändningssektionen

- Väylävirasto
- Fingrid Oyj
- Metsähallitus
- Suomen metsäkeskus
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Helsingin kaupunki
- Vantaan kaupunki
- Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry
- Saaristovaltuuskunta
- Gumbostrandin-Västerskogenin kyläyhdistys ry
- Sipoon Omakotiyhdistys
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening r.f.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Gumbostrand-Västerskog-Hitän osayleiskaava, kaava G27 valmisteluaineiston (sis. osayleiskaavaaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Kaavoittaja valtuutetaan tekemään tarvittaessa teknisiä muutoksia aineistoon ennen nähtäville asettamista.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att lägga fram beredningsmaterialet (delgeneralplanutkast med gällande material) för G27 Delgeneralplanen för Gumbostrand-Västerskog-Hitå i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Planläggaren befullmäktigas att vid behov göra tekniska ändringar i materialet innan det läggs fram.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Kunnanhallitus /	§ 190	10.06.2024
Kommunstyrelsen		
Maankäyttöjaosto /		16.04.2025
Markanvändningssektionen		

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - G27 GVH osayleiskaavaluonnos, kaavakartta/ G27 GVH planutkast för delgeneralplan, plankarta

Liite Bilaga 2 - G27 GVH osayleiskaavaluonnos, kaavamääräykset ja -merkinnät/ G27 GVH planutkast för delgeneralplan, planbestämmelser och -beteckningar

Liite Bilaga 3 G27 GVH osayleiskaavaluonnos, selostus/ G27 GVH planutkast för delgeneralplan, beskrivning

Liite Bilaga 4 - G27 GVH osayleiskaavaluonnos, Yrjölä 2018 Luontoselvitys Sipoo Gumbostrand/ G27 GVH planutkast för delgeneralplan, Yrjölä 2018 Naturutredning Sibbo Gumbostrand

Liite Bilaga 5 - G27 GVH osayleiskaavaluonnos, Livady 2019 Gumbostrand-Västerskog, rakennusperintöselvitys/ G27 GVH planutkast för delgeneralplan, Livady 2019 Gumbostrand-Västerskog, byggnadsarvsutredning

Liite Bilaga 6 - G27 GVH Envibio 2020 Gumbostrand-Västerskog-Hitå: luontoselvityksen täydennys/ G27 Envibio 2020 Gumbostrand-Västerskog-Hitå: komplettering av naturutredningen

Liite Bilaga 7 - G27 aiemmat käsittelyt 2018-2019

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

5

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen kiinteistöllä 753-419-0004-1859, Avain yhtiöt Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse på fastigheten 753-419-0004-1859, Avain yhtiöt Oy**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025**

1341/10.00.02.00/2021

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert
Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on kunnanvaltuuston päätöksellä 7.2.2022 § 6 päättänyt myydä 4734 m² suuruisen tontin K590T4 Avain yhtiöt Oy:lle 31.5.2022.

Kauppakirja on allekirjoitettu 31.5.2022. Kauppakirjaan sisältyvä ehto kolmen vuoden rakentamisvelvoitteen määräajasta umpeutuu 31.5.2025. Nimenomaisen ehdon mukaan kunta myyjänä voi hakemuksesta ja painavista syistä pidentää mainittua määräaikaa. Kauppakirjan ehtojen mukaan ostaja on velvollinen maksamaan sopimussakkona 10 % kauppahinnasta eli xx euroa määräajan umpeuduttua, mikäli kauppakirjan kohdan 5 mukaista velvoitetta ei ole täytetty, ja seuraavalta alkavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta ja edelleen sitä seuraavalta 12 kuukauden kaudelta 10 % kauppahinnasta, mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty.

Avain yhtiöt Oy on jättänyt 5.3.2025 hakemuksen rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämiseksi ja siinä pyytänyt lisää aikaa 31.12.2027 asti. Hakija on hakemuksessaan vedonnut tontin hankinnan jälkeiseen markkinatilanteen haastavuuteen. Markkinatilanteen haastavuudesta huolimatta, Avain yhtiöt Oy:llä on ollut mahdollisuuksia edistää rakentamista kyseisellä tontilla. Huomioitavaa on kuitenkin, että rakennushankkeella on lainvoimainen rakennuslupa ja suunnitelmat valmiita. Tontilla on myös jo suoritettu esirakentamista.

Voidaan todeta, markkinatilanne on ollut haastava ja vaikeuttanut etenkin rakennusalan toimintaa. Toisaalta markkinatilanne on ollut yhtä haastava muillekin toimijoille. Ostaja on kuitenkin osoittanut aktiivisuutensa ja laatinut kattavan suunnitelman rakentamiselle kiinteistöllä. Ostaja myös omistaa viereiset kiinteistöt, joista yksi on jo rakennettu ja toinen on rakenteilla. Tämän kyseisen tontin rakentumisen näkökulmasta on tehokkaampaa pidentää rakentamisvelvoitteen määräaikaa yhdellä vuodella, samalla antaen tonttipäällikölle valtuuden päättää vielä yhden vuoden optiosta rakentamisvelvoitteen määräajan pidentämisestä.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Avain yhtiöt Oy:n rakentamisvelvoitetta pidennetään 31.5.2026 asti. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 31.5.2027 asti, mikäli hanke on 31.5.2026 mennessä Avain yhtiöt Oy:n esittämässä aikataulussa.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan oheisen liitteen mukainen sopimus ja tekemään siihen tarvittaessa teknisiä korjauksia. Sopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 31.7.2025. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ja kauppakirjan mukainen sopimussakko erääntyy maksettavaksi.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att byggnadsförpliktelsen av Avain yhtiöt Oy förlängs till 31.5.2026. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om förlängning av byggnadsförpliktelsen till 31.5.2027, om projektet håller tidtabellen 31.5.2026.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna avtal enligt bilaga och att göra tekniska korrigeringar till det. Avtalet ska undertecknas senast 31.7.2025. Annars upphör detta beslut att gälla och avtalsvite enligt köpbrevet förfaller till betalning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite 1 – Kauppakirja Avain yhtiöt Oy

Liite 2 – Sopimusluonnos Avain yhtiöt Oy



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

6

Kiinteän omaisuuden ostaminen, 753-419-0002-0027 LILLTORP I, 753-429-0002-0032 LILLTORP ja 753-429-0003-0001 SANDGROP / Inköp av fast egendom, 753-419-0002-0027 LILLTORP I, 753-429-0002-0032 LILLTORP och 753-429-0003-0001 SANDGROP

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

306/10.00.01.05.00/2025

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert
Sauli Sotejeff, sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut maanomistajien kanssa kiinteistöjen 753-419-0002-0027 LILLTORP I, 753-429-0002-0032 LILLTORP ja 753-429-0003-0001 SANDGROP ostamisesta kunnalle. Kiinteistö LILLTORP I on kooltaan 6 690 m², LILLTORP kooltaan 23 490 m² ja SANDGROP kooltaan 1 200 m². Kaupan kohteena olevien kiinteistöjen yhteenlaskettu kokonaispinta-ala on 31 380 m².

Kiinteistöt 753-419-0002-0027 LILLTORP I ja 753-429-0002-0032 LILLTORP ovat pääasiallista peltomaata, ja kiinteistö 753-429-0003-0001 SANDGROP on sen sijaan rakentamatonta metsäistä maata.

Kiinteistöt sijaitsevat Porvoonväylän ja Uuden Porvoontien välissä Skräddarbyssa ja ne on merkitty G13 Sipoon yleiskaavassa merkinnällä A eli taajamatoimintojen alueeksi. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Kunta on tehnyt yllä mainituista kiinteistöistä ehdollisen ostotarjouksen yhteensä 109 830 euroa (3,5 euroa neliömetriltä), jonka maanomistajat ovat hyväksyneet.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön 24 §:n perusteella maankäyttöjaostolla on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta 300 000 euroon saakka.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää, että Sipoon kunta ostaa kiinteistöt 753-419-0002-0027 LILLTORP I, 753-429-0002-0032 LILLTORP ja 753-429-0003-0001 SANDGROP kauppahinnalla 109 830 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.7.2025, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

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

Markanvändningssektionen beslutar att Sibbo kommun köper fastigheterna 753-419-0002-0027 LILLTORP I, 753-429-0002-0032 LILLTORP och



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

753-429-0003-0001 SANDGROP för köpesumman 109 830 euro.
Köpebrevet ska undertecknas senast 30.7.2025, annars upphör detta
beslut att gälla utan särskilt meddelande.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och
markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att förhandla
om köpevillkoren samt att göra upp köpebrevet och underteckna det. Om
köpet genomförs i den elektroniska fastighetsöverlåtelsejätten,
befullmäktigas markanvändningsingenjören eller en
markanvändningsexpert att ensam underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Kohdekartta

Liite Bilaga 2 – Sijaintikartta

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

7

Kiinteän omaisuuden ostaminen, 753-429-0003-0042 KNAGGIS ja määräalat kiinteistöstä 753-429-0003-0054 NORRA STORSKOGEN / Inköp av fast egendom, 753-429-0003-0042 KNAGGIS och outbrutna områden av fastigheten NORRA STORSKOGEN 753-429-0003-0054

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

307/10.00.01.05.00/2025

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert
Sauli Sotejeff sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut maanomistajien kanssa kiinteistön 753-429-0003-0042 KNAGGIS sekä noin 25 108 m² suuruisen määräalan ja noin 8539 m² suuruisen määräalan ostamisesta kiinteistöstä 753-429-0003-0054 NORRA STORSKOGEN. Kiinteistön "KNAGGIS" pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 150 640 m² ja se on pääasiallisesti peltomaata, mutta kiinteistön eteläpuolella on metsikköä ja kalliota. Määräalat sijaitsevat pääasiassa metsikköityneellä alueella. Kiinteistöillä ei sijaitse rakennuksia.

Kiinteistöt on merkitty Sipoon yleiskaavassa 2025 merkinnällä A eli taajamatoimintojen alueeksi. Kiinteistöjen alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Maanomistajat ovat yhteisten neuvottelujen jälkeen hyväksyneet Sipoon kunnan ehdollisen ostotarjouksen kiinteistöstä 753-429-0003-0042 KNAGGIS 527 240 euroa (3,5 euroa neliömetriltä) ja noin 25 108 m² suuruisesta määräalasta 75 324 euroa (3 euroa neliömetriltä) ja noin 8539 m² suuruisesta määräalasta 25 617 euroa (3 euroa neliömetriltä) kauppahinnan ollessa yhteensä 628 181 euroa (noin 3,39 euroa neliömetriltä), jonka maanomistajat ovat hyväksyneet.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön 24 §:n perusteella maankäyttöjaostolla on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta 300 000 euroon saakka. Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön 23 §:n perusteella kunnanhallituksella on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta 1 000 000 euroon saakka.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää ehdottaa kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta ostaa kiinteistön 753-429-0003-0042 KNAGGIS ja 25 108 m² suuruisen määräalan ja noin 8 539 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-429-0003-0054 NORRA STORSKOGEN kauppahinnalla 628 181 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.7.2025, 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 kiinteistövaihdannan sähköisessä palvelussa, valtuutetaan tonttipäällikkö,



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija, yksin allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att Sibbo kommun köper fastigheten 753-429-0003-0042 KNAGGIS och ett 25 108 m² stort outbrutet område och ett 8 539 m² stort outbrutet område av fastigheten 753-429-0003-0054 NORRA STORSKOGEN för köpesumman 628 181 euro. Köp brevet ska undertecknas senast 30.7.2025, annars upphör detta beslut att gälla utan särskilt meddelande.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören, och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att förhandla om köpevillkoren samt att göra upp köp brevet och underteckna det. Om köpet genomförs i den elektroniska fastighetsöverlåtelse tjänsten, befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören eller en markanvändningsexpert att ensam underteckna köp brevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Kohdekartta 753-429-0003-0042 KNAGGIS
- Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta 753-429-0003-0042 KNAGGIS
- Liite Bilaga 3 - Kohdekartta määräala 753-429-0003-0054
- Liite Bilaga 4 - Kohdekartta määräala 753-429-0003-0054
- Liite Bilaga 5 - Sijaintikartta määräalat 753-429-0003-0054



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

8

Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-423-0009-0097 VILHELMSBERG / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-423-0009-0097 VILHELMSBERG

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

326/10.00.01.05.00/2025

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöasiantuntija / Markanvändningsexpert
sauli.sotejeff(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut maanomistajan kanssa kiinteistön 753-423-0009-0097 VILHELMSBERG ostamisesta. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 5,25 hehtaaria.

Kiinteistön ala on merkitty G13 Sipoon yleiskaava 2025 merkinnällä A, eli taajamatoimintojen alueeksi. Kiinteistön alue on varattu asemakaavoitettavaksi.

Kiinteistö on rakentamaton, ollen pääasiassa peltoa, mutta myös osittain metsää. Kiinteistö sijaitsee osittain Laaksosuon asemakaavoitettavalla alueella Nikkilässä. Kunnan maaomaisuutta sijaitsee lähellä kiinteistöä ja rajoittuu osittain myös siihen luoteissuunnassa.

Kiinteistö on arvioitu sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan sopivaksi sekä tarkoituksenmukaiseksi hankkia kunnalle tulevaa yhdyskuntarakentamista varten.

Sipoon kunta on antanut ehdollisen ostotarjouksen 253 000 euroa (noin 4,81 euroa neliömetriltä), jonka maanomistaja on hyväksynyt.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön 24 §:n mukaisesti, maankäyttöjaostolla on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta 300 000 euroon saakka.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää, että Sipoon kunta ostaa noin 5,25 hehtaarin kokoisen kiinteistön 753-423-0009-0097 VILHELMSBERG kauppahinnalla 253 000 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.7.2025, 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.

Markanvändningssektionen beslutar att Sibbo kommun köper fastigheten 753-423-0009-0097 VILHELMSBERG med en areal på cirka 5,25 ha för köpesumman 253 000 euro. Köpebrevet ska undertecknas senast



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

30.7.2025, 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 fastighetsöverlåtelsejänsten, befullmäktigas markanvändningsingenjören eller en markanvändningsexpert att ensam underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 – Kohdekartta 753-423-0009-0097 VILHELMSBERG

Liite Bilaga 2 – Sijaintikartta 753-423-0009-0097 VILHELMSBERG

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

9

Kiinteän omaisuuden vuokraaminen Pohjanniityn asemakaava-alue kortteli 14435 (1540) tontti 4 753-423-0023-0121 / Arrende av fast egendom, Norrängens detaljplaneområde, kvarter 14435 (1540) tomt 4 753-423-0023-0121

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

395/10.00.02.02/2025

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöinsinööri / markanvändningsingenjör
Maija Lähti, maija.lahti(at)sipoo.fi

Pohjanniityn asemakaava-alueen tontit ovat olleet myynnissä tonttiarvonnalla keväällä 2022 sekä tarjouskilpailulla keväällä 2023. Tonttiarvonnasta sekä tarjouskilpailusta jäi varaamatta ja myymättä seitsemän tonttia. Sipoon kunnan yleisten tontinmyyntiperiaatteiden (Kunnanhallitus 26.11.2019 § 347) mukaan tontit, jotka eivät mene ensimmäisellä hakukierroksella kaupaksi, voidaan asettaa avoimeen jatkuvaan myyntiin ja vuoden päästä myyntiin tulosta myös vuokrattavaksi. Myymättä jääneet Pohjanniityn tontit asetettiin avoimeen jatkuvaan myyntiin kiinteään hintaan 2.10.2023. Tonttien hintana käytettiin ulkopuolisen arvioitsijan määrittämää hintaa, jota käytettiin kevään 2022 tonttiarvonnassa sekä pohjahintana kevään 2023 tarjouskilpailussa. Tontin K1540T4 hinnaksi on määritetty 79 079 euroa. Tontin perusvuosivuokra on 6 % tästä, eli 4 745 €. Tontista on jätetty vuokraushakemus 27.3.2025.

Toimivalta: Sipoon kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden vuokrauksesta 10 vuotta pidemmäksi ajaksi.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa noin 1 001 m² suuruisen kiinteistön K1540T4, kiinteistötunnus 753-423-0023-0121, asianosaisille. Tontin vuosivuokra on 4745 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokrasopimus tulee allekirjoittaa 31.10.2025 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Kunta laskuttaa varausmaksun 500 euroa tämän päätöksen saatua lainvoiman.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus. Jos vuokrasopimus allekirjoitetaan kiinteistönvaihdon sähköisessä palvelussa, valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan vuokrasopimus.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun utarrenderar den ca 1 001 m² stora fastigheten K1540T4, fastighetsbeteckning 753-423-0023-0121, till berörda parter. Tomtens årsarrende är 4 745 euro/år. Arrendet binds till levnadskostnadsindexet. Arrendetiden är 50 år. Arrendeavtalet måste undertecknas senast 31.10.2025. Annars upphör detta beslut att gälla. Kommunen fakturerar en bokningsavgift på 500 euro efter att beslutet har vunnit laga kraft.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna arrendeavtalet. Om arrendeavtalet genomförs i den elektroniska fastighetsöverlåtelsejänsten, befullmäktigas markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperten att ensam underteckna arrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liitekartta tontin K1540T4 sijainti

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

10

Tontin vuokraaminen/myyminen Sipoonlahden liikealueella, kortteli 122 tontti 4, 753-419-0004-1939, Intep Oy perustettavan yhtiön lukuun / Arrende/försäljning av en tomt i Sibbovikens företagspark, kvarter 122 tomt 4, 753-419-0004-1939, till Intep Oy för ett under bildning varande bolags räkning

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

400/10.00.02.02/2025

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

Sipoon kunta on neuvotellut Intep Oy:n kanssa tontin vuokraamisesta/myymisestä Sipoonlahden liikealueella. Neuvotteluja on käyty liitekartan mukaisesta tontista 4 korttelissa 122 (uusi korttelitunnus K26122) ja tontti luovutettaisiin perustettavan yhtiön lukuun. Tontti on merkitty asemakaavassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-2) ja alueelle saa sijoittaa toimitiloja sekä ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastotiloja. Tontti on lohkottu omaksi kiinteistöksi 753-419-0004-1939. Kiinteistön pinta-ala on 6485 m² ja sillä on rakennusoikeutta 3242 k-m² (e = 0.50).

Intepin on tarkoitus toteuttaa varastointitilaa kiinteistön loppukäyttäjälle vuosien 2025–2026 aikana. Lisäksi hankkeen suunnitelmat sisältävät option mahdollisten toimitilojen toteuttamiseen myöhemmässä vaiheessa.

Voimassa olevien tonttintahintavyöhykkeiden mukaisesti tonttien yksikköhinta on 75 €/k-m² Sipoonlahden liikealueella. Tontin myyntihinta (vuonna 2025) on 243 150 euroa ja vuosivuokra on tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 6 % myyntihinnasta eli 14 589 €/vuosi. Yritystonttien vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Jos tontti luovutetaan vuokraamalla, allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen osto-optio siten, että vuokralainen voi käyttää osto-optiotaan ostohetken markkinahintaan sen jälkeen, kun rakentamisvelvoite on täytetty. Maksettuja vuokria ei hyvitetä osto-option kauppahinnassa.

Lisäksi Intep Oy / perustettava yhtiö tarkastelee mahdollisuutta suoraan tontin ostoon. Intep on pyytänyt mahdollisuutta, että tontti voitaisiin vuokrauksen sijaan luovuttaa myös suoraan myymällä, jos se nähdään hankkeen kannalta tarkoituksenmukaiseksi.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen kiinteistön 753-419-0004-1939 K122T4 Intep Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Kiinteistö muodostaa Sipoonlahden liikealueen tontin 4 korttelissa 122 (uusi korttelitunnus K26122). Tontin pinta-ala on 6485 m² ja sillä on rakennusoikeutta 3242 k-m² (e = 0.50).



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

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

Tontin myyntihinta (vuonna 2025) on 243 150 euroa ja vuosivuokra on 6 % myyntihinnasta eli 14 589 €/vuosi. Vuokra-aika on 30 vuotta ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Jos tontti luovutetaan vuokraamalla, allekirjoitettavaan maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen osto-optio siten, että vuokralainen voi käyttää osto-optiotaan ostohetken markkinahintaan sen jälkeen, kun rakentamisvelvoite on täytetty. Maksettuja vuokria ei hyvitetä osto-option kauppahinnassa.

Maanvuokrasopimus/kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2025 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan maanvuokrasopimus/kauppakirja.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun arrenderar ut fastigheten 753-419-0004-1939 enligt den bifogade kartan till Intep Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Fastigheten bildar tomt 4 i kvarter 122 (ny kvartersbeteckning K26122) i Sibbovikens företagspark. Tomten har en yta på 6 485 m² och en bygggrätt på cirka 3 242 m²vy (e = 0.50).

Om Intep 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 243 150 euro (år 2025) och årsarrendet är 6 procent av försäljningspriset, det vill säga 14 589 euro per år. Arrendetiden är 30 år och arrendet binds till levnadskostnadsindexet.

Om tomten överläts genom arrende, antecknas i markarrendeavtalet som ska undertecknas en köption för arrendatorn således att arrendatorn kan använda sin köption till marknadspriset vid köptillfället efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts. Betalda arrenden gottgörs inte i köpesumman av köptionen.

Markarrendeavtalet/köpebrevet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna markarrendeavtalet/köpebrevet.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

4/2025

29

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite - Bilaga 1. Tonttikartta kortteli 122 tontti 4, Työpaikkatie 10, 753-419-0004-1939

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

11

Tontin myynti ja vuokraus Bastukärrin työpaikka-alueella, kortteli 703 tontit 2 ja 3, Jealha Oy perustettavan yhtiön lukuun / Försäljning av en tomt på Bastukärrs arbetsplatsområde, kvarter 703 tomt 2 och 3, till Jealha Oy för ett under bildning varande bolags räkning

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

409/10.00.02.00/2025

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

Sipoon kunta on neuvotellut Jealha Oy:n kanssa (perustettavan yhtiön lukuun) tonttien myymisestä ja vuokraamisesta Bastukärrin työpaikka-alueella. Neuvotteluja on käyty Bastukärrin työpaikka-alueen asemakaavan mukaisista tonteista 2 ja 3 korttelissa 703 (uusi korttelitunnus K34003). Tonttien osoitteet ovat Rekkatie 1 ja Rekkatie 3. Jealhan kanssa on neuvoteltu tonteille toteuttavasta hankkeesta alkuvuoden 2025 aikana ja tonteille on myönnetty suullinen suunnitteluvaraus, joka on ollut voimassa 31.3.2025 saakka. Jealha Oy on kotimainen sijoitusyhtiö, joka harjoittaa mm. toimitilojen rakennuttamisesta sekä kiinteistösijoittamista.

Tonteille on tarkoitus toteuttaa toimintaa, joka sopii alueen profiliin ja hankkeella on synergiaetuja alueen muiden yritysten kanssa. Jealha Oy toteuttaa hankkeen kiinteistön kiinteistön loppukäyttäjälle. Hanke on tarkoitus toteuttaa rakentamisen osalta kahdessa vaiheessa. Ensimmäisessä vaiheessa toteutetaan tontti 3 (Rekkatie 1, luovutetaan myymällä) ja toisessa vaiheessa toteutetaan tontti 2 (Rekkatie 3, luovutetaan vuokraamalla, vuokralaisella osto-optio, kun rakentamisvelvoite on täytetty). Voimassa olevien tonttintahintavyöhykkeiden mukaisesti Bastukärrin alueella tontit hinnoitellaan yksikkö hinnalla 100 €/k-m². Tontit on osoitettu BA 1 asemakaavassa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T-2) ja tonteille saa rakentaa tehokkuusluvun e = 0.50 mukaisesti. Tonttien tiedot:

Vaihe 1: Rekkatie 1, kortteli 703 tontti 3, pinta-ala 18 940 m², rakennusoikeus 9470 k-m², myyntihinta 947 000 €, rakentamisvelvoite 3 vuotta

Vaihe 2: Rekkatie 3, kortteli 703 tontti 2, pinta-ala 17 135 m², rakennusoikeus 8568 k-m², vuokran perusteena oleva myyntihinta 856 800 € ja vuosivuokra 6 % myyntihinnasta eli 51 408 €/vuosi, vuokra-aika 30 vuotta, rakentamisvelvoite 3 vuotta

Rekkatie 3 tontin vuokraus on sidottu Rekkatie 1 tontin myyntiin siten, että maanvuokrasopimusta ei tehdä, jos Rekkatie 1 kiinteistökauppa ei toteudu tämän päätöksen mukaisesti. Lisäksi jos Rekkatie 1 tontin rakentamisvelvoite on täytetty määräajassa, voidaan Rekkatie 3 tontin rakentamisvelvoitetta pidentää kahdella vuodella.

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

Tonttien arvo on yhteensä 1 803 800 euroa. Tontit sijaitsevat Sipoon kunnan omistamien kiinteistöjen 753-421-0007-0281, 753-421-0007-0286, 753-421-0007-0251 ja 753-421-0007-0107 alueella. Tontin ostaja / vuokralainen vastaa lohkomiskustannuksista.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että Sipoon kunta myy oheisen Liitteen 3 mukaisen tontin 3 korttelissa 703 (Rekkatie 1) Jealha Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Tontin pinta-ala on 18 940 m² ja sillä on rakennusoikeutta 9470 k-m². Kauppahinta on 947 000 euroa, lisäksi ostajalta veloitetaan lohkomiskustannukset. Kauppakirja tulee allekirjoittaa 30.9.2025 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Lisäksi maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen Liitteen 2 mukaisen tontin 2 korttelissa 703 (Rekkatie 3) Jealha Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Tontin pinta-ala 17 135 m² ja sillä on rakennusoikeutta 8568 k-m². Vuokran perusteena oleva myyntihinta on 856 800 euroa (vuonna 2025) ja vuosivuokra on 6 % myyntihinnasta eli 51 408 €/vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokra-aika on 30 vuotta.

Rekkatie 3 tontin vuokraus on sidottu Rekkatie 1 tontin myyntiin siten, että maanvuokrasopimusta ei tehdä, jos Rekkatie 1 kiinteistökauppa ei toteudu tämän päätöksen mukaisesti.

Maanvuokrasopimukseen kirjataan vuokralaisen osto-optio siten, että rakentamisvelvoite tulee olla täytetty ennen mahdollista osto-option käyttämistä. Jos vuokralainen käyttää osto-optiotaan maanvuokrasopimuksen voimassaolon aikana, osto-option kauppahinta määräytyy ostohetken markkinahinnan mukaisesti. Maksettuja vuokria ei hyvitetä osto-option kauppahinnassa. Lisäksi vuokralaiselta veloitetaan lohkomiskustannukset. Maanvuokrasopimus tulee allekirjoittaa 30.9.2025 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa (vuokrauksen osalta).

Jos Rekkatie 1 tontin rakentamisvelvoite on täytetty määräajassa, voidaan Rekkatie 3 tontin rakentamisvelvoitetta pidentää kahdella vuodella. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään Rekkatie 3 tontin rakentamisvelvoitteen mahdollisesta pidentämisestä.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirja ja maanvuokrasopimus.

Pykälä tarkistetaan välittömästi.

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige att Sibbo kommun säljer tomt 3 i kvarter 703 (Långtradarvägen 1) enligt bilaga 3 till Jealha Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Tomten har en yta på cirka 18 940 m² och en byggrätt på cirka 9 470 m²vy. Köpesumman är 947 000 euro, dessutom debiteras styckningskostnaderna av köparen. Köpebrevet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla.

Dessutom föreslår markanvändningssektionen kommunstyrelsen och vidare kommunfullmäktige att Sibbo kommun arrenderar ut tomt 2 i kvarter 703 (Långtradarvägen 3) enligt bilaga 2 till Jealha Oy för ett under bildning varande bolags räkning. Tomten har en yta på cirka 17 135 m² och en byggrätt på cirka 8 568 m²vy. Grunden för arrendet är köpesumman 856 800 euro (år 2025) och årsarrendet är 6 procent av köpesumman, dvs. 51 408 euro/år. Arrendet binds till levnadskostnadsindexet och arrendetiden är 30 år.

Arrendet av tomten på Långtradarvägen 3 är bundet till försäljningen av tomten på Långtradarvägen 1 således att markarrendeavtalet inte ingås om försäljningen av fastigheten på Långtradarvägen 1 inte genomförs enligt detta beslut.

I markarrendeavtalet antecknas arrendatorns köpoption således att byggnadsskyldigheten ska uppfyllas före användningen av en eventuell köpoption. Om arrendatorn använder sin option att köpa tomten under markarrendeavtalets giltighetstid, fastställs köpoptionens försäljningspris enligt marknadspriset vid köptillfället. Betalda arrenden gottgörs inte i köpesumman av köpoptionen. Dessutom debiteras styckningskostnaderna av arrendatorn. Markarrendeavtalet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla (för arrendets del).

Om byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 1 uppfylls inom utsatt tid, kan byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 3 förlängas med två år. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om den eventuella förlängningen av byggnadsskyldigheten för tomten på Långtradarvägen 3.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet och markarrendeavtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

4/2025

33

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

- Liite - Bilaga 1. Sijaintikartta kortteli 703 tontit 2 ja 3, Rekkatie 1 ja Rekkatie 3
- Liite - Bilaga 2. Tonttikartta K703T2, Rekkatie 3
- Liite - Bilaga 3. Tonttikartta K703T3, Rekkatie 1

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

12

Kiinteän omaisuuden vuokraaminen Taasjärvi IV asemakaava-alue kortteli 22153 (586) tontti 1, 753-419-0004-1947/ Arrende av fast egendom, Tasträsk IV detaljplaneområde, kvarter 22153 (586) tomt 1 753-419-0004-1947

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

422/10.00.02.00/2025

Valmistelija / Beredare: Maankäyttöinsinööri / markanvändningsingenjör
Maija Lähti, maija.lahti(at)sipoo.fi

Taasjärvi IV-asemakaava-alueen tontit tulivat myyntiin kolmessa erässä vuosina 2022 - 2024, ensin tarjouskilpailulla ja sen jälkeen vielä vapaana olleet tontit kiinteällä hinnalla. Sipoon kunnan yleisten tontinmyyntiperiaatteiden (Kunnanhallitus 26.11.2019 § 347) mukaan tontit, jotka eivät mene ensimmäisellä hakukierroksella kaupaksi, voidaan asettaa avoimeen jatkuvaan myyntiin sekä vuoden myynnissä oltuaan myös vapaasti vuokrattavaksi. Tontin K586T1 753-419-0004-1947 hinnaksi on määritetty 78 120 euroa. Tontin perusvuosivuokra on 6 % tästä, eli 4687 €. Tontista on jätetty vuokraushakemus 6.4.2025.

Toimivalta: Sipoon kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden vuokrauksesta 10 vuotta pidemmäksi ajaksi.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Lankinen Juhani

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa noin 840 m² suuruisen kiinteistön K586T1, kiinteistötunnus 753-419-0004-1947, asianosaisille. Tontin vuosivuokra on 4 687 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokrasopimus tai kauppakirja tulee allekirjoittaa 31.10.2025 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Kunta laskuttaa varausmaksun 500 euroa tämän päätöksen saatua lainvoiman.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus. Jos vuokrasopimus allekirjoitetaan kiinteistönvaihdannan sähköisessä palvelussa, valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun utarrenderar den ca 840 m² stora fastigheten K586T1, fastighetsbeteckning 753-419-0004-1947, till berörda parter. Tomtens årsarrende är 4 687 euro. Arrendet binds till levnadskostnadsindexet. Arrendetiden är 50 år. Arrendeavtalet måste undertecknas senast 31.10.2025. Annars upphör detta beslut att gälla. Kommunen fakturerar en bokningsavgift på 500 euro efter att beslutet har vunnit laga kraft.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att utarbeta och underteckna arrendeavtalet. Om arrendeavtalet genomförs i den elektroniska



Sipoon kunta / Sibbo kommun

4/2025

35

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

fastighetsöverlåtelsejätten, befullmäktigas markanvändningsingenjören
eller markanvändningsexperten att ensam underteckna arrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liitekartta tontin K586T1 sijainti



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 68	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		16.04.2025

13**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 nähtävilläolonaikana kolme mielipidettä.

Suunnittelualue oli aiemmin mukana Söderkullan keskustan (S17C) asemakaavamuutosalueessa (kuulutettu vireille 30.1.2020), mutta se on sittemmin erotettu omaksi kaavahankkeeksi, 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.

Nähtävilläolonaikana 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-alue, eli asuinalue. 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.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 68	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		16.04.2025

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.

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 molemmiin 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-m², josta noin 15 500 k-m² on varattu yleisille rakennuksille, kuten päiväkodille ja palvelutalolle ja 10 800 k-m² asumiselle. Kerrostalokorttelin osuus rakennusoikeudesta on noin 2320 k-m². Rivitalotyyppisten korttelien osuus rakennusoikeudesta on noin 6580 k-m². Suunnittelualueella sijaitsevalle omakoti- ja pientalokortteleille osoitetaan jonkin verran lisärakennusoikeutta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 300 asukkaalle.

Lausunnonantajat



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 68	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		16.04.2025

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
- 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.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 68	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		16.04.2025

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. Nähtävilläolonaikana 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:

- 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-m². Samalla joitain satoja kerrosneliömetrejä on lisätty asumiselle varatuille korttelialueille.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 68	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		16.04.2025

- Vaikka rakennusoikeuden määrä on vähentynyt, rakennusoikeutta on kaavaluonnoksen lukemaan (25 700) verrattuna noin 1300 k-m² 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 laajenee mahdollistaen sujuvan joukkoliikenteen, kadunvarsipysäköinnin sekä turvallisen jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet.

Asemakaavalla muodostuu yhteensä noin 27 000 k-m² rakennusoikeutta, josta asuinpientaloihin (AO ja AP) noin 4 500 k-m² ja kytkettyihin tai rivitaloihin (AKR) noin 7 140 k-m². Alueelle on suunniteltu yksi kerrostalo, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 2 800 k-m². Asemakaava mahdollistaa asunnot noin 300 uudelle asukkaalle. Yleisten rakennusten korttelialueille on osoitettu yhteensä 12 400 k-m², joka jakaantuu päiväkodin (3 000), nuorisotilan (1 500) sekä palvelutalon ja sen laajennusvaran (7 900) kesken. Lisäksi VU-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m² 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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 68	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		16.04.2025

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 Kaavoituspäälikkö / 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.

Käsittely / Behandling



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 68	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		16.04.2025

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.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 17

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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 68	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		16.04.2025

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 13.12.2024-31.1.2025.

Nähtävilläoloaikaa 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-m², 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-m². Kortteliin mahtuu muutoksen myötä 1,1 autopaikkaa/90 k-m².

Vähäisinä muutoksina kortteliin 21020 on lisätty istutettavan alueen osia jäsentämään korttelin reuna-alueita tarkemmin. Nuorisotalo Pleissin rakennusala on laajennettu, jotta pihatoimintojen sijoittamiseen jää enemmän valinnanvaraa. Pleissin rakennusoikeus on pysynyt ennallaan. Lisäksi merkintöjä ja määräyksiä on täydennetty niiltä osin, kuin ne kaavaehdotuksesta puuttuivat tulostusongelman vuoksi.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 68	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		16.04.2025

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

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 10.03.2025 § 68

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää:
1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 68	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		16.04.2025

ja muistutukseen sekä

2) esittää asemakaavan muutoksen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Kommunstyrelsen beslutar:

1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningen om förslaget samt

2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplaneändringen.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Käydyn keskustelun perusteella esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

Kunnanhallitus palauttaa asian valmisteluun siten, että kaavatyön yhteydessä tarkastellaan Söderkullan alueen latuverkostoa.

Utifrån den förda diskussionen ändrade föredraganden sitt förslag enligt följande:

Kommunstyrelsen återremitterar ärendet för beredning således att skidspåren i Söderkulla granskas i samband med planarbetet.

Päätös / Beslut Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun siten, että kaavatyön yhteydessä tarkastellaan Söderkullan alueen latuverkostoa.

Kommunstyrelsen beslutade enhälligt återremittera ärendet för beredning således att skidspåren i Söderkulla granskas i samband med planarbetet.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

250/10.02.03/2022

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Niina Tiittanen
niina.tiittanen@sipoo.fi

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 13.12.2024-31.1.2025.
Nähtävilläoloaika pidennettiin joulun vuoksi. Kaavaehdotuksesta
pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus,



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 68	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		16.04.2025

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-m², 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-m². Kortteliin mahtuu muutoksen myötä 1,1 autopaikkaa/90 k-m².

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

Asemakaavan aluevarauksia on tarkistettu Amiraalintien varrella ja urmerkintä (ulkoilureitti) on palautettu, jonka myötä hiihtoladun sovittaminen Amiraalintien varteen mahdollistetaan. Söderkullassa on toivottu usein,



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 114	29.11.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	13.11.2024
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 327	25.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 17	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 68	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen		16.04.2025

että talviaikaan jalankulkumahdollisuuksia olisi enemmän. Nyt ratkaisun myötä vierekkäin kulkevat erilliset jalankululle ja hiihdolle tarkoitetut väylät.

Söderkullan viher- ja virkistysalueiden reitistöä tarkastellaan yhtä aikaa käynnissä olevan Söderkullan kaavarungon yhteydessä laadittavassa viher- ja virkistysalueverkostosuunnitelmassa, yhteistyössä katu- ja viheralueyksikön ja liikuntapalveluyksikön kanssa.

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 fullmäktige att den godkänner detaljplaneändringen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



Maankäyttöjaosto /	§ 114	29.11.2023
Markanvändningssektionen		
Maankäyttöjaosto /	§ 88	13.11.2024
Markanvändningssektionen		
Kunnanhallitus /	§ 327	25.11.2024
Kommunstyrelsen		
Maankäyttöjaosto /	§ 17	26.02.2025
Markanvändningssektionen		
Kunnanhallitus /	§ 68	10.03.2025
Kommunstyrelsen		
Maankäyttöjaosto /		16.04.2025
Markanvändningssektionen		

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 Detaljplan för Lärdomsvägen, planbeskrivnings bilagor

Liite Bilaga 4 - S26 Opintien asemakaavamuutos, vastineraportti / S26 Detaljplaneändring för Lärdomsvägen, bemötanderapport



Kunnanhallitus / § 191 10.06.2024
Kommunstyrelsen
Maankäyttöjaosto / 16.04.2025
Markanvändningssektionen

14**N63 Kirkonkylän hautausmaan asemakaavan muutoksen hyväksyminen / N63
Detaljplaneändring för Kyrkoby begravningsplats, godkännande****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024**

Valmistelija / Beredare: kaavasuunnittelija / planläggare Jaakko Heikkilä,
jaakko.heikkila(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.4.2024. Ennen nähtäville asettamista järjestettiin kaavan tavoitteista neuvottelu, jossa oli mukana kaavatyön kannalta keskeiset viranomaiset sekä edustajat seurakunnalta, kaavoituskonsultilta ja Sipoon kunnalta. Kokouksessa käytiin läpi kaavan tavoitteet eri osallisten näkökulmasta.

Aloitusvaiheen viitesuunnitelman on laatinut FCG Oy.

Kaavatyön tavoitteet

Kirkonkylän asemakaavan muutos kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2023-2025. Kaavatyön tarkoituksena on laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa hautausmaa-alueen laajenemisen vastaamaan alueen tulevaisuuden kehittämistarpeita. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan hautausmaa-alueen rakennusoikeutta siten, että se mahdollistaa uuden huoltorakennuksen rakentamisen. Brobörentien katualueen leventämisellä varaudutaan uuden jalankulun ja pyöräilyn yhteyteen Brobörentien varteen. Sibbo gymnasiumin tontin osalta tehdään tekninen kaavamuutos, joka korjaa asemakaavan vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Kaavaehdotuksen rakenne

Kaavan pinta-ala on noin 17 ha ja kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 6990 k-m². Hautausmaa-alueelle osoitetaan 1200 k-m² rakennusoikeutta nykyisiä ja tulevia huoltorakennuksia varten. Korttelin 12024 YK-tontin pinta-ala on noin 1700 m² ja sen rakennusoikeus on 800 k-m². Kortteli 12025 on määräala Sipoon kunnan omistamasta kiinteistöstä, ja sillä sijaitsee Sibbo gymnasium. Määräalalle osoitetaan rakennusoikeutta 4 500 k-m² yleisiä rakennuksia



Kunnanhallitus /
Kommunstyrelsen
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 191

10.06.2024

16.04.2025

varten. Kortteliin 1235 osoitetaan rakennusoikeutta 490 k-m² erillispientalorakentamiselle.

Poistuvan kaavan puistoaluetta osoitetaan hautausmaa-alueeksi (EH) ja maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Hautausmaa-alueella sijaitsevat Valon kappeli, vanha kappeli ja ruumishuone osoitetaan suojelumerkinnällä. Hautausmaan huoltoalueelle osoitetaan rakennusala ja 1200 k-m² rakennusoikeutta. Toteutumaton puistoalueen kautta kulkeva pp/ajoyhteys osoitetaan osaksi hautausmaa-aluetta (EH). Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t) muutetaan hautausmaa-alueeksi ja maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) ja osoitetaan ajoyhteys-merkinnällä. Vanha Kappelitie ja sen koillispuolella oleva kapea puistoalue osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Toteutumaton Vanhan Kappelitien varressa sijaitseva pysäköintialue (LP) osoitetaan osaksi hautausmaa-aluetta (EH) ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA). Korttelin 12035 (AO/s) rajausta korjataan vastaamaan maanomistusrajoja. Korttelin käyttötarkoitus ei muutu. Korttelin 12025 (Y-1) kaavamerkintä tarkistetaan vastaamaan viereisiä vastaavanlaisia kortteleita ja rakennusalan rajaa korjataan. Korttelin pääkäyttö (lukio) ja rakennusoikeus ei muutu. Bröbölentien katualuetta levennetään itäreunasta tulevaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä varten.

Ison Kylätien katualueen rajausta tarkistetaan toteutuneen jalankulun ja pyöräilyn yhteyden mukaiseksi. Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen (YK) ja Uuden Kappelitien autopaikkojen korttelialueen (LPA) käyttötarkoitukset eivät muutu.

Kaavan suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin

Hautausmaan asemakaavan muutos liittyy kuntastrategian tavoitteeseen kuntalaisen hyvinvoinnin tukemisesta vahvemmin kumppanuusverkostojä hyödyntäen. Ev. lut. seurakunta on perinteisesti ollut kunnan keskeinen yhteistyökumppani ja kunta tukee seurakuntaa hautausmaailain 3 § velvoitteen mukaisesti hautausmaiden ylläpitämisessä.

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
- Museovirasto
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu



Kunnanhallitus / § 191 10.06.2024
Kommunstyrelsen
Maankäyttöjaosto / 16.04.2025
Markanvändningssektionen

- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening rf
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat rf

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Kirkonkylän hautausmaan asemakaavan muutoksen, kaava N63, valmisteluaineiston (sis. kaavaehdotuksen 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 tillhörande material) för detaljplanförändring för Kyrkoby begravningsplats, plan N63, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Esittelijän muutettu ehdotus / Föredragandens ändrat förslag

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että N63 Kirkonkylän hautausmaan asemakaavamuutoksen ehdotus (sis. kaavaehdotuksen ja sitä koskevan aineiston) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att planförslaget för M63 Kyrkoby begravningsplats (planutkast med tillhörande material) läggs fram till påseende i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens ändrade förslag.



Kunnanhallitus /	§ 191	10.06.2024
Kommunstyrelsen		
Maankäyttöjaosto /		16.04.2025
Markanvändningssektionen		

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 10.06.2024 § 191

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää, että N63 Kirkonkylän hautausmaan asemakaavamuutoksen ehdotus (sis. kaavaehdotuksen ja sitä koskevan aineiston) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för M63 Kyrkoby begravningsplats (planutkast med tillhörande material) läggs fram till påseende i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

383/10.02.03/2024

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare, Jaakko Heikkilä, jaakko.heikkila(at)sipoo.fi

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 30.8.-30.9.2024. Muutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta. Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL), Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Museovirasto Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy, Porvoon kaupungin terveydensuojelu, Rosk'n Roll Oy Ab, Sipoon rakennusperinne ry Sibbo hembygdsförening rf, Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat rf.



Kunnanhallitus / § 191 10.06.2024
Kommunstyrelsen
Maankäyttöjaosto / 16.04.2025
Markanvändningssektionen

Lisäksi asemakaavan muutosehdotuksesta järjestettiin erilliskuuleminen 10.12.-31.12.2024 kahdelle maanomistajalle.

Nähtävilläoloaikana saapui 4 lausuntoa, jotka antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto, Porvoon museo ja Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto. Erilliskuulemisessa annettiin 1 muistutus.

Kaava-aineistoon tehtyt 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 fullmäktige att den godkänner detaljplaneändringen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - N63 Kirkonkylän hautausmaan asemakaavan muutos, kaavakartta, hyväksyttäväksi / N63 Detaljplaneändring för Kyrkoby begravningsplats , plankarta, godkännande
Liite Bilaga 2 - N63 Kirkonkylän hautausmaan asemakaavan muutos, kaavaselostus, hyväksyttäväksi / N63 Detaljplaneändring för Kyrkoby begravningsplats, planbeskrivning, godkännande
Liite Bilaga 3 - N63 Kirkonkylän hautausmaan asemakaavan muutos, kaavaselostuksen liitteet, hyväksyttäväksi / N63 Detaljplaneändring för Kyrkoby begravningsplats, planbeskrivnings bilagor, godkännande
Liite Bilaga 4 - N63 Kirkonkylän hautausmaan asemakaavan muutos, vastineraportti, hyväksyminen / N63 Detaljplaneändring för Kyrkoby begravningsplats, bemötanderapport, godkännande



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

15

N43 Nikkilän asemanseudun asemakaava ja asemakaavamuutos, osittaisen rakennuskiellon asettaminen / N43 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby stationsnejd, utfärdande av partiellt byggförbud

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

121/10.02.03/2025

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

Nikkilän asemanseudun asemakaava ja asemakaavamuutos

Asemakaava-alue sijaitsee Nikkilän aseman alueella rautatien molemmilla puolilla. Alue käsittää sekä asemakaavoitettua että asemakaavoittamatonta aluetta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 30,7 ha.

Suunnittelualueen keskellä sijaitsee Nikkilän vanha asema ja aluetta halkoo Kerava–Sköldvik-rautatie. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Ollbäckenin purolaakso ja Nikkilän vanha kylä. Alueen eteläpuolella on muun muassa asuin- ja julkisten rakennusten kortteleita.

Voimassa olevassa yleiskaavassa ja maakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoiminnoille. Nikkilän kaavarungossa alue on osoitettu asumiselle, tiivistettäväksi, sekä aseman kehittämisalue liikennejärjestelyineen ja maisema-alue.

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2024–2026.

Nikkilän asemanseudun kaavatyöllä on tarkoitus osaltaan luoda edellytykset henkilöjunaliikenteen avaamiselle Kerava–Nikkilä-rataosuudella, antamalla asemakaavalliset edellytykset Nikkilän aseman toteuttamiselle ja asemanseudun tulevalle kehittämiselle. Tämä sisältää aseman ja sen liikennejärjestelyiden suunnittelemisen.

Kaavatyön tarkoituksena on tutkia liikerakentamisen mahdollisuuksia alueella, sekä tonttien täydennysrakentamismahdollisuuksia yhdessä maanomistajien kanssa. Etenkin Nikkilän vanhassa kylässä mutta myös muualla kaava-alueella tutkitaan rakennussuojelun tarpeita.

Osana kaavatyötä päivitetään alueen vanhentuneet asemakaavat vastaamaan paremmin nykyisiä tarpeita osana asemanseutua. Samalla asemakaavassa korjataan joidenkin tonttien kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Asemakaava kuulutetaan vireille samaan aikaan rakennuskiellon kanssa.

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus

Kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolle asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta.

Asemakaavatyötä varten alueelle on perusteltua asettaa alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto. Rakennuskielto ei kuitenkaan koskisi olevan rakennuksen korjaamista tai asuinrakennusten vähäistä laajentamista. Rakennuskielto ei koskisi myöskään jo olevan rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä. Rakennuskiellon myötä alueelle astuu voimaan toimenpiderajoitus. Toimenpiderajoitus pitää sisällään velvollisuuden hakea maisematyölupaa maisemaa muuttavaan maanrakennustyöhön, puiden kaatamiseen tai muuhun näihin verrattavissa olevaan toimenpiteeseen siten kuin rakentamislain 53 §:ssä on säädetty.

Rakennuskiellon perusteluna on antaa suunnittelurauha kaavoittamiselle, kunnes on luotu edellytykset kaavan mukaiselle rakentamiselle. Rakennuskiellolla pyritään minimoimaan alueen rakentumisesta aiheutuvat haitat myöhemmälle kaavan toteuttamiselle.

Rakennuskieltoalue määrätään osittaisena, ja se ei koskisi kaavoitettavan alueen läntisintä osaa, jossa voimassa olevissa asemakaavoissa on vain yleiseen käyttöön osoitettuja aluevarauksia.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Nikkilän asemanseudun liitteessä 1 esitetylle asemakaava ja -muutosalueelle asetetaan alueidenkäyttölain 53 §:n mukainen rakennuskielto kahdeksi vuodeksi asemakaavan laatimista varten. Rakennuskielto ei koske olevan rakennuksen korjaamista tai asuinrakennusten vähäistä laajentamista. Näissä tapauksissa rakennusvalvontaviranomaisen tulee kuitenkin pyytää lausunto kaavoituspäälliköltä. Rakennuskielto ei koske myöskään jo olevan rakennuksen sisällä tapahtuvia muutostöitä. Tässä yhteydessä määrätään myös alueidenkäyttölain 202 §:n mukaisesti, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att ett byggförbud enligt områdesanvändningslagen 53 § utfärdas i två år för detaljplane- och detaljplaneändringsområdet i Nickby stationsnejd enligt bilaga 1. Byggförbudet gäller inte vid reparation av en befintlig byggnad eller mindre utvidgning av bostadsbyggnader. I dessa fall ska byggnadstillsynsmyndigheten ändå begära ett utlåtande av planläggningschefen. Byggförbudet gäller inte heller ändringsarbeten inne i en befintlig byggnad. Samtidigt bestäms att i enlighet med 202 § i lagen om områdesanvändning träder beslutet i kraft innan det vunnit laga kraft.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut



Sipoon kunta / Sibbo kommun

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

4/2025

56

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - N43 Nikkilän asemanseudun rakennuskieltoalue



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

16

Kiinteistönluovutukset / Fastighetsöverlåtelse

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

79/00.00.01.03/2025

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee kiinteistönluovutukset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknar fastighetsöverlåtelse för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor



Sipoon kunta / Sibbo kommun

4/2025

58

**Kokouskutsu / Esityslista
Möteskallelse / Föredragningslista**

Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

17

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

16.04.2025

18

Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.04.2025

Yhdyskuntajohtaja antaa ajankohtaiskatsauksen.

Samhällsdirektörens ger en översikt om aktuella ärenden.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee ajankohtaiskatsauksen tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknar översikt om aktuella ärenden för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut