

# B18 Örnvikintien EV-alueen asemakaavan muutos, hyväksyminen / B18 Detaljplaneändring för EV-området vid Örnviksvägen, godkännande

## Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 11.09.2024 § 75

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

### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Örnvikintien EV-alueen asemakaavan muutos käynnistyi kiinteistönomistajan aloitteesta. Kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kunnanhallituksen päätöksellä 26.2.2024 § 51.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.5.–17.5.2024 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana ei saapunut palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan muu kuin merkittävä ja se valmistellaan suoraan ehdotukseksi. Asemakaavan muutoksen valmistelee kiinteistönomistajan valitsema konsultti.

### **Asemakaavan tavoitteet ja mitoitus**

Asemakaavan muutos kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025. Asemakaavan muutoksella nykyisen suojaviheralue muuttuu pientaloasumiselle varatuksi alueeksi (AO). Uusi rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1300 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on osoitettu 300 k-m<sup>2</sup>.

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

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

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavan muutosehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan Energia Oy
- Helsingin kaupunki

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

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa B18 Örnvikintien EV-alueen asemakaavamuutoksen 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 detaljplanändringen för B18 EV-området vid Örnviksvägen, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

### **Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 23.09.2024 § 260**

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää asettaa B18 Örnvikintien EV-alueen asemakaavamuutoksen 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 detaljplanändringen för B18 EV-området vid Örnviksvägen, 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 19.03.2025 § 29**

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

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 11.10.-12.11.2024.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Keravan/Sipoon Energia, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, Helsingin kaupunki suunnittelualueen kiinteistön rajanaapurina, kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, Sipoon Vesi sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

Nähtävilläoloaikana saapui yhteensä 1 lausunto, jonka antoi Uudenmaan ELY-keskus. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Helsingin kaupunki ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Rakennusvalvontaviranomaista on kuultu sisäisessä neuvottelussa. Kaavaehdotuksesta saatu lausunto ja sekä siihen annettu vastine on vastineraportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksesta saadun lausunnon ja kunnan rakennusvalvonnan kuulemisen pohjalta kaava-aineistoa on täydennetty ja laadittu lopullinen hyväksyttäväksi vietävä asemakaava-aineisto.

### **Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava**

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan muutoksen rakennusoikeudeksi muodostuu 300 k-m<sup>2</sup>, mikä on sama luku kuin nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa.

Vähäisinä muutoksina tontilla on lisätty istutettavan alueen osan pinta-alaa korvaamaan rakentamisen tieltä poistettavaa puustoa. Lisäksi yleisiin määräyksiin on samasta syystä lisätty määräys, joka edellyttää välttämään puuston tarpeetonta poistamista ja juurien vahingoittamista rakentamisaikana.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset tai korjaukset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan muutoksia, jotka eivät vaikuta kaavan kokonaisratkaisuun. Myöskään kaavan vaikutukset eivät ole merkittävästi muuttuneet. Kaavan negatiivisia ilmastovaikutuksia on pyritty entisestään vähentämään puustoon ja istutuksiin liittyvillä määräyksillä.

Asemakaavan selostusta ja liitteitä on päivitetty tarpeen mukaan.

Kunnan hallintosäännön 23 § mukaan kunnanhallituksen toimivaltaan kuuluu hyväksyä asemakaava tai asemakaavan muutos, joka on vaikutuksiltaan muu kuin merkittävä. Örnvikintien EV-alueen asemakaavan muutoksen vaikutukset on arvioitu muuksi kuin merkittäviksi.

Esittelijä / Föredragande	Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric
Ehdotus / Förslag	Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää: 1) hyväksyä vastineen asemakaavaehdotuksesta annettuun lausuntoon ja 2) hyväksyä asemakaavan muutoksen.  Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar: 1) godkänna bemötandet till utlåtandet om förslaget till detaljplan och 2) godkänna detaljplaneändringen.
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.  Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.
Liitteet / Bilagor	

1102/10.02.03/2023

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää:  
1) hyväksyä vastineen asemakaavaehdotuksesta annettuun lausuntoon ja  
2) hyväksyä asemakaavan muutoksen.

Kommunstyrelsen beslutar:  
1) godkänna bemötandet till utlåtandet om förslaget till detaljplan och  
2) godkänna detaljplaneändringen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - B18 Örnvikintien EV-alueen asemakaavamuutos, kaavakartta, hyväksyminen / B18  
Detaljplaneändring för EV-området vid Örnviksvägen, plankarta, godkännande  
Liite Bilaga 2 - B18 Örnvikintien EV-alueen asemakaavamuutos, kaavaselostus, hyväksyminen /  
B18 Detaljplaneändring för EV-området vid Örnviksvägen, planbeskrivning, godkännande  
Liite Bilaga 3 - B18 Örnvikintien EV-alueen asemakaavamuutos, kaavaselostuksen liitteet,  
hyväksyminen / B18 Detaljplaneändring för EV-området vid Örnviksvägen, planbeskrivnings  
bilagor, godkännande  
Liite Bilaga 4 - B18 Örnvikintien EV-alueen asemakaavamuutos, vastineraportti, hyväksyminen /  
B18 Detaljplaneändring för EV-området vid Örnviksvägen, bemötanderapport, godkännande