

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 08.09.2021 klo 17:40 - 20:48**Paikka / Plats** Teams etäkokous / Teams distansmöte - Juhlatalo, Brander Sali, Vanha vesitorinmäki 1 / Festsalen, Branderssalen. Gamla vattentornsbacken 1.**Käsittellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 52	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	4
§ 53	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 54	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 55	N49 Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutos, hyväksyminen / N49 Detaljplaneändring för kvarteren 1015 (f.d. busstationen), 1008 och 1006, godkännande	7
§ 56	N60 Oikopolku, asemakaavamuutos / N60 Genstigen, detaljplaneändring	15
§ 57	Lausunto Mäntsälän yleiskaava 2050 – kaavaluonnos / Utlåtande om Mäntsälas generalplan 2050 - planutkast	21
§ 58	Pohjanniityn asemakaava-alueen (NG 9) tontinluovutusperiaatteet / Principer för tomtöverlåtelse på Norrängen detaljplanområde (NG 9)	32
§ 59	Pähkinälehdon asemakaava-alueen tontin myynti / Försäljning av tomt på Hassellundens detaljplaneområde - 753-419-0004-1837 K546T2, Kiiruna Asunnot Oy	35
§ 60	Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-408-0005-0065 Granängen / Inköp av fast egendom fastigheten 753-408-0005-0065 Granängen	37
§ 61	Vuoden 2022 talousarvio ja vuosien 2023-2024 taloussuunnitelma, Kehitys- ja kaavoituskeskus / Budgeten år 2022 och ekonomiplanen åren 2023-2024, Utvecklings- och planläggningscentralen	38
§ 62	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelser	39
§ 63	Maankäyttöjaoston kokousaikataulu syksy 2021 / Markanvändningssektionens mötestidtabell hösten 2021	40
§ 64	Ilmoitusasiat / Delgivningar	41



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Rantala Juhani	17:40 - 20:48	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:40 - 20:48	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Lindroos Rasmus	17:40 - 20:48	jäsen/medlem	
	Oljemark Karl-Erik	17:40 - 20:48	jäsen/medlem	
	Sinda Jarko	17:40 - 20:48	jäsen/medlem	
	Tarvainen Ritva	17:40 - 20:48	jäsen/medlem	
	Wikström Mia	17:40 - 20:48	varajäsen/ersättare	(etänä/distans)
Poissa/ Frånvarande	Lindqvist Clara			
Muu/ Övriga	Lindqvist Kaj	17:40 - 20:48	kh. puheenjohtaja / kst. ordförande	
	Virtanen Tapio	17:40 - 20:48	kh:n edustaja/kst:s representant	(etänä/distans)
	Pokkinen Ahti	17:40 - 20:48	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Siren Pirjo	17:40 - 20:48	esittelijä/föredragande	
	Maja Paulina	17:40 - 20:48	pöytäkirjanpitäjä/protokollföreläsare	
	Kaski Suvi	17:40 - 19:50	asiantuntija/sakkunnig	§52-58
	Lyytinen Jarkko	17:40 - 20:48	asiantuntija/sakkunnig	(etänä/distans)
	Rouhiainen Anna-Leena	17:40 - 20:48	asiantuntija/sakkunnig	
	Söderholm Dennis	17:40 - 20:48	asiantuntija/sakkunnig	(etänä/distans)
	Tallberg Dan	17:40 - 20:48	asiantuntija/sakkunnig	
Ylimäki Jani	17:40 - 19:02	asiantuntija/sakkunnig	§52-57	

Allekirjoitukset
Underskrift

Juhani Rantala

Paulina Maja

puheenjohtaja
ordförandepöytäkirjanpitäjä
protokollföreläsareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 52 - 64

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu



Protokollet elektroniskt
justerat

Rasmus Lindroos

Kicka Lindroos

pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

16.09.2021



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 52

08.09.2021

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 52

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen. Todettiin, että Mia Wikström, Tapio Virtanen, Jarkko Lyytinen ja Dennis Söderholm osallistuvat Teamsin kautta.

Markanvändningssektionen konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört. Den konstaterades att Mia Wikström, Tapio Virtanen, Jarkko Lyytinen och Dennis Söderholm deltar via Teams.

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

§ 53

08.09.2021

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 53**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Kicka Lindroos ja Rasmus Lindroos.

Till protokolljusterare valdes Kicka Lindroos och Rasmus Lindroos.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 54

08.09.2021

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 54

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 55

08.09.2021

**N49 Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutos, hyväksyminen /
N49 Detaljplaneändring för kvarteren 1015 (f.d. busstationen), 1008 och 1006, godkännande**

MAAJAOS § 128

Maankäyttöjaosto /Markanvändningssektionen 19.11.2019

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Dennis Söderholm,
dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 2.5.2019. Aloituvaiheessa järjestettiin tapaamiset kaava-alueen maanomistajien kanssa, jossa keskusteltiin kaavaratkaisuista ja kaavan tavoitteista. Linja-autoaseman alueelle on laadittu viitesuunnitelma vuonna 2014.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakennuksien rakentamista Nikkilän entisen linja-autoaseman alueelle. Samalla tarkistetaan naapurikorttelien maankäyttöä ja arvokkaiden rakennusten suojelumerkintöjä.

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaava mahdollistaa korttelissa 1015 sijaitsevan entisen linja-autoaseman korvaamisen kerrostaloilla ja rivitalolla. III–IV-kerroksiset kerrostalot sijoitetaan Ison Kylätien varrelle ja II-kerroksinen rivitalo tontin takaosaan pysäköintikannen päälle. Korttelin pysäköinti järjestetään osittain rinteeseen upotetulla pysäköintikannella.

Korttelissa 1008 kaava mahdollistaa nykyisten pientalotonttien täydennysrakentamisen uusilla pientaloilla. Ison Kylätien varren arvokkaat rakennukset liiketiloineen säilyvät. Tonttien rakennustehokkuus on $e=0,35$. Voimassa olevassa vanhentuneessa asemakaavassa nykyiset arvokkaat rakennukset oli tarkoitettu korvattaviksi pienkerrostaloilla samalla rakennustehokkuudella.

Korttelissa 1006 Ison Kylätien varren ilme säilyy kaksikerroksisilla liiketilojen varustetuilla taloilla. Tontin takaosaan saa rakentaa kaksikerroksisia pienkerrostaloja tai rivitaloja kolmelle tontille. Pysäköinti järjestetään korttelin sisäosissa viherkatoksellisiin pysäköintikatoksiin. Voimassa olevassa vanhentuneessa asemakaavassa korttelin arvokkaat rakennukset oli tarkoitus korvata II–III-kerroksisilla lamellitaloilla. Korttelin rakennusoikeus säilyy



suurin piirtein saman suuruisena.

Katuyhteydet säilyvät ennallaan. Rakentamaton Kaskiniitynpolku on tarkoitus toteuttaa kaavan rakentamisen yhteydessä ja sen kautta järjestetään myös pääsy osalle tonteista.

Kaava-alueella sijaitsevista neljästä arvokkaiksi luokitelluista rakennuksista kahta esitetään asemakaavalla suojeltavaksi. Rakennuksista laadittujen kuntoselvitysten perusteella toiset kaksi arvokasta rakennusta ovat niin on huonossa kunnossa, että niitä ei kannata enää korjata.

Suunnittelualueen laajuus on n. 1,58 ha ja suunnittelualueen rakennusalan rakennusoikeus on 8 147 k-m². Alueen nykyisten rakennusten kerrosala on rakennusrekisterin mukaan 1 524 k-m². Korttelitehokkuus vaihtelee e= 0,35...e= 0,78. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 120–140 asukkaalle. Liiketilaa arvioidaan tulevan kaava-alueelle vähintään 800 k-m².

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Museovirasto
- Keravan Energia Oy

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

Liitteet / Bilagor

Liite 1/ 128.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoskartta ja kaavamääräykset

Liite 2/ 128.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostus

Liite 3/ 128.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostuksen liitteet

Puheenjohtajan selonteko

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutoksen, kaava N49, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston)



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 55

08.09.2021

nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Ordförandens redogörelse

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplaneändring för kvarteren 1015 (f.d. busstationen), 1008 och 1006, plan N49, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti puheenjohtajan selonteon. Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt ordförandens redogörelse.

MAAJAOS § 55

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.8.2020

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavaluonnos oli nähtävillä 28.11.–30.12.2019 ja siitä jätettiin seitsemän lausuntoa eikä yhtään muistutusta. Palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia kaavamääräyksiin, sekä laadittu rakenteiden kuntotutkimukset arvokkaista rakennuksista. Lisäksi on laadittu rakennustapaohjeet ja tarkennettu rakennusaloja. Kaavateknisistä syistä kaava-alueeseen on otettu mukaan Mixintien katualue. Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä.

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

Kaavaehdotuksen rakenne

Asemakaava mahdollistaa korttelissa 1015 sijaitsevan entisen linja-autoaseman korvaamisen kerrostaloilla ja rivitalolla. III–IV-kerroksiset kerrostalot sijoitetaan Ison Kylätien varrelle ja II-kerroksinen rivitalo tontin takaosaan pysäköintikannen päälle. Korttelin pysäköinti järjestetään osittain rinteeseen upotetulla pysäköintikannella.

Korttelissa 1008 kaava mahdollistaa nykyisten pientalotonttien



täydennysrakentamisen uusilla pientaloilla. Ison Kylätien varren arvokkaat rakennukset liiketiloineen säilyvät. Tonttien rakennustehokkuus on $e=0,35$. Voimassa olevassa vanhentuneessa asemakaavassa nykyiset arvokkaat rakennukset oli tarkoitettu korvattaviksi pienkerroistaloilla samalla rakennustehokkuudella.

Korttelissa 1006 Ison Kylätien varren ilme säilyy kaksikerroksisilla liiketiloin varustetuilla taloilla. Tontin takaosaan saa rakentaa kaksikerroksisia pienkerrostaloja tai rivitaloja kolmelle tontille. Pysäköinti järjestetään korttelin sisäosissa viherkatoksellisiin pysäköintikatoksiin. Voimassa olevassa vanhentuneessa asemakaavassa korttelin arvokkaat rakennukset oli tarkoitus korvata II–III-kerroksisilla lamellitaloilla. Korttelin rakennusoikeus säilyy suurin piirtein saman suuruisena.

Katuyhteydet säilyvät ennallaan. Rakentamaton Kaskiniitynpolku on tarkoitus toteuttaa kaavan rakentamisen yhteydessä ja sen kautta järjestetään myös pääsy osalle tonteista.

Kaava-alueella sijaitsevista neljästä arvokkaiksi luokitelluista rakennuksista kahta esitetään asemakaavalla suojeltaviksi. Rakennuksista laadittujen kuntoselvitysten perusteella toiset kaksi arvokasta rakennusta ovat niin on huonossa kunnossa, että niitä ei kannata enää korjata. Kaavaratkaisu kuitenkin mahdollistaa niiden säilymisen tai muussa tapauksessa niiden korvaamisen samankaltaisilla rakennuksilla.

Suunnittelualueen laajuus on n. 1,68 ha ja suunnittelualueen rakennusalan rakennusoikeus on 8 177 k-m². Alueen nykyisten rakennusten kerrosala on rakennusrekisterin mukaan 1 524 k-m². Korttelitehokkuus vaihtelee $e= 0,35$... $e= 0,78$.

Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 120–140 asukkaalle.

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

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 55

08.09.2021

- Keravan Energia Oy
- Sipoon kunnan katu- ja viheralueet-yksikkö
- Sipoon kunnan ympäristövalvonta
- Sipoon kunnan rakennusvalvonta
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu
- Sipoon Yrittäjät ry
- Sipoon rakennusperintö ry

Liitteet / Bilagor

Liite 1/ 55.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuskartta ja kaavamääräykset

Liite 2/ 55.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuksen selostus

Liite 3/ 55.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuksen havainnepiirros

Liite 4/ 55.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuksen rakennustapaohje

Liite 5/ 55.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet

Kehitysjohdajan ehdotus

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että N49 Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi kokouksessa.

Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för N49 Detaljplaneändring för kvarteren 1015 (f.d. busstationen), 1008 och 1006 läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Paragrafen justeras omedelbart på mötet.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi kokouksessa.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 55

08.09.2021

Paragrafen justerades omedelbart på mötet.

KH § 205

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 24.8.2020

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1 / 205. § KH: Asemakaavaehdotuskartta ja kaavamääräykset

Liite / Bilaga 2 / 205. § KH: Asemakaavaehdotuksen selostus

Liite / Bilaga 3 / 205. § KH: Asemakaavaehdotuksen havainnepiirros

Liite / Bilaga 4 / 205. § KH: Asemakaavaehdotuksen rakennustapaohje

Liite / Bilaga 5 / 205. § KH: Asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää, että N49 Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för N49 Detaljplaneändring för kvarteren 1015 (f.d. busstationen), 1008 och 1006 läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att nödvändiga utlåtanden begärs angående planförslaget.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 55

969/10.02.03/2021

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

Kaavoitusprosessin vaihe

Asemakaavaehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 10.9.–12.10.2020.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 55

08.09.2021

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Sipoon Vesi -liikelaitos, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Sipoon Energia Oy, Sipoon kunnan katu- ja viheralueet-yksikkö, Sipoon kunnan ympäristövalvonta, Sipoon kunnan rakennusvalvonta, Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto, Sipoon Yrittäjät ry, Sipoon rakennusperintö ry. Lausunnon antoivat Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto, Sipoon Energia, Uudenmaan ELY-keskus, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo ja Sipoon Rakennusperinne ry. Sipoon kunnan rakennusvalvonnan kanssa järjestettiin sisäinen neuvottelu. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä muistutusta.

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

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

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan ratkaisu on pysynyt kaavaehdotuksen (päiväty 17.8.2020) kaltaisena.

Kaavaselostusta on täydennetty lähinnä kaavaprosessin viimeisimpien vaiheisiin liittyvien tietojen osalta. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin sekä kaavaselostukseen on tehty muutama tekninen korjaus saatujen lausuntojen pohjalta. Lisäksi rakennusrapaohjeen värikarttoja on muutettu alueelta tehdyn tarkemman värianalyysin perusteella ja pysäköintimääräykset on muutettu 23.11.2020 hyväksytyyn Sipoon uusien pysäköintilinjausten mukaisiksi

Kaavaan tehdyt muutokset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan teknisiä korjauksia, jotka eivät muuta kaavan kokonaisratkaisua.<valmisteluteksti tähän>

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

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

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

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

Käsittely / Behandling



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 55

08.09.2021

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite – Bilaga 1 N49 Asemakaavakartta ja kaavamääräykset

Liite – Bilaga 2 N49 Asemakaavan selostus

Liite – Bilaga 3 N49 Asemakaavan havainnepiirros

Liite – Bilaga 4 N49 Asemakaavan rakennustapaohje

Liite – Bilaga 5 N49 Vastineraportti

Liite – Bilaga 6 N49 Asemakaavan selostuksen liitteet



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 56

08.09.2021

N60 Oikopolku, asemakaavamuutos / N60 Genstigen, detaljplaneändring

MAAJAOS § 93

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 9.12.2020
Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / planläggare, Jani Ylimäki
jani.ylimaki(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö on pantu vireille 18.6.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.6.2020 alkaen 19.6.2020 saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu yhtään mielipidettä.

Kaavatyön tavoitteet

Suunnittelualue on maakuntakaavassa ja yleiskaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja pääosa suunnittelualueesta on merkitty pohjavesialueeseen kuuluvaksi. Suunnittelualueella on voimassa N 1 ja N 24 asemakaavat. Kaavoissa suunnittelualue on merkitty puistoiksi (VP), (P) ja (P1). Asemakaavat ovat tullee voimaan 19.12.1972 ja 16.1.1994.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää taajamarakennetta ja tätä kautta mahdollistaa Nikkilään riittävästi asuinrakentamista. Sipoon uudessa strategiassa (valtuusto 29.1.2018) on linjattu tavoitteita. Strategian mukaisesti tavoitteena on mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 600–800 asukkaalla. Yksi kunnan keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-välillä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, ja tämän tiimoilta Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen. Nikkilän alueen kehittäminen on keskeisellä sijalla yhdessä Talman kehityksen kanssa tavoitellun henkilöjunaliikenteen saamiseksi rataosuudelle.

Kaavaratkaisun tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain asettamien asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti (54 §) luoda edellytykset terveelliselle, toimivalle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavatyötä on jatkettu laatimalla asemakaavaluonnos osallistumis- ja arviointisuunnitelman pohjalta.

Kaavaluonnoksen rakenne

Kaavamuuotosalueelle kuljetaan henkilöautolla Puistikkotietä pitkin. Puistikkotieltä pääsee asemakaavassa muodostettuihin pien- ja rivitalojen korttelialueille (AR-3). Puistikkotietä jatkamalla päästään asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-10). Kevyt liikenne pääsee kaavamuuotosalueelle Lehtimäenkujan, Nikkiläntien tai Puistikkotien kautta. Linja-autopysäkiltä pääsee kaava-alueelle suoraan Oikopolkua pitkin.

Kaava mahdollistaa asuinkerrostalojen toteuttamisen kortteliin 2037 sekä rivitalojen toteuttamisen kortteleihin 2038 ja 2039.

Kortteliin 2037 voidaan rakentaa suurimmillaan viisikerroksisia



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 56

08.09.2021

asuinkerrostaloja, joiden rakennusoikeus on yhteensä 4000 kerroneliötä. Talousrakennuksille on annettu lisäksi rakennusoikeutta 200 kerrosneliötä. Leikkialueen pinta-ala on yhteensä noin 330 neliötä. Kortteliin on mahdollista toteuttaa yli 54 autopaikkaa. Korttelin läpi kulkee sähkö- sekä vesijohtoja ja tämä osa-alue on pidettävä vapaana pysäköintialueen kohtaa lukuun ottamatta. Sähkö- ja vesijohdot kulkevat pysäköintialueen alta.

Kortteliin 2038 voidaan rakentaa rivitaloasuntoja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on korkeintaan 1000 kerrosneliötä. Kortteliin voidaan toteuttaa 15 autopaikkaa.

Kortteliin 2039 voidaan rakentaa rivitaloasuntoja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on korkeintaan 1000 kerrosneliötä. Kortteliin voidaan toteuttaa 15 autopaikkaa.

Koko suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,27 ha. Asemakaavassa annettava rakennusoikeus on yhteensä 6200 kerrosneliötä, josta 4200 kerrosneliötä on varattu asuinkerrostalojen korttelialueen käyttöön ja 2000 kerrosneliötä rivitalojen käyttöön.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Porvoon museo Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (arkeologiset asiat)
- Porvoon museo Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (rakennusperintö)
- Sipoo - Kuntatekniikka
- Sipoo – Ympäristönsuojelu

Liitteet / Bilaga

Liite / Bilaga 1/ 7 MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen kaavakartta ja kaavamääräykset

Liite / Bilaga 2/ 7 MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostus liitteineen

Kehitysjohdajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää asettaa N 60 Oikopolun asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för N 60 Detaljplaneändring för Genstigen i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 56

08.09.2021

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisillä korjauksilla.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 56

1021/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / planläggare, Jani Ylimäki
jani.ylimaki(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö on pantu vireille 18.6.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 18.6.2020 alkaen 19.7.2020 saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei annettu yhtään mielipidettä. Kaavaluonnos tarvittavineen materiaaleineen asetettiin nähtäville 14.1-12.2.2021 välikseksi ajaksi. Kaavaluonnoksesta annettiin viisi viranomaislausuntoa.

Uudenmaan ELY-keskus vaati lausunnossaan perustelemaan paremmin muuttuvan viheryhteyden tilanteen koskien Nikkilän pohjoisemman ja eteläisen yhteyksien saavutettavuutta. ELY-keskus vaati lausunnossaan myös selvittämään tarkemmin suunnittelualueen melu ja tärinä tilannetta. ELY-keskus pyysi myös lisäämään kaavamääräyksiin alimman kaivuutason ja pohjaveden pinnan väliseksi suojaetäisyydeksi kaksi metriä. Paineellinen pohjavedenpinta tulisi myös huomioida rakentaessa. Hulevesien käsittely pitäisi myös huomioida paremmin kaavassa.

Rakennusvalvonta pyysi lausunnossaan huomioimaan muutamia yksityiskohtia. Rivitalokorttelien pysäköintipaikkojen riittävyys tulisi tarkistaa. Vuoropysäköintiä koskeva määräys tulisi myös ottaa uudelleen harkintaan. Julkisivuja koskevissa määräyksissä olisi rakennusvalvonnan mukaan hyvä pysyä yleisesti puu- ja rapatuissa julkisivuissa. Rakennusvalvonta pyysi myös tarkentamaan ohjeellisten ja sitovien kaavamääräyksiä yhdenmukaisuudet. Pohjavesialueen selkeämpi kuvaus olisi myös toivottavaa.

Sipoon energian mukaan uudet rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkostoon. Sipoon energia muistutti lausunnossaan myös mahdollisten tekniikan siirtämisen kustannuksien kuuluvan tilaajalle.

Porvoon museolla ei ollut huomautettavaa kulttuuriympäristöstä. Porvoon museon mukaan ei ole painavaa syytä selvittää kulttuuriperintöäkään tarkemmin.



Lausuntojen pohjalta laadittiin asemakaavaehdotus, Asemakaavaehdotuksessa rivitalojen pysäköintialueen mitoitukset tarkistettiin ja laajennettiin riittäväksi korttelien tarpeeseen. Korttelin 2038 pysäköintialuetta siirrettiin vasemmalle, jotta Oikopolkua kuljettaessa vastapäätä sijaitsee istutettavaa aluetta pysäköintipaikkojen sijaan. Rivitalokorttelien välinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys asetettiin parempaan kulmaan, jotta yhteys viheralueelle olisi selkeämpi. Rivitalokorttelien mitoitukset muuttuivat myös hieman muutoksen vuoksi. Luonnosvaiheen jälkeen melu- ja tärinätilannetta tarkasteltiin syvällisemmin ELY-keskuksen lausunnon seurauksena. Konsulttityönä tilattiin myös rakennettavuus- ja luontoselvitys. Kaavamääräyksiä myös tarkennettiin kaavaehdotukseen.

Kaavatyön tavoitteet

Suunnittelualue on maakuntakaavassa ja yleiskaavassa merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja pääosa suunnittelualueesta on merkitty pohjavesialueeseen kuuluvaksi. Suunnittelualueella on voimassa N 1 ja N 24 asemakaavat. Kaavoissa suunnittelualue on merkitty puistoiksi (VP), (P) ja (P1). Asemakaavat ovat tullee voimaan 19.12.1972 ja 16.1.1994.

Asemakaavamutoksen tavoitteena on tiivistää taajamarakennetta ja tätä kautta mahdollistaa Nikkilään riittävästi asuinrakentamista. Sipoon uudessa strategiassa (valtuusto 29.1.2018) on linjattu tavoitteita. Strategian mukaisesti tavoitteena on mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 600–800 asukkaalla. Yksi kunnan keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjuna liikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-välillä mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, ja tämän tiimoilta Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen. Nikkilän alueen kehittäminen on keskeisellä sijalla yhdessä Talman kehityksen kanssa tavoitellun henkilöjuna liikenteen saamiseksi rataosuudelle.

Kaavaratkaisun tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain asettamien asemakaavan sisältövaatimusten mukaisesti (54 §) luoda edellytykset terveelliselle, toimivalle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

Kaavaehdotuksen rakenne

Kaavamuuotosalueelle kuljetaan henkilöautolla Puistikkotietä pitkin. Puistikkotieltä pääsee asemakaavassa muodostettuihin pien- ja rivitalojen korttelialueille (AR-3). Puistikkotietä jatkamalla päästään asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK-10). Kevyt liikenne pääsee kaavamuuotosalueelle Lehtimäenkujan, Nikkiläntien tai Puistikkotien kautta. Linja-autopysäkillä pääsee kaava-alueelle Oikopolkua pitkin.

Kaava mahdollistaa asuinkerrostalojen toteuttamisen kortteliin 2037 sekä rivitalojen toteuttamisen kortteleihin 2038 ja 2039.

Kortteliin 2037 voidaan rakentaa suurimmillaan viisikerroksisia asuinkerrostaloja, joiden rakennusoikeus on yhteensä 4000 kerroneliötä.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 56

08.09.2021

Talousrakennuksille on annettu lisäksi rakennusoikeutta 200 kerrosneliötä. Leikkialueen pinta-ala on yhteensä noin 330 neliötä. Kortteliin on mahdollista toteuttaa yli 54 autopaikkaa. Korttelin läpi kulkee sähkö- sekä vesijohtoja ja tämä osa-alue on pidettävä vapaana pysäköintialueen kohtaa lukuun ottamatta. Sähkö- ja vesijohdot kulkevat pysäköintialueen alta.

Kortteliin 2038 voidaan rakentaa rivitaloasuntoja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on korkeintaan 1000 kerrosneliötä. Kortteliin voidaan toteuttaa 15 autopaikkaa.

Kortteliin 2039 voidaan rakentaa rivitaloasuntoja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on korkeintaan 1000 kerrosneliötä. Kortteliin voidaan toteuttaa 15 autopaikkaa.

Koko suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3 ha. Asemakaavassa annettava rakennusoikeus on yhteensä 6200 kerrosneliötä, josta 4200 kerrosneliötä on varattu asuinkerrostalojen korttelialueen käyttöön ja 2000 kerrosneliötä rivitalojen käyttöön.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Porvoon museo Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (arkeologiset asiat)
- Porvoon museo Itä-Uudenmaan maakuntamuseo (rakennusperintö)
- Sipoo - Kuntatekniikka
- Sipoo – Ympäristönsuojelu

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet luonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin, ja että N 60 Oikopolun asemakaavamuutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsens godkänna bemötandena till utkastets utlåtanden och åsikter och lägga fram N 60 detaljplaneändring för Genstigen i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen parilla teknisellä korjauksella.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 56

08.09.2021

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag med ett par tekniska korrigeringar.

Liitteet

- Liite Bilaga 1 - N60 Asemakaavakartta ja kaavamääräykset
- Liite Bilaga 2 - N60 Asemakaavan selostus
- Liite Bilaga 3 - N60 Asemakaavaselostuksen liitteet
- Liite Bilaga 4 - N60 Lausunnot_ja_vastineet



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 57

08.09.2021

Lausunto Mäntsälän yleiskaava 2050 – kaavaluonnos / Utåtande om Mäntsälas generalplan 2050 - planutkast

MAAJAOS § 77

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 12.10.2020

Valmistelija / Beredare: Kaavoituskoordinaattori / Planläggningskoordinator
Suvi Kaski, suvi.kaski(at)sipoo.fi

Mäntsälän kunnassa on vuonna 2018 käynnistetty koko kunnan kattavan yleiskaavan laatiminen. Mäntsälän yleiskaava on koko kunnan kattava yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jossa osoitetaan kunnan eri osien yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet vuoteen 2050 saakka. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Tavoitteena on saada valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2022 lopulla.

Mäntsälän yleiskaava 2050:n suunnittelualaue on koko Mäntsälä. Suunnittelualueen ulkopuolelle jää juuri vahvistunut Sälinkään-Soukkion osayleiskaava-alue (kv 23.5.2016). Arola-Jokelanseudun osayleiskaavan rooli tarkentuu työn edetessä. Mäntsälän yleiskaavan tavoitevuosi on 2050. Koko kunnan yleiskaavatyön myötä kunnassa vireillä olleiden osayleiskaavojen (Kirkonkylän OYK ja Ohkolan OYK) valmistelut keskeytettiin ja alueiden maankäyttö suunnitellaan osana koko kunnan yleiskaavatyötä.

Mäntsälän yleiskaavatyö on suunniteltu kaksivaiheiseksi. Ensimmäisessä vaiheessa määritellään tulevaisuustarkastelujen, arvokeskustelun ja analyysien kautta koko kuntaan erilaiset vyöhykkeet ja asetetaan tavoitteet niiden maankäytölle, elinkeinorakenteelle ja ympäristön laadulle. Ensi vaiheessa luodaan myös yhteiset tavoitepuitteet tarkempien osayleiskaavojen laatimiselle. Työn aikana luodaan tärkeysjärjestys ja aikataulu näiden osayleiskaavojen laatimiselle. Toisessa vaiheessa keskitytään alueisiin, joilla tarvitaan tarkempaa maankäytön ohjausta ja suunnitellaan maankäyttöä asemakaava-alueilla ja kyläkeskuksissa.

Koko kunnan yleiskaavatyö on edennyt kehityskuvavaiheeseen. Mitoitetuilla kehityskuvilla tarkastellaan sekä koko kunnan aluetta että kirkonkylää. Kehityskuvilla tuodaan esille lähtötietoja, tarkastellaan tulevaisuuden megatrendejä ja ilmiöitä ja niiden vaikutuksia Mäntsälään sekä luodaan eri teemoille mahdollisia ratkaisumalleja yleiskaavaluonnoksen laatimista varten. Kehityskuvavaiheessa on eri maankäyttömuodoille muodostettu tarkennettuja tavoitteita ja periaatteita, joiden pohjalta varsinainen yleiskaavaratkaisu laaditaan työn tulevissa vaiheissa.

Mäntsälän kuntakehityslautakunta on päättänyt (16.9.2020 § 70) asettaa Mäntsälän yleiskaavan 2050 kehityskuvat nähtäville. Kehityskuvaselostus ja sitä havainnollistava karttamateriaali on nähtävillä 24.9.-2.11.2020 välisen ajan.

Mäntsälän kunta pyytää Sipoon kunnalta lausuntoa Mäntsälän yleiskaava 2050:n kehityskuva-asiakirjasta maanantaihin 2.11.2020 mennessä.



Kehityskuva-aineisto löytyy kunnan internet-sivuilta osoitteesta <https://www.mantsala.fi/kuntakehityspalvelut/kaavoitus/kaavoja-nahtavana>. Lausunto tulee toimittaa mieluiten sähköisesti Mäntsälän kunnan kirjaamoon kirjaamo@mantsala.fi tai postitse osoitteeseen Mäntsälän kunta, kirjaamo, Heikinkuja 4, 04600 MÄNTSÄLÄ.

Kehityskuvien sisältö

Kehityskuvavaihe avaa ja avartaa kunnan ja sen toimintaympäristön muutosten vaikutuksia kunnan yhdyskuntarakenteeseen ja alueiden käyttöön pitkällä aikavälillä. Näin kehityskuva määrittelee tavoiteltavaa yhdyskuntarakennetta, joka toimii yleiskaavatyön seuraavassa vaiheessa koko kunnan yleiskaavaluonnoksen perustana. Kehityskuvan tavoitteena on ollut luoda tulevaisuuden Mäntsälästä kartallinen ja sanallinen kuvaus, joka ei ole kuitenkaan kaavakartta. Kehityskuvan avulla on haluttu nostaa yleiskaavan laatimisen ajankohtaiset ja keskeiset teemat julkiseen keskusteluun ja esitellä niitä kartoilla sekä selostuksella.

Mäntsälän yleiskaavan kehityskuvat on laadittu vastaamaan erilaisten väestönkasvuskenaarioiden tuottamiin mitoituksiin. Lähtökohtana kehityskuvatyölle on mallintaa riittävän erilaisia maankäytön tehokkuuksia ja vertailla lopuksi niiden vaikutuksia. Tarkastelu on tehty kolmen väestökasvuskenaarion pohjalta: 1) "nykymalliin" (väestönkasvu 0,2-0,3 %, 2) "kultainen keskitie" (väestönkasvu n. 0,5 %) sekä 3) "kasvukäytävän vetovoima" (väestönkasvu n. 0,7-1,0 %). Kehityskuvissa mallinnetaan asumisen lisäksi yritystoimintaa. Mitoittavien kehityskuvien rinnalla tarkastellaan tulevaisuuden megatrendejä ja ilmiöitä ja niiden vaikutuksia Mäntsälään.

Mitoitetuilla kehityskuvilla tarkastellaan sekä koko kunnan aluetta että kirkonkylää. Kehityskuvien laatimisessa painopiste on ollut yksittäisten edullisten alueiden löytämisessä. Koska kehityskuvien tarkastelumittakaava on lopullista yleiskaavaa karkeampi, yksittäisten alueiden valinnassa korostuvat taajamarakenteen eheyttäminen ja täydentävä rakentaminen, tarpeellisten laajennusalueiden valinta yhdyskuntarakenteen eheys huomioiden, liikenteellinen saavutettavuus, kuntatekniikan verkostoihin liittymisen edullisuus, maanomistustilanne ja viherverkostojen jatkuvuus. Kehityskuvat on lopulta muodostettu valitsemalla kunkin kehityskuvan mitoituksen edellyttämä määrä edullisimmin sijaitsevia yksittäisiä alueita.

Mäntsälän yleiskaavan 2050 kehityskuva-aineisto käsittää kehityskuvaselostuksen ohella taustakartta-aineiston (jaoteltuna koko kunta sekä Kirkonkylän ja Hyökännummen taajamat omiksi kokonaisuusiksi) sekä kehityskuvakartat (haja-asutusalue, Hyökännummi ja Kirkonkylä eri kasvuskenaarioineen).

Sipoo rajautuu pohjoisosastaan Mäntsälän Arolan ja Jokelanseudun kyläalueisiin, jossa on voimassa vuonna 2008 hyväksytty Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava (kv 23.6.2008). Tämä alue sisältyy kehityskuvan haja-asutusalueita koskevaan kokonaisuuteen. Tässä haja-



asutusalueiden kehityskuvassa alueet on jaoteltu kolmeen eri vyöhykkeeseen: kyläalueet, kyläteiden varret ja maa- ja metsätalousvaltaiset alueet. Kyläalueet on edelleen jaettu kylärakentamisen ohjaamiseksi ja mitoittamiseksi kahteen vyöhykkeeseen: kylien ydinalueeseen ja kylien reuna-alueeseen. Nämä vyöhykkeet voivat myöhemmin luonnosvaiheessa toimia myös rakentamisen mitoitusvyöhykkeiden pohjana.

Arolan kylän alue on osoitettu kehityskuvassa kylien ydinalueeksi ja sen ympärillä itään päin, Jokelanseudun suuntaan leviten on osoitettu kylien reuna-alue. Tämä kylien reuna-alue ulottuu osin myös Sipoon Pohjois-Paippisten alueen puolelle. Jokelanseudun itä-kaakkoiskulma on osoitettu kehityskuvassa osaksi maatalousvyöhykettä.

Arolan kylän reuna-alue rajautuu kehityskuvassa länsiosiltaan Vanhaan Lahdentiehen/Eteläiseen Pikatiehen (mt 140), jonka länsipuoli kuuluu osaksi Hyökännummen taajaman kehityskuvakokonaisuutta. Hyökännummi on aivan Tuusulan rajan tuntumassa sijaitseva pientaloasumiseenperustuva taajama, joka muodostaa Tuusulan kellokosken kanssa kaksoistaajaman. Hyökännummen kasvun odotetaan taas voimistuvan tulevaisuudessa ja tulevaisuuden laajentumiselle on osoitettu kaksi pääsuuntaa: taajamasta koilliseen peltoalueille kohti Ohkolan vanhaa kyläkeskusta sekä taajamasta kaakkoon Tuusulan kuntarajan ja Linjatien suunnassa kohti Haarajokea. Lahden moottoritien ja Oikoradan muodostaman liikennekäytävän läheinen vyöhyke on Jyväskylän kohdalla osoitettu kehityskuvassa osin teollisuus- ja työpaikkavyöhykkeeksi, osin kylien ydin- ja reuna-alueiksi. Moottoritien ja maantien 140 välialueen nähdään pidemmällä tulevaisuudessa olevan potentiaalista yritysalueita, vaikka nyt alueella sijaitsee mm. Arolan koulu ja haja-asutusluonteista asutusta.

Sipoon kunnan lausunto

Sipoon kunta kiittää Mäntsälän kuntaa yleiskaavan 2050 kehityskuvia koskevasta lausuntopyynnöstä. Sipoon kuntaa koskevat erityisesti kuntien raja-alueen läheinen maankäyttö ja sitä koskevan ratkaisut sekä suunnitellun maankäytön rajan yli ulottuvat vaikutukset ja liikenneyhteydet. Lausunnossa on keskitytty näihin teemoihin.

Sipoon näkökulmasta Mäntsälän kehityskuvan aineisto on erittäin kattava ja monipuolinen, antaen näin hyvät lähtötiedot ja evästeet kunnan kokonaisvaltaisen kehittämisen ja yleiskaavan laatimisen tueksi. Kehityskuva-aineistossa on tuotu ansiokkaasti esiin laajemmat seudulliset suunnitelmat, jotka ohjaavat osaltaan Mäntsälän tulevaa kehittämistä sekä osoitettu samalla Mäntsälän asema osana seudun alue- ja yhdyskuntarakennetta.

Sipoossa on valmisteilla Mäntsälän kuntarajaan pohjoisosiltaan rajautuva Pohjois-Paippisten osayleiskaava. Pohjois-Paippisten alueen pohjoisosat kytkeytyvät liikenneverkon osalta vahvasti Mäntsälään Granbackantien/Paippistentien ja Kivimäenkujan kautta.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 57

08.09.2021

Mäntsälän yleiskaavan haja-asutusalueiden kehityskuvatyössä on tunnistettu hyvin Sipoon ja Mäntsälän rajaseudun maankäytön nykytila ja hahmoteltu järkeenkäyvästi alueen tulevaa maankäytön kokonaiskuvaa. Arolan-Jokiseudun alueen katsotaan säilyvän tulevaisuudessakin maaseutumaisena kylänä ja sen reuna-alueena. Sipoon kunnan näkökulmasta kehityskuvassa osoitettu raja-alueen maankäyttö on linjassa Sipoossa valmisteilla olevassa Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa esitetyn maankäytön kanssa.

Sipoo pitää kiinnostavana Mäntsälän yleiskaavatyön osana tehtävää kylärakenteen ja hajarakentamisen mitoituseriaatteiden kehittämistä niin, että kylien rakennetta pyritään eheyttämään paremmin saavutettaviksi ja, että uusia rakentamismahdollisuuksia syntyy myös niihin kyliin, joissa nykyinen mitoitusmalli ei enää toimi. Sipoossa on ollut myös tämän suuntaisia tavoitteita osana Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyötä, mutta täysin toimivaa mallia ei ole vielä löytynyt näiden tavoitteiden konkretisoitumiseksi. Siten Sipoo kuulee mielellään myös Mäntsälän kokemuksista ko. kylien kehittämistyössä.

Kehityskuvavaiheen vaikutusten arviointi on Sipoon näkökulmasta riittävä ja siinä on nostettu hyvin esiin ne tekijät, joihin tällä suunnittelutasolla voidaan ja pyritään vaikuttaa.

Joltain osin kehityskuvan kartoista puuttui merkkien selitteitä, joka vaikeutti aineiston tulkintaa lausunnon antoa varten. Kokonaisuudessaan kehityskuva-aineisto oli kuitenkin perusteellinen ja työssä on tarkasteltu Sipoon kunnan mielestä ansiokkaasti eri kasvuskenaarioihin vastaavia tulevaisuuden maankäytön kehityspolkuja.

Kehitysjohdajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää, että kunnanhallitus antaa Mäntsälän kunnalle yleiskaavan 2050 kehityskuvista valmistelutekstin mukaisen lausunnon (yllä).

Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den ger sitt utlåtande om generalplanen 2050:s utvecklingsbilder enligt beredningstexten ovan till Mäntsälä kommun.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 57

08.09.2021

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 57

916/10.02.02/2021

Valmistelija / Beredare: Yleissuunnittelupäällikkö / Översiktsplaneringschef
Suvi Kaski, suvi.kaski(at)sipoo.fi

Mäntsälän kunnassa on vuonna 2018 käynnistetty koko kunnan kattavan yleiskaavan laatiminen. Mäntsälän yleiskaava on koko kunnan kattava yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jossa osoitetaan kunnan eri osien yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet vuoteen 2050 saakka. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, ja sen tavoitevuosi on 2050. Tavoitteena on saada yleiskaava valtuuston hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2022 lopulla.

Mäntsälän yleiskaavatyön tarkoituksena on ennakoida tulevaisuuden tarpeita ja auttaa kuntaa varautumaan muutoksiin. Kaavatyössä määritellään suuret linjat Mäntsälän kehittymiselle asumisen, elinkeinojen, liikennejärjestelmän, viher- ja siniverkoston ja erityisten ympäristöarvojen näkökulmista. Samalla visioidaan laadulliset ja vaihteittaiset tavoitteet sille, minkälaisessa kunnassa tulevaisuuden mäntsäläläiset asuvat, yrittävät, tekevät töitä, liikkuvat ja viettävät vapaa-aikaansa.

Mäntsälän kunnan käynnissä oleva yleiskaavatyö on suunniteltu kaksivaiheiseksi. Mallin tavoitteena on luoda Mäntsälälle sopivan ketterä yleiskaavamalli, joka katsoo strategisesti riittävän pitkälle ja ohjaa kunnan kehitystä sopivalla tarkkuudella. Ensimmäisessä vaiheessa (meneillään olevassa Mäntsälän yleiskaava 2050 -työssä) määritellään koko kuntaan tulevaisuustarkastelujen, arvokeskustelun ja analyysien kautta erilaiset vyöhykkeet ja asetetaan tavoitteet niiden maankäytölle, elinkeinorakenteelle ja ympäristön laadulle. Yleiskaavassa määritetään myös uusiksi hajarakentamisen edullisuusvyöhykkeet, niiden mitoitusperusta ja emätilaperiaatteen soveltamistapa. Toisessa vaiheessa keskitytään alueisiin, joilla tarvitaan tarkempaa maankäytön ohjausta ja suunnitellaan maankäyttöä asemakaava-alueilla ja kyläkeskuksissa. Myös kyläalueiden rakentamisen ohjaus, jossa tutkitaan tilakohtaisesti rakentamismahdollisuudet, ratkaistaan toisessa vaiheessa kyläkohtaisten osayleiskaavojen laatimisen kautta. Yleiskaavatyön aikana luodaan tärkeysjärjestys ja aikataulu näiden osayleiskaavojen laatimiselle.

Koko kunnan yleiskaavatyö on edennyt kaavaluonnosvaiheeseen. Luonnosta edelsi kaavan kehityskuvavaihe (kehityskuva-aineisto oli julkisesti nähtävillä 24.9.-2.11.2020 välisen ajan), jonka jälkeen päätettiin (kuntakehityslautakunta 27.2.2021 § 6) yleiskaavaluonnoksen laatimisen linjauksista sekä tarkennettiin yleiskaavan tavoitteita.

Kuntakehityslautakunta on päättänyt (16.6.2021 § 86) asettaa Mäntsälän yleiskaavan 2050 luonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Yleiskaavaluonnos on nähtävillä 7.7.–1.10.2021 välisen ajan.



Mäntsälän kunta pyytää Sipoon kunnalta lausuntoa Mäntsälän yleiskaava 2050:n luonnoksesta 1.10.2021 mennessä. Lausunto pyydetään toimittamaan kuntakehityspalveluille: Mäntsälän kunta, kuntakehityspalvelut, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä tai sähköpostilla yleiskaava2050@mantsala.fi. Kuoreen tunnus / sähköpostiin otsikko: Yleiskaavan 2050 luonnos.

Kaava-aineisto löytyy sähköisenä osoitteesta

www.mantsala.fi/kuntakehityspalvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus/vireilla-mantsalan-yleiskaava-2050/luonnosvaihe

Kaavaluonnoksen sisältö

Yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarausyleiskaava, johon on kuitenkin lisätty joitakin strategisia elementtejä käyttäen kehittämisperiaattemerkintöjä. Yleiskaava on esitetty koko kunnan osalta pääkartalla mittakaavassa 1:50 000. Lisäksi taajamat ja tärkeimmät kyläalueet on esitetty osasuurenoksina mittakaavassa 1:20 000 tai 1:15 000. Pääkartan luettavuuden helpottamiseksi on sen sisältöä jaettu teemakartoille kulttuuri- ja luonnonympäristön osalta.

Yleiskaavaluonnos on laadittu koko kuntaan, mutta aiempien päätösten mukaisesti Sälinkään-Soukkion osayleiskaava määrätään jäämään voimaan erityisellä määräyksellä sekä kyliä koskevat merkinnät jäävät merkitykseltään informatiivisiksi. Poikkeuksen muodostavat uudet hajarakentamisen mitoituseriaatteen ja emätalalaskennan periaatteet, jotka ovat tarkoituksenmukaista ja tasa-arvoista uudistaa kerralla koko kuntaan.

Sälinkään-Soukkion alueella uudet mitoitussyöhykkeet sidotaan osayleiskaavan sisältöön siten, että ylin mitoitus (nyk. kyläkeskukset) koskee AT-kyläalueita, toiseksi ylin (nyk. kyläalueet) MT-2, MT-3 ja MT-4 -alueita. Uutena kolmantena mitoitustasona tuodaan kyläteiden varren kehittämisperiaattemerkintä. Lisäksi määrätään voimaan rantarakentamisen kehittämisvyöhykkeet, joilla puolletaan suunnittelutarveharkinnassa yhdyskuntarakenteen ja palvelujen järjestämisen näkökulmista lomarakennuspaikkojen muuttamista vakituiseen asumiseen.

Yleiskaavassa varaudutaan minimissään 0,3-0,5 prosentin vuotuisen väestönkasvuun, jolloin Mäntsälässä asuisi yleiskaavan tavoitevuotena 2050 noin 24 200 asukasta. Yleiskaavaluonnos perustuu asuinalueiden mitoituksen osalta Helsingin seudun MAL-sopimuksen tavoitteiden täyttämiseen. Mäntsälän osalta uuden sopimuskauden tavoitteena on keskimäärin 212 asunnon vuotuinen tuotanto. Helsingin seudun uuden MAL-suunnitelman mukaisesti seudun uudesta asuntotuotannosta tulisi suunnata vähintään 90 % ensisijaisille vyöhykkeille. Mäntsälässä ensisijaisiin vyöhykkeisiin lukeutuvat kirkonkyläntaajaman keskeiset alueet. Mäntsälän kuntastrategian mukaan rakentamisesta sijoittuu taajamiin 70 % ja kyliin 30 %. Yleiskaavaluonnoksen mitoitus perustuu siihen, että 70%



(105-148 asuntoa vuodessa) asuinrakentamisesta kohdentuu kirkonkylän asemakaava-alueelle, 15% (23-32 asuntoa vuodessa) kohdentuu Hyökännummen asemakaava-alueelle ja loput 15% haja-asutusalueille, jossa uusia rakentamismahdollisuuksia luodaan erityisesti palvelukylien keskeisille vyöhykkeille.

Taajamien kehittämisessä pyrkimys on tehostaa, täydentää ja tiivistää taajamien rakennetta, erityisesti rakenteen sisällä olevia rakentamattomia alueita. Kirkonkyläkeskusta korostuu palvelukeskuksena ja kerrostalorakentamisen alueena. Asemanseutu on kirkonkylän toinen tehokkaan rakentamisen alue, jonka palveluita kehitetään taajaman luoteisosan asukkaiden tarpeisiin. Hyökännummen taajama sijoittuu edullisesti pääkaupungin asuntomarkkinoiden kysyntäalueelle, ja siellä pyritään tarjoamaan erityisesti pientaloasumisen vaihtoehtoja.

Liikenneverkon osalta esitetään taajamissa ajoneuvoliikenteen pääverkko, kävelyn ja pyöräilyn runkoverkko sekä joukkoliikenteen tärkeät solmupisteet. Strategisena elementtinä korostetaan kunnan kuutta liikenteen kärkihanketta.

Yleiskaavaluonnoksessa esitetään uusittaviksi asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamisen mitoittamista ohjaavat periaatteet. Mäntsälässä on noudatettu Nummisten – Herman Onkimaan osayleiskaavan hyväksymisestä (KV 21.2.1994 §4) lähtien ns. emätilaperiaatetta, jossa uusien rakentamismahdollisuuksien määrää säädellään rakennuslain voimaantullessa (1.7.1959) vallinneen kiinteistöjaon puitteissa. Emätilan alueelle tämän jälkeen perustetut uudet rakennuspaikat vähentävät uusien rakentamismahdollisuuksien määrää. Emätilaperiaatetta esitetään uudistettavaksi siten, että uusi poikkileikkausajankohta olisi maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulo 1.1.2000. Tuorempi tarkasteluajankohta helpottaa emätilatarkastelun suorittamista ja luo kuntaan tuhansia uusia kantatiloja, erityisesti palvelurakenteen kannalta edullisesti sijaitsevia. Rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä taas on määritelty ns. edullisuusvyöhykkeitä käyttäen. Viimeksi vyöhykkeistä on päätetty KV 5.6.2006 (§58). Vyöhykkeet määritellään yleiskaavassa uudelleen siten, että edullisuusvyöhykkeet sidotaan tiettyihin merkintätyyppihin. Nykyisestä kolmiportaisesta mallista siirryttäisiin neliportaiseen malliin – uutena vyöhykkeenä tulisi kyläteiden varsien kehittämisvyöhyke, joka korostaa alemman tieverkon merkitystä maaseudun kuljetuspalveluiden kannalta. Vyöhykkeen mitoitus olisi korkeampi kuin muualla haja-asutusalueella, mutta alempi kuin nykyiset kyläalueet korvaavilla kylärakenteen kehittämisvyöhykkeillä.

Yleiskaavaluonnoskartalla on osoitettu Mäntsälän kunnan tasolle tulkittuna keskeinen ekologinen verkosto, jonka ytiminä toimivat laajat metsäiset ydinalueet. Ne ovat yleensä metsätalousalueita, joita on tarve suojella muilta suurimittakaavaisilta maankäyttömuodoilta, jotka voisivat pirstoa näitä alueita. Ne ovat tuottamansa puunkasvun johdosta myös tärkeitä hiilinielualueita koko Helsingin seudun tarkastelussa. Viherverkon vastinparina toimii siniverkosto. Yleiskaavakartalla osoitetaan myös



luonnon- ja kulttuuriperinnön kohteita ja alueita niiden arvoa korostavalla arvomerkinällä.

Sipoo rajautuu pohjoisosastaan Mäntsälän Arolan ja Jokelanseudun kyläalueisiin. Nyt laadittava oleva koko kunnan yleiskaava 2050 korvaa voimaantulonsa jälkeen ko. kyläalueita koskevan vuonna 2008 hyväksytyt Arolan-Jokelanseudun osayleiskaavan (kv 23.6.2008). Yleiskaavaluonnoksessa Sipooseen rajautuvia Arolan ja Jokelanseudun kyläalueita koskee ulompi kylävyöhyke -kehittämistavoitemerkintä. Merkinällä on osoitettu laajempi vyöhyke, jolle on edullista kohdentaa hajarakentamista. Kaavamääräyksen mukaisesti rakentaminen on sovittava maisemaan siten, että tarkentavissa määräyksissä määriteltävät kyläkohtaiset erityispiirteet huomioidaan rakennuspaikan valinnassa, rakennusten sijoittelussa rakennuspaikalle ja rakennuspaikan maaston muotoilussa ja istutussuunnittelussa. Kylärakentamisen ulommalla kehittämisvyöhykkeellä rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5 000 m². Kuitenkin jos rakennus voidaan liittää keskitettyyn vesihuoltoverkkoon, rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 2 000 m².

Arolan ja Jokelanseudun alueet kattavaa ulompaa kylävyöhykettä koskee seuraava mitoituspäätös: *Tilakohtaisesti rakentamismahdollisuuksien määrä lasketaan soveltaen emätilaperiaatetta (poikkileikkausajankohta 1.1.2000) siten, että enimmillään rakennuspaikkoja on (erillisen taulukon mukaisesti) 4 rp / emätilan ensimmäiset 10 ha ja lisäksi tätä suuremmilla tiloilla 1 rp / 4 ha. Tilan pinta-alaa laskettaessa ei huomioida MML:n maastotietokannan mukaan rakennuskelvottomia alueita, ja peltoalueiden pinta-alasta huomioidaan puolet. Lisäksi rantavyöhykkeelle sijoittuvat rakennuspaikat vähentävät emätilan kokonaismitoitusta.*

Alueen rakentamista ohjataan kaavassa seuraavalla suunnittelumääräyksellä: *Uusi rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tukemaan olemassa olevaa maisemarakennetta ja olevaa kylärakennetta. Rakentaminen tulisi sijoittaa muualle kuin avoimelle pelto- tai niittyalueelle. Mikäli rakentamisen sijoittaminen muualle ei ole mahdollista, avoimeen maisematilaan sijoittuva rakentaminen tulisi olla olemassa olevaan asutusryhmään liittyvää, sijoittaa metsänreunaan läheisyyteen tai tieverkoston läheisyyteen. Rakennuspaikan käyttö tulee suunnitella siten, että rakennuksista ryhmitetään selkeästi rajatut pihapiiri, maastoa muotoillaan vain välttämätön määrä ja vältetään maisemassa laajasti näkyviä täyttöjä ja suuria luiskauksia. Rakennustapa on sopeutettava ympäristön vallitsevaan rakennustapaan mm. rakennusten mittakaavan, pääasiallisten julkisivu- ja kattomateriaalien ja värien osalta.*

Lisäksi Sipooseen rajautuvalle Arolan ja Jokelanseudun alueelle kohdistuu seuraavia aluevaraus-, kohde- ja viivamerkintöjä:

AT Kyläalue

Merkinällä osoitetaan sellaiset kyläalueet, joille yhdyskuntarakenteen



kehittämisen kannalta on perusteltua osoittaa lisä- tai täydentävää rakentamista. Pääosa AT-kyläalueista on vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m², mutta keskitettyyn vesi- ja viemäriverkkoon liityttäessä 2000 m².

MT Maatalousalueet

Maatalousalueina on osoitettu laajoja, hyviä ja maatalouden toimintaedellytysten kannalta keskeisiä peltoalueita, joilla on merkitystä myös taajamien ja kyläalueiden rajautumisen, asutusrakenteen ohjaamisen periaatteiden ja rakentamisen sijoittamisen kannalta. Suunnitteluohjeella maa- ja metsätalouteen liittymätön rakentaminen pyritään ensisijaisesti ohjaamaan pois maatalousalueilta. Yleiskaavan tarkastelumittakaavan yleispiirteisyydestä johtuen MT-aluevarauksiin sisältyy metsäsaarekkeita ja maatalouden tilakeskuksia ja vähäisessä määrin muita rakennuspaikkoja.

Osa alueesta on jätetty ns. valkoiseksi alueeksi. Nämä alueet on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden käyttöön.

Arolan alueella on Lahden moottoritien ja maantien 140 väliin osoitettu Uusi teollisuus- ja varastoalue (T-2). Alueen toteuttaminen on ajoitettu vuoden 2040 jälkeen.

Yleiskaavaluonnoksessa on osoitettu luoteis-kaakkoissuuntainen maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteystarve, joka kulkee Jokelanseudun halki kohti Pohjois-Paippisten Kummelbergetin metsäaluetta. Yhteystarvemerkinällä esitetään yleiskaavan ekologisten yhteyksien raportin mukaan (Enviro Oy, 2020) maakunnallisesti merkittäviksi arvioituja sekä maakuntakaavassa esitettyjä ekologisia yhteystarpeita

Keravanjoki on osoitettu yleiskaavaluonnoksessa ekologisesti tärkeänä virtavetenä (ekol-3). Yleiskaavaluonnoksessa on myös osoitettu Mäntsälästä Pohjois-Paippisiin suuntautuva maakaasun runkoputken ohjeellinen linjaus.

Sipoon kunnan lausunto

Sipoon kunta kiittää Mäntsälän kuntaa yleiskaavan 2050 luonnosta koskevasta lausuntopyynnöstä. Sipoon kuntaa koskevat erityisesti kuntien raja-alueen läheinen maankäyttö sekä sitä koskevat ratkaisut ja ohjausperiaatteet, sekä suunnitellun maankäytön rajan yli ulottuvat vaikutukset ja liikenneyhteydet. Lausunnossa on keskitytty näihin teemoihin.

Mäntsälän yleiskaava on tavoitteiltaan yhteensopiva Sipoon kehittämistavoitteiden kanssa.



Sipoon näkökulmasta Mäntsälän yleiskaavan 2050 luonnosaineisto on kattava ja perusteellinen. Selostuksessa on avattu ansiokkaasti kaavaratkaisun maankäytön ja sen mitoituksen perusteet. Tehdyt ratkaisut on sidottu sekä seudullisiin maankäytön ja liikenteen kehittämisperiaatteisiin ja -tavoitteisiin (mm. MAL-suunnitelma ja -sopimus) että kuntastrategiaan. Myös kaavan pohjaksi tehdyt selvitykset ja kaavan vaikutusten arviointi ovat kattavat.

Sipoossa on valmisteilla Mäntsälän kuntarajaan pohjoisosiltaan rajautuva Pohjois-Paippisten osayleiskaava. Pohjois-Paippisten alueen pohjoisosat kytkeytyvät liikenneverkon osalta vahvasti Mäntsälän Arolan ja Jokelanseudun alueisiin Granbackantien/Paippistentien ja Kivimäenkujan kautta.

Sipoon kunnan näkökulmasta kaavaluonnoksessa osoitettu raja-alueen maankäyttö on linjassa Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa esitetyn maankäytön kanssa. Myös Mäntsälän yleiskaavaluonnoksessa esitetyt asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamisen mitoittamista ohjaavat periaatteet ovat varsin samankaltaiset Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä tavoiteltujen ja suunniteltujen mitoitusperiaatteiden kanssa.

Aivan kuten Mäntsälän yleiskaavaluonnoksen ratkaisun perusteluissa on mainittu, on Sipoonkin mielestä luontevaa ja tarkoituksen mukaista käyttää vuotta 2000 hajarakentamista ohjaavana poikkileikkausvuotena sekä ohjata uutta hajarakentamista kylärakenteen edullisuusvyöhykkeiden avulla, jotta uudet rakennuspaikat sijoittuisivat olevan kylä- ja palvelurakenteen kannalta edullisesti. Yleiskaavaluonnoksen selostuksessa on Sipoon mielestä taustoitettu, analysoitu ja perusteltu esimerkillisesti niin tarvetta hajarakentamisen mitoitusjärjestelmään tehtäville muutoksille kuin toisaalta myös tehtävän muutoksen seurausvaikutuksia.

Seudun tai ainakin naapurikuntien hajarakentamisen ohjaamisen yhteneväisyyden ja tasavertaisuuden vuoksi, on Sipoon mielestä kannatettavaa soveltaa naapurikunnissa ja seudulla suhteellisen samanlaisia hajarakentamista ohjaavia mitoitusjärjestelmiä ja periaatteita. Myös tämä näkökulma puoltaa Sipoon mielestä Mäntsälän yleiskaavaluonnoksessa esitettyä ratkaisua käyttää sekä vuotta 2000 uusien hajarakentamisen paikkojen mitoituksen poikkileikkausvuotena, että määrittää uusien rakennuspaikkojen teoreettinen enimmäismäärä edullisuusvyöhykkeiden avulla.

On mielenkiintoista seurata, kuinka Mäntsälän yleiskaavaratkaisu etenee hajarakentamisen ohjausperiaatteiden näkökulmasta. Kaavavalmistelua ohjaavien viranomaistahojen näkökulmasta Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavan valmistelussa nähdään haastavana vuoden 2000 käyttäminen asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamisen mitoittamista ohjaavana ns. poikkileikkausajankohtana, vaikka rakennuspaikkojen enimmäismäärä on myös Pohjois-Paippisten



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 57

08.09.2021

osayleiskaavassa määritelty ns. edullisuusvyöhykkeitä käyttäen, aivan kuten Mäntsälän yleiskaavaluonnoksessa.

Konkreettisella tasolla Mäntsälän yleiskaavaluonnoksessa esitetty mitoitusperiaate vaikuttaa olevan hieman tiukempi kuin Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavan alustavassa korjatussa ehdotuksessa on kaavailtu. Esimerkiksi Mäntsälän yleiskaavaluonnoksessa on määritelty edullisuusvyöhykkeiden perusteella rakennuspaikkojen teoreettinen enimmäismäärä per emätila.

Mäntsälän yleiskaavaluonnoksen hajarakentamista ohjaavien uusien mitoitusperiaatteiden kokonaisuuden hahmottamista vaikeutti hieman se, ettei niitä ole koottu kokonaisuudessaan yleiskaavaluonnoksen määräyksiin eli määräykset eivät sisällä kaikkien neljän eri mitoitus-/edullisuusvyöhykkeen mitoitusmääräyksiä. Kaavamääräyksissä on mainittu vain ulompaa kylävyöhykettä ja kyläteiden varsien kehittämisvyöhykettä koskevat mitoitusperiaatteet. Keskeisempiä kyläalueita (AT ja AT-2) sekä ns. muuta haja-asutusalueita koskevat mitoitusperiaatteet löytyvät vain kaavaselostuksesta. Ne olisivat oikeusvaikutteisuuden ja yhteneväisyyden vuoksi hyvä esittää myös osana kaavamääräyksiä ja -merkintöjä.

Kaiken kaikkiaan Mäntsälän yleiskaavan 2050 luonnosaineisto on Sipoon kunnan mielestä perusteellinen ja se vastaa kokonaisuutena varmasti hyvin kunnan kehittämisen ohjaamisen tarpeisiin.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää, että kunnanhallitus antaa Mäntsälän kunnalle yleiskaavan 2050 luonnoksesta valmistelutekstin mukaisen lausunnon (yllä).

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den ger sitt utlåtande om utkastet till generalplanen 2050 enligt beredningstexten ovan till Mäntsälä kommun.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Lausuntopyyntö Yleiskaavaluonnos nähtäville, KOKO KUNNAN YLEISKAAVA 2050



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 58

08.09.2021

Pohjanniityn asemakaava-alueen (NG 9) tontinluovutusperiaatteet / Principer för tomtöverlåtelse på Norrängens detaljplanområde (NG 9)

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 58

622/10.00.02.00/2021

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi, maankäyttöasiantuntija / markanvändningsexpert Janne Juslin, janne.juslin(at)sipoo.fi

Nikkilän kartanon alueelle on kaavoitettu uusi NG9 Pohjanniityn asemakaava ja asemakaavan muutos -niminen asemakaava-alue. Asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.6.2020 ja se on saanut lainvoiman 13.8.2020.

Asemakaava-alue sijaitsee Sipoon suurimman taajaman ja hallinnollisen keskuksen Nikkilän pohjoisosassa, Paippistentien varressa olevan Pohjanmetsäntien päässä, Kartanonrinteen omakotialueen länsi- ja lounaispuolella. Alue käsittää Kartanonrinteen omakotialueen ja Pohjanmetsäntien takaisen peltoalueen, ja sen pinta-ala on noin 5,6 ha.

Alue on rakentamatonta, pinnanmuodoiltaan erittäin tasaista peltomaata, jonka pinnankorkeus merenpinnasta vaihtelee 31–34 metrin välissä. Alue on maaperältään kauttaaltaan savea. Peltoa rajaavat metsät ovat maaperältään hiekkamoreenia.

Asemakaava-alue rajautuu luoteisosastaan alueeseen, jossa on ennen sijainnut ampumarata. Kaava-alueen maaperästä tehdyissä haitta-ainetutkimuksissa on löydetty raja-arvot ylittäviä määriä lyijyä. Rakennettavalta alueelta raja-arvot ylittäviä pitoisuuksia on löytynyt katualueelta mutta ei tonteilta. AO-kortteleille teetetään vielä syksyn 2021 aikana haitta-ainetutkimus, jossa jokaiselta tontilta otetaan vähintään yksi maaperänäyte.

Kaava-alue tukeutuu noin kahden kilometrin päässä sijaitseviin Nikkilän palveluihin. Kaava-alueelle on kaavoitettu erillistaloille (AO-10) rakennuspaikkoja yhteensä 28 kappaletta. Asemakaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 5 923 k-m², josta 300 k-m² on varattu liikuntapalveluiden varikolle. Alueelle on tarkoitus rakentaa asunnot n. 110 asukkaalle.

Kaavan mukainen tonttikoko vaihtelee n. 610-1160 m² välillä ja kaavan tonttitehokkuusluku on e=0,25. Alueen myytävillä tonteilla on seuraava kaavamääräys: AO-10 Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yksiasuntoisia pientaloja.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 58

08.09.2021

Asemakaava-alueen tontit saatetaan myyntiin kolmessa eri vaiheessa vuosien 2021-2024 aikana. Ensimmäinen vaihe tulee myyntiin alustavan arvion mukaan loppuvuodesta 2021 kunnallistekniikan valmiustasosta riippuen.

Alueen tontit myydään kiinteään hintaan. Alueen tonttien hinta on määritetty syksyllä 2020 ulkopuoliselta arvioitsijalta tilatun arvion mukaisesti, jossa AO-10 korttelien hinta on välillä 76-79 €/m².

Kaava-alueen katuinfrastruktuuria ei ole vielä toteutettu ja se valmistuu arviolta keväällä 4/2022, sellaiseen tasoon, että varsinaiset tonttien rakennustyöt alueella voidaan käynnistää. Infrarakentamisen osalta viimeistelytöitä on arvioitu tehtävän vielä vuonna 2023.

Pohjanniityn alueen rakentamista ohjaavat asemakaava sekä sitovat rakennustapaohjeet. Sipoon kunta haluaa asemakaavan lisäksi ohjata alueen rakentamista myös erillisillä tontinluovutusehdoilla. Ehdot kirjataan kaikkiin alueen uusiin tonttivarauksiin ja tarvittavilta osin kauppakirjoihin.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Kehitysjohtaja esittää maankäyttöjaostolle ja edelleen kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää Pohjanniityn asemakaava-alueen tonttien myynnistä ja myyntiehdoista seuraavasti:

1. Pohjanniityn asemakaava-alueen korttelien 1538, 1539, 1540 ja 1541 AO-10-tontit myydään kiinteään hintaan kolmessa eri vaiheessa kortteleittain n. 8-10 tonttia kerrallaan vuosien 2022-2023 aikana. Tontit myydään hintaan 76-79 €/maa-m². Tonttien saajat arvotaan hakuajana tonttihakemuksen jättäneiden kesken.

2. Tonteista veloitetaan lohkomiskustannukset 1 090 euroa per tontti.

3. Tontit luovutetaan täysi-ikäisille yksityishenkilöille, jotka eivät ole ostaneet tai vuokranneet asuntotonttia Sipoon kunnalta viimeisen 5 vuoden aikana.

4. Tonteista peritään varausmaksu 500 euroa.

5. Kauppakirja allekirjoitettava 6 kuukauden kuluessa siitä, kun tontin myyntipäätös on saanut lainvoiman.

6. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa tonttien myynnistä ja myynnin aikatauluista.

7. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään alueen tonttien varauksista ja myymisestä edellä mainituilla periaatteilla.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 58

08.09.2021

8. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija valtuutetaan valmistelevaan ja allekirjoittamaan kauppakirjat, kaksi yhdessä, näiden periaatteiden mukaisesti.

Utvecklingsdirektören föreslår till markanvändningssektionen och vidare till kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar om Norrängens detaljplanområdets tomters försäljning och försäljningsvillkor som följande:

1. Norrängens detaljplanområdets kvarterens 1538, 1539, 1540 och 1541 AO-10-tomter säljs till ett fast pris i tre olika skeden enligt kvarter ca. 8-10 tomter per gång under åren 2022-2023. Tomterna säljs till priser 76-79€/mark-m². Tomternas mottagare lottas ut bland de som lämnat in tomtansökan under ansökningstiden.
2. En styckningsavgift på 1 090 euro per tomt debiteras för tomterna.
3. Tomterna utlämnas till myndiga privatpersoner som inte har köpt eller hyrt bostadstomter av Sibbo kommun under de senaste 5 åren.
4. En reservationsavgift på 500 euro debiteras för tomterna.
5. Köpebrevet måste underskrivas inom 6 månader från det att tomtens försäljningsbeslut vunnit lagakraft.
6. Mättnings- och fastighetsenheten ansvarar för tomterns försäljning och försäljningens tidtabell.
7. Tomtchefen befullmäktigas att besluta om tomternas reservationer och försäljning på området enligt ovannämnda principer.
8. Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet, två tillsammans, enligt ovannämnda principer.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

- Liite Bilaga 1 - lähestymiskartta, NG 9 Pohjanniitty asemakaava-alueen tontinmyyntiperiaatteet
- Liite Bilaga 2 - kaavakartta, NG 9 Pohjanniitty asemakaava-alueen tontinmyyntiperiaatteet



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 59

08.09.2021

Pähkinälehdon asemakaava-alueen tontin myynti / Försäljning av tomt på Hassellundens detaljplaneområde - 753-419-0004-1837 K546T2, Kiiruna Asunnot Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 59

979/10.00.02.00/2021

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(a)sipoo.fi

Sipoo kunta on neuvotellut tontin 753-419-0004-1837 K546 T2 myynnistä Kiiruna Asunnot Oy:lle. Tontti sijaitsee asemakaavan T 7A Pähkinälehdon laajennusosa A alueella ja sen pinta-ala on 2485 m². Tontti on asemakaavassa varattu asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä A-1. Tontilla on rakennusoikeutta 1000 k-m². Tontti on lohkottu omaksi kiinteistöksi.

Kiiruna Asunnot Oy on perustettu vuonna 2018 ja se hankkii maa-alueita ja rakentaa asunto-osakemuotoisia asuintaloja ympäri Suomea. Kiiruna Asunnot Oy aikoo rakentaa tontille n. 6 kpl erillispientaloja. Kyseessä ei ole ARA-kohde.

Tontin kauppahinta on 260 000 euroa. Lisäksi veloitetaan tontin lohkomiskustannukset 1090 euroa. Kauppasumma maksetaan kaupanteon yhteydessä. Hinta perustuu ulkopuolisen arvioitsijan tekemään arvioon Pähkinälehdon asemakaavan laajennusosan tonttien markkina-arvosta.

Päätösvalta: Sipoo kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella maankäyttöjaostolla on oikeus päättää kiinteän omaisuuden myymisestä 300 000 euroon saakka.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää, että Sipoo kunta myy Kiiruna Asunnot Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun kiinteistön 753-419-0004-1837 K546T2 Pähkinälehdon asemakaava-alueelta. Kauppahinta on 260 000 euroa. Lisäksi veloitetaan lohkomiskustannukset 1090 euroa. Kauppahinta maksetaan kaupanteon yhteydessä. Kauppakirja on allekirjoitettava 31.12.2021 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Kiinteistön kauppakirjaan kirjataan hankkeen rakentamisvelvoiteaika 3 vuotta ja rakentamisvelvoitteeseen liittyvä sopimussakko.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan kauppakirja.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen beslutar att Sibbo kommun säljer fastigheten 753-419-0004-1837 K546T2 från Hassellundens detaljplaneområde till Kiruna Asunnot Oy eller för ett under bildning varande bolags räkning.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 59

08.09.2021

Köpesumman är 260 000 euro. Därtill debiteras en styckningsavgift på 1090 euro. Köpesumman betalas i samband med affären. Köpebrevet måste undertecknas senast 31.12.2021, i annat fall förfaller detta beslut. I fastighetens köpebreve antecknas en tre årig byggnadsskyldighetsperiod och till byggnadsskyldigheteten tillhörande avtalsvite.

Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att bereda köpebrevet.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna köpebrevet

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Sijaintikartta Tontinmyynti Pähkinälehdon asemakaava-alue 753-419-0004-1837, Kiiruna Asunnot Oy

Liite Bilaga 2 - Kartta myytävästä alueesta Tontin myynti Pähkinälehdon asemakaava-alue 753-419-0004-1837, Kiiruna-Asunnot Oy



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 60

08.09.2021

Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-408-0005-0065 Granängen / Inköp av fast egendom fastigheten 753-408-0005-0065 Granängen

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 60

983/10.00.01.05.00/2021

Valmistelija / Beredare: kehittämispäällikkö / Utvecklingschef, Dan Tallberg
dan.tallberg(at)sipoo.fi

Kiinteistön omistaja on ollut yhteydessä kuntaan ja tiedustellut kunnan kiinnostusta ostaa kiinteistö 753-408-0005-0065 Granängen. Kiinteistö sijaitsee Sipoo 2025 yleiskaavan TP -alueella (työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue) ja sen kokonaispinta-ala on n. 32 797m². Kiinteistöllä ei sijaitse rakennuksia. Kunnan ja omistajan välillä käymien neuvottelujen perusteella on päädytty hintaan 163 985 euroa.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää että kunta ostaa kiinteistön 753-408-0005-0065 Granängen hintaan 163 985 euroa. Kiinteistön pinta-ala on n. 32 797 m². Kauppakirja on allekirjoitettava 30.11.2021 mennessä, muuten tämä päätös raukeaa.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan laatimaan tämän päätöksen mukainen kauppakirja. Tonttipäällikkö, maankäyttöasiantuntija ja maankäyttöinsinööri, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen beslutar att kommuner köper fastigheten 753-408-0005-0065 Granängen till priset 163 985 euro. Fastighetens yta är ca. 32 797m². Köpebrevet måste underskrivas senast 30.11.2021, i annat fall förfallet detta beslut.

Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att bereda köpebrevet enligt det här beslutet. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Karttaliite Granängen

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta Granängen



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 61

08.09.2021

Vuoden 2022 talousarvio ja vuosien 2023-2024 taloussuunnitelma, Kehitys- ja kaavoituskeskus / Budgeten år 2022 och ekonomiplanen åren 2023-2024, Utvecklings- och planläggningscentralen

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 61

849/02.02.00/2021

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto keskustelee Kehitys- ja kaavoituskeskuksen ehdotuksesta vuoden 2022 talousarvioksi ja vuosien 2023-2024 taloussuunnitelmaksi ja merkitsee keskustelun tiedoksi.

Markanvändningssektionen diskuterar Utvecklings- och planläggningscentralens förslag till budget år 2022 och ekonomiplan åren 2023-2024

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Asia merkittiin tiedoksi.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag. Ärendet antecknades för kännedom.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 62

08.09.2021

Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 62
127/00.01.01.03/2021

Valmistelija / Beredare: hallinnon suunnittelija / förvaltningsplanerare
Paulina Maja, paulina.maja(at) sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto merkitsee viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknar tjänstemannabesluten för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto merkitsi viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade tjänstemannabesluten för kännedom.

Liitteet

Liite 1 Kesäkuun 2021 aikana vahvistetut kiinteistönluovutukset
Liite 2 Elokuun 2021 aikana vahvistetut kiinteistönluovutukset
Liite Bilaga 3 Viranhaltijapäätökset 6.5.-2.9.2021



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 63

08.09.2021

Maankäyttöjaoston kokousaikataulu syksy 2021 / Markanvändningssektionens mötestidtabell hösten 2021

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 63

70/00.01.01.03/2021

Valmistelija / Beredare: hallinnon suunnittelija / förvaltningsplanerare
Paulina Maja, paulina.maja(a)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto kokoontuu syksyllä 2021 seuraavasti:
- keskiviikko 8.9.
- torstai 14.10.
- keskiviikko 17.11.
- keskiviikko 1.12.

Markanvändningssektionen sammanträder hösten 2021:
- onsdag 8.9
- torsdag 14.10
- onsdag 17.11
- onsdag 1.12

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 64

08.09.2021

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 64

- Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemä lupapäätös §60, Rudus Oy, määräajan pidentäminen lounaisen ja kaakkoisen maavallin jälkihoitotoimenpiteiden toteuttamiseksi kiinteistöillä [REDACTED]

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknar delgivningarna för kännedom.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto merkitsi ilmoitusasiat tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade delgivningarna för kännedom



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 52, § 53, § 54, § 55, § 56, § 57, § 58, § 61, § 62, § 63, § 64

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.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 59, § 60****OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Sipoon kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on

Sipoon kunnan kunnanhallitus

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2

Sähköpostiosoite: kirjaamo(a)sipoo.fi

Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00–16.00
perjantai klo 8.00–14.00.



Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.