

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 14.05.2025 klo 17:01 - 18:21**Paikka / Plats** Teams**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 53	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	4
§ 54	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 55	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 56	BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava, hyväksyminen / BA5 detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde, godkännande	7
§ 57	Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä, TM7 Karlsgård siirtolapuutarha, sopimuksen siirto ja päivitys / Avtal om inledande av detaljplanering, TM7 Karlsgård koloniträdgård, överföring och uppdatering av avtalet	14
§ 58	Ilmoitusasiat / Delgivningar	20



Osallistujat / Deltagare

Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.			
Rantala Juhani	17:01 - 18:21	puheenjohtaja/ordförande	
Lindroos Kicka	17:01 - 18:21	varapuheenjohtaja/viceordförande	
Lindroos Rasmus	17:01 - 18:21	jäsen/medlem	§ 56 - 58
Sinda Jarkko	17:16 - 18:21	jäsen/medlem	
Oljemark Karl-Erik	17:01 - 18:21	jäsen/medlem	
Tarvainen Ritva	17:01 - 18:21	jäsen/medlem	
Åkerfelt Tanja	17:01 - 18:21	jäsen/medlem	
Poissa/ Frånvarande			
Muu/ Övriga			
von Flittner Maria	17:01 - 18:21	kh:n edustaja/kst:s representant	
Lindqvist Kaj	17:01 - 18:21	kh. puheenjohtaja / kst. ordförande	
Roselius Eric	17:01 - 18:21	esittelijä/föredragande	
Lankinen Juhani	17:01 - 18:21	asiantuntija/sakkunnig	
Kuusiniemi Antti	17:01 - 18:21	asiantuntija/sakkunnig	
Kehä Helmi	17:01 - 18:21	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	

Allekirjoitukset
UnderskriftJuhani Rantala
puheenjohtaja
ordförandeHelmi Kehä
pöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 53 - 58

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justeratKicka Lindroos
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterareTanja Åkerfelt
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare



Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
22.5.2025 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.o.m. 22.5.2025.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 53

14.05.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.05.2025 § 53****Päätös / Beslut**

Todettiin, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.
Todettiin, että kaikki osallistuvat kokoukseen Teams-yhteydellä.

Mötet konstaterades lagligen sammankallat och beslutfört.
Det konstaterades att samtliga deltog i mötet via Teams-förbindelse.

**Sipoon kunta / Sibbo kommun****Pöytäkirja / Protokoll**Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 54

14.05.2025

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.05.2025 § 54**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Kicka Lindroos ja Tanja Åkerfelt.

Till protokolljusterare valdes Kicka Lindroos och Tanja Åkerfelt



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 55

14.05.2025

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.05.2025 § 55**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 18	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 70	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	14.05.2025

BA5 Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava, hyväksyminen / BA5 detaljplan för nordvästra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde, godkännande

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 26.02.2025 § 18

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

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

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

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

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

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

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Ehdotusvaiheeseen tehtyjä muutoksia

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

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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 18	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 70	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	14.05.2025

Keravantien lisäkaistoihin sekä jk/pp-väylän sijoittamiseen ajoradan pohjoispuolelle.

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

Asemakaavaehdotuksen mitoitus

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

Asemakaavaehdotus mahdollistaa yhteensä 90 000 k-m² rakennusoikeutta työpaikkatoimintoja (T-5) varten. Kortteli 34007 muodostuu kahdesta ohjeellisesta tontista: tontin 1 laajuus on noin 113 000 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 60 000 k-m², tontin 2 laajuus on noin 55 000 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 30 000 k-m². T-5-alueelle voidaan rakentaa korkeintaan 4-kerroksia rakennuksia ja 20 % rakennusoikeudesta voidaan käyttää toimistotiloihin.

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

Liikenne

Kaavamuutosalueella sijaitsee Keravan ja Kilpilahden alueen välisen Öljytien / Keravantien (mt 148) valo-ohjattu liittymä, jonka kautta välittyy pääosa eteläpuolisen logistiikka-alueen liikenteestä. Liittymä toimii Kyllästämöntien kautta myös pohjoiseen, kohti Martinkyläntietä suuntautuvan liikenteen solmukohtana (tulevaisuudessa Talman keskuksen eteläinen yhteys). Liittymän palvelutaso on nykyisellään hyvällä



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 18	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 70	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	14.05.2025

tasolla, ruuhkaa ei juurikaan muodostu. Selvityksen tulosten perusteella liittymän palvelutaso tulee tulevaisuudessa laskemaan merkittävästi Bastukärrin vielä toteutumattoman kaavavarannon sekä Talman keskusta-alueen toteutumisen myötä. Tulevaisuudessa mt148 nykyinen 1+1-kaistainen väylä tulee parantaa 2+2-kaistaiseksi välillä Bastukärr-Kerava ja samalla liittymän kaistajärjestelyjä tulee kehittää valo-ohjattuna liittymänä. Selvityksen mukaan pelkkä BA5 asemakaavoitus yleisen liikennemäärän kasvun kanssa (10 %) ei merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta Keravantiellä / Bastukärrin liittymissä, mutta Kyllästämöntien liittymän parannustoimenpiteitä olisi perusteltua toteuttaa jo lähitulevaisuudessa, jotta varmistutaan liikenteen sujuvuudesta maankäytön kehittyessä.

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

Suhde kunnan strategiaan

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

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 18	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 70	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	14.05.2025

- Kyllästämöntien tiekunta

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa BA5 Bastukärrin asemakaavan aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

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

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 10.03.2025 § 70

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää asettaa BA5 Bastukärrin asemakaavan aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

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

Käsittely / Behandling



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 18	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 70	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	14.05.2025

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.05.2025 § 56

715/10.02.03/2024

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Antti Kuusiniemi,
antti.kuusiniemi@sipoo.fi

Asemakaavan valmistelu

Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavaehdotus oli nähtävillä 20.3.2025–21.4.2025. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Huoltovarmuuskeskus, GasGrid Finland Oy, Helsingin seudun liikenne (HSL), Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, Sipoon Vesi -liikelaitos, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Sipoon/Keravan Energia Oy, Rosk'n Roll Oy Ab, Suomen Luonnonsuojeluliitto (Sipoo), Porvoon ympäristöterveydenhuolto, Sipoon kunnan ympäristövalvonta, Sipoon kunnan rakennusvalvonta ja Kyllästämöntien tiekunta.

Nähtävilläoloaikana saapui yhteensä 8 lausuntoa ja 1 muistutus. Lausunnon antoivat Keravan kaupunki, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Uudenmaan ELY-keskus, Sipoon/Keravan Energia Oy, Tukes, Sipoon rakennusvalvontaviranomainen, Sipoon ympäristönsuojeluviranomainen ja Porvoon ympäristöterveysjaosto. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

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

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttävään asemakaava-aineistoon on tehty seuraavat muutokset:

- Kaavaselostukseen on täydennetty maa-aineksen ottamiseen liittyvä kappale sekä alueen esirakentamista ohjaavia liitteitä.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 18	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 70	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	14.05.2025

- Kaavakartalle on lisätty alueen tuleva korkotaso sekä annettu maa-aineksen ottoon ja kiertotalouteen liittyvät sanalliset asemakaavamääräykset.
- Asemakaavaselostusta on täydennetty meluhaitan sekä ilmastovaikutusten arvioinnin osalta. Lisäksi ilmastovaikutusten arviointiin on korjattu Planect-työkalun versiopäivityksen myötä muuttuneet energiapäästöjen laskentakertoimet. Alueen kokonaispäästöjä on arvioitu laajemmin myös esirakentamisen osalta.

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

Maankäyttösopimukset

Ennen asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa on kunnan ja tarvittavien maanomistajatahojen kesken oltava allekirjoitettu maankäyttösopimus.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää: 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, 2) esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi sekä 3) todeta, että ennen BA5 asemakaavan hyväksymistä kunnanvaltuustossa kunnan ja määrättyjen maanomistajien kesken on oltava allekirjoitettu maankäyttösopimus.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar: 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget, 2) föreslå fullmäktige att det godkänner detaljplanen samt 3) konstatera att innan kommunfullmäktige godkänner detaljplanen för BA5 ska det finnas ett undertecknat markanvändningsavtal mellan kommunen och bestämda markägare.

Paragrafen justeras omedelbart.

**Sipoon kunta / Sibbo kommun****Pöytäkirja / Protokoll**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.11.2024
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 18	26.02.2025
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 70	10.03.2025
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	14.05.2025

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosa, asemakaavakartta, -määräykset ja -merkinnät

Liite Bilaga 2 - BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosa, asemakaavan selostus

Liite Bilaga 3 - BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosa, asemakaavaselostuksen liitteet

Liite Bilaga 4 - BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosa, vastineraportti



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 348	08.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	14.05.2025

Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä, TM7 Karlsgård siirtolapuutarha, sopimuksen siirto ja päivitys / Avtal om inledande av detaljplanering, TM7 Karlsgård koloniträdgård, överföring och uppdatering av avtalet

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.10.2021 § 71

Valmistelija / Beredare: Kaavoituspäällikkö / planlägningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Asemakaavatyö (TM7 Karlsgård siirtolapuutarha) on mukana Sipoon kaavoitusohjelmassa 2021-2025. Sopimusalueen länsiosa sijaitsee Sipoon yleiskaavan 2025 A-alueella (asemakaavoitetta-vaksi tarkoitettu alue), ja itä- ja pohjoispuoliset osat Sipoon yleiskaavan 2025 MTH-alueella. Yleiskaavaa tarkentavassa Talman osayleiskaavassa (tullut voimaan 8.3.2017) sopimusalueen Kylänpääntien pohjoispuoliset osat on osoitettu MT-alueeksi (maatalousalue) ja tien eteläpuoliset osat M-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue), joka on paikallisesti arvokasta kulttuurimaisema-aluetta.

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa Talman tulevan taajaman vapaa-ajantoimintoja laajentavan ja parantavan siirtolapuutarhakokonaisuuden toteuttaminen. Alueelle ei ole tarkoitus sijoittaa pysyvää asutusta. Alueen toteutus tapahtuu kunnalle koituvien infra- ja mahdollisten palvelurakentamisen investointikustannusten osalta kustannusneutraalisti.

Sopimuksen sisältö:

Sipoon kunta ja maanomistaja ovat neuvotelleet sopimuksesta koskien asemakaavoituksen käynnistämistä. Tarvittaessa kunta ja maanomistaja neuvottelevat asemakaavamuutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen.

1. Kunta käynnistää Sopimusalueen asemakaavan laatimisen 31.1.2022 mennessä. Tavoitteena on, että asemakaava on laadittu 31.12.2022 mennessä.
2. Yhteistyökumppani maksaa Kunnalle asemakaavan valmistelun, mm. kuulutukset ja muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina 10000 euroa riippumatta siitä, hyväksyykö Kunta valmisteltavan asemakaavan. Kustannukset peritään, kun asemakaavaehdotus on hyväksytty kunnanhallituksessa.
3. Kunta ohjaa asemakaavan laadintaa ja piirtää lopullisen kaavakartan ehdotusvaiheessa. Sopimusalueen osalta Yhteistyökumppani ja kunta laativat yhdessä Sopimusaluetta koskevan suunnitelman ja luonnosvaiheen kaavakartan, joidenka laatimisen kustannuksista vastaa Yhteistyökumppani. Yhteistyökumppani maksaa kaikki



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 348	08.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	14.05.2025

konsulttikustannukset, jotka liittyvät Sopimusalueen kaavoitukseen. Edellä mainittuihin kustannuksiin luetaan asemakaavan laatimisen ja käsittelyn sekä tässä yhteydessä tarvittavien maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämien tai hankkeen toteuttamisen muutoin edellyttämien selvitysten ja vaikutusten arvioinnin kustannukset.

Päätös raukeaa 31.12.2021 mikäli molemmat osapuolet eivät ole allekirjoittaneet kaavoituksen käynnistämissopimusta.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle liitteen 1 mukaisen sopimuksen hyväksymistä. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att ett avtal i enlighet med bilaga 1 godkänns. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.

Käsittely / Behandling Ritva Tarvainen ehdotti, että asia palautetaan jatkovalmisteluun. Max von Hellens kannatti Ritva Tarvaisen ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu palautusehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Ritva Tarvaisen palautusehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Asian käsittelyä jatketaan, "jaa" (5 kpl): Rasmus Lindroos, Mia Wikström, Karl-Erik Oljemark, Jarkko Sinda, Kicka Lindroos

Tarvaisen vastaehdotus, "ei" (2 kpl): Ritva Tarvainen, Max von Hellens

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 5-2.

Ritva Tarvainen föreslog att ärendet remitteras för vidareberedning. Max von Hellens understödde Ritva Tarvainsens förslag.

Ordföranden konstaterade att det i ärendet gjorts ett understött förslag om återremittering och att omröstning därför var påkallad. Ordföranden



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 348	08.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	14.05.2025

föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder ja Ritva Tarvainsens förslag om återremittering röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Behandlingen av ärendet fortsätter, "ja" (5 st): Rasmus Lindroos, Mia Wikström, Karl-Erik Oljemark, Jarkko Sinda, Kicka Lindroos

Ritva Tarvainsens förslag om remittering, "nej" (2 st): Ritva Tarvainen, Max von Hellen

Ordförande konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 5-2 beslutade fortsätta behandlingen av ärendet.

Påttös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände föredragandes förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 08.11.2021 § 348

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää hyväksyä liitteen 1 mukaisen sopimuksen. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.

Kommunstyrelsen beslutar godkänna ett avtal i enlighet med bilaga 1. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.

Käsittely / Behandling



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 348	08.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	14.05.2025

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.05.2025 § 57

1152/10.02.03/2021

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

Asemakaava TM 7 Karlsgårdin siirtolapuutarha on kuulutettu vireille 24.2.2022 ja asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 27.4.2023–2.6.2023. Asemakaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen sopimuskumppani, J & O Tiimi Oy, on myynyt kiinteistön 753-421-1-122 Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy:lle. Sopimus- ja vireillä olevan asemakaavan kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan kiinteistölle 753-421-1-122.

Kiinteistöä 753-421-1-122 koskevassa kauppakirjassa myyjä (J & O Tiimi Oy) ja ostaja (Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy) on sopinut asemakaavoituksesta mm. seuraavasti:

Ostaja vastaa kokonaisvaltaisesti kaavoitusprosessin eteenpäin viemisestä ja siitä syntyvistä kustannuksista.

Sekä

Asemakaavan vahvistaminen on tämän kaupan olennainen edellytys, minkä takia tämä kauppa purkautuu, mikäli asemakaavaa ei vahvisteta.

Kunnan ja J & O Tiimi Oy :n välillä solmitun asemakaavan käynnistämissopimuksen (KH 08.11.2021 § 348) mukaan:

Yhteistyökumppani ei saa siirtää tätä sopimusta osittain tai kokonaan kolmannelle ilman Kunnan suostumusta. Suostumuksesta päättää kunnanhallitus ja Yhteistyökumppani tulee hakea kirjallinen suostumus ennen sopimuksen siirtämistä.

sekä

Mikäli Yhteistyökumppani luovuttaa Sopimusalueen osittain tai kokonaan kolmannelle tämän sopimuksen voimassa ollessa, maanomistaja vastaa edelleen Kuntaan nähden tämän sopimuksen mukaisista velvoitteista, ellei Kunta ole kirjallisesti hyväksynyt siirron saajaa.

Näin ollen asemakaavoituksen jatkaminen uuden maanomistajan kanssa edellyttää kunnanhallituksen suostumuksen sopimuksen siirtämisestä.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 348	08.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	14.05.2025

Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy on lähestynyt kuntaa sähköpostitse 20.3.2025 ja ilmoittanut halukkuutensa jatkaa TM 7 Karlsgårdin siirtolapuutarhan asemakaavan laadintaa samoin tavoittein ja edellytyksin kuin kiinteistön edellinen omistaja sekä pyytänyt asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen siirtoa. Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy on toimittanut pyynnön yhteydessä selvityksen yhtiön taloudellisesta tilanteesta.

Kunta on pitänyt erillisen neuvottelun ostajan ja myyjän kanssa koskien sopimustilannetta sekä kaavoituksen jatkamisen edellytyksistä.

Kunnan ja Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy :n kesken on kunnan aloitteesta sovittu sopimuksen päivityksistä. Päivitykset ovat lähinnä teknisluontoisia ja tarkentavat sopijaosapuolten vastuita ja velvoitteita, lähinnä maanomistajan osalta. Lisäksi sopimuksesta on poistettu niitä velvoitteita, jotka ovat toteuneet, eikä niistä ole nykytilanteessa tarvetta erikseen sopia. Muilta osin päivitetty sopimus vastaa luonteeltaan alkuperäistä sopimusta.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

- 1) hyväksyä J & O Tiimi Oy sopimuksen siirron Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy:lle liitteen 1 mukaisessa päivitetystä muodossa. Sopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.9.2025, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.
- 2) valtuuttaa tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus.
- 3) valtuuttaa Kaavoituspäällikkö tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia ennen allekirjoittamista.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

- 1) godkänna överföringen av avtalet med J & O Tiimi Oy till Härmän liike- ja lomahuoneistot Oy med uppdateringar i enlighet med bilaga 1. Avtalet ska undertecknas senast 30.9.2025, annars upphör detta beslut att gälla.
- 2) befullmäktiga tomtchefen och planläggningschefen att underteckna avtalet enligt detta beslut.
- 3) befullmäktiga planläggningschefen att göra tekniska ändringar och korrigeringar i avtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling Ritva Tarvainen ehdotti että asia jätetään pöydälle.

**Sipoon kunta / Sibbo kommun****Pöytäkirja / Protokoll**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 71	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 348	08.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 57	14.05.2025

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto kannatti pöydällepanoehdotusta yksimielisesti.

Ritva Tarvainen föreslog att ärendet bordläggs.

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen understödde bordläggningsförslaget enhälligt.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt bordlägga ärendet.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä, TM7 Karlsgård siirtolapuutarha

Liite Bilaga 2 - Sopimusalue, TM7 Karlsgård siirtolapuutarha



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 58

14.05.2025

Ilmoitusasiat / Delgivningar**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.05.2025 § 58**

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasioita ei ollut.

Det fanns inga delgivningar.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 53, § 54, § 55, § 56, § 57, § 58

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

BESVÄRSFÖRBUD

Enligt 136 § i kommunallagen (10.4.2015/410) får omprövning inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.