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

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen

Aika / Tid 29.11.2021 klo 16:30 - 21:50

Paikka / Plats Juhlatalo 1.krs Brander Sali; Vanha vesitorninmäki 1, 04130 Sipoo / Festsalen 1. vån. Brander-salen

Käsitellyt asiat / Ärenden

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 364	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdets laglighet och beslutförhet	5
§ 365	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	6
§ 366	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	7
§ 367	Selvitys kunnan taloudellisesta tilanteesta sote-uudistuksen jälkeen / Utredning om kommunens ekonomiska position efter social- och hälsovårdsreformen	8
§ 368	Vuoden 2022 talousarvio ja vuosien 2022 - 2024 taloussuunnitelma / Budget för år 2022 och ekonomiplan för åren 2022-2024	9
§ 369	Vuoden 2021 talousarvion muutokset / Ändringar i budgeten för år 2021	14
§ 370	Pitkäaikaisen talousarviolainan nostaminen / Att lyfta ett långfristigt budgetlån	17
§ 371	RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos / RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplan	19
§ 372	B17 Majvik 1. Asemakaava, maatalousalueet / B17 Majvik. 1. detaljplan, jordbruksområden	35
§ 373	TM 1 Puu-Talma asemakaava-alueen tontinluovutusperiaatteet / Principer för tomtöverlåtelse på TM1 Trä-Tallmo detaljplanområde	51
§ 374	Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen, kiinteistöt 753-414-0001-0164 ja 753-414-0001-0163, Pähkinälehdon asemakaava-alue, KAS Kodit Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse, fastigheter 753-414-0001-0164 ja 753-414-0001-0163, Hassellundens detaljplaneområde, KAS Kodit Oy	64
§ 375	Kunnanhallituksen päätösvallan delegoiminen, etuosto / Delegering av kommunstyrelsens beslutanderätt, förköp	67
§ 376	Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaiksi / Utlåtande om utkastet till regeringens proposition med förslag till plan- och bygglag	70
§ 377	Tontin jälleenluovutusperiaatteen tarkistaminen etukäteen ennen kiinteistökauppaa ja poikkeamisen myöntäminen tontinluovutusperiaatteista, DHL Supply Chain (Finland) Oy /	87

	Justering av tomtöverlåtelseprincipen angående förfoganderätten före fastighetsaffär samt beviljande av undantag från tomtöverlåtelseprinciperna, DHL Supply Chain (Finland) Oy	
§ 378	Kiinteistötoimitusten uskottujen miesten antamasta vakuutuksesta perittävä maksu / Avgift för försäkran som avges av gode män för fastighetsförrättningar	93
§ 379	Suomen Kuntaliiton valtuuskunnan vaali / Val av förbundsdelegation för Finlands Kommunförbund	95
§ 380	Vaalilautakuntien ja vaalitoimikunnan asettaminen, Aluevaalit 2022 / Att tillsätta valnämnder och valbestyrelse, Välfärdsområdesvalet 20022	97
§ 381	Valtuuston kokouksessa 15.11.2021 pidetyn pöytäkirjan tarkastaminen / Granskning av fullmäktiges protokoll från sammanträdet 15.11.2021	101
§ 382	Kunnanhallituksen kokoukset vuonna 2022 / Kommunstyrelsens sammanträden år 2022	103
§ 383	Katsaus koronatilanteeseen Sipoossa / Översikt över coronaläget i Sibbo	104
§ 384	Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen valmistelun tilannekatsaus / Lägesrapport om beredningen av Östra Nylands välfärdsområde	105
§ 385	Valiokuntien, jaostojen ja viranhaltijoiden päätökset / Utskottens, sektionernas och tjänsteinnehavarnas beslut	106
§ 386	Ilmoitusasiat / Delgivningar	108
§ 387	Aloite kouluväkivallan estämiseksi - Heikki Vestman ym. / Motion om att förhindra skolvåld - Heikki Vestman och samlingspartiets fullmäktigegrupp	110

Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Lindqvist Kaj	16:30 - 21:50	puheenjohtaja/ordförande	
	Manninen-Ollberg Marja	16:30 - 21:50	I varapj./I viceordf.	
	Lastuvuori Jenni	16:30 - 21:50	II varapj/II viceordf.	
	Hänninen Tommi	16:30 - 21:50	jäsen/medlem	
	Skogster Antti	16:30 - 21:50	jäsen/medlem	
	Tarvainen Ritva	16:30 - 21:50	jäsen/medlem	
	Röman Micaela	16:30 - 21:50	jäsen/medlem	
	Juselius Carola	16:30 - 21:50	jäsen/medlem	
	Sundbäck Tom	16:30 - 21:50	jäsen/medlem	
	Virtanen Tapio	16:30 - 21:50	jäsen/medlem	
	Mattila Marketta	16:30 - 21:50	jäsen/medlem	
Muu/ Övriga	Oksanen Ari	16:30 - 21:50	valtuuston pj./fullmäktiges ordf.	
	Lindroos Kicka	16:30 - 21:50	valtuuston I varapj./fullmäktiges I viceordf.	
	Sillanpää Ilkka	16:30 - 21:50	valtuuston II varapj./fullmäktiges II viceordf.	
	Harkimo Roy	16:30 - 21:50	valtuuston III varapj./fullmäktiges III viceordf.	
	Grannas Mikael	16:30 - 21:50	kunnanjohtaja/kommundirektör	
	Björksten Jenni	16:30 - 21:50	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	
	Eriksson Ethel	16:30 - 21:50	asiantuntija/sakkunnig	etänä / på distans
	Kivilevo Pekka	16:30 - 20:13	asiantuntija/sakkunnig	§ 364-371
	Kokko Leena	16:30 - 21:50	asiantuntija/sakkunnig	
	Myllyvirta Ilari	16:30 - 21:50	asiantuntija/sakkunnig	etänä / på distans
	Pietinen Jukka	16:42 - 21:50	asiantuntija/sakkunnig	etänä / på distans, § 367-387
	Rosenström Jan	16:30 - 21:50	asiantuntija/sakkunnig	etänä / på distans
	Siren Pirjo	16:30 - 21:50	asiantuntija/sakkunnig	etänä / på distans
	Lyytinen Jarkko	16:30 - 20:45	asiantuntija/sakkunnig	etänä / på distans, § 364-377
	Kaski Suvi	16:30 - 20:45	asiantuntija/sakkunnig	etänä / på distans, § 364-377
	Rouhiainen Anna-Leena	16:30 - 20:40	asiantuntija/sakkunnig	etänä / på distans, § 364-376
	Pekkilä Lauri	16:30 - 17:20	asiantuntija/sakkunnig	§ 364-367
	Immonen Olli	16:30 - 17:20	asiantuntija/sakkunnig	§ 364-367

Allekirjoitukset
Underskrift

	Kaj Lindqvist puheenjohtaja ordförande	Jenni Björksten pöytäkirjanpitäjä protokollförare

Käsitellyt asiat
Ärenden

§ 364 - 387

Pöytäkirja sähköisesti tarkastettu
Protokollet elektroniskt justerat

Antti Skogster pöytäkirjantarkastaja protokolljusterare	Tom Sundbäck pöytäkirjantarkastaja protokolljusterare

Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla 7.12.2021 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor fr.om. 7.12.2021.

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdets laglighet och beslutförhet

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 364

Päätös / Beslut

Kunnanhallituksen puheenjohtaja toimitti nimenhuudon.

Todettiin, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Kommunstyrelsens ordförande förrättade namnupprop.

Konstaterades att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 365

Päätös / Beslut Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Antti Skogster ja Tom Sundbäck.

Till protokolljusterare valdes Antti Skogster och Tom Sundbäck.

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 366

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi esityslistan täydennettynä seuraavalla lisälistalla julkaistulla asialla:

Aloite kouluväkivallan estämiseksi - Heikki Vestman ym.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragningslistan kompletterad med följande ärende som publicerats på tilläggslistan:

Motion om att förhindra skolvåld - Heikki Vestman och samlingspartiets fullmäktigegrupp

Selvitys kunnan taloudellisesta tilanteesta sote-uudistuksen jälkeen / Utredning om kommunens ekonomiska position efter social- och hälsovårdsreformen

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 367

1346/02.02.02/2021

Valmistelija / Beredare: hallintopäällikkö / förvaltningschef Jenni Björksten, jenni.bjorksten(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on yhteistyössä Inspiran kanssa kartoittanut kunnan taloudellista tilannetta sote-uudistuksen jälkeen.

Inspiran edustajat esittelevät selvityksen tuloksia kunnanhallituksen kokouksessa.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus merkitsee asian tiedoksi.

Kommunstyrelsen antecknar ärendet för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus merkitsi asian tiedoksi.

Kommunstyrelsen antecknade ärendet för kännedom.

Sipoon kunta / Sibbo kommun Pöytäkirja / Protokoll

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 312	11.10.2021
Valtuusto	§ 136	15.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 368	29.11.2021

Vuoden 2022 talousarvio ja vuosien 2022 - 2024 taloussuunnitelma / Budget för år 2022 och ekonomiplan för åren 2022-2024

Kunnanhallitus 11.10.2021 § 312

Valmistelija: talousjohtaja Pekka Kivilevo, pekka.kivilevo(at)sipoo.fi

Kunnanjohtajan esitys vuoden 2022 talousarvioksi ja vuosien 2022 - 2024 taloussuunnitelmaksi on liitteenä 1.

Kunnanjohtajan talousarvioesityksen mukainen tilikauden tulos on 0,9 milj. euroa ja tilikauden ylijäämä 2,1 milj. euroa vuonna 2022. Kunnan talous on tuloslaskelman mukaisesti tasapainossa vuonna 2022.

Kunnan nettomenot (toimintakate) kasvavat 4 prosenttia verrattuna vuoden 2021 talousarvioon, mutta vain 1 prosenttia verrattuna vuoden 2021 ennusteeseen.

Vuosi 2022 on viimeinen vuosi, jolloin sosiaali- ja terveydenhuollon menot ovat kunnan talousarviossa. Sote-uudistuksessa ne ja myös pelastustoimen menot ja tulot siirtyvät Itä-Uudenmaan hyvinvointialueelle 1.1.2023 alkaen. Sote-uudistusta koskevat valtion laskelmat ovat vielä keskeneräisiä, ja näin ollen suunnitelmavuosien arviot ovat tässä vaiheessa lähinnä suuntaa antavia. Näyttäisi kuitenkin siltä, että kunnan talous heikkenee vuonna 2024.

Sosiaali- ja terveysosaston vuoden 2022 kustannuksia on vähennetty noin 1, 5 milj. euroa poistamalla sisäisistä vuokrista pääomavuokran osuus. Vastaavalla summalla kunnanhallituksen alaisen toiminnan tulot vähenevät.

Ruokapalvelut-tulosyksikkö on siirretty sosiaali- ja terveysosastolta kunnanhallituksen alaiseksi yksiköksi.

ICT:n sisäiset menot ja tulot on kuntatieto-ohjelmaan liittyen siirretty vyörytyseriin (kustannuslaskennallisiin eriin) toimintakatteen ulkopuolelle. Tarkoitus on, että ICT:n lisäksi koko talous- ja hallintokeskuksen menot vyörytetään syksyn aikana kustannuksiksi muille osastoille.

Investoinnit (kunta ja Sipoon Vesi) pysyvät vuosina 2022-2024 edelleen melko korkealla tasolla, 23,4 – 25,2 milj. euroa, mikä kasvattaa kunnan lainamäärää.

Uusia lainoja nostetaan rahoituslaskelman mukaan 86,7 milj. euroa vuosina 2022 – 2024, mutta samanaikaisesti vanhoja lainoja lyhennetään 44,3 milj. euroa.

Kunnan lainamäärä nousee rahoituslaskelman mukaan noin 177 milj. euroon vuoden 2024 loppuun mennessä.

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

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 312	11.10.2021
Valtuusto	§ 136	15.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 368	29.11.2021

Esittelijä Kunnanjohtaja Grannas Mikael

Ehdotus Kunnanhallitus esittää valtuustolle, että vuoden 2022 talousarvio ja vuosien 2022 - 2024 taloussuunnitelma hyväksytään liitteen 1 mukaisena. Talousjohtaja valtuutetaan tekemään teknisiä korjauksia liitteeseen.

Käsittely Tommi Hänninen ehdotti, että sivun 52 toisen kappaleen kolmannesta virkkeestä poistetaan sanat ”resurssien mukaan”. Lisäksi keskeisten muutosten 5. kohdan ensimmäisestä virkkeestä poistetaan ”mutta mahdollinen kylien asemakaavoitus edellyttää lisähenkilöresurssia”. Antti Skogster kannatti Tommi Hännisen ehdotusta.

Marketta Mattila ehdotti, että sivulla 66 lisätään budjetointiin suuhygienisti kuudeksi kuukaudeksi. Ehdotus ei saanut kannatusta, joten se raukesi.

Tom Sundbäck ehdotti, että sivun 80 tunnuslukutaulukossa esitettyjä liikunta-avustuksia lisätään 13 euroon/asukas vuodelle 2022. Tommi Hänninen kannatti Tom Sundbäckin ehdotusta.

Micaela Röman ehdotti, että sivun 120 Söderkulla skolaa koskevan kohdan viimeisen kappaleen ensimmäinen virke muutetaan muotoon ”Söderkulla skola jatkaa toimintaansa Miilin kiinteistössä, kunnes oma koulurakennus on valmis.” Samalla loput kappaleesta poistetaan. Antti Skogster kannatti Micaela Römanin ehdotusta.

Micaela Röman ehdotti, että sivulla 119 uudelleeninvestointeihin lisätään 300 000 euroa Söderkulla skolan investointiin vuodelle 2024. Antti Skogster kannatti Micaela Römanin ehdotusta.

Antti Skogster ehdotti, että sivun 121 Peruskorjausinvestoinnit-taulukossa Martinkylän koulua koskeva rivi muutetaan muotoon ”Martinkylän koulun korjaus”. Lisäksi vastaava otsikko sivulla 124 muutetaan samaan muotoon. Kyseisen kohdan ensimmäinen virke muutetaan muotoon ”Vuodelle 2022 varattu 50 000 euroa selvitystyöhon tulevasta korjaustarpeesta.” Toinen virke poistetaan. Marketta Mattila kannatti Antti Skogsterin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty viisi kannatettua vastaehdotusta, minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän totesi, että kukin vastaehdotus asetetaan vastakkain esittelijän ehdotuksen kanssa ja ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: äänestys nimenhuudolla, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys 1:

Esittelijän ehdotus "jaa" - 2 ääntä: Marketta Mattila ja Tapio Virtanen

Tommi Hännisen sivua 52 koskeva vastaehdotus "ei" - 9 ääntä: Tommi Hänninen, Carola Juselius, Jenni Lastuvuori, Marja Manninen-Ollberg, Micaela Röman, Antti Skogster, Tom Sundbäck, Ritva Tarvainen ja Kaj Lindqvist

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus hyväksyi Tommi Hännisen sivua 52 koskevan vastaehdotuksen äänin 2-9.

Äänestys 2:

Esittelijän ehdotus "jaa" - 0 ääntä

Tom Sundbäckin sivua 80 koskeva vastaehdotus "ei" - 10 ääntä: Tommi Hänninen, Carola Juselius, Jenni Lastuvuori, Marja Manninen-Ollberg, Marketta Mattila, Micaela Röman, Antti Skogster, Tom Sundbäck, Tapio Virtanen ja Kaj Lindqvist

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus hyväksyi Tom Sundbäckin sivua 80 koskevan vastaehdotuksen äänin 0-10.

Äänestys 3:

Esittelijän ehdotus "jaa" - 3 ääntä: Jenni Lastuvuori, Marketta Mattila ja Tapio Virtanen

Micaela Römanin sivua 120 koskeva vastaehdotus "ei" - 8 ääntä: Tommi Hänninen, Carola Juselius, Marja Manninen-Ollberg, Micaela Röman, Antti Skogster, Tom Sundbäck, Ritva Tarvainen ja Kaj Lindqvist

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus hyväksyi Micaela Römanin sivua 120 koskevan vastaehdotuksen äänin 3-8.

Äänestys 4:

Esittelijän ehdotus "jaa" - 3 ääntä: Jenni Lastuvuori, Marketta Mattila ja Tapio Virtanen

Micaela Römanin sivua 119 koskeva vastaehdotus "ei" - 8 ääntä: Tommi Hänninen, Carola Juselius, Marja Manninen-Ollberg, Micaela Röman, Antti Skogster, Tom Sundbäck, Ritva Tarvainen ja Kaj Lindqvist

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus hyväksyi Micaela Römanin sivua 119 koskevan vastaehdotuksen äänin 3-8.

Äänestys 5:

Esittelijän ehdotus "jaa" - 6 ääntä: Tommi Hänninen, Carola Juselius, Jenni Lastuvuori, Ritva Tarvainen, Tapio Virtanen ja Kaj Lindqvist

Antti Skogsterin sivuja 121 ja 124 koskeva vastaehdotus "ei" - 5 ääntä: Marja Manninen-Ollberg, Marketta Mattila, Micaela Röman, Antti Skogster ja Tom Sundbäck

Puheenjohtaja totesi, että kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 6-5.

Lisäksi kunnanhallitus hyväksyi esittelijän esittämiä teknisiä korjauksia.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus esitti valtuustolle, että vuoden 2022 talousarvio ja vuosien 2022 - 2024 taloussuunnitelma hyväksytään liitteen 1 mukaisena.

Talousjohtaja valtuutettiin tekemään teknisiä korjauksia liitteeseen.

Valtuusto 15.11.2021 § 136

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy vuoden 2022 talousarvion ja vuosien 2022-2024 taloussuunnitelman liitteen 1 mukaisena.

Talousjohtaja valtuutetaan tekemään teknisiä korjauksia liitteeseen.

Käsittely

Puheenjohtaja ehdotti, että talousarviota ja taloussuunnitelmaa koskevat muutosehdotukset esitetään lähtökohtaisesti tässä lähetekeskustelussa. Kunnanhallitus ottaa myöhemmin kantaa kannatettuihin ehdotuksiin, jonka jälkeen talousarvio ja taloussuunnitelma tulevat valtuuston lopullisesti hyväksyttäviksi.

Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen.

Lähetekeskustelussa esitetyt kannatetut ehdotukset ovat liitteenä 3.

Päätös

Valtuusto päätti yksimielisesti jättää pöydälle vuoden 2022 talousarvion ja vuosien 2022-2024 taloussuunnitelman. Kannatetut muutosehdotukset toimitettiin kunnanhallitukselle valmisteltaviksi. Valtuusto jatkaa talousarvion ja taloussuunnitelman käsittelyä 13.12.2021.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 368

849/02.02.00/2021

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 312	11.10.2021
Valtuusto	§ 136	15.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 368	29.11.2021

Valtuusto käsitteli 15.11.2021 lähetekeskusteluna vuoden 2022 talousarvion ja vuosien 2022-2024 taloussuunnitelman. Valtuusto jätti asian pöydälle ja toimitti kannatetut muutosehdotukset kunnanhallitukselle valmisteltavaksi.

Esittelijä / Föredragande

Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus käsittelee valtuuston lähetekeskustelussa 15.11.2021 jätetyt kannatetut ehdotukset ja esittää, että valtuusto hyväksyy, että vuoden 2022 talousarvioon ja vuosien 2022-2024 taloussuunnitelmaan tehdään muutoksia liitteen 3 mukaisesti.

Kommunstyrelsen behandlar de förslag som lämnades och understöddes i samband med fullmäktiges remissdebatt 15.11.2021 och föreslår att fullmäktige godkänner att ändringar görs i budgeten för år 2022 och ekonomiplanen för åren 2022-2024 enligt bilaga 3.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus käsitteli valtuuston lähetekeskustelussa 15.11.2021 jätetyt kannatetut ehdotukset ja esitti, että valtuusto hyväksyy, että vuoden 2022 talousarvioon ja vuosien 2022-2024 taloussuunnitelmaan tehdään muutoksia liitteen 3 mukaisesti.

Kommunstyrelsen behandlade de förslag som lämnades och understöddes i samband med fullmäktiges remissdebatt 15.11.2021 och föreslog att fullmäktige godkänner att ändringar görs i budgeten för år 2022 och ekonomiplanen för åren 2022-2024 enligt bilaga 3.

Liitteet

Liite Bilaga 01 - Vuoden 2022 talousarvio ja vuosien 2022 - 2024 taloussuunnitelma (kunnanhallituksen ehdotus)
Liite Bilaga 02 - Ryhmäpuheenvuorot 15.11.2021
Liite Bilaga 3 - Luettelo kannatetuista ehdotuksista - Sammanställning av understödda förslag 15.11.2021

Vuoden 2021 talousarvion muutokset / Ändringar i budgeten för år 2021

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 369

849/02.02.00/2021

Valmistelija / Beredare: talousjohtaja / ekonomidirektör Pekka Kivilevo, pekka.kivilevo(at)sipoo.fi

KÄYTTÖTALOUSOSA

Sosiaali- ja terveysosasto

Sosiaali- ja terveysosaston toimintakatteen ennustetaan ylittyvän noin 4,5 milj. euroa, ennusteeseen sisältyy sekä oma toiminta että erikoissairaanhoito.

Ylitykset aiheutuvat pääasiassa koronaepidemian tuomista välittömistä lisäkustannuksista, joita ennustetaan syntyvän noin 3,5 milj. e, ja joihin talousarviossa ei ole varauduttu sekä erikoissairaanhoidosta, johon tässä vaiheessa ennustetaan ylitystä noin 1 milj. e.

Tässä yhteydessä on myös hyvä huomioida, että talousarvioon erikoissairaanhoitoa varten varattiin 0,7 milj. e vähemmän kuin mitä Hus kunnalle palvelusuunnitelmassaan vuodelle 2021 ehdotti.

Erikoissairaanhoidon osalta on myös syytä muistaa, että lopulliset kustannukset määräytyvät kuntalaisille annettujen hoitojen aiheuttamista kustannuksista etukäteen vahvistetun hinnaston mukaisesti ja lopulliset kustannukset selviävät tammikuussa 2022.

Mikäli erikoissairaanhoidon kulut pysyvät myös loppuvuodesta alkuvuoden korkealla tasolla, voi ylitys olla jopa 2 milj. e. jolloin osaston kokonaisylitys on pahimmillaan runsaat 5 milj. e.

Valtio tulee vuonna 2021 korvaamaan kunnille ja sairaanhoitopiireille koronaepidemian hoidosta aiheutuneita mm. testaus-, jäljitys- ja rokotuskustannuksia. Mitkä kaikki kustannukset korvataan, on vielä auki. Nämä korvaukset tulevat toivottavasti tasapainottamaan merkittävän osan näistä ennustettavista ylityksistä, nämä korona-avustukset eivät sisälly ennusteeseen.

Sosiaali- ja terveysvaliokunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

- sosiaali- ja terveysvaliokunnan vuoden 2021 talousarviota tarkistetaan 4,5 milj. euroa, näistä kustannuksista arvioidaan saatavan koronakorvauksina noin 3,5 milj. e.

INVESTOINTIOSA

Investointiosan sitovuutena valtuustoon nähden on investointimenojen ja -tulojen välinen erotus investointityypeittäin, joita ovat laajennusinvestoinnit infra, laajennusinvestoinnit rakennukset, uudelleeninvestoinnit, peruskorjausinvestoinnit ja muut investoinnit.

Tekniikka- ja Ympäristöosaston investointeihin on budjetoitu 18,975 milj. euroa. Toisen osavuosikatsauksen ennustetta on tarkennettu ja ennuste talouskauden loppuun mennessä on, että investointien määräraha alittuu ainakin 1,1 milj. euroa.

Tekninen valiokunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että investointityyppien määrärahoja muutetaan siten, että investointityyppien uudet määrärahat ovat:

Bruttoinvestoinnit	**TA 21**	**TA21 ehdotus**
Laajennusinvestoinnit, kaava-alueet	-5 900 000	- 4 400 000
Laajennusinvestoinnit, rakennukset	-1 670 000	- 1 770 000
Uudelleen investoinnit	-1 400 000	- 1 400 000
Peruskorjausinvestoinnit	-9 400 000	- 9 600 000
Muut investoinnit	-605 000	- 705 000
Bruttoinvestoinnit yhteensä (eur)	**-18 975 000**	**- 17 875 000**

Bruttoinvesteringar	**BG 21**	**BG21 förslag**
Utvidgningsinvesteringar, infrastruktur	-5 900 000	- 4 400 000
Utvidgningsinvesteringar, byggnader	-1 670 000	- 1 770 000
Återinvestringar	-1 400 000	- 1 400 000
Saneringsinvesteringar	-9 400 000	- 9 600 000
Övriga investeringar	-605 000	- 705 000
Totalt bruttoinvesteringar (eur)	**-18 975 000**	**- 17 875 000**

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus esittää, että valtuusto hyväksyy seuraavat muutokset vuoden 2021 talousarvioon:

Käyttötalousosa/Sosiaali- ja terveysosasto
- 4,5 milj. euroa koronaepidemian ja erikoissairaanhoidon kustannuksiin.

Investointiosa
- Investointityyppien uusiksi määrärahoiksi

Bruttoinvestoinnit	TA 21	TA21 ehdotus
Laajennusinvestoinnit, kaava-alueet	-5 900 000	- 4 400 000
Laajennusinvestoinnit, rakennukset	-1 670 000	- 1 770 000
Uudelleen investoinnit	-1 400 000	- 1 400 000
Peruskorjausinvestoinnit	-9 400 000	- 9 600 000
Muut investoinnit	-605 000	- 705 000
Bruttoinvestoinnit yhteensä (eur)	**-18 975 000**	**- 17 875 000**

Käyttötalousosan lisämäärärahatarpeet katetaan valtionavustuksilla ja verotulojen kasvulla.

Kommunstyrelsen föreslår att fullmäktige godkänner följande ändringar i budgeten för år 2021:

Driftekonomidelen/Social- och hälsovårdsavdelningen
- 4,5 milj. euro för kostnader i anslutning till coronaepidemin och specialsjukvård.

Investeringsdelen
- Nya anslag för investeringstyperna

Bruttoinvesteringar	BG 21	BG21 förslag
Utvidgningsinvesteringar, infrastruktur	-5 900 000	- 4 400 000
Utvidgningsinvesteringar, byggnader	-1 670 000	- 1 770 000
Återinvestringar	-1 400 000	- 1 400 000
Saneringsinvesteringar	-9 400 000	- 9 600 000
Övriga investeringar	-605 000	- 705 000
Totalt bruttoinvesteringar (eur)	**-18 975 000**	**- 17 875 000**

Behoven av tilläggsanslag i driftekonomidelen täcks med statsandelar och ökning av skatteinkomster.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Pitkäaikaisen talousarviolainan nostaminen / Att lyfta ett långfristigt budgetlån

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 370

1350/02.05.04/2021

Valmistelija / Beredare: talousjohtaja / ekonomidirektör Pekka Kivilevo, pekka.kivilevo(at)sipoo.fi

Kuluvan vuoden talousarvion rahoituslaskelman mukaan uuden pitkäaikaisen lainan tarve on 32,9 milj. euroa. Rahoitustarvetta on viime vuoden ja kuluvan vuoden aikana katettu pääosin kuntatodistuksilla hankitulla lyhytaikaisella rahoituksella. Lyhtyaikaisen rahoituksen korot ovat olleet pääsääntöisesti negatiivisia. Lyhytaikaista luottoa on käytetty investointien rahoituksen lisäksi myös kunnan maksuvalmiuden ylläpitämiseen. Rahalaitosten kanssa tehdyillä kuntatodistusohjelmilla kunnan on mahdollista nostaa maksimissaan 60 milj. euroa lyhytaikaista luottoa. On kuitenkin järkevää, että osa kunnan lainakannasta on koko ajan sidottu pitkäaikaiseen korkoon, varsinkin kun myös pitkäaikaiset korot ovat hyvin alhaisella tasolla.

Nyt nostettavalla lainalla on tarkoitus kattaa rahoituslaskelman osoittamaa rahoitustarvetta. Pitkäaikaiseen korkoon sidotun lainakannan osuus kasvaa, mutta samalla lainakannan keskikorko hieman nousee.

16.11.2021 lähetetyllä tarjouspyynnöllä pyydettiin viideltä pankilta tarjousta 30 milj. euron pitkään viitekorkoon (30/360) sidotusta lainasta. Pitkän viitekoron tuli tarjouspyynnön mukaan pysyä samana koko laina-ajan.

Tarjoukset saatiin kaikilta viideltä seuraavilla koroilla:

- Aktia Pankki (0,77 %)
- Danske Bank (0,1977 %)
- Kuntarahoitus (0,21 %)
- Nordea Bank (0,47 %)
- OP Itä-Uusimaa (0,90 %).

Edellä mainitut korot ovat pyyntöajankohdan indikaatioita. Luoton korko vahvistetaan kaksi Target-pankkipäivää ennen luoton nostamista.

Edullisimman tarjouksen jätti Danske Bank Oyj, jonka tarjouksen kiinteä korko on 0,1977 % koko laina-ajan.

Lainasta nostetaan 16,45 milj. euroa joulukuussa 2021 ja 13,55 milj. euroa tammikuussa 2022.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää ottaa Kuntarahoitus Oyj:ltä 30 000 000 euron kiinteään korkoon (0,21 %) sidotun 10 vuoden tasalyhenteisen lainan.

Kommunstyrelsen beslutar lyfta ett annuitetslån på 30 000 000 euro för 10 år bundet till en fast ränta (0,21 %) av Kuntarahoitus Oyj.

Käsittely / Behandling

Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että kunnanhallitus päättää ottaa Danske Bank Oyj:ltä 30 000 000 euron kiinteään korkoon (0,1977 %) sidotun 10 vuoden tasalyhenteisen lainan. Perusteluteksti muutetaan vastaamaan muutettua ehdotusta.

Föredraganden ändrade sitt förslag så att kommunstyrelsen beslutar lyfta ett annuitetslån på 30 000 000 euro för 10 år bundet till en fast ränta (0,1977 %) av Danske Bank Oyj. Föredragningstexten ändras att motsvara det ändrade förslaget.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus päätti ottaa Danske Bank Oyj:ltä 30 000 000 euron kiinteään korkoon (0,1977 %) sidotun 10 vuoden tasalyhenteisen lainan.

Kommunstyrelsen beslutade lyfta ett annuitetslån på 30 000 000 euro för 10 år bundet till en fast ränta (0,1977 %) av Danske Bank Oyj.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	14.04.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	27.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 68	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 319	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 371	29.11.2021

RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos / RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplan

MAAJAOS § 12

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 12.2.2020
Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö/planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Kaavamuutosalue sijaitsee saaristossa Norrkullalandetilla noin 3 km Kalkkirannasta lounaaseen. Alue on 25,5 ha. Saareen on ympärivuotinen yhteysalusliikenne Kalkkirannasta ja Gumbostrandista.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää matkailu- ja virkistyskäyttöä saarella. Ranta-asemakaavan alueella on kunnan omistama retkeily- ja ulkoilualue. Sen eteläosa on vuokrattu sipoolaiselle saaristomatkailuyritykselle. Se on rakentanut alueelle vuokramökkejä, suuren kokousrakennuksen ja rantasaunan, jonka kesäkahvila palvelee koko virkistysalueen kävijöitä. Yritys hakee mahdollisuutta kehittää toimintaansa kunnan alueelle kaavoitettavilla uusilla rakennuksilla sekä saaren sisäosaan kiinteistöyhtiön maille rakennettavilla vuokramökeillä.
Kunnan hallinnassa olevalla ja kuntalaisten suosimalla retkeilyalueella kehitysmahdollisuuksia lisää kaavassa esitetyt rakennusalat venesataman huoltorakennusta ja leirikoulurakennusta varten. Kaava-alueella on myös viisi vanhaa sisämaan lomaasuntotonttia. Niiden yhteyteen halutaan lisätä uusia tontteja.

Asemakaavamuutos koskee osia kiinteistöistä 753-426-1-145 (Sipoon kunnan omistuksessa) ja -1-188 (matkailuyrityksen omistuksessa) sekä kokonaan kiinteistöjä -1-189, -1-190, -1-191, -1-192, -1-193, -1-194 ja -1-195 (yksityisessä omistuksessa).
Asemakaava-alueella on nykyisin retkeily- ja virkistysalue, lähivirkistysalue, kaksi venevalkamaa, kaksi sisämaan loma-asuntokorttelia sekä pieni osa saaren suojelualueesta ja maa- ja metsätalousalueesta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.
Asemakaavamuutoksella muodostetaan matkailua palveleva korttelialue 39 sekä laajennetaan sisäsaaren loma-asuntokorttelien aluetta.

Kaavamuutos on käynnistetty maanomistajien toimesta.
Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 29.5.2019. Kaavatyö on luonnosvaiheessa.

Liitteet / Bilagor
Liite/Bilaga 1/ 12.§ MAAJAOS: Kaavaluonnos 1:2000
Liite/Bilaga 2/ 12.§ MAAJAOS: Kaavaluonnoksen selostus

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	14.04.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	27.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 68	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 319	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 371	29.11.2021

Liite/Bilaga 3/ 12.§ MAAJAOS: Selostuksen liitteet

Kehitysjohtajan ehdotus
Maankäyttöjaosto päättää asettaa ranta-asemakaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarpeelliset lausunnot.

Utvecklingsdirektörens förslag
Markanvändningssektionen beslutar lägga fram stranddetaljplanutkastet och det övriga beredningsmaterialet i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Päätös
Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen seuraavalla muutoksella:

- VR-alueelta poistetaan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä koskien leirikoulurakennusta ja huoltorakennusta

Beslut
Markanvändningssektionen godkände enhälligt beslutet med följande ändring:

- Att det i VR-området avlägsnas den byggnadsrätt angiven i kvadratmeter våningsyta som gäller lägerskolans byggnaden och servicebyggnaden.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.04.2021 § 35

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö/planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Asemakaavamuutos koskee osaa kiinteistöstä 753-426-1-145, joka on Sipoon kunnan omistuksessa. Asemakaava-alueella on nykyisin retkeily- ja virkistysalue ja venevalkama. Asemakaavamuutoksella muodostetaan osaan muutosaluetta matkailua palveleva korttelialue 45 ja sen rantaan uusi venevalkama. Kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää matkailu- ja virkistyskäyttöä saarella, jolle on ympärivuotinen yhteysliikenne mantereelta. Ranta-asemakaavan alueella on kunnan omistama retkeily- ja ulkoilualue. Sen eteläosa on vuokrattu sipoolaiselle saaristomatkailuyritykselle. Yritys on rakentanut alueelle vuokramökkejä,

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	14.04.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	27.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 68	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 319	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 371	29.11.2021

suuren kokousrakennuksen ja rantasaunan, jonka kesäkahvila palvelee koko virkistysalueen kävijöitä. Yritys hakee mahdollisuutta kehittää toimintaansa kunnan alueelle kaavoitetta villa uusilla rakennuksilla. Samalla parannetaan virkistysalueen palveluita. Kunnan hallinnassa olevalla ja kuntalaisten suosimalla retkeilyalueella on säilytetty rakennusala huoltorakennukselle, jota tarvitaan retkeilyalueen ja venesataman huoltoa varten.

Ranta-asemakaavan luonnos, päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 5.3.-6.4.2020. Lausuntoja kaavaluonnoksesta saatiin 9 kpl ja mielipiteitä 2 kpl.

Luonnosvaiheessa kaava-alue oli laajempi ja käsitti myös loma-asuntokortteleita. Niihin liittyviin hankaliin kysymyksiin ei saatu tyydyttävää ratkaisua, joten ne rajattiin pois kaavasta. Myös saadun viranomaispalautteen vuoksi hanketta on merkittävästi supistettu mahdollistamaan lähinnä nykyisen matkailutoiminnan.

Ranta-asemakaava muutos on edennyt vaiheeseen, jossa muutos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma voidaan asettaa ehdotuksena nähtäville.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja että RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutoksen kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen godkänna bemötandena till förslagets utlåtanden och anmärkningar och lägga fram RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplaneförslag i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 32 i markanvändnigs- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionens godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	14.04.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	27.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 68	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 319	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 371	29.11.2021

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 27.04.2021 § 135

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja että RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutoksen kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till förslagets utlåtanden och anmärkningar och lägga fram RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplaneförslag i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 32 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.10.2021 § 68

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö/planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Asemakaavamuutos koskee osaa kiinteistöstä 753-426-1-145, joka on Sipoon kunnan omistuksessa. Asemakaava-alueella on nykyisin retkeily- ja virkistysalue ja venevalkama. Asemakaavamuutoksella muodostetaan osaan muutosaluetta matkailua palveleva korttelialue 45 ja sen rantaan uusi venevalkama. Kaavamuutoksen tarkoituksena on kehittää matkailu- ja virkistyskäyttöä saarella, jolle on ympärivuotinen yhteysliikenne mantereelta. Ranta-asemakaavan alueella on kunnan omistama retkeily- ja ulkoilualue. Sen eteläosa on vuokrattu sipoolaiselle saaristomatkailuyritykselle. Yritys on rakentanut alueelle vuokramökkejä, suuren kokousrakennuksen ja rantasaunan, jonka kesäkahvila palvelee koko virkistysalueen kävijöitä. Yritys hakee mahdollisuutta kehittää toimintaansa kunnan alueelle kaavoitetta villa uusilla rakennuksilla.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	14.04.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	27.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 68	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 319	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 371	29.11.2021

Samalla parannetaan virkistysalueen palveluita. Kunnan hallinnassa olevalla ja kuntalaisten suosimalla retkeilyalueella on säilytetty rakennusala huoltorakennukselle, jota tarvitaan retkeilyalueen ja venesataman huoltoa varten.

Ranta-asemakaavan ehdotus, päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muu valmisteluaineisto oli nähtävillä 17.6.2021 – 2.8.2021. Lausuntoja ehdotuksesta saatiin 3 kpl ja muistutuksia 1 kpl:

Lausunto 1, ELY-keskus, ehdotusvaiheesta

Poikkeamisesta osayleiskaavasta

ELY-keskus toteaa, että kaavamuutosratkaisu poikkeaa hieman kaava-alueelle Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavassa esitetystä ratkaisusta rakentamisen tehokkuuden osalta. Nykyisen virkistysalueen rm-osasta, jossa on ollut rakennusalat lomamökeille ja saunalle, tulee rakennetumpi virkistysalue. Alueen pääkäyttötarkoitus muutetaan osayleiskaavasta poiketen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), jolla yleinen virkistyskäyttö on sallittu. Kaava-selostuksessa tuodaan vahvasti esiin kunnan tahtotila ja painotetaan alueen tärkeyttä yleisen virkistykseen.

ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotuksessa tulisi noudattaa samaa periaatetta kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Koko kaava-alueen pääkäyttötarkoitus tulisi osoittaa virkistykseen, ja merkitä retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Rakentamiseen tarkoitetut osa-alueet ja luo-alueet merkitään kuten kaavamuutosehdotuksessa nyt on esitetty (rm, h, sn, venek). ELY-keskus katsoo lisäksi, että retkeily- ja ulkoilualueen (VR) kaavamääräystä tulee selkeyttää siten, että koko alue on tarkoitettu yleiseen virkistykseen. Kaavaehdotus ei siten poikkeaisi voimassa olevan osayleiskaavan ja ranta-asemakaavan keskeisestä periaatteesta alueen pääkäyttötarkoituksen (VR) osalta.

Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Voimassa olevassa maakuntakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu virkistysalueeksi ja maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi. Maakuntakaavan virkistysalueita koskevan kaavamääräyksen mukaan alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityis-kohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palvelu- ja varustetaso sekä ympäristöarvot ja osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Merkintään sisältyy MRL 33.1 §:n

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	14.04.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	27.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 68	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 319	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 371	29.11.2021

mukainen rakentamisrajoitus. Maakuntakaavan MRL 33.1 §:n mukaisen rakentamisrajoituksen tavoite on lähinnä turvata alueen virkistyskäyttömahdollisuuksien säilyminen. ELY-keskuksen käsityksen mukaan nyt esitetty lisä- ja täydennysrakentaminen ei todennäköisesti merkittävästi heikentäisi alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia. ELY-keskus katsoo kuitenkin, että kaavaehdotus olisi linjassa kunnan tavoitteiden sekä ylemmän asteisten kaavojen kanssa, mikäli koko ranta-asemakaava-alueen pääkäyttötarkoitus osoitetaan virkistykseen ja ulkoiluun (VR) tässä lausunnossa esitetyllä tavalla muutettuna.

Vesihuollosta

ELY-keskus toteaa, että esitetty vesihuoltoratkaisu on Sipoon kunnanvesihuollon suunnittelun mukainen (Sipoon vesi 1.2.2021 lausunto). ELY-keskus katsoo, että ehto vesijohtoon liittymistä ei voida perustella ympäristönsuojelullisin syin, vaan ehto tulee perustua terveydellisiin

syihin tai siihen, että kiinteistöllä ei ole saatavilla riittävästi hyvälaatuista vettä. Mikäli kiinteistöillä ei ole riittävästi hyvälaatuista vettä, tulisi liittymisehto vesijohtoon olla kaavamääräyksissä, eikä vain sidoksissa vesikäymälän rakentamiseen.

Ehdotus vastineeksi:

Asemakaavaehdotuksessa on nyt ohjaavien ylempien kaavojen mukaisesti muutettu matkailua palvelevan kortteli-alueen (RM) käyttötarkoitus retkeilyyn ja ulkoiluun (VR). Kaava-alueen läpi kulkee yleinen ulkoilureitti eikä jokamiehen oikeutta rajoiteta. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa virkistys-alueen palvelujen lisäämisen ja saavutettavuuden parantamisen. Vesihuoltoon liittyen vesikäymäläratkaisulta edellytetään kaavassa viemäriverkkoon liittyminen. Kaavamääräyksiin lisätään vesijohtoverkkoon liittymisvelvoite mikäli kiinteistöllä ei ole riittävästi hyvää vettä.

Lausunto 2, Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry, ehdotusvaiheesta:

Kaava-alueen rajaus

Kaava-aluetta on luonnosvaiheen jälkeen pienennetty ja mm. maakuntakaavan vastaisista rakennuspaikoista on luovuttu. Tämä on hyvä ratkaisu, jolla on päästy eroon suurimmasta osasta luonnosvaiheessa antamassamme lausunnossa esiin nostettuja ongelmia. Luontoselvityksessä arvokkaiksi todettujen luontokohteiden merkitseminen luo-merkinnöillä ja

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	14.04.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	27.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 68	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 319	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 371	29.11.2021

näihin sisältyvillä selkeillä luonnontilaisuuden turvaavilla kaavamääräyksillä ansaitsee kiitosta.

Huoltorakennus VR-alueella

VR-alueelle itäosaan on lisätty luonnosvaiheen jälkeen huoltorakennuksen rakennuspaikka (100 kem2). Keskeinen sijainti on ongelmallinen saaren luonnonkauniiseen ympäristöön perustuvan virkistyskäytön kannalta. Parempi ratkaisu olisi sijoittaa huoltorakennus mökkikylän yhteyteen muiden rakennusten joukkoon, jolloin yleinen virkistysalue säilyttäisi luonnonmukaisen tunnelmansa.

Mikäli huoltorakennuksen rakentaminen VR-alueelle sallitaan, kaava-määräyksiin on syytä lisätä rajoituksia, joilla varmistetaan, että huoltorakennus sopeutetaan mahdollisimman hyvin maisemaan ja ettei tarpeetonta haittaa aiheuteta myöskään rakennusvaiheessa. Louhinta ym. voimakkaasti luontoa muuttavat toimenpiteet vaativat kaavaehdotuksen yleisten määräysten mukaan maisematyöluvan, mutta luvan käsittelyä helpottaisi jos jo huoltorakennuksen rakennusalaa koskevissa kaavamääräyksissä rajoitettaisiin luonnon ja maiseman tarpeetonta muuttamista. Myös puiden kaatamista on syytä rajoittaa rakentamisen kannalta välttämättömään minimiin.

Esitys uudeksi luo-alueeksi

Norrkullalandetin kasvanut virkistyskäyttö, uimarantojen ylläpito ja loma-kylän rakentaminen ovat vähentäneet alueen luonnontilaisten rantojen määrää jo pitkän ajan kuluessa. Esitämme, että VR-alueen kahden suurimman uimarannan väliin, suuren rantakallion etelä- ja itärantaan lisätään luoaluemerkintä, jolla turvataan säilyneen edustavimman rantaniityn luonnontila.

Ehdotus vastineeksi:

Huoltorakennuksen rakennusala ja rakennusoikeus 100 kem2 ovat nykyisessä ranta-asemakaavassa. Vanhan rakennusalan rajaa on muutettu, koska osa sen alueesta on Metso-aluetta. Rajaa on muutettu myös lähemmäksi yhdystietä, jolloin on mahdollista rakentaa helposti saavutettava rakennus. Huoltorakennukseen on mahdollista tehdä retkeilijöitä ja veneilijöitä palvelevaa tilaa, jos kunnassa siihen nähdään tarvetta. Sen rakentamista koskee asemakaavan yleinen määräys, jonka mukaan sijainnin tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus ja oleva puusto säilyy. Rakennusten tulee jäädä pääosin puuston suojaan.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	14.04.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	27.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 68	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 319	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 371	29.11.2021

Lausunnossanne esitetty uimarantojen välissä oleva rantaniitty on hyvä suojella kulutukselta. Se on lisätty uutena luo-4 alueena, joka on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, jolla ympäristö tulee säilyttää luonnontilaisena.

Lausunto 3, Sibbo skärgårds öförening rf, ehdotusvaiheesta:

Sibbo skärgårds öförening rf har inget atta anmärka mot planen då man i ett tidigare skede (utkastskedet) tillfredställande har beaktat vårt utlåtande.

Ehdotus vastineeksi:

Sibbo kommun tackar för utlåtandet och antecknar det för kännedom.

Muistutus 1:

Pääosa saaren alueesta kuului aikoinaan A. I. Virtasen perikunnalle, joka rantakaavan laatimisprosessissa 1990-luvulla ja sen vahvistuksen jälkeenkin yritti useampaan kertaan saada nyt käsiteltävän kaakkoisrannan alueelle myytäviä rakennusoikeudellisia rantatontteja. Näihin pyrkimyksiin kunnalla oli systemaattisesti vastustava kanta. Lopputuloksena oli suojelualueiden muodostaminen rannan edustan pesimäluodoille ja vasta-rannalle sekä kunnan virkistysalueelta suojelualueelle johtavan rannan rauhoittaminen rakentamiselta ja sen merkitseminen kaavassa siksi ylempänä saareen hyväksyttyjen viiden rakennuspaikan lähivirkistysalueeksi (VL) yhdellä yhteisellä venevalkamalla (LV). Saaren pohjoisosaan on samassa rantakaavassa määritelty myös muita vastaavalla tavalla ratkaistuja VL-yhteisrantakiinteistöjä. On tervetullutta, että aiemmista ehdotuksista poiketen kunta nyt esittää matkailutoiminnan kehittämistä ja lisärakentamista yksinomaan kunnan omistamalle alueelle. Tämä ei kuitenkaan poista ongelmaa, joka sisältyi alkuperäiseen kaavaluonnokseen sisältyneiden yksityisten kiinteistöjen alueeseen. Tästä luvattomasta rakentamisesta jäljempänä.

Kunnan alue Norrkullalandetissa on erittäin potentiaalinen kehityskohde ja palvelee nyt ehdotetussa muodossa hyvin kunnan matkailuelinkeinon kehittämistavoitteita. On hyvä, että ehdotukseen on kaava-alueelle nyt huomioitu myös erilaiset luontoarvot luo-merkinnöillä. Rakennusvalvonnan haasteeksi jää valvoa, että merkintöjä myös käytännön toteutuksessa noudatetaan. Nykyinen yrittäjä on pyrkinyt aitaamaan omaa vuokraamaansa aluetta, minkä johdosta esitämme muistutuksena, että kaavaan merkitään näkyviin kaavaselostuksen kohdassa 2.2. (sivu 16) mainittu toteamus, että jokamiehenoikeutta ei alueella rajoiteta.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	14.04.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	27.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 68	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 319	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 371	29.11.2021

Kiinnitämme lisäksi kaupunginhallituksen huomion kaavaselostukseen, johon juridisena asiakirjana myöhemmissä kaavoitushankkeissa saatetaan referoida. Selostuksessa on näiltä osin olennainen virhe, jonka muistutuksena esitämme korjattavaksi. Kaavamuutosalue on maakuntakaavojen yhdistelmässä lähes kokonaan merkitty virkistysalueeksi ja Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavassa kaavamuutosalue onkin pääosin virkistysaluetta, lähivirkistysaluetta, maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja sekä venevalkama. Sipoon kunnan oma Saariston ja rannikon osayleiskaava sai lainvoiman vuonna 2014 ja on siten kuitenkin tuorein tätä kaavatyötä lainvoimaisesti ohjaava asiakirja. Sen oleellista sisältöä on jostain syystä ohitettu RA7 kaavaselosteessa. Saariston ja rannikon osayleiskaava määrittelee hyvin tarkasti alueen eri vyöhykkeet. Se myös antaa selvät ohjeet eri vyöhykkeiden rantarakentamiselle. Vastoin kohdissa 3.1.1 ja 3.1.2 esitettyä Norrkullalandetin kaakkoisranta on selvästi osayleiskaavassa määritelty osaksi ulkosaaristovyöhykettä (3) ja sitä koskee rantarakentamisen osalta kaavaehdotuksen alueelle pääosin 1,0 rakennuspaikkaa juoksukilometriä kohti, sen eteläpuoleiselle osalle vain 0,5 rakennuspaikkaa. Rannalla on jo 1940-luvulta kaksi yksityistä loma-asuntoa. Kaavaehdotuksen rakentaminen ylittää huomattavasti osayleiskaavan osoittaman normitason, mitä kaavaselostuksessa ei ole lainkaan haluttu tuoda esiin. Kyseessä on kuitenkin kunnan itse omistama alue, jota kehitetään yleiseen matkailutarkoitukseen, ja kaavan esittämillä maisemointimääräyksillä ylitys voitaneen hyväksyä, varsinkin kun kunta nyt tällä ehdotuksella jättää eteläisemmän ranta-alueen voimassa olevan rantakaavan voimaan eli ei osoita rantarakentamista sille rannan osalle lainkaan vaan ainoastaan viisi sisämaan loma-asuntotonttia yhteisvirkistysalueella.

Esitämme muistuksena, että kaavapäätöksen yhteydessä kaavaselostus täydennetään em. viittauksella Sipoon saariston lainvoimaisen osayleiskaavan mitoitusosioon. Myös Uudenmaan ELY-keskus on lausunnossaan 2812/2020 (29.4.2020) todennut tämän puutteen kaavaehdotuksessa. Mitoitusnormilla on merkitystä siihen, miten kunnan rakennusvalvonta aikoo ratkaista matkailualueen eteläpuolelle tapahtuneen laittoman voimassa olevan kaavan vastaisen rakentamisen.

Kaava-alueen eteläpuolisten loma-asuntojen korttelialueet

Nyt ehdotettuun kaavaan sisältyi luonnosvaiheessa myös kunnan alueen eteläpuolinen loma-asuntojen korttelialue, jolla oli tarkoitus legitimoida alueella jo tapahtunut voimassa olevan rantakaavan vastainen rakentaminen. Alue on nyt jätetty pois kaavaehdotuksesta, mutta ongelma on jäänyt kunnan hallinnolle valvontatoimenpitein ratkaistavaksi. Sen

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	14.04.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	27.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 68	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 319	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 371	29.11.2021

johdosta muistutamme kunnanhallitusta syntyneestä tilanteesta. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on viisi sisämaan tonttia, joissa rakennusoikeutta kussakin on 180 k-m², lisäksi rannassa olevalle lähivirkistysalueelle saa rakentaa näille yhden yhteisen saunan ja venevalkaman. Voisi olettaa, kiinteistöjen nykyiset omistajat varmasti ymmärsivät, mitä ostivat, jos eivät, niin vielä huolestuttavampaa. Rannan edustan luodot ja sen eteläpuoleinen alue on lainvoimaisessa kaavassa määrätty Suojelualueeksi (S), jossa kaavamääräyksen mukaan ”ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka muuttavat oleellisesti maisemaa tai luonnonolosuhteita”. Poukaman rannan rauhoittamiseksi myös em. rakennuspaikkojen ranta-alue määrättiin yhteiseksi lähivirkistysalueeksi, jolle sallittiin pohjoiseen nurkkaan vain yksi laituripaikka (venevalkama) ja yhteinen sauna. Uusien tonttien omistajat ovat rakentaneet jo nyt kaikki loma-asuntonsa voimassa olevan kaavan ja rakennuslupahakemusten vastaisesti lähivirkistysalueelle (VL), yhden jopa kiinni suojelualueen rajaan. Omistajat ovat myös jo lohkoneet tonttinsa rantaan saakka, eteläisimmän pääosin suojelualueelle. Tontti 753-425-1-195 on muodostettu suojelualueelle, -1-194 ja -1-191 osin suojelualueelle ja lähivirkistysalueelle, -1-190 täysin lähivirkistysalueelle ja määräala -1-188 M601 osin lähivirkistysalueelle.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon 2812/2020 (29.4.2020) mukaan yhteisrantaisten rakennuspaikkojen käyttöön osoitettua lähivirkistysaluetta ei voida jakaa. Maanmittaustoimituksissa on muodostettu tontteja voimassa olevan rantakaavan vastaisesti ja tontit ulottuvat rantaan asti.

Lisäksi rantaan on rakennettu voimassa olevan kaavan vastaisesti ainakin neljä järeää betonista valettua laituria, käsittääksemme luvatta. Suojelu-

alueelle aivan rantaan on myös pystytetty useita muitakin rakennelmia. Räikein rikkomus on, että eteläisin uusi tontti (753-425-1-195) on muodostettu lähes kokonaan suojelualueelle ja rantaan on kaavamääräysten vastaisesti rakennettu raskaan laiturin lisäksi puolikiinteitä grilli- ja terassitasoja, pressurakennuksia ja mm. tynnyrisauna, kun kaava edellyttää pidättymistä toimenpiteistä, jotka muuttavat maisemaa tai luonnonolosuhteita.

Kaikki nämä tekemiset ovat käytännössä jo antaneet vaikutelman omarantaisista lomatonteista, johon rakentajat lienevät pyrkineenkin. Tästä on osoituksena mm. myynti-ilmoitus ja mainosjuliste rannassa rantatontista. Myytävällä alueella sijaitsee rantakaavassa yhteiseksi merkitty saunapaikka, jota omistajat lehti-ilmoituksissa myyvät jo erillisenä rantaoikeudellisena loma-asuntotonttina.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	14.04.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	27.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 68	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 319	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 371	29.11.2021

Haluamme muistuttaa kunnanhallitusta siitä, että kaavan vastaisen rakentamisen ongelma on edelleen Norrkullalandetissa hoitamatta. Lainvoimainen rantakaava on myös viranomaisia päätöksenteossaan velvoittava asiakirja. Alkuperäisessä rantakaavassa on Norrkullalandetiin määrätty muitakin RA-2 korttelialueita, joiden kohdalla on sovellettu sama periaate, eli rannan ja kortteleiden väliin on jätetty yhteiskäyttöön tarkoitettu lähivirkistysalue (VL) ja venevalkama-alue (LV). Maanomistajien tasavertainen kohtelu ei voi sallia edes poikkeamapäätöksillä kaakkoisrannalle omarantaisten tonttien synnyttämistä.

Ehdotus vastineeksi:

Kaava-alueen yleinen käyttötarkoitus on muutettu Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan mukaisesti VR-merkinnällä retkeily- ja ulkoilualueeksi. VR-alueilla ei rajoiteta jokamiehen oikeutta.

Kaava-alueen pienentymisen vuoksi se kuuluu kokonaan osayleiskaavan mukaiseen ulkosaaristovyöhykkeeseen ja asia on korjattu selostuksessa.

Kaava-alueella ei käytetä Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavan rantaviivaan perustuvaa mitoitusmallia, sillä kaavalla ei muodosteta omarantaisia eikä omatonttisia rakennuspaikkoja. Kaava-alueella uusi rakentaminen sijoittuu pääosin puuston suojaan. Rakennukset ovat yleisesti vuokrattavissa, ja ne eivät vertaudu loma-asuntoihin.

Loma-asuntoihin liittyvään osaan muistutuksesta ei tämän kaavahankkeen puitteissa voida tehdä korjauksia. Esiin tuodut epäkohdat ovat rakennusvalvonnan tiedossa ja tulevat viimeistään muistutuksenne kautta kunnanhallituksellekin tiedoksi.

RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaava muutos on edennyt vaiheeseen, jossa muutos voidaan hyväksyä.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineet RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplan och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	14.04.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	27.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 68	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 319	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 371	29.11.2021

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen muutamalla teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag med några tekniska korrigeringar.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 25.10.2021 § 319

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplan och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.11.2021 § 86

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö/planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan ehdotuksen muu kaava-aineisto muistutuksineen ja lausuntoineen oli kunnan hallituksen käsittelyssä 25.10.2021. Rantakaavan lausunnoista oli jäänyt neljä kpl huomioimatta ja vastaamatta. Tähän valitettavaan katkokseen oli syynä inhimillinen

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	14.04.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	27.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 68	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 319	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 371	29.11.2021

erehdys ja kesälomat. Nuo lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia muuhun kaava-aineistoon ja ne ovat vastineineen alla.

Lausunto 4, Porvoon ympäristöterveysjaosto, ehdotusvaiheesta:

Ympäristöterveysjaostolla ei ole asiasta huomautettavaa

Ehdotus vastineeksi:

Sipoon kunta kiittää lausunnosta ja kirjaa sen tiedoksi.

Lausunto 5, Uudenmaan liitto, ehdotusvaiheesta:

Oikeusvaikutteinen osayleiskaava ohjaa alueen asemakaavoitusta. Uudenmaan liitto antaa kuitenkin asemakaavaehdotuksesta lausunnon, sillä liitto on antanut lausunnon myös valmisteluvaiheessa ja alueeseen kohdistuu maakunnallisia intressejä (virkistys, kulttuuriympäristö).

Asemakaavaehdotusta on sitten valmisteluvaiheen muutettu niin, ettei asemakaavaratkaisun enää voi katsoa olevan maakuntakaavan periaatteiden vastainen. Alueen virkistyskäyttöedellytykset säilyvät, sillä asemakaavan salliman rakentamisen määrää on vähennetty. Kaavaalueen pohjoisosa on osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) ja eteläosa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla yleinen virkistyskäyttö on sallittu (RM-1). Näiden lisäksi on osoitettu maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), venevalkamia (LV) sekä vesialuetta (W). Täydentyvän matkailupalveluiden alueen (RM-1) tulevan toiminnan luonteesta riippuen alueen kehittäminen saattaa palvella myös yleisen virkistyskäytön edellytyksiä esimerkiksi parantuvan palvelutarjonnan myötä. Virkistyskäyttöedellytysten säilymiseen tai kehittämiseen liittyen kaavassa on retkeily- ja ulkoilualueen (VR) ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM-1) lisäksi osoitettu myös muita merkintöjä (esim. ulkoilureitti, uimapaikkoja, VR-aluetta palvelevan huoltorakennuksen rakennusala).

Maakuntakaavan virkistysalueeseen liittyvän rakentamisrajoituksen (MRL 33§) tavoite on turvata virkistyskäyttömahdollisuuksien säilyminen. Tämä tavoite toteutuu RM-1 -alueen luonteeltaan täydentävästä rakentamisesta huolimatta, sillä yleinen virkistyskäyttö on alueella jatkossakin sallittu ja yhteydet alueen kautta asemakaava-alueen eteläpuoliselle osalle maakuntakaavan virkistysaluetta säilyvät.

Ehdotus vastineeksi:

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	14.04.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	27.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 68	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 319	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 371	29.11.2021

Sipoon kunta kiittää lausunnosta ja kirjaa sen tiedoksi.

Lausunto 6, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, ehdotusvaiheesta:

Ranta-asemakaavaa laadittaessa tulee muistaa alueen erityisyys (saari). Pelastustoiminnalle on erityiset haasteet saariolosuhteissa mm. kohteen saavutettavuudessa. Venelaitureissa tulisikin olla helposti lähestyttävissä ja helpoissa rantautumispaikoissa aina vapaa paikka varattuna pelastustoimintaa varten (myös ensihoitoa ajatellen). Lisäksi tulisi alueen välittömään läheisyyteen suunnitella pelastushelikopterille mahdollinen aukea, turvallinen laskeutumispaikka.

Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.4 mainitaan alueelle tulossa oleva vesijohto. Vesijohdon rakentamisessa tulee ottaa huomioon pelastustoiminnan tarvitsema sammutusveden saanti. Sammutusveden saamiseksi alueelle tulee suunnitella ainakin yksi (mielummin kaksi) keskeisellä paikalla olevaa vesiasemaa vähintään 110 mm putkella.

Molemmille laitureille tulee asentaa alueen selkeä, looginen opastaulu. Lisäksi alueen kulkureitistö tulee nimetä ja merkitä selkeästi ja loogisesti sekä opastauluun että alueelle.

Ehdotus vastineeksi:

Alueella on helikopterin laskeutumispaikka kalliolla hiekkarantojen välissä. Se on pelastusviranomaisten tiedossa. Siihen on mm laskeutunut raja-vartioston helikopteri, mediheli sekä yksityisiä helikoptereita.

Molemmilla laitureilla on varattu paikka yhteysaluksille ja pelastusviranomaisille ja paikat on merkitty kieltomerkeillä. Molemmilla laitureilla on opastustaulut. Niiden uusimisesta ja kulkureittien nimeämisestä alueen rakentamisen yhteydessä tullaan sopimaan kunnan kanssa.

Paloposteista ja putkista tullaan sopimaan Sibbe Coop-vesiosuuskunnan kanssa. Vielä ei ole tiedossa kuinka paksut vesijohdot alueelle on mahdollista saada.

Lausunto 7, Keravan Energia, ehdotusvaiheesta:

Verkkoliiketoiminta:

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	14.04.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	27.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 68	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 319	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 371	29.11.2021

Suunnittelualueen maaston kallioisuudesta johtuen on varsin todennäköistä, että mahdollinen sähkönjakeluverkko tullaan toteuttamaan ilmajohto-ratkaisuna.

Tuotantoliiketoiminta:

Ei lausuttavaa.

Ehdotus vastineeksi:

Sipoon kunta kiittää lausunnosta ja kirjaa sen tiedoksi.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä käsittelemättä jääneiden lausuntojen vastineet RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutoksesta ja liittää ne asemakaavan muuhun aineistoon sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen, att den beslutar godkänna de bemötanden till utlåtandena om RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplanen som förblivit obehandlade och bifogar de till detaljplanens övriga material samt föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 371

468/10.02.03/2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää hyväksyä käsittelemättä jääneiden lausuntojen vastineet RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutoksesta ja liittää ne asemakaavan muuhun aineistoon sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 35	14.04.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	27.04.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 68	14.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 319	25.10.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 86	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 371	29.11.2021

Kommunstyrelsen beslutar godkänna de bemötanden till utlåtandena om RA7 Norrkullalandet, ändring av stranddetaljplanen som förblivit obehandlade och bifogar de till detaljplanens övriga material samt föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos, hyväksymisvaihe, kaavakartta 1:2000
Liite Bilaga 2 - RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos, hyväksymisvaihe, Asemakaavakartta A4
Liite Bilaga 3 - RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos, hyväksymisvaihe, asemakaavamääräykset
Liite Bilaga 4 - RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos, hyväksymisvaihe, havainnekuva
Liite Bilaga 5 - RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos, hyväksymisvaihe, kaavaselostus
Liite Bilaga 6 - RA7 Norrkullalandet, ranta-asemakaavan muutos, hyväksymisvaihe, selostuksen liitteet

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 136	27.04.2021
Valtuusto	§ 72	14.06.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 87	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 372	29.11.2021

B17 Majvik 1. Asemakaava, maatalousalueet / B17 Majvik. 1. detaljplan, jordbruksområden

MAAJAOS § 61

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektion 8.6. 2016
Valmistelija / Beredare: vs. yleiskaavapäällikkö / tf. generalplanechef, Eveliina Harsia, eveliina.harsia (at) sipoo.fi

Kaavan tarkoitus
Asemakaavan tarkoituksena on luoda kaavalliset edellytykset alueen elinkeinotoiminnan kehittämiselle ja siihen liittyville rakennushankkeille.

Kaava-alue
Suunnittelualue sijaitsee Majvikissa Uuden Porvoontien (mt 170) eteläpuolisella alueella. Alue käsittää osia kiinteistöistä Rno 6:500 sekä RNo 6:608 ja kiinteistön 6:288 kokonaisuudessaan, jotka muodostavat Majvikin maatilan eteläosan sekä Svartvikin puutarhatilan.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 26,5 ha ja koostuu pääosin maa- ja metsätalousalueesta. Alueella on muutamia asuinrakennuksia sekä maa- ja puutarhatilan talousrakennuksia.

Sipoon kunnan ja maanomistajien kesken on tehty erilliset sopimukset asemakaavan laatimisen käynnistämisestä. Lisäksi tila RNo 6:500 sisältyy vuonna 2008 Sipoon kunnan kanssa solmitun hankeyhteistyön sopimusalueeseen.

Asemakaavaluonnos
Suunnittelualueella sijaitseva biodynaamista viljelyä harjoittava Majvikin maatila on ollut Etelä-Majvikin kehittämisen keskeinen osa vuonna 2008 alkaneessa Östersundomin yhteisen yleiskaavan suunnittelutyössä. Maatilan ympärille on maankäytön suunnittelussa kehitetty uudentyyppistä taajamarakenteen ja maaseudun vuorovaikutusta. Maatilan puitteissa on käynnistetty green care -hoivatoimintaa, jota on vuosien 2011–2015 aikana pilotoitu yhteistyössä Sininauhaliiton ja Sipoon kunnan kanssa.

Majvikin maatilan alueelle on tavoitteena laatia asemakaava, jolla luodaan vakaa pohja tilan ja sen tukitoimintojen kehittämiselle. Tilan kehittämistavoitteisiin kuuluu mm. senioriasumisen, ryhmäasumisen ja lasten päiväkodin rakentaminen sekä vanhusten ja kehitysvammaisten päivätoiminnan suunnittelu, eli green care -toiminnan kehittäminen ympärivuotiseksi. Liiketoiminnan kehittämistavoitteisiin kuuluu lisäksi mm. kahvilatoiminnan, tilamyymälän ja varastorakennusten laajentaminen sekä ympärivuotisen energiatehokkaan kasvihuoneen rakentaminen. Asemakaavaan on tarkoitus sisällyttää 20 kpl tilan talouskeskukseen liittyviä erillisiä omakotitontteja.

Majvikin tilan eteläpuolella sijaitsevalla Svartvikin tilalla on tavoitteena kehittää maatilaa sekä siihen liittyviä sivuelinkeinoja, maatilamajoitusta ja

pienimuotoista talojenvuokraustoimintaa. Asemakaavan tavoitteena on luoda kaavalliset edellytykset alueen elinkeinotoiminnan kehittämiselle ja siihen liittyville rakennushankkeille.

Liikenteellisesti asemakaava-alue tukeutuu Mt 170 ja siihen liittyvään Majvikintiehen.

Majvikin maatila ja Svartvikin puutarhatila lähialueineen muodostavat alueellisen ja toiminnallisen kyläyhteisön, jossa eri-ikäiset ihmiset asuvat, työskentelevät, vierailevat ja virkistäytyvät. Monimuotoinen ja monialainen yrittäminen, rakentaminen, energiantuotanto ja ravinteiden kierrätys perustuvat kestävän kehityksen arvopohjalle.

Suhde muihin kaavoihin
Ympäristöministeriön 15.2.2010 vahvistamassa Itä-Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä ”A/r – Taajamatoimintojen laajenemisalue”. Sipoon yleiskaava 2025 on voimassa Svartvikin puutarhatilan alueella. Puutarhatilan alue on yleiskaavassa haja-asutusaluetta (MTH). Alueella maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Majvikin alue sisältyy Östersundomin yhteiseen yleiskaavaan, jota Sipoon, Vantaan ja Helsingin kunnat ovat laatineet vuodesta 2010. Östersundomin yleiskaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 26.1.–4.3.2015.

Majvikin alueella on yleiskaavan suunnittelua varten jatkettu rakennuskieltoa vuoteen 2020.

Östersundomin yhteisen yleiskaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä Sipoon kunnan ja Majvikin maanomistajaryhmän yhteistyönä laadittiin Etelä-Majvikin kaavarunko, joka on esitelty tiedoksi Sipoon kunnan maankäyttöjaostolle. Majvikin asemakaavaluonnos on kaavarungon mukainen.

Kaavan vaihe ja vuorovaikutus
Kaavatyö on valmisteluvaiheessa. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 26.1.2016. Kaava kuulutettiin vireille 24.3. Kaavasta pidettiin vuorovaikutustilaisuus 12.4.2016 koulutuskeskus Sopukassa.

Ehdotusvaiheessa tehdään kunnallistekninen selvitys, joka käsittää mm. liikenneasiat, kuten liittymän Mt 170, katu- ja liittymäsuunnitelmat, hulevesiselvitykset sekä vesihuollon.

Liitteet
Liite 1/61. § MAAJAOS: Asemakaavan selostus
Liite 2/61. § MAAJAOS: Asemakaavaluonnos
Liite 3/61. § MAAJAOS: Asemakaavamerkinnät
Liite 4/61. § MAAJAOS: Havainnekuva asemakaavasta

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 136	27.04.2021
Valtuusto	§ 72	14.06.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 87	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 372	29.11.2021

Liite 5/61. § MAAJAOS: Seurantalomake
Liite 6/61. § MAAJAOS: Lähtötietoraportti

Vt. kehitysjohtajan ehdotus
Maankäyttöjaosto päättää asettaa kaavan B17 Majvikin 1. vaiheen (maatalousalueet) asemakaavaluonnoksen ja muun valmisteluaineiston nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarpeelliset lausunnot.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag
Markanvändningssektionen beslutar lägga fram planutkastet för Majvik 1. (jordbruksområden), plan B17, och det övriga beredningsmaterialet i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Päätös
Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut
Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

MAAJAOS § 43

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.4.2017
Valmistelija / Beredare: yleiskaava-arkkitehti / generalplanearkitekt Eveliina Harsia, eveliina.harsia (at) sipoo.fi

Kaavaehdotus
Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaa, -merkintöjä ja -määräyksiä on päivitetty saatujen lausuntojen ja tehtyjen selvitysten perusteella. Merkittävimmät kaavakarttaan, -merkintöihin ja -määräyksiin tehdyt muutokset ovat:

- Kaavarajan muutos kaavaalueen eteläosassa ja Uuden Porvoontien liittymän kohdalla
- Katualueen rajaus muutettu liikenneselvityksen mukaiseksi
- Tarkistettu MY- ja AE-1 alueen rajauksia
- Lisätty autopaikkamääräykset yleisiin määräyksiin
- Lisätty ohjeelliset pysäköintialueet kaavakarttaan
- Lisätty sallitut myymäläpinta-alat
- Tarkennettu ja tarkistettu korttelikohtaisia rakennusoikeuksia
- Lisätty ohjeellinen hulevesipainanteen sijainti
- Tarkistettu ulkoilureitin linjausta
- Lisätty yleisiin määräyksiin hulevesimääräyksiä

- Lisätty yleisiin määräyksiin tulva-rajamääräys
- Tarkistettu luo-alueita
- Tarkistettu ra-1 osa-alueen rajausta
- Lisätty AE-2 alueelle ra-2-osa-alueet
- Lisätty Majvikin tilakeskusta koskeva suojelumääräys
- Lisätty rakennussuojelukohteet kaavakarttaan
- Lisätty katujen nimet

Kaava-aineistoa on täydennetty seuraavilla lisäselvityksillä:

- Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys
- Lepakkokartoitus
- Liikenneselvitys
- Alueelle on laadittu rakentamistapaohje

Luonnosvaiheessa saatuihin lausuntoihin on kaava-aineistossa esitetty vastineet (Listan liite 5: Selostuksen liitteet).

Suunnittelutilanne
Kaavatyö on edennyt ehdotusvaiheeseen, jossa alueelle laadittu asemakaavaehdotus voidaan asettaa nähtäville.

Liitteet / Bilagor
Liite 1/43. § MAAJAOS: Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset
Liite 2/43. § MAAJAOS: Kaavaselostus
Liite 3/43. § MAAJAOS: Havainnekuva 1:2000
Liite 4/43. § MAAJAOS: Päivitetty OAS
Liite 5/43. § MAAJAOS: Selostuksen liitteet
Liite 6/43. § MAAJAOS: Uudet selvitykset

Vt. kehitysjohtajan ehdotus
Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että B 17 MAJVIK 1. asemakaava (maatalousalueet) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag
Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att förslaget till B 17 MAJVIK 1 detaljplan (jordbruksområdena) läggs fram offentligt i enlighet med § 65 i markanvändningsoch bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående detaljplanen.

Päätös

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 136	27.04.2021
Valtuusto	§ 72	14.06.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 87	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 372	29.11.2021

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut
Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

KH § 87

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 25.4.2017

Liitteet / Bilagor
Liite 1/87.§ KH: Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset
Liite 2/87.§ KH: Kaavaselostus
Liite 3/87.§ KH: Havainnekuva 1:2000
Liite 4/87.§ KH: Päivitetty OAS
Liite 5/87.§ KH: Selostuksen liitteet
Liite 6/87.§ KH: Uudet selvitykset

Kunnanjohtajan ehdotus
Kunnanhallitus päättää, että B 17 MAJVIK 1. asemakaava (maatalousalueet) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kommundirektörens förslag
Kommunstyrelsen beslutar att förslaget till B 17 MAJVIK 1 detaljplan (jordbruksområdena) läggs fram offentligt i enlighet med § 65 i markanvändningsoch bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående detaljplanen.

Päätös
Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut
Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

MAAJAOS § 63

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.9.2020
Valmistelija / Beredare: Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen (at) sipoo.fi

Majvikin maatilan alueelle on tavoitteena laatia asemakaava, jolla mahdollistetaan tilan ja sen tukitoimintojen kehittämiselle. Tilan kehittämistavoitteisiin kuuluu mm. senioriasumisen, ryhmäasumisen ja lasten päiväkodin rakentaminen sekä vanhusten ja kehitysvammaisten päivätoiminnan suunnittelu, eli green care -toiminnan kehittäminen ympärivuotiseksi. Liiketoiminnan kehittämistavoitteisiin kuuluu lisäksi mm. kahvilatoiminnan, tilamyymälän ja varastorakennusten laajentaminen sekä

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 136	27.04.2021
Valtuusto	§ 72	14.06.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 87	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 372	29.11.2021

ympärivuotisen energiatehokkaan kasvihuoneen rakentaminen. Asemakaavaan on tarkoitus sisällyttää 20 kpl tilan talouskeskukseen liittyviä erillisiä omakotitontteja.

B 17 Majvik 1. asemakaavan ehdotuksesta saatiin nähtävillä olon aikana 8.5.–8.6.2017 kuusi lausuntoa ja ei saatu muistutuksia. Ehdotusvaiheen kaavanäyttely pidettiin Söderkullan kirjaston aulassa torstaina 18.5.2017.

Liitteet / Bilagor
Liite 1/ 63.§ MAAJAOS: Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset
Liite 2/ 63.§ MAAJAOS: Kaavaselostus
Liite 3/ 63.§ MAAJAOS: Selostuksen liitteet, havainnekuva 1:2000, rakennustapaohje

Kehitysjohtajan ehdotus
Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle
että se päättää hyväksyä vastineet B 17 Majvik 1. asemakaavaan (maatalousalueet) annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Utvecklingsdirektörens förslag
Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till B 17 Majvik 1. detaljplan (jordbruksområdena) och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplan.

Kehitysjohtajan muutettu ehdotus
Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle
että se päättää hyväksyä vastineet B 17 Majvik 1. asemakaavaan (maatalousalueet) annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Luo-alue kortteli 300:n eteläreunassa huomioidaan asemakaavassa.

Utvecklingsdirektörens ändrade förslag
Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till B 17 Majvik 1. detaljplan (jordbruksområdena) och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplan. Luo-området i kvarter 300:s södra utkant tas i beaktande.

Päätös
Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Beslut
Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens ändrade förslag.

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

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 136	27.04.2021
Valtuusto	§ 72	14.06.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 87	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 372	29.11.2021

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 27.04.2021 § 136

471/10.02.03/2021

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

Kaavamateriaaliin 30.9.2020 jälkeen tehdyt päivitykset, korjaukset ja muutokset ovat teknisluonteisia täsmennöksiä ja kaavan olennainen sisältö tai olennaiset vaikutukset eivät ole muuttuneet jaostokäsittelyn jälkeen, lisäksi merkittävä osa korjauksista on jaoston hyväksymispäätöksen pohjalta tehtyjä.

Maankäyttöjaoston ehdottamat muutokset, kohdat 1 ja 2.

1. MALU-selvityksessä (Itä-Uudenmaan maakunnallisesti arvokkaat luonnonympäristöt) huomioitu kohde 5F, vanha hevoshaka, joka ei enää ollut luonnontilainen, oli kaavassa osoitettu AE-alueen osaksi.

Maankäyttöjaoston huomautuksen jälkeen pyydettiin alueen inventoija, Jyri Mikkola paikalle. Alue todettiin aikaisempaan arviointiin nähden vähemmän arvokkaaksi, mutta päätettiin silti, koska vanhat hevoshaat ovat harvinaisia, että arvokkain osa alueesta merkitään luo-2 -merkinnällä ja maininnalla että laiduntaan liittyvät hoitotoimet ovat alueella sallittuja.

2. Maankäyttöjaosto huomautti myös että kaavakarttaan liittyvässä Merkinnät ja määräykset- tekstissä oli kätetty sanaa ”bör”, vaikka oikea käännös on sana ”skall”.

Tekstiä on näiltä osin korjattu.

Muut päivitykset, korjaukset ja muutokset, kohdat 3 – 6.

3. Kaavan Merkinnät- ja määräykset- osioon (sekä kaavan liitteeseen 3) on RM- , ja mtk/s- alueiden tekstiin lisätty maininta majoituksesta (ruotsiksi: inkvartering).

RM- ja mtk/s- alueiden osalta majoitus on jo luonnosvaiheessa mainittu kaavaselostuksessa, kohdassa 5.3.1, ”Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM)” ja kohdassa 5.3.2. ”Maatalousalueet ”, mutta nyt sama asia on selkeyden vuoksi esitetty myös kaavakartan yhteydessä.

4. Vastineet. Vastine ELY-keskukselle on uusittu kokonaan ELY-keskuksen edustajien kanssa käydyn neuvottelun jälkeen.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 136	27.04.2021
Valtuusto	§ 72	14.06.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 87	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 372	29.11.2021

5. Kaavaan liittyvä tilastolomake on tarkistettu ja korjattu. Myös kaavaselostuksessa oleva tilasto on korjattu. Rakennusoikeutta ei ole muutettu.

6. Kaavaselostusta on päivitetty osoitetietojen ja maakuntakaavan sekä muiden vanhentuneiden tietojen osalta. Kohta 1.3, ”Asemakaavan tarkoitus”, on kokonaan uusittu. Siinä on mm. tuotu esiin maakuntakaavan viherkäytävän huomioiminen, Majvikin tilojen kulttuurihistoriallinen arvo, sekä kunnan kanssa sovittu pientaloalueelle johtavan Majvikintien tieosuuden leventämisestä ja valaistuksesta.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet B 17 Majvik 1. asemakaavaan (maatalousalueet) annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi. Luo-alue kortteli 300:n eteläreunassa huomioidaan asemakaavassa.

Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till B 17 Majvik 1. detaljplan (jordbruksområdena) och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplanen. Luo-området i kvarter 300:s södra utkant tas i beaktande.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Valtuusto 17.06.2021 § 72

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

Asemakaava on maankäyttöjaostossa 30.9.2020 käsitellyn mukainen, kaava-aineistoon on tehty olennaiseen sisältöön vaikuttamattomia teknisiä tarkistuksia.

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy B 17 Majvik 1. asemakaavaan (maatalousalueet). Luo-alue kortteli 300:n eteläreunassa huomioidaan asemakaavassa.

Käsittely

Päätös Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 136	27.04.2021
Valtuusto	§ 72	14.06.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 87	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 372	29.11.2021

Fullmäktige 17.06.2021 § 72

471/10.02.03/2021

Beredare: Planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Detaljplanen motsvarar den som behandlades i markanvändningssektionen 30.9.2020. I planmaterialet har gjorts tekniska justeringar som inte påverkar det väsentliga innehållet.

Kommunstyrelsens förslag

Fullmäktige godkänner detaljplanen. Luo-området i södra kanten av kvarter 300 tas i beaktande i detaljplanen.

Behandling

Beslut Fullmäktige godkände enhälligt kommunstyrelsens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.11.2021 § 87

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

ELY-keskus jätti oikaisupyynnön 8.7.2021 Sipoon kunnanvaltuuston päätöksestä 17.6.2021 § 72 hyväksyä B 17 Majvik 1. asemakaava (maatalousalueet). Uudenmaan ELY-keskus hakee maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 195 §:n säännökset huomioon ottaen oikaisua Sipoon kunnanvaltuuston edellä mainittuun päätökseen.

ELY-keskus katsoo, että olemassa olevien, toimivien maatilojen ja niiden toiminnan kehittäminen asemakaavan mukaisesti on mahdollista. Sen sijaan uuden asuinrakentamisen osoittaminen nyt kyseessä olevalle kaava-alueelle ei ota huomioon ohjaavan maakuntakaavan määräystä. Esitetty uusi maankäyttö ei suosi raideliikenteen toimintaedellytyksiä, eikä kytkeydy uuden raideliikenneyhteyden ja aseman suunnitteluun.

ELY-keskus edellyttää kaava oikaistavan uusien ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettujen alueiden osalta siten, että kaavaratkaisu ottaa huomioon Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteen alueen maankäytön kytkemisestä uuden raideliikenneyhteyden ja aseman suunnitteluun.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 136	27.04.2021
Valtuusto	§ 72	14.06.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 87	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 372	29.11.2021

OIKAISUKEHOTUKSEN SISÄLTÖ:

Sipoon kunnanvaltuusto hyväksyi 17.6.2021 kaavaehdotuksen MAJVIK 1. Asemakaava (maatalousalueet).

Uudenmaan Ely-keskus on tehnyt 8.7.2021 oikaisukehotuksen Sipoon kunnanvaltuuston päätöksestä. Oikaisukehotuksen sisältö on seuraava:

”Asemakaava-alueen maankäyttöä ohjaa voimassa oleva Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava - Östersundomin alue ja eteläisimmän alueen osalta Sipoon yleiskaava 2025. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava osoittaa alueelle Raideliikenteeseen tukeutuvaa taajamatoimintojen aluetta, jota koskee seuraava määräys:

Aluetta koskee taajamatoimintojen aluetta koskevan suunnittelumääräyksen lisäksi seuraava määräys: Kuntakaavoituksessa alueen maankäyttö on suunniteltava ja mitoitettava raideliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi. Uuden aseman tarkempi sijainti määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Uuden raideliikenneyhteyden ja aseman suunnittelu sekä alueen maankäyttö tulee kytkeä toisiinsa. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueen toteuttaminen tulee kytkeä uuden raideliikenneyhteyden ja aseman sitovaan toteuttamispäätökseen.

ELY-keskus katsoo, että olemassa olevien, toimivien maatilojen ja niiden toiminnan kehittäminen asemakaavan mukaisesti on mahdollista.

Sen sijaan uuden asuinrakentamisen osoittaminen nyt kyseessä olevalle kaava-alueelle ei ota huomioon ohjaavan maakuntakaavan määräystä. Esitetty uusi maankäyttö ei suosi raideliikenteen toimintaedellytyksiä, eikä kytkeydy uuden raideliikenneyhteyden ja aseman suunnitteluun.

ELY-keskus edellyttää kaava oikaistavan uusien ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettujen alueiden osalta siten, että kaavaratkaisu ottaa huomioon Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan tavoitteen alueen maankäytön kytkemisestä uuden raideliikenneyhteyden ja aseman suunnitteluun.”

VASTINE OIKAISUKEHOTUKSEEN

ELY-keskuksen oikaisukehotukseen esitetään seuraavat näkökohdat:

1. Ely-keskus katsoo, että olemassa olevien, toimivien maatilojen ja niiden toiminnan kehittäminen asemakaavan mukaisesti on mahdollista, mutta asemakaavassa osoitettu asuntorakentaminen, erityisesti Majvikin maatilan pohjoisreunaan esitetyt 20 omakotitonttia (AO), ei kytkeydy uuden raideliikenneyhteyden ja aseman suunnitteluun.

Vastine:

Raidelinjaus ja asemien sijainnit on suunniteltu Östersundomin yleiskaavatyössä vv. 2010…2018. Raidelinjauksen suunnittelun kanssa rinnan tehtiin Sipoon kunnan ja maanomistajaryhmän toimesta Majvikin maankäyttöselvitys 2010 (raportti 8.2.2011), ote selvityksen maankäyttökartasta liite 1. Kartasta käy ilmi linjausten ja aseman sijaintien vaihtoehtotarkastelujen perusteella ehdotettu raideliikenteen aseman sijainti. Asemaa ehdotettiin sijoitettavaksi nyt tarkasteltavana olevasta asemakaava-alueesta noin 1.5 ... 2 km etäisyydelle.

Kaava-alueella on voimassa Majvikin tilan osalta Uudenmaan 2.vaihemaakunta-kaava - Östersundomin alue. Aluetta koskee kaavamerkintä: ”Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue”. Suunnittelumääräyksen mukaan aluetta koskee myös taajamatoimintojen alueen suunnittelumääräys, jonka mukaan ”Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.”

Majvikin alueelle tehtiin maankäyttöselvitystä tarkentava Etelä-Majvikin kaavarunko v. 2013, liite 2. Kaavarunko laadittiin tuolloin suunnitteilla olleen Östersundomin yleiskaavan maankäytön täsmentämiseksi Sipoon kunnan Majvikin alueen osalta. Sipoon kunnan maankäyttöjaosto merkitsi kaavarungon tiedoksi.

Kaavarungossa Majvikin maatila on osoitettu säilytettäväksi ja kehitettäväksi maatalousalueena, johon liittyy vähäisessä määrin tilan toimintaa palvelevaa ja tukevaa asuntorakentamista. Tilan pihapiirin ja peltojen välittömään läheisyyteen pohjoispuolelle on esitetty omakotitaloja ja tilan pihapiiristä etäämmäs pohjoiseen, lähemmäs raideliikenteen asemaa tehokkaampaa asuntorakentamista. Tämä maankäyttöratkaisu on osoitettu myös v. 2018 hyväksytyssä Östersundomin yleiskaavassa, liite 3, jossa, samoin kuin Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (Östersundomin alueen maakuntakaava) alue on osoitettu merkinnällä ”raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue”.

Majvikin asemakaavaehdotuksessa osoitettu Majvikin tilaan liittyvä omakotitonttien ryhmä on raideliikenteen ja siihen tukeutuvien suunnitelmien mukainen. Raideliikenteen linjaus ja asema sijoittuvat Majvikissa maantien 170 pohjoispuolelle. Meren lahden (Bölsfjärden) ja maaston vuoksi raideliikenne voidaan tulevaisuudessa linjata pohjoisemmaksi, esimerkiksi jos päätetään toteuttaa linja pintaraiteena. Sitä ei kuitenkaan voida maantieteellisten seikkojen johdosta linjata Majvikin asemakaava-aluetta lähemmäksi. Näin ollen

asemakaavaehdotuksessa osoitetut omakotitalotontit eivät estä tai haittaa raideliikenteen ja aseman toteuttamista myöskään tulevaisuudessa.

2. Ely-keskus esittää, että uusi AO-asuinrakentamiseen esitetty maankäyttö ei suosi raideliikenteen toimintaedellytyksiä

Vastine:

Raidelinjausta ja siihen liittyvää yhdyskuntarakennetta suunniteltaessa Östersundomin yleiskaavaa valmisteltaessa noudatettiin periaatetta, että tehokas maankäyttö sijoitetaan lähelle asemia, alle 1 km:n etäisyydelle (ks. liite 1). Saman tyyppisiä periaatteita on noudatettu suunniteltaessa mm. Länsimetroon ja Raide-Jokeriin liittyvää uutta maankäyttöä.

Jos jostain syystä päädyttäisiin sijoittamaan raideliikenteen asema suunniteltua lähemmäs maatilan pihapiiriä ja viljelysalueita, on kysyttävä:

Olisiko mahdollista osoittaa Majvikin maatilan yhteyteen omakotitonttien tilalle tehokkaampaa rakentamista (esim. kerrostaloja), jonka voisi ajatella tukevan paremmin raideliikenteen toteuttamista?

Majvikin maatila on perustettu yli sata vuotta sitten mallimaatilaksi ja Svartvikin puutarhatila hieman myöhemmin. Majvikin maatilan pihapiiri ja viljelysmaisema on todettu maankäytön suunnitteluun liittyvissä selvityksissä kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Asemakaavaehdotuksen tärkeä tehtävä on turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyminen. Samoin olennainen tehtävä on varmistaa maatilan toiminnan ja kehittämisen edellytykset – tästä syystä kaavahanke on juuri käynnistettykin, ks. liite 4 (Majvikin tilan ja asemakaavan tavoitteet). Östersundomin ja myös Majvikin alue kehittyy tulevaisuudessa kaupunkimaiseksi taajama-alueeksi, jota kulttuurihistoriallisesti arvokas maatila-alue monipuolistaa – verrattavissa vaikkapa Helsingissä Tuomarinkylän kartanoalueeseen osana urbaania maisemaa.

Majvikin maatalousalueiden kaavan kehittämistavoitteiden kanssa olisi hyvin ristiriitaista esittää maatilan läheisyyteen kerrosluvultaan korkeampaa ja huomattavasti tehokkaampaa rakentamista.

Maakuntakaavan suunnittelumääräyksen mukaan”uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka .... turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.”

Asemakaavaehdotuksessa raideliikenteen läheisyys on jo otettu huomioon siten, että AO-tonttien tehokkuusluku on e = 0,25, kun omakotitonttien

tehokkuusluku maaseudulla tavallisesti on vähäisempi. Asemakaavaehdotuksen esittämän mittakaavan puitteissa on kuitenkin mahdollista toteuttaa kullekin tontille kolme asuntoa (tonttien kerrosalat ovat 230…300 k-m2), mikä paremmin huomioi raideliikenteen toimintaedellytyksien suosimisen tulevaisuudessa.

Tällä perusteella esitetään, että:

Majvikin maatalousalueiden kaavan AO-kortteleiden 301-305 asemakaavamääräystä muutetaan siten, että suunniteltu raideliikenne huomioidaan paremmin ja kullakin tontilla sallitaan kolmen asunnon rakentaminen.

3. Oikaisukehotuksessaan Ely-keskus esittää näkemyksenään, että Majvikin maatilaa ja Svartvikin puutarhatilaa on mahdollista kehittää ilman uutta asuntorakentamiseen varattua AO-aluetta?

Vastine:

Suomessa maatilatalous tarvitsee tuekseen monipuolisia sivutoimia ja ansaintamahdollisuuksia, joita eri puolilla maata kehitetään paikallisten olosuhteiden pohjalta (maatilamatkailua, uusia viljelykasveja ja -muotoja, hevostaloutta jne.). Majvikin maatila ja Svartvikin puutarhatila harjoittavat ekologista viljelyä, jonka mittakaava on suhteellisen pieni ja toiminta työvaltaista. Tiloilla on käynnistetty määrätietoinen kehittämistyö monipuolisen ympärivuotisen toiminnan kehittämiseksi. Luomuviljelyn yhteyteen sopii sosiaalinen hoivatyö, kuten Green Care-kuntouttava työtoiminta, jota on kehitetty Sipoon kunnan kanssa. Erityisasuminen ja senioritalo liittyvät myös hoivapalvelutoimintaan. Green Care periaate on läpileikkaava kaikessa toiminnassa joka liittyy Majvikiin – toiminta on avointa, ihmisläheistä, vuorovaikutteista ja yhteisöllisyyttä luovaa. Maatilaan tukeutuva uusi pienimuotoinen asutus tulee olemaan osa Majvikin yhteisöä, ja uusille asukkaille tarjotaan mahdollisuus osallistua toimintaan ja harjoittaa luomuviljelyä. Samalla uusi asutus vahvistaa oleellisesti toiminnan taloudellista pohjaa.

Majvikin maatalousalueiden kaavan tarkoituksena on luoda kaavalliset edellytykset Majvikin tilojen elinkeinotoiminnan kehittämiselle ja siihen liittyville rakennushankkeille. Kun kaava toteutuu, pystyvät Majvikin tilat tarjoamaan monta uutta työpaikkaa. Kaavassa esitetään vain sen verran uutta AO-rakentamista kuin Sipoon kunnassa on katsottu, että kunnan vaatima infra vaatii ja Majvikin tilojen kehittämishankkeiden toteuttamisen aloittamiseen tarvitaan. Kaavan toteutumiselle uudet AO-alueen tontit ovat siis avainasemassa.

4. Ely-keskus mainitsee oikaisukehotuksessaan, että maakuntakaavassa on määräys, jonka mukaan ”yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa

alueen toteuttaminen tulee kytkeä uuden raideliikenneyhteyden ja aseman sitovaan toteuttamispäätökseen”

Vastine:

Kyseessä on Östersundomin alueen maakuntakaavan kaavamerkintään liittyvä suunnittelumääräys, jonka mukaan aluetta ei saa toteuttaa ennen kuin raideliikenteestä on päätös. Maakuntakaavan aluemerkintään ei kuitenkaan liity rakentamisrajoitusta. Alueen toteuttaminen maakuntakaavan mittakaavassa tarkoittanee käytännössä, että vähintään maakunnallisesti merkittävän rakentamisen toteuttaminen alueelle tulee kytkeä uuden raideliikenteen ja aseman sitovaan toteuttamispäätökseen.

Majvikin maatilakaavassa on esitetty vain paikallisesti merkittävää rakentamista. Maatilan ja siihen suoraan liittyvän rakentamisen lisäksi Majvikin tilan yhteyteen on kaavoitettu vähäinen määrä, 20 omakotitonttia. Uudet asukkaat ovat erittäin tarpeellisia ekologisen maa- ja puutarhatilan toiminnallisen yhteisön ja alueen infran kehittämiselle, mutta määrällä ei ole oleellista merkitystä uuden raideliikenteeseen tukeutuvan kaupunginosan rakentamisessa, ei myöskään maakunnallista tai valtakunnallista merkitystä.

EHDOTUS

ASEMAKAAVAEHDOTUS SÄILYTETÄÄN PÄÄOSIN SIPOON KUNNANVALTUUSTON 17.6.2021 HYVÄKSYMÄSSÄ MUODOSSA.

Majvikin maatalousalueiden kaavan AO-kortteleiden 301-305 asemakaavamääräystä muutetaan siten, että suunniteltu raideliikenne voidaan huomioida paremmin ja kullakin tontilla sallitaan kolmen asunnon rakentaminen.

Asemakaavaehdotuksen aluevarauksia ja rakennusoikeuksia ei muuteta.

Perustelut:

1. Korttelien 301-305 sijoitus ja käyttötarkoitus on suunniteltu siten, että ne sopivat suunniteltuun raideliikenteen linjaukseen ja aseman sijaintiin sekä raideliikenteen aseman ympäristön maankäyttöön.

2. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän ja maisemallisesti arvokkaan maatilamiljöön yhteyteen ei ole suotavaa sijoittaa tehokkaampaa ja esim. kerrosluvuiltaan korkeampaa rakentamista.

3. Asemakaavassa esitetty vähäinen asuntorakentaminen – 20 omakotitonttia – on erittäin tarpeellinen Majvikin ja Svartvikin ekogisten tilojen ja niiden ympärille kehitteillä olevan toiminnan (maatilan tuotanto

ja elämyspalvelut sekä Green Care hoiva- ja terapiapalvelut) tukemiseksi sekä tilojen osallistuvan yhteisön tukemiseksi.

4. Kunnan edellyttämä teiden parantaminen ja turvallisuus vaatii nykytilanteeseen merkittäviä perusparannuksia, joita ei voida toteuttaa ilman pientalotonteista saatavaa myyntituloa.

5. Majvikin maatalousalueiden asemakaavassa esitetty rakentaminen on määrältään vain paikallisesti merkittävää eikä sillä ole maakunnallista tai valtakunnallista merkitystä. Myöskään se ei ole määränsä puolesta merkittävää uuden raideliikenteeseen tukeutuvan kaupunginosan kehittämiselle.

Vastineen liitteet 1-4

1. Ote Majvikin maankäyttöselvitys 2010, ote maankäyttökartasta
2. Etelä-Majvikin kaavarunko 2013, ote maankäyttösuunnitelmasta
3. Östersundomin osayleiskaava ehdotus 2018, ote yleiskaavakartasta
4. Majvikin tilan ja asemakaavan tavoitteet

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle että se päättää hyväksyä vastineen ELY-keskuksen oikaisupyyntöön 8.7.2021 Sipoon kunnanvaltuuston päätöksestä 17.6.2021 § 72 B 17 Majvik 1. asemakaavaan sekä esittää vastineen mukaisesti korjatun asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Markanvändningssektionens beslutar förelå kommunstyrelsen att de beslutar godkänna bemötandena till NTM-centralens begäran om justering 8.7.2021 om Sibbo kommunfullmäktiges beslut 17.6.2021 § 72 Majvik 1. detaljplan samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner den enligt bemötandet korrigerade detaljplanen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 372

471/10.02.03/2021

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

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 136	27.04.2021
Valtuusto	§ 72	14.06.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 87	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 372	29.11.2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineen ELY-keskuksen oikaisupyyntöön 8.7.2021 Sipoon kunnanvaltuuston päätöksestä 17.6.2021 § 72 B 17 Majvik 1. asemakaavaan sekä esittää vastineen mukaisesti korjatun asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till NTM-centralens begäran om justering 8.7.2021 om Sibbo kommunfullmäktiges beslut 17.6.2021 § 72 Majvik 1. detaljplan samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner den enligt bemötandet korrigerade detaljplanen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Uudenmaan ELY-keskuksen oikaisukehotus kunnanvaltuuston päätöksestä 17.6.2021 § 72, B17 Majvik 1. Asemakaava, maatalousalueet
Liite Bilaga 2 - Asemakaavaehdotuksen asemakaavamerkinnät ja -määräykset, B17 Majvik 1. asemakaava (maatalousalueet)
Liite Bilaga 3 - Asemakaavan selostus, B17 Majvik 1. asemakaava (maatalousalueet)
Liite Bilaga 4 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, B17 Majvik 1. asemakaava (maatalousalueet)
Liite Bilaga 5 - Selostuksen liitteet 1, B17 Majvik 1. asemakaava (maatalousalueet)
Liite Bilaga 6 - Selostuksen liitteet 2, B17 Majvik 1. asemakaava (maatalousalueet)
Liite Bilaga 7 - Maankäyttöselvitys 2011, Majvik 1. asemakaava (maatalousalueet) ELY vastineen Liite 1
Liite Bilaga 8 - Etelä-Majvik kaavarunkokartta 2013, Majvik 1. asemakaava (maatalousalueet) ELY vastineen Liite 2
Liite Bilaga 9 - Tarkistettu kaavaehdotus 2018, Majvik 1. asemakaava (maatalousalueet) ELY vastineen Liite 3
Liite Bilaga 10 - Majvikin tilan ja asemakaavan tavoitteet -11.11.2021 ELY vastineen Liite 4

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

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 89	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 373	29.11.2021

TM 1 Puu-Talma asemakaava-alueen tontinluovutusperiaatteet / Principer för tomtöverlåtelse på TM1 Trä-Tallmo detaljplanområde

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.11.2021 § 89

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi, maankäyttöinsinööri / markanvändningsingenjör Maija Lääti, maija.laati(at)sipoo.fi

Talman keskustan pohjoispuolella on vireillä uusi TM1 Puu-Talma-niminen asemakaava. Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa alueen rakentaminen perinnekylä-periaatteiden mukaisesti. Perinnekylällä tarkoitetaan aluetta, jonne on mahdollista siirtää vanhoja hirsirakenteisia asuin- ja sivurakennuksia tai rakentaa uusia rakennuksia hyödyntäen perinteisiä menetelmiä ja esikuvia. Kaavahankkeen aloittamisesta on sovittu Sipoon kunnan ja Talonpoikaiskulttuurisäätiön välisellä yhteistyösopimuksella, joka on hyväksytty kunnanhallituksessa 17.12.2019 ja allekirjoitettu 12.5.2020. Asemakaavaluonnosta esitellään Maankäyttöjaostolle 17.11.2021 kokouksessa.

Suunniteltu asemakaava-alue sijaitsee Talman taajamakeskuksen pohjoisosassa, noin 8 km etäisyydellä Nikkilästä luoteeseen. Alueelle on tarkoitus asemakaavoittaa noin 20-30 kpl omakotitontteja, jotka ovat suuruudeltaan noin 1500-2000 m^2. Lisäksi alueelle kaavoitetaan 2 kpl yhtiömuotoisia asuntotontteja sekä tontti kylätalolle. Tonttien lukumäärä ja koko tarkentuvat asemakaavaprosessin aikana. Omakotitontit on suunniteltu sijoittuvaksi rakentamattomalle metsäalueelle Laaksotien itäpuolelle Laaksotien ja Tranbackan peltoaukean väliin.

Alue on pohjoisosastaan tasaista savitasankoa, joka muuttuu etelään päin mentäessä havupuuvaltaisemmaksi kalliomaaksi. Aluetta halkoo puro. Rakentamisen yhteydessä tulee perustamistapa selvittää rakennushankekohtaisesti.

Alueen kunnallistekniikan rakentamisen aloitus on suunniteltu vuodelle 2022 ja tontit ovat myytävissä keväällä 2023, jolloin kunnallistekniikka on siinä vaiheessa, että tonteille pääsy on mahdollista. Tranbackan peltoalueeseen rajoittuville tonteille joudutaan mahdollisesti rakentamaan kiinteistökohtaiset jätevesipumppaamot, joiden kustannukset ovat 5 000 – 10 000 euroa / kiinteistö. Tämä kustannus tulee tontinostajien maksettavaksi.

Ulkopuolinen arvioitsija on määritellyt PuuTalman AO-tonteille markkina-arvon 20.6.2017, jolloin se oli 80 €/m². Alueelle on tilattu arvion päivitys ja tontit tullaan myymään päivitetyn arvion mukaisella hinnalla, kuitenkin siten, että hinta on vähintään 80 €/m^2.

Sipoon kunnan ja Talonpoikaiskulttuurisäätiön yhteistyösopimuksen mukaan tonttien on oltava varattavissa jo asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen, jolloin yksittäiset hankkeet voidaan vielä huomioida ja mahdollistaa asemakaavaehdotuksessa. Tonttien varaamiseksi järjestetään erillinen hakuaika ja hakuaikana jätettyjen hyväksyttyjen hakemusten perusteella tontin saajat arvotaan. Tonttien arvonta ja valinta suoritetaan erillisessä arvontatilaisuudessa. Mikäli hyväksyttyjen hakemusten määrä ylittää tarjolla olevien tonttien määrän, osa hakijoista jää ilman tonttia. Sopimusalueen tontit voidaan luovuttaa ostajille, kun alueen kunnallistekniikka on valmistunut siten, että tonteille pääsee rakentamaan. Luovutusajankohta on tämän hetken tietojen mukaan keväällä 2023.

Yhteistyösopimuksen mukaan kunta varaa aluksi ensimmäisessä hakuvaiheessa kaikki tontit perinnerakentamiseen yhdeksi vuodeksi siitä alkaen, kun tontit ovat ostettavissa, arviolta kevääseen 2024. Perinnerakentamiseksi katsotaan vanhan rakennuksen siirto paikalle muualta tai uuden rakennuksen rakentaminen, mikäli kyseisellä rakennuksella on olemassa vanha esikuva tai rakennustyyppi, ja rakennus rakennetaan hyödyntäen perinnerakentamismenetelmiä ja -materiaaleja, ulkoasua ja mittasuhteita.

Mikäli ensimmäisen hakuprosessin jälkeen alueelle jää vapaita tontteja, luovutetaan ne perinnerakentamiseen arviolta kevääseen 2024 saakka, vapaamuotoisten ja hyväksyttyjen hakemusten perusteella suoraan ilman erillistä hakumenettelyä. Mikäli tontteja on vielä vapaana tämänkin jälkeen, tontit myydään vapaasti hankkeille, jotka sopivat ulkoasultaan alueen muuhun rakentamiseen ilman muita perinnerakentamisen vaatimuksia.

Toimivalta: Sipoon kunnan 1.6.2017 voimaan tulleen hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää maankäyttöpolitiikasta.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Kehitysjohtaja esittää maankäyttöjaostolle ja edelleen kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää Puu-Talma-asemakaava-alueen omakotitonttien luovuttamisesta ja luovutusehdoista seuraavasti:

1. Puu-Talma -asemakaava-alueen tontit myydään ensimmäisessä vaiheessa hakemusten perusteella siten, että tontit ovat varattavissa vain perinnerakentamishankkeita varten. Hakemuksen voi jättää täysi-ikäinen henkilö, yhdistys tai yritys.

Perinnerakentamishankkeella tarkoitetaan vanhojen hirsirakenteisten asuin- ja sivurakennusten siirtämistä alueelle tai uusien puurakenteisten rakennusten rakentamista perinteisin menetelmin ja esikuvin. Vapaamuotoisesta hakemuksesta tulee ilmetä seuraavat tiedot:
- hakijan/hakijoiden tiedot
- kuvaus siitä miten pitkällä hanke on: ideatasolla vai toteutettavissa?
- kuvaus tontille siirrettävästä tai rakennettavasta uudesta rakennuksesta /

rakennuksista (mm. nykyinen sijainti, kunto, omistussuhteet, käytön tilanne, rakennus purku-uhan alla)
- valokuva/piirustus siirrettävästä rakennuksesta/ rakennuksista tai rakennettavan uuden rakennuksen esikuvasta ja rakennustyypistä.
- mahdolliset rakennuksen historiatiedot (mm. rakennusvuosi, rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot)
- onko siirrettävä rakennus hakijan omistuksessa tai mistä rakennus aiotaan hankkia
- suunnitelma siitä, miten siirto on toteutettavissa
- alustava hankkeen kustannusarvio ja alustava arvio aikataulusta vaiheineen.

2. Tonttien hakemiseksi järjestetään erillinen hakuaika, jonka aikana edellä mainittu hakemus on jätettävä. Kaikki hakemukset, jotka sisältävät kohdan 1 mukaiset tiedot ja tietojen perusteella hanke osoittautuu realistiseksi ja mahdolliseksi alueelle osallistuvat arvontaan.

3. Tontit myydään kiinteään hintaan tilattavan arvion mukaisesti, kuitenkin siten, että tonttien hinta on vähintään 80 €/maa-m2.

4. Tonteista veloitetaan lohkomiskustannukset 1 090 euroa per tontti.

5. Tonteista peritään varausmaksu, jonka suuruus on 5 % tontin kauppahinnasta. Varausmaksun suuruus poikkeaa kunnanhallituksen hyväksymistä tontinluovutusperiaatteista. Varausmaksu maksetaan heti varauspäätöksen jälkeen ja varausmaksu hyvitetään kauppahinnasta. Varausmaksu palautetaan, mikäli varauspäätös ei saa lainvoimaa tai asemakaavaa ei hyväksytä 31.12.2022 mennessä, ellei ostajan kanssa muuta sovita.

6. Kauppakirja on allekirjoitettava heti, kun tontit ovat rakennettavissa. Luovutusajankohta tarkentuu hankkeen edetessä.

7. Kauppakirjaan kirjataan kunnanhallituksen hyväksymistä tontinluovutusperiaatteista poikkeava 5 vuoden rakentamisvelvoite hankkeiden erityisyyteen perustuen.

8. Mikäli tontteja on ensimmäisen hakuvaiheen jälkeen vapaana, tulevat ne vapaaseen myyntiin ja tontit ovat haettavissa kohdan 1 mukaisella vapaamuotoisella hakemuksella ilman erillistä hakuaikaa. Tontit voidaan luovuttaa hakemusten perusteella, mikäli hanke osoittautuu realistiseksi toteuttaa ja hanke soveltuu muutoin alueelle. Tontit varataan perinnerakentamishankkeita varten siihen asti, kunnes on kulunut 1 vuosi siitä, kun tontit ovat ostettavissa. Tämän jälkeen alueelle voidaan toteuttaa myös muita kuin perinnerakentamisen hankkeita, kuitenkin siten, että hankkeet sopivat alueen muuhun ilmeeseen sekä noudattavat asemakaavaa ja rakentamistapaohjetta. Tällöin tonttien luovuttamisessa noudatetaan kunnanhallituksen 26.11.2019 hyväksymiä tontinluovutusperiaatteita.

9. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa tonttien myynnistä, tarkemmista myyntiperiaatteista ja myynnin aikatauluista.

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

11. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirjat, kaksi yhdessä, näiden periaatteiden mukaisesti.

Alueen muiden tonttien kuin omakotitonttien luovuttamisesta päätetään erikseen.

Utvecklingsdirektören föreslår markanvändningssektionen och vidare kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar följande om överlåtelsen av egnahemstomter på och överlåtelsevillkoren för detaljplaneområdet Trä-Tallmo:

1. Tomterna på detaljplaneområdet Trä-Tallmo säljs i första skedet utgående från ansökan så att tomter får reserveras endast för projekt som värnar om byggnadstraditionen. Ansökningar kan lämnas in av myndiga personer, föreningar eller företag. Med projekt som värnar om byggnadstraditionen avses här projekt i vilka gamla bostads- och sidobyggnader av stock flyttas till området eller nya byggnader byggs i trä enligt traditionella metoder och förebilder. Den fritt formulerade ansökan ska innehålla följande uppgifter: - sökandens/sökandenas uppgifter
- en beskrivning av i vilket skede projektet befinner sig: inlednings- eller genomförandeskedet?
- en beskrivning av byggnaden/byggnaderna som ska flyttas till tomten eller den nya byggnaden/de nya byggnaderna som ska byggas på tomten (bl.a. nuvarande placering, skick, ägarförhållanden, användningsstatus, rivningshotad byggnad)
- foto/ritning av byggnaden/byggnaderna som ska flyttas eller en preliminär bild av den nya byggnaden jämte byggnadstyp
- eventuella historiska uppgifter om byggnaden (bl.a. byggnadsår, byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden)
- om byggnaden som ska flyttas ägs av sökanden eller var byggnaden ska förvärvas
- en plan över hur flyttningen kommer att ske
- en preliminär kostnadsberäkning av projektet och en preliminär uppskattning av tidtabellen jämte skeden.

2. Det ordnas en separat ansökningstid för tomterna och den ovan nämnda ansökan ska lämnas in inom den angivna tiden. Alla ansökningar som innehåller uppgifterna i punkt 1 och där projektet på basis av uppgifterna visar sig vara realistiskt och möjligt att genomföra på området deltar i utlottningen.

3. Tomterna säljs till ett fast pris enligt en beställd uppskattning, dock så att tomternas pris är minst 80 euro/mark-m2.

4. För tomterna tas ut styckningskostnader på 1 090 euro per tomt.

5. För tomterna tas dessutom ut en reserveringsavgift som utgör 5 % av tomtens köpesumma. Reserveringsavgiftens storlek avviker från de principer för tomtöverlåtelse som godkänts av kommunstyrelsen. Reserveringsavgiften betalas genast efter reserveringsbeslutet och den gottgörs i köpesumman. Reserveringsavgiften returneras om reserveringsbeslutet inte vinner laga kraft eller om detaljplanen inte godkänns före 31.12.2022 förutsatt att inget annat överenskommits med köparen.

6. Köpebrevet ska undertecknas genast då tomterna kan bebyggas. Tidpunkten för överlåtelsen preciseras i takt med att projektet framskrider.

7. I köpebrevet antecknas en byggnadsskyldighet på 5 år som avviker från de principer för tomtöverlåtelse som godkänts av kommunstyrelsen med hänvisning till projektens särdrag.

8. Om det ännu finns lediga tomter efter det första ansökningsskedet, läggs de ut till allmän försäljning och kan sökas med en fritt formulerad ansökan i enlighet med punkt 1 utan en separat ansökningstid. Tomterna kan överlåtas på basis av ansökan om projektet visar sig vara realistiskt att genomföra och i övrigt lämpar sig för området. Tomterna reserveras för projekt som värnar om byggnadstraditionen tills det har gått 1 år från det att tomterna var tillgängliga för köp. Efter detta kan även andra projekt än projekt som värnar om byggnadstraditionen genomföras på området dock så att projekten lämpar sig för områdets övriga miljö och genomförs i enlighet med detaljplanen och byggsättsanvisningarna. I detta fall iakttas de principer för tomtöverlåtelse som godkändes av kommunstyrelsen 26.11.2019.

9. Mätnings- och fastighetsenheten ansvarar för tomtförsäljningen, de noggrannare försäljningsprinciperna och försäljningens tidtabell.

10. Tomtchefen befullmäktigas att fatta beslut om reserveringen och försäljningen av tomterna enligt ovan nämnda principer.

11. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna köpebreven enligt dessa villkor.

Beslut om överlåtelse av andra tomter i området än egnahemstomter fattas separat.

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

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 89	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 373	29.11.2021

Käsittely / Behandling Esittelijä muutti ehdotuksensa liittyen kohtaan 2.

Föredraganden ändrade sitt beslut gällande punkt 2.

Muutettu ehdotus / Ändrat förslag

Kehitysjohtaja esittää maankäyttöjaostolle ja edelleen kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää Puu-Talma-asemakaava-alueen omakotitonttien luovuttamisesta ja luovutusehdoista seuraavasti:

1. Puu-Talma -asemakaava-alueen tontit myydään ensimmäisessä vaiheessa hakemusten perusteella siten, että tontit ovat varattavissa vain perinnerakentamishankkeita varten. Hakemuksen voi jättää täysi-ikäinen henkilö, yhdistys tai yritys.

Perinnerakentamishankkeella tarkoitetaan vanhojen hirsirakenteisten asuin- ja sivurakennusten siirtämistä alueelle tai uusien puurakenteisten rakennusten rakentamista perinteisin menetelmin ja esikuvin. Vapaamuotoisesta hakemuksesta tulee ilmetä seuraavat tiedot:
- hakijan/hakijoiden tiedot
- kuvaus siitä miten pitkällä hanke on: ideatasolla vai toteutettavissa?
- kuvaus tontille siirrettävästä tai rakennettavasta uudesta rakennuksesta / rakennuksista (mm. nykyinen sijainti, kunto, omistussuhteet, käytön tilanne, rakennus purku-uhan alla)
- valokuva/piirustus siirrettävästä rakennuksesta/ rakennuksista tai rakennettavan uuden rakennuksen esikuvasta ja rakennustyypistä.
- mahdolliset rakennuksen historiatiedot (mm. rakennusvuosi, rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot)
- onko siirrettävä rakennus hakijan omistuksessa tai mistä rakennus aiotaan hankkia
- suunnitelma siitä, miten siirto on toteutettavissa
- alustava hankkeen kustannusarvio ja alustava arvio aikataulusta vaiheineen.

2. Tonttien hakemiseksi järjestetään erillinen hakuaika, jonka aikana edellä mainittu hakemus on jätettävä. Hakuajan jälkeen hakemukset asetetaan ensisijaisuusjärjestykseen. Hankkeiden arvioinnissa tutkitaan hankkeen toteutettavuus, hankkeen soveltuminen alueelle, hankkeen kulttuurihistoriallinen painoarvo ja hankkeen lisäarvo alueelle muodostuvalle yhteisölle. Valtuutetaan tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö yhdessä Talonpoikaiskulttuurisäätiön edustajan kanssa käsittelemään hakemukset ja laatimaan edellä mainittu ensisijaisuusjärjestys.

3. Tontit myydään kiinteään hintaan tilattavan arvion mukaisesti, kuitenkin siten, että tonttien hinta on vähintään 80 €/maa-m2.

4. Tonteista veloitetaan lohkomiskustannukset 1 090 euroa per tontti.

5. Tonteista peritään varausmaksu, jonka suuruus on 5 % tontin kauppahinnasta. Varausmaksun suuruus poikkeaa kunnanhallituksen hyväksymistä tontinluovutusperiaatteista. Varausmaksu maksetaan heti varauspäätöksen jälkeen ja varausmaksu hyvitetään kauppahinnasta. Varausmaksu palautetaan, mikäli varauspäätös ei saa lainvoimaa tai asemakaavaa ei hyväksytä 31.12.2022 mennessä, ellei ostajan kanssa muuta sovita.

6. Kauppakirja on allekirjoitettava heti, kun tontit ovat rakennettavissa. Luovutusajankohta tarkentuu hankkeen edetessä.

7. Kauppakirjaan kirjataan kunnanhallituksen hyväksymistä tontinluovutusperiaatteista poikkeava 5 vuoden rakentamisvelvoite hankkeiden erityisyyteen perustuen.

8. Mikäli tontteja on ensimmäisen hakuvaiheen jälkeen vapaana, tulevat ne vapaaseen myyntiin ja tontit ovat haettavissa kohdan 1 mukaisella vapaamuotoisella hakemuksella ilman erillistä hakuaikaa. Tontit voidaan luovuttaa hakemusten perusteella, mikäli hanke osoittautuu realistiseksi toteuttaa ja hanke soveltuu muutoin alueelle. Tontit varataan perinnerakentamishankkeita varten siihen asti, kunnes on kulunut 1 vuosi siitä, kun tontit ovat ostettavissa. Tämän jälkeen alueelle voidaan toteuttaa myös muita kuin perinnerakentamisen hankkeita, kuitenkin siten, että hankkeet sopivat alueen muuhun ilmeeseen sekä noudattavat asemakaavaa ja rakentamistapaohjetta. Tällöin tonttien luovuttamisessa noudatetaan kunnanhallituksen 26.11.2019 hyväksymiä tontinluovutusperiaatteita.

9. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa tonttien myynnistä, tarkemmista myyntiperiaatteista ja myynnin aikatauluista.

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

11. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirjat, kaksi yhdessä, näiden periaatteiden mukaisesti.

Alueen muiden tonttien kuin omakotitonttien luovuttamisesta päätetään erikseen.

Utvecklingsdirektören föreslår markanvändningssektionen och vidare kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar följande om överlåtelsen av egnahemstomter på och överlåtelsevillkoren för detaljplaneområdet Trä-Tallmo:

1. Tomterna på detaljplaneområdet Trä-Tallmo säljs i första skedet utgående från ansökan så att tomter får reserveras endast för projekt som värnar om byggnadstraditionen. Ansökningar kan lämnas in av myndiga

personer, föreningar eller företag. Med projekt som värnar om byggnadstraditionen avses här projekt i vilka gamla bostads- och sidobyggnader av stock flyttas till området eller nya byggnader byggs i trä enligt traditionella metoder och förebilder. Den fritt formulerade ansökan ska innehålla följande uppgifter: - sökandens/sökandenas uppgifter
- en beskrivning av i vilket skede projektet befinner sig: inlednings- eller genomförandeskedet?
- en beskrivning av byggnaden/byggnaderna som ska flyttas till tomten eller den nya byggnaden/de nya byggnaderna som ska byggas på tomten (bl.a. nuvarande placering, skick, ägarförhållanden, användningsstatus, rivningshotad byggnad)
- foto/ritning av byggnaden/byggnaderna som ska flyttas eller en preliminär bild av den nya byggnaden jämte byggnadstyp
- eventuella historiska uppgifter om byggnaden (bl.a. byggnadsår, byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden)
- om byggnaden som ska flyttas ägs av sökanden eller var byggnaden ska förvärvas
- en plan över hur flyttningen kommer att ske
- en preliminär kostnadsberäkning av projektet och en preliminär uppskattning av tidtabellen jämte skeden.

2. Det ordnas en separat ansökningstid för tomterna och den ovan nämnda ansökan ska lämnas in inom den angivna tiden. Efter ansökningstiden ställs ansökningarna i prioritetsordning. Vid bedömningen av ansökningarna beaktas bl.a. projektets genomförbarhet, projektets lämplighet för området, projektets kulturhistoriska värde och projektets mervärde för gemenskapen i området. Tomtchefen och planläggningschefen tillsammans med en representant för stiftelsen Talonpoikaiskulttuurisäätiö befullmäktigas att behandla ansökningarna och uppgöra den ovannämnda prioritetsordningen.

3. Tomterna säljs till ett fast pris enligt en beställd uppskattning, dock så att tomternas pris är minst 80 euro/mark-m2.

4. För tomterna tas ut styckningskostnader på 1 090 euro per tomt.

5. För tomterna tas dessutom ut en reserveringsavgift som utgör 5 % av tomtens köpesumma. Reserveringsavgiftens storlek avviker från de principer för tomtöverlåtelse som godkänts av kommunstyrelsen. Reserveringsavgiften betalas genast efter reserveringsbeslutet och den gottgörs i köpesumman. Reserveringsavgiften returneras om reserveringsbeslutet inte vinner laga kraft eller om detaljplanen inte godkänns före 31.12.2022 förutsatt att inget annat överenskommits med köparen.

6. Köpebrevet ska undertecknas genast då tomterna kan bebyggas. Tidpunkten för överlåtelsen preciseras i takt med att projektet framskrider.

7. I köpebrevet antecknas en byggnadsskyldighet på 5 år som avviker från de principer för tomtöverlåtelse som godkänts av kommunstyrelsen med hänvisning till projektens särdrag.

8. Om det ännu finns lediga tomter efter det första ansökningsskedet, läggs de ut till allmän försäljning och kan sökas med en fritt formulerad ansökan i enlighet med punkt 1 utan en separat ansökningstid. Tomterna kan överlåtas på basis av ansökan om projektet visar sig vara realistiskt att genomföra och i övrigt lämpar sig för området. Tomterna reserveras för projekt som värnar om byggnadstraditionen tills det har gått 1 år från det att tomterna var tillgängliga för köp. Efter detta kan även andra projekt än projekt som värnar om byggnadstraditionen genomföras på området dock så att projekten lämpar sig för områdets övriga miljö och genomförs i enlighet med detaljplanen och byggsättsanvisningarna. I detta fall iakttas de principer för tomtöverlåtelse som godkändes av kommunstyrelsen 26.11.2019.

9. Mätnings- och fastighetsenheten ansvarar för tomtförsäljningen, de noggrannare försäljningsprinciperna och försäljningens tidtabell.

10. Tomtchefen befullmäktigas att fatta beslut om reserveringen och försäljningen av tomterna enligt ovan nämnda principer.

11. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna köpebreven enligt dessa villkor.

Beslut om överlåtelse av andra tomter i området än egnahemstomter fattas separat.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 373

1269/10.00.02.00/2021

Esittelijä / Föredragande

Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää Puu-Talma-asemakaava-alueen omakotitonttien luovuttamisesta ja luovutusehdoista seuraavasti:

1. Puu-Talma -asemakaava-alueen tontit myydään ensimmäisessä

vaiheessa hakemusten perusteella siten, että tontit ovat varattavissa vain perinnerakentamishankkeita varten. Hakemuksen voi jättää täysi-ikäinen henkilö, yhdistys tai yritys.

Perinnerakentamishankkeella tarkoitetaan vanhojen hirsirakenteisten asuin- ja sivurakennusten siirtämistä alueelle tai uusien puurakenteisten rakennusten rakentamista perinteisin menetelmin ja esikuvin. Vapaamuotoisesta hakemuksesta tulee ilmetä seuraavat tiedot:
- hakijan/hakijoiden tiedot
- kuvaus siitä miten pitkällä hanke on: ideatasolla vai toteutettavissa?
- kuvaus tontille siirrettävästä tai rakennettavasta uudesta rakennuksesta / rakennuksista (mm. nykyinen sijainti, kunto, omistussuhteet, käytön tilanne, rakennus purku-uhan alla)
- valokuva/piirustus siirrettävästä rakennuksesta/ rakennuksista tai rakennettavan uuden rakennuksen esikuvasta ja rakennustyypistä.
- mahdolliset rakennuksen historiatiedot (mm. rakennusvuosi, rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot)
- onko siirrettävä rakennus hakijan omistuksessa tai mistä rakennus aiotaan hankkia
- suunnitelma siitä, miten siirto on toteutettavissa
- alustava hankkeen kustannusarvio ja alustava arvio aikataulusta vaiheineen.

2. Tonttien hakemiseksi järjestetään erillinen hakuaika, jonka aikana edellä mainittu hakemus on jätettävä. Hakuajan jälkeen hakemukset asetetaan ensisijaisuusjärjestykseen. Hankkeiden arvioinnissa tutkitaan hankkeen toteutettavuus, hankkeen soveltuminen alueelle, hankkeen kulttuurihistoriallinen painoarvo ja hankkeen lisäarvo alueelle muodostuvalle yhteisölle. Valtuutetaan tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö yhdessä Talonpoikaiskulttuurisäätiön edustajan kanssa käsittelemään hakemukset ja laatimaan edellä mainittu ensisijaisuusjärjestys.

3. Tontit myydään kiinteään hintaan tilattavan arvion mukaisesti, kuitenkin siten, että tonttien hinta on vähintään 80 €/maa-m2.

4. Tonteista veloitetaan lohkomiskustannukset 1 090 euroa per tontti.

5. Tonteista peritään varausmaksu, jonka suuruus on 5 % tontin kauppahinnasta. Varausmaksun suuruus poikkeaa kunnanhallituksen hyväksymistä tontinluovutusperiaatteista. Varausmaksu maksetaan heti varauspäätöksen jälkeen ja varausmaksu hyvitetään kauppahinnasta. Varausmaksu palautetaan, mikäli varauspäätös ei saa lainvoimaa tai asemakaavaa ei hyväksytä 31.12.2022 mennessä, ellei ostajan kanssa muuta sovita.

6. Kauppakirja on allekirjoitettava heti, kun tontit ovat rakennettavissa. Luovutusajankohta tarkentuu hankkeen edetessä.

7. Kauppakirjaan kirjataan kunnanhallituksen hyväksymistä

tontinluovutusperiaatteista poikkeava 5 vuoden rakentamisvelvoite hankkeiden erityisyyteen perustuen.

8. Mikäli tontteja on ensimmäisen hakuvaiheen jälkeen vapaana, tulevat ne vapaaseen myyntiin ja tontit ovat haettavissa kohdan 1 mukaisella vapaamuotoisella hakemuksella ilman erillistä hakuaikaa. Tontit voidaan luovuttaa hakemusten perusteella, mikäli hanke osoittautuu realistiseksi toteuttaa ja hanke soveltuu muutoin alueelle. Tontit varataan perinnerakentamishankkeita varten siihen asti, kunnes on kulunut 1 vuosi siitä, kun tontit ovat ostettavissa. Tämän jälkeen alueelle voidaan toteuttaa myös muita kuin perinnerakentamisen hankkeita, kuitenkin siten, että hankkeet sopivat alueen muuhun ilmeeseen sekä noudattavat asemakaavaa ja rakentamistapaohjetta. Tällöin tonttien luovuttamisessa noudatetaan kunnanhallituksen 26.11.2019 hyväksymiä tontinluovutusperiaatteita.

9. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa tonttien myynnistä, tarkemmista myyntiperiaatteista ja myynnin aikatauluista.

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

11. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirjat, kaksi yhdessä, näiden periaatteiden mukaisesti.

Alueen muiden tonttien kuin omakotitonttien luovuttamisesta päätetään erikseen.

Kommunstyrelsen beslutar följande om överlåtelsen av egnahemstomter på och överlåtelsevillkoren för detaljplaneområdet Trä-Tallmo:

1. Tomterna på detaljplaneområdet Trä-Tallmo säljs i första skedet utgående från ansökan så att tomter får reserveras endast för projekt som värnar om byggnadstraditionen. Ansökningar kan lämnas in av myndiga personer, föreningar eller företag. Med projekt som värnar om byggnadstraditionen avses här projekt i vilka gamla bostads- och sidobyggnader av stock flyttas till området eller nya byggnader byggs i trä enligt traditionella metoder och förebilder.

Den fritt formulerade ansökan ska innehålla följande uppgifter:
- sökandens/sökandenas uppgifter
- en beskrivning av i vilket skede projektet befinner sig: inlednings- eller genomförandeskedet?
- en beskrivning av byggnaden/byggnaderna som ska flyttas till tomten eller den nya byggnaden/de nya byggnaderna som ska byggas på tomten (bl.a. nuvarande placering, skick, ägarförhållanden, användningsstatus, rivningshotad byggnad)
- foto/ritning av byggnaden/byggnaderna som ska flyttas eller en preliminär

bild av den nya byggnaden jämte byggnadstyp
- eventuella historiska uppgifter om byggnaden (bl.a. byggnadsår, byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden)
- om byggnaden som ska flyttas ägs av sökanden eller var byggnaden ska förvärvas
- en plan över hur flyttningen kommer att ske
- en preliminär kostnadsberäkning av projektet och en preliminär uppskattning av tidtabellen jämte skeden.

2. Det ordnas en separat ansökningstid för tomterna och den ovan nämnda ansökan ska lämnas in inom den angivna tiden. Efter ansökningstiden ställs ansökningarna i prioritetsordning. Vid bedömningen av ansökningarna beaktas bl.a. projektets genomförbarhet, projektets lämplighet för området, projektets kulturhistoriska värde och projektets mervärde för gemenskapen i området. Tomtchefen och planläggningschefen tillsammans med en representant för stiftelsen Talonpoikaiskulttuurisäätiö befullmäktigas att behandla ansökningarna och uppgöra den ovannämnda prioritetsordningen.

3. Tomterna säljs till ett fast pris enligt en beställd uppskattning, dock så att tomternas pris är minst 80 euro/mark-m2.

4. För tomterna tas ut styckningskostnader på 1 090 euro per tomt.

5. För tomterna tas dessutom ut en reserveringsavgift som utgör 5 % av tomtens köpesumma. Reserveringsavgiftens storlek avviker från de principer för tomtöverlåtelse som godkänts av kommunstyrelsen. Reserveringsavgiften betalas genast efter reserveringsbeslutet och den gottgörs i köpesumman. Reserveringsavgiften returneras om reserveringsbeslutet inte vinner laga kraft eller om detaljplanen inte godkänns före 31.12.2022 förutsatt att inget annat överenskommits med köparen.

6. Köpebrevet ska undertecknas genast då tomterna kan bebyggas. Tidpunkten för överlåtelsen preciseras i takt med att projektet framskrider.

7. I köpebrevet antecknas en byggnadsskyldighet på 5 år som avviker från de principer för tomtöverlåtelse som godkänts av kommunstyrelsen med hänvisning till projektens särdrag.

8. Om det ännu finns lediga tomter efter det första ansökningsskedet, läggs de ut till allmän försäljning och kan sökas med en fritt formulerad ansökan i enlighet med punkt 1 utan en separat ansökningstid. Tomterna kan överlåtas på basis av ansökan om projektet visar sig vara realistiskt att genomföra och i övrigt lämpar sig för området. Tomterna reserveras för projekt som värnar om byggnadstraditionen tills det har gått 1 år från det att tomterna var tillgängliga för köp. Efter detta kan även andra projekt än projekt som värnar om byggnadstraditionen genomföras på området dock så att projekten lämpar sig för områdets övriga miljö och genomförs i

enlighet med detaljplanen och byggsättsanvisningarna. I detta fall iakttas de principer för tomtöverlåtelse som godkändes av kommunstyrelsen 26.11.2019.

9. Mätnings- och fastighetsenheten ansvarar för tomtförsäljningen, de noggrannare försäljningsprinciperna och försäljningens tidtabell.

10. Tomtchefen befullmäktigas att fatta beslut om reserveringen och försäljningen av tomterna enligt ovan nämnda principer.

11. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att bereda och underteckna köpebreven enligt dessa villkor.

Beslut om överlåtelse av andra tomter i området än egnahemstomter fattas separat.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

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

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 90	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 374	29.11.2021

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen, kiinteistöt 753-414-0001-0164 ja 753-414-0001-0163, Pähkinälehdon asemakaava-alue, KAS Kodit Oy / Förlängning av byggnadsförpliktelse, fastigheter 753-414-0001-0164 ja 753-414-0001-0163, Hassellundens detaljplaneområde, KAS Kodit Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.11.2021 § 90

Valmistelija / Beredare: maankäyttöinsinööri, Maija Lääti, maija.laati(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on 18.12.2014 myynyt KOy Sipoon Gneissikuja 2:lle kiinteistöt 753-414-0001-0164 ja 753-414-0001-0163, jotka yhdessä muodostavat Pähkinälehdon asemakaavan korttelin 534. Kauppakirjassa määritelty rakentamisvelvoitteen määräaika umpeutui 18.12.2017. Kunnanhallitus on päätöksellään 30.10.2018 § 272 antanut suostumuksen edellä mainittujen kiinteistöjen edelleenluovutukseen rakentamattomana KAS Kodit Oy:lle (silloinen Kunta-Aravat Oy). Kiinteistön edelleenluovutuksen vuoksi rakentamisvelvoiteaikaa pidennettiin erillisellä sopimuksella 30.11.2021 saakka kunnanhallituksen päätöksellä 26.2.2019 § 72.

KAS Kodit Oy on hakenut uutta lisäaikaa rakentamisvelvoitteen toteuttamiselle seuraavin perustein: KAS Kodit Oy on saanut hankkeelle rakennusluvan 11.12.2019, mutta luvasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus on antanut päätöksen 25.3.2021, jolla valitus hylättiin. Korkein hallinto-oikeus on hylännyt valituslupaa koskevan hakemuksen 1.9.2021. KAS Kodit Oy ei ole voinut valituksen johdosta täyttää rakentamisvelvoitetta sovitussa määräajassa, koska rakentamista ei ole päästy käynnistämään KAS Kodit Oy:stä riippumattoman oikeusprossin vuoksi. Poikkeamis-, rakennus- ja toimenpideluvan saatua lopullisen lainvoimaisuuden, on KAS Kodit Oy välittömästi ryhtynyt edistämään rakennushanketta. Tavoitteena on, että rakennukset ovat valmiit toukokuussa 2023.

KAS Kodit Oy pyytää, että Sipoon kunta pidentää rakentamisvelvoitteelle asetettua määräaikaa siten, että KAS Kodit Oy sitoutuu rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen rakennuksen 31.8.2023 mennessä. Rakennus on oltava siinä kunnossa, että vähintään käyttöönottotarkastus on pidetty.

Toimivalta: Sipoon kunnan 1.6.2017 voimaan tulleen hallintosäännön mukaan kunnanhallituksella on toimivalta kiinteän omaisuuden myyntiä koskevissa asioissa, kun myyntihinta on enintään 1 miljoona euroa. Tontin alkuperäinen myyntihinta on ollut 744 800 euroa.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 90	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 374	29.11.2021

Ehdotus / Förslag

Kehitysjohtaja esittää maankäyttöjaostolle ja edelleen kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta sopii rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä 31.8.2023 saakka ja rakentamisvelvoiteaikaan liittyvästä sopimussakosta erillisellä sopimuksella KAS Kodit Oy:n kanssa.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa sopimuksen laatimisesta. Valtuutetaan tonttipäällikkö allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus ja tekemään sopimukseen tarvittavat korjaukset.

Sopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 28.2.2022. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ja kunta perii sopimussakkoa 352 800 euroa.

Utvecklingsdirektören föreslår markanvändningssektionen och vidare kommunstyrelsen att Sibbo kommun och KAS Kodit Oy ingår ett separat avtal över förlängning av byggnadsförpliktelsen till 31.8.2023 och straffen, som hörs till byggnadsförpliktelsen.

Mätnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att utarbeta avtalet enligt det här beslutet. Tomtchef befullmäktigas att underteckna avtalet och göra små tekniska korrigeringar och ändringar som behövs av avtalsvillkor.

Avtalet ska undertecknas senast 28.2.2022, i annat fall förfaller detta beslut, och kommunen debiteras straffen 352 800 euro.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 374

1274/10.00.02.00/2021

Esittelijä / Föredragande

Kunnanhallituksen puheenjohtaja / Kommunstyrelsens ordförande

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta sopii rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä 31.8.2023 saakka ja rakentamisvelvoiteaikaan liittyvästä sopimussakosta erillisellä sopimuksella KAS Kodit Oy:n kanssa.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa sopimuksen laatimisesta. Valtuutetaan tonttipäällikkö allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus ja tekemään sopimukseen tarvittavat korjaukset.

Sopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 28.2.2022. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ja kunta perii sopimussakkoa 352 800 euroa.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 90	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 374	29.11.2021

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun och KAS Kodit Oy ingår ett separat avtal över förlängning av byggnadsförpliktelsen till 31.8.2023 och straffen, som hörs till byggnadsförpliktelsen.

Mätnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att utarbeta avtalet enligt det här beslutet. Tomtchef befullmäktigas att underteckna avtalet och göra små tekniska korrigeringar och ändringar som behövs av avtalsvillkor.

Avtalet ska undertecknas senast 28.2.2022, i annat fall förfaller detta beslut, och kommunen debiteras straffen 352 800 euro.

Käsittely / Behandling

Hallintolain 28.1 §:n 5 kohtaan viitaten Mikael Grannas ilmoitti olevansa esteellinen eikä osallistunut asian käsittelyyn. Kunnanhallituksen puheenjohtaja Kaj Lindqvist toimi tämän asian esittelijänä.

Med hänvisning till 28.1 § 5 mom. i förvaltningslagen anmälde Mikael Grannas jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet. Kommunstyrelsens ordförande Kaj Lindqvist fungerade som föredragande för ärendet.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Hakemus KAS Kodit Oy Rakentamisvelvoiteajan pidentäminen 753-414-1-164 ja 1-163 (salassa pidettävä)

Liite Bilaga 2 - sopimusluonnos rakentamisvelvoiteajan pidentämisestä KAS Kodit Oy

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

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 91	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 375	29.11.2021

Kunnanhallituksen päätösvallan delegoiminen, etuosto / Delegering av kommunstyrelsens beslutanderätt, förköp

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.11.2021 § 91

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

Etuosto-oikeudella tarkoitetaan kunnan oikeutta lunastaa kunnan alueella myyty kiinteistö. Etuosto-oikeuden käyttämisellä (etuostolla), sitten kun se on loppuun saatettu, kunnan katsotaan tulleen kaupantekohetkellä luovutuskirjassa ilmoitetun ostajan sijaan kaupassa sovituilla ehdoilla. Kunnan on tehtävä päätös ja ilmoitettava siitä kirjaamisviranomaiselle kolmen kuukauden kuluessa luovutuskirjan oikeaksi todistamisesta.

Etuostolain 1 §:n mukaan etuosto-oikeutta voidaan käyttää maan hankkimiseksi yhdyskuntarakentamista sekä virkistys- ja suojelutarkoituksia varten. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, ettei kunnalla esim. Sipoon yleiskaavan mukaisilla MTH-alueilla ole etuosto-oikeutta, koska kaavan mukaan alueet eivät ole tarkoitettu asemakaavoitettaviksi eivätkä siis yhdyskuntarakentamiseen.

Etuosto-oikeutta ei ole, milloin

1. kiinteistö käsittää tai, jos samalla luovutuskirjalla tai muutoin luovutuksin, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, nämä yhdessä käsittävät 5 000 neliömetriä tai sitä vähemmän; (16.7.1990/654)

2. ostajana on myyjän puoliso tai henkilö, joka perintökaaren (40/65) 2 ja 4 luvun säännösten mukaan voisi periä myyjän, taikka tällaisen henkilön puoliso;

3. ostajana on valtio, valtion liikelaitos tai muu valtion laitos, tai (23.6.2005/471)

4. myynti tapahtuu pakkohuutokaupalla.

Etuostolain 8 §:n mukaan kiinteistönomistajan kirjallisesta pyynnöstä, jossa on selvitettävä kaupan kohde, kauppahinta ja muut kauppaehdot sekä kiinteistön omistajan osoite, kunta voi etukäteen ilmoittaa, ettei se tule käyttämään etuosto-oikeuttaan, jos kiinteistö kahden vuoden kuluessa kunnan päätöksestä myydään ilmoitetuilla ehdoilla.

Asiakkaat tilaavat kunnasta lausuntoja ennen kiinteistökauppaa ja pian kiinteistökaupan jälkeen muun muassa lainhuutoprosessin nopeuttamiseksi.

Sipoon kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus vastaa etuostolainsäädännössä tarkoitetun kunnan päätösvallan käyttämisestä.

Kunnanhallitus on päätöksellään 26.11.2013 §360 delegoinut mittaus- ja kiinteistöpäällikölle päätösvallan etuosto-oikeutta koskevien lausuntojen antamisesta, mikäli kunnalla ei ole etuosto-oikeutta etuostolain 1 §:n, 5 §:n ja 6 §:n mukaan. Muissa tapauksissa lausunnon antaa suoraan kunnanhallitus. Mittaus- ja kiinteistöpäällikön virkanimike on muutettu kunnanhallituksen päätöksellä 21.8.2018 §206 tonttipäälliköksi.

Lain mahdollistama kolmen kuukauden reagointiaika etuostopäätöksen tekemiselle on koettu käytännön työssä lyhyeksi ja luottamuselinten kesätauon aikaan lähes mahdottomaksi. Päätöksille olla käyttämättä etuosto-oikeutta kunnan päätösten käsittelyprosessi on myös asiakkaan näkökulmasta hidas.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Kehitysjohtaja esittää maankäyttöjaostolle ja edelleen kunnanhallitukselle, että päätösvalta seuraavien etuosto-oikeutta koskevista lausunnoista ja päätöksistä delegoidaan tonttipäällikölle seuraavissa tapauksissa:
- Lausunnon antaminen, mikäli kunnalla ei ole etuosto-oikeutta etuostolain 1 §:n, 5 §:n ja 6 §:n mukaan,
- Lausunnon antaminen, mikäli kunta ei aio käyttää etuosto-oikeutta ja
- Päätöksen tekeminen etuosto-oikeuden käyttämisestä kesä-, heinä, ja elokuussa.

Muissa tapauksissa lausunnon antaa edelleen suoraan kunnanhallitus.

Utvecklingsdirektören föreslår markanvändningssektionen och vidare kommunstyrelsen att beslutanderätten i utlåtanden och beslut om förköpsrätt delegeras till tomtchefen i följande fall:
- Avgivande av utlåtande om kommunen inte har förköpsrätt enligt 1, 5 och 6 § i förköpslagen,
- Avgivande av utlåtande om kommunen inte avser utnyttja sin förköpsrätt,
- Fattande av beslut om utnyttjande av förköpsrätt i juni, juli och augusti.

I övriga fall ges utlåtandet fortsättningsvis direkt av kommunstyrelsen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 375

1276/10.00.01.05.01/2021

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

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 91	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 375	29.11.2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää, että päätösvalta seuraavien etuosto-oikeutta koskevista lausunnoista ja päätöksistä delegoidaan tonttipäällikölle seuraavissa tapauksissa:
- Lausunnon antaminen, mikäli kunnalla ei ole etuosto-oikeutta etuostolain 1 §:n, 5 §:n ja 6 §:n mukaan,
- Lausunnon antaminen, mikäli kunta ei aio käyttää etuosto-oikeutta ja
- Päätöksen tekeminen etuosto-oikeuden käyttämisestä kesä-, heinä, ja elokuussa.

Muissa tapauksissa lausunnon antaa edelleen suoraan kunnanhallitus.

Kommunstyrelsen beslutar att beslutanderätten i utlåtanden och beslut om förköpsrätt delegeras till tomtchefen i följande fall:
- Avgivande av utlåtande om kommunen inte har förköpsrätt enligt 1, 5 och 6 § i förköpslagen,
- Avgivande av utlåtande om kommunen inte avser utnyttja sin förköpsrätt,
- Fattande av beslut om utnyttjande av förköpsrätt i juni, juli och augusti.

I övriga fall ges utlåtandet fortsättningsvis direkt av kommunstyrelsen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

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

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 94	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 376	29.11.2021

Lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaiksi / Utlåtande om utkastet till regeringens proposition med förslag till plan- och bygglag

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.11.2021 § 94

Valmistelija / Beredare: Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Pirjo Siren, pirjo.siren(at)sipoo.fi, yleissuunnittelupäällikkö / översiktsplaneringschef Suvi Kaski, suvi.kaski(at)sipoo.fi, kaavoituspäällikkö / planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi, tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi, rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola ulla-maija(at)sipoo.fi ja investointipäällikkö / investeringschef Marika Kämppi marika.kamppi(at)sipoo.fi

Ympäristöministeriö on pyytänyt Sipoon kunnalta lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee uutta kaavoitus- ja rakentamislakia. Uudella kaavoitus- ja rakentamislailla on tarkoitus korvata voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki. Lausuntopyyntö koskee myös samassa yhteydessä esitettyjä muutoksia eräisiin muihin lakeihin.

Esityksen päätavoitteita ovat hallitusohjelman mukaisesti hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Tavoitteena on lisäksi muun muassa edistää kaavaprosessin sujuvuutta, vahvistaa kuntien maapolitiikkaa, parantaa ihmisten osallistumismahdollisuuksia, edistää rakentamisen luvissa ja ilmoituksissa yhden luukun periaatetta ja sähköistä asiointia sekä luoda rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietoalusta, joihin maankäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit tukeutuvat.

Lakiluonnos perusteluineen ja tähän liittyvä aineisto on tutustuttavana osoitteessa lausuntopalvelu.fi -> Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaiksi.

Lausunto on pyydetty toimittamaan viimeistään tiistaina 7.12.2021 lausuntopalvelu.fi -palvelun kautta tai mikäli tämä ei ole mahdollista, lausunto voidaan toimittaa myös sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@ym.fi. Lausuntopalautteen käsittelyn helpottamiseksi ympäristöministeriö pyytää, että lausunto jaotellaan lausuntopyynnössä ilmoitettujen väliotsikoiden ja esitettyjen kysymysten mukaisesti:

- Huomioita alueidenkäytön kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1–16, 37–40)
- Huomioita kaavojen toteuttamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 17–24, 37–40)

- Huomioita rakentamisen kokonaisuudesta (erityisesti luvut 1, 25–36, 37–40)
- Lakiuudistuksen valmistelun aikana käydyissä keskusteluissa on ollut esillä myös maakuntakaavaa koskeva vaihtoehtoinen malli, missä maakuntakaavan oikeusvaikutuksia ei rajattaisi laissa vaan maakuntakaava olisi nykyiseen tapaan kokonaisuudessaan oikeusvaikutteinen. Vaihtoehtoinen malli olisi oikeusvaikutusten osalta pääosin nykyisen lain kaltainen, mutta malli ei kuitenkaan sisältäisi nykyisen lain mukaista maakuntakaavan toteuttamisen edistämisvelvoitetta. Lausunnonantajia pyydetään esittämään näkemyksensä lakiluonnoksessa esitetyn mallin lisäksi myös vaihtoehtoisesta mallista.
- Pyydetään näkemystä luonnoksessa ehdotetun toteuttamismaksun (nykylain kehittämiskorvaus) maksuvelvollisuuden alarajasta 250 kerrosneliömetriä (142 §). Tontinomistajan on maksettava maksu kunnalle, jos kunta vaatii maksun laissa säädetyin menettelyin. Jos asemakaavoituksen tuoma lisärakennusoikeus jää tätä pienemmäksi, ei maksuvelvollisuutta ole. Nykylaissa vastaava alaraja on 500 kerrosneliömetriä.
- Erityisharkinta-alueen sijoittamisluvan lupaedellytyksissä ollaan palaamassa oikeusharkinnasta rakennuslain aikaiseen tarkoituksenmukaisuusharkintaan. Miten lupaedellytykset pitäisi kirjoittaa, jotta: a) tuomioistuimen kannalta kunnan myöntämä lupa on mahdollista pitää voimassa eikä lupa mene valituksen johdosta nurin oikeudessa automaattisesti esimerkiksi siksi, että luvalla käsitellään vain yhden rakennuspaikan, eikä sitä ympäröivien alueiden tilanne? b) kunnan kannalta on mahdollista evätä lupa esimerkiksi siksi, että kyseinen rakentamisen lievealue on suunniteltava kaavoituksellisesti kokonaisuutena?
- Miten päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuuta koskevan pykälän perustelut pitäisi kirjoittaa, jotta niistä kävisi kyllin selkeästi ilmi, että allianssimallin tai muiden yhteistoiminnallisten toteutusmuotojen käyttäminen on hankkeessa mahdollista?
- Millaisia ja kuinka suuria taloudellisia vaikutuksia näette päävastuullisen toteuttajan toteutusvastuun aiheuttavan kuluttajille?
- Olennaisten teknisten vaatimusten vaatimustasoa ei ole lähtökohtaisesti muutettu kaavoitus- ja rakentamislaissa lukuun ottamatta luonnonvalon johtamista asuintilaan. Miten asumista ja majoitusta koskevia olennaisia teknisiä vaatimuksia pitäisi mielestänne muuttaa ottaen huomioon kalustettujen asuntojen vuokraus ja Airbnb-toiminta?
- Millaisia vaikutuksia näette ehdotettujen muutosten aiheuttavan?

KUUMA-kunnat ovat valmistelleet yhteisen lausunnon. Sipoon kunnan lausunto pohjautuu pääosin KUUMA-kuntien lausuntoon sekä osaltaan Kuntaliiton lausuntoon kaavoitus- ja rakentamislain luonnoksesta. Lisäksi Sipoon kunnalla on omia huomioita tässä lausunnossa.

Sipoon kunnan lausunto

Valmistelun aikana ei ole selkiytynyt, miksi monin osin hyvä ja ajantasainen maankäyttö- ja rakennuslaki tulee uudistaa kokonaisuudessaan.

Sipoon kunnan näkökulmasta lausuntokierrokselle lähetettyä kaavoitus- ja rakentamislakiesitystä ei voi viedä eteenpäin nykymuotoisena. Lakiesitys on pitkästä valmistelusta huolimatta keskeneräinen. Ongelmallista on, että se ei saavuta hallitusohjelmassa sille asetettuja tavoitteita:

- **Lakiesitys ei sujuvoita kaavaprosesseja eikä vahvista kokonaisuutena maapolitiikkaa**
- **Laki ei vähennä byrokratiaa vaan lisää sitä.** Lakiesitys heikentää olennaisesti mahdollisuuksia soveltaa sitä joustavasti ja alueiden erilaiset tilanteet huomioon ottaen.
- Osallistumismahdollisuuksien lisääminen esitetyllä tavalla ei ole tarpeen ja se vaatisi merkittäviä lisäresursseja
- Digitaalisuus ja tietoalusta ei huomioi merkittäviä lisäresursointitarpeita

Laki tarkoittaisi kunnille uusia tai entistä raskaampia menettelyitä uusine pakollisine kaavatasoineen ja laajempia selvitysvelvoitteita. Tämä ei tue kaupunkien/kuntien kestävää kasvua ja elinvoimaa.

Sipoon kaltaisen keskikokoisen, menestyvän ja kasvavan kunnan näkökulmasta lakiesitys lisää merkittävästi kustannusrasitusta ja uuden henkilöstön tarvetta tilanteessa, jossa nykyinen hallitusohjelma tuo jo ennestään huomattavasti lisää uusia tehtäviä kunnille.

Toimintaympäristössä ei myöskään ole tapahtunut mitään sellaista muutosta, joka perustelisi sitä, miksi ELY-keskuksille palautettaisiin pitkälti niiden aiemmat kuntien alueiden käytön suunnittelun ja rakennustoimen järjestämiseen liittyvät ohjaustehtävät.

Alla lausunto on lausuntopyynnön mukaisesti jaoteltu ja lausuttu yksityiskohtaisemmin.

Alueidenkäytön kokonaisuus

Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä sisältää lakiluonnoksen mukaan valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, maakuntakaavan, yleiskaavan ja asemakaavan sekä uutena suunnitelmamuotona kaupunkiseutusuunnitelman. Kaupunkiseutusuunnitelma laadittaisiin nykyisin MAL-sopimusten piirissä oleville kaupunkiseuduille pakollisena suunnitelmamuotona, jolla ei olisi oikeusvaikutuksia. Kaupunkiseutujen aluerajaukset säädettäisiin valtioneuvoston asetuksella. Toisaalta

lakiluonnoksessa esitetään maakuntakaavan oikeusvaikutuksia supistettavaksi.

Hallitusohjelmaan on kirjattu maankäyttö- ja rakennuslain uudistamisen tavoitteeksi muun muassa kuntien kaavamonopolin ja kaavahierarkian säilyttäminen, kaavaprosessin sujuvuuden edistäminen ja kuntien maapolitiikan vahvistaminen. Tavoitteet ovat kannatettavia, mutta kaavoitus- ja rakentamislain luonnos hallituksen esitykseksi ei täytä näitä tavoitetta.

Sipoon kunta vaatii kaavamonopolin säilyttämistä kunnilla, kaavaprosessien sujuvuuden edistämistä sekä kuntien maapolitiikan vahvistamista. Alla on otettu kantaa tarkemmin lakiehdotuksen sisältökysymyksiin.

Kaupunkiseutusuunnitelma

Lakiluonnoksessa on esitetty kaupunkiseutusuunnitelman pakollisuus tietyillä alueilla, kaupunkiseutujen aluerajauksien määrääminen asetuksella sekä suunnitelmien yksityiskohtainen sisältö.

Lakiluonnoksen pykälien mukaan kaupunkiseutusuunnitelmaa laadittaessa on noudatettava käytännössä samaa menettelyä kuin kaavoituksessa. Kaupunkiseutusuunnitelman selostukseen sovellettaisiin vastaavia vaatimuksia kuin kaavaselostuksessa yleensä. Suunnitteluprosessin sujuvuuden kannalta on tärkeää, että osallistumisen ja vaikutusten arvioinnin laajuus harkitaan tarkoin suunnitelman tarkoituksen ja tavoitteen mukaan sen sijaan, että noudatettaisiin sellaisenaan oikeusvaikutteisille kaavoille asetettuja vaatimuksia. Kaupunkiseutusuunnitelman ollessa oikeusvaikutukseton vaikutusten arviointi, osallistamisen soveltaminen, nähtäville asettaminen ja palaute sekä valitusoikeus ovat liian raskaita prosesseja suhteessa hyötyihin.

Lakiluonnoksessa kaupunkiseutusuunnitelman on ilmeisesti ajateltu korvaavan kaupunkiseutujen nykyiset MAL-suunnitelmat. Helsingin seudulla MAL-suunnitelma on ollut toimiva ja ketterä väline kaupunkiseudun kehittämisessä ja suunnittelussa. Lisäksi MAL-suunnitelma ja maakuntakaava ovat muodostaneet Helsingin seudulla toimivan ja oikeusvaikutuksiltaan selkeän kokonaisuuden. MAL-suunnitelma on pystytty laatimaan MAL-sopimuskausien aikataulussa, mutta kaupunkiseutusuunnitelman aikataulu olisi todennäköisesti pidempi esimerkiksi laajemman kuulemisvelvoitteen vuoksi. Tarvittaessa voidaan myös MAL-suunnittelun osallistamista ja vaikutusten arviointia kehittää nykyisestä vastaamaan paremmin mm. suunnittelun avoimuuden tavoitteeseen.

Sipoon kunta katsoo, että kaupunkiseutusuunnitelma ei ole tarpeen: Uusi suunnittelutaso jäykistäisi nykyisiä ketteriä seututasoisen suunnittelun

toimintatapoja eikä toteuttaisi uudistuksen tavoitetta sujuvuuden edistämisestä. Kaupunkiseutujen maankäytön suunnittelun on säilyttävä vapaaehtoisena toimintana, jota kunnat voivat tehdä yhteistyössä esimerkiksi Helsingin seudun MAL-sopimusmenettelyyn liittyen. Suunnittelualueen rajausta ei pidä sitoa lakiin eikä asetukseen, vaan seudun kuntien pitää voida harkita kaupunkiseudun aluerajaus kulloisenkin tarpeen mukaan. Suunnittelun sisältöä ei myöskään pidä lukita liian tarkkaan, vaan sen on joustettava kaupunkiseudun kulloistenkin tarpeiden mukaan. Lisäksi tällainen uusi, tarpeeton suunnitelmataso toisi asetuksella määriteltäville kaupunkiseutujen kunnille uuden lakisääteisen tehtävän ja edellyttäisi lisärahoitusta ja lisäresursseja kunnissa. Pahimmassa tapauksessa käy niin, että pakollisen kaupunkiseutusuunnitelman laatiminen ei korvaa MAL-suunnitelman laatimisen tarvetta, jolloin kunnat osallistuvat sekä kaupunkiseutusuunnitelman että MAL-suunnitelman laatimiseen. Varsinaista rakentamista ohjaavan asemakaavatason yläpuolella olisi näin viisi ylempää, helposti toisiinsa jossain määrin ristiriitaista tasoa. Tämä olisi haitallista, tehotonta ja erittäin tarpeetonta, sekä varsin poikkeuksellista esim. muihin Euroopan maihin verrattuna.

Maakuntakaava ja sen vaihtoehtoinen malli

Lakiluonnoksessa esitetty maakuntakaavan oikeusvaikutuksien karsiminen johtanee maakuntakaavan laatimisen yhteydessä laadittavien selvitysten karsimiseen. Tästä on seurauksena yleiskaavojen ja kaupunkiseutusuunnitelman laatimisen yhteydessä laadittavien selvitysten määrän lisääntyminen.

Kunnille ei pidä siirtää tämänkaltaisia uusia tehtäviä, jotka kuuluvat ensisijaisesti maakuntakaavassa selvitettäviin asioihin. Sipoon kunta painottaa lisäksi, että maakuntakaavoja koskeva siirtymäsäännös ei saa vaikuttaa taannehtivasti lainvoimaisiin maakuntakaavapäätöksiin.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistus perustuu vuonna 2014 valmistuneeseen maankäyttö- ja rakennuslain arviointiin. Maakuntakaavoitus on tuon jälkeen kehittynyt aiempaa selvästi nopeammaksi ja sujuvammaksi ettenkin ympäristöministeriön vahvistusmenettelyn poistuttua. Lisäksi seudullisten MAL-suunnitelmien ja maakuntakaavojen samanaikainen laatiminen on mahdollistanut niiden yhteensovittamisen.

Sipoon kunnan näkökulmasta maakuntakaavaa koskevaa nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen säätely on toimiva.
Maakuntakaava on Uudellamaalla prosessina laadittu esimerkillisesti, ja toimivaa, joustavaa vuorovaikutteista järjestelmää ei tule muuttaa. Ongelmia on enemmän ollut ELY-keskuksen tulkinnoissa, jotka ovat välillä poikenneet maakuntakaavoittajan tulkinnoista. Nykyisen lain säätelemä maakuntakaava on mahdollista laatia kulloisenkin suunnittelutarpeen mukaan joustavasti ja riittävillä oikeusvaikutuksilla. Maakuntakaavan

oikeusvaikutusten säilyttäminen nykyisen MRL:n mukaisina varmistaa Sipoon mielestä parhaiten maankäytön eri teemojen riittävän yhteensovittamisen. Siten Sipoo katsoo, että nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakia ei ole syytä muuttaa tältä osin.

Maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksen valmistelun aikana käydyissä keskusteluissa on ollut esillä myös maakuntakaavaa koskeva vaihtoehtoinen malli. Lausunnonantajia on pyydetty esittämään näkemyksensä myös vaihtoehtoisesta mallista.

Vaihtoehtoisen mallin oleellisin ero lakiluonnoksessa esitettyyn olisi se, että maakuntakaavan oikeusvaikutuksia ei rajattaisi laissa vaan maakuntakaava olisi nykyiseen tapaan kokonaisuudessaan oikeusvaikutteinen. Vaihtoehtoinen malli olisi oikeusvaikutusten osalta pääosin nykyisen lain kaltainen, mutta malli ei kuitenkaan sisältäisi nykyisen lain mukaista maakuntakaavan toteuttamisen edistämisvelvoitetta. Myös maakuntakaavan oikeusvaikutuksien rajaamisella saatetaan laajentaa kuntakaavoituksen selvitysvelvollisuuksia, mikä osaltaan lisää kuntakaavoituksen kustannuksia. Sille, että viranomaisilta poistettaisiin maakuntakaavan toteuttamisen edistämisvelvollisuus, ei ole perusteita.

Lakiluonnoksen vaihtoehtoisessa mallissa maakuntakaavassa olisi lisäksi esitettävä aluerakenteen, liikennejärjestelmän ja liikenneverkon sekä viherrakenteen kehittämisen periaatteet. Lisäksi maakuntakaavassa voitaisiin esittää myös muita maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia asioita.

Vaihtoehtoisen mallin mukaan maakuntakaavassa esitettävistä asioista kuitenkin rajattaisiin laissa nimenomaisesti pois yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenne. Yksittäisen kunnan yhdyskuntarakenteeseen kuuluvia asioita ei olisi siten mahdollista sisällyttää maakuntakaavaan vaan ne ratkaistaan kuntakaavoituksessa. Kuitenkin esim. liikennejärjestelmä on keskeinen osa yhdyskuntarakennetta ja tämän tyyppinen rajaaminen olisi haitallista ja sekavaa.

Yleiskaava

Lakiluonnoksessa esitetystä yleiskaavan laatimisen ajaksi määrättävän rakennuskiellon ja toimenpiderajoituksen enimmäiskestoajan lyhentämisestä on luovuttava. Tässä on otettava huomioon myös lakiluonnoksen mukainen yleiskaavan roolin korostuminen, mikä tarkoittaa kunnille edellytettävien selvitysten määrän lisääntymistä.

Sipoon kunta katsoo, että siirtymäsäännöksillä ei missään nimessä pidä muuttaa lainvoimaisten kaavojen oikeusvaikutuksia, kuten lakiluonnoksessa on esitetty. Esimerkiksi joidenkin Natura-alueiden toteutuskeinona ovat oikeusvaikutteiset osayleiskaavat. Tällöin kaavan

oikeusvaikutuksien karsimisella on vaikutusta myös Natura-alueiden suojelutavoitteiden toteutumiseen. Yleensäkin sellaisista siirtymäsäännöksistä, joilla muutetaan lainvoimaisten kaavojen oikeusvaikutuksia, on luovuttava, koska tämä johtaa pahimmillaan kaavan laatimisen perusteiden murenemiseen.

Sipoon kunta pitää kuitenkin hyvänä, että

- Lakiluonnoksessa yleiskaavoitus ja asemakaavoitus säilyvät jatkossakin omina suunnitelmamuotoinaan. Kunnan yleiskaavoituksen merkitys alueiden käytön suunnittelujärjestelmässä vahvistuisi, mikä on kannatettava kehityssuunta.
- Yleiskaavoituksen osalta suoraan rakentamista ohjaavien yleiskaavojen käyttöalaa laajennetaan: Lakiesitykseen sisältyy kannatettavat ehdotukset yleiskaavan ja asemakaavan yhteiskäsittelystä (34 §) sekä yleiskaavan ja asemakaavan suhteen joustavoittamisesta (31 §).
- Kaupan ohjauksen sääntelyä selkeytetään ja siirretään kokonaan kuntakaavoituksen piiriin. Yleiskaavan merkitys kaupan sijainnin ohjauksessa korostuisi. Keskeistä on kuitenkin säilyttää maakuntakaavan rooli kaupan suuryksiköiden sijoittumisen ohjaamisessa niiden seudullisten vaikutusten johdosta.

Asemakaava

Asemakaavoituksen osalta lakiluonnokseen kirjattu asemakaavan laatimisaloite (§ 49) on tarpeeton. Jo nyt kunnan jäsenellä ja maanomistajalla on kuntalain mukainen oikeus aloitteen tekemiseen. Myös aloitteen käsittelylle asetettu neljän kuukauden määräaikaa on tarpeeton, koska lakiluonnokseen sisältyy velvoite käsitellä aloite ilman aiheetonta viivytystä.

Asemakaavojen osalta laissa säädettäisiin nykyistä täsmällisemmin laadullisista vaatimuksista. Uudet, uudelleen muotoillut tai nykyistä laajemmat laadulliset vaatimukset koskisivat asuinalueiden monipuolisuutta ja alueiden välisen haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisyä; keskusta-alueiden palveluiden kehittämisedellytyksiä, liikenteen järjestelyjen toimivuutta ja turvallisuutta; vähähiilisen liikkumisen, erityisesti joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytysten toteutumista sekä viherympäristön riittävyyttä kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä.

Uusien laadullisten vaatimusten myötä asemakaavoituksen selvitysvelvoitteet laajenisivat. Herää kysymys, miten yksittäisessä asemakaavassa voidaan ottaa huomioon koko kuntaa koskevia kokonaisvaltaisia asioita. Lakiehdotus ottaa esimerkiksi kantaa em. laadullisissa vaatimuksissa asuinalueiden monipuolisuuteen ja alueiden välisen haitallisen eriytymiskehityksen ehkäisyyn. Asuinalueiden

monipuolisuuteen voidaan vaikuttaa jo nykyisellä lailla osana asemakaavoitusta. Haitallista eriytymiskehitystä ehkäistään jo nykylainsäädännön pohjalta mm. tontinluovutuksen keinoin osana hyvää asuntopolitiikkaa.

Sipoon kunta katsookin, että lakimuutoksen laadullisille vaatimuksille esitetyssä laajuudessa ei ole tarvetta.

Lakiluonnoksessa esitetään uutena menettelynä asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia purkamislupa-asioihin liittyen (47 §). Tämä olisi uusi menettelyvelvoite kunnille**: Sipoo katsoo ajanmukaisuuden arvioinnin purkamislupa-asioissa kuitenkin perustelluksi.**

Maapolitiikka

Sipoon kunnan mielestä nykyinen maapolitiikan sääntely toimii hyvin. Kunnassa on maapoliittinen, tarpeen mukaan päivittyvä linjaus eikä tarpeetonta byrokratiaa pidä lisätä. Lakiluonnoksessa esitetään kuntakohtaisen maapolitiikan ohjelman laatiminen kuulemisineen ja valitusoikeuksineen sekä maapolitiikan raportointi- ja seurantavelvollisuus. Kuntalaissa ja hallintolaissa jo kirjattujen ja kuntaa velvoittavien sekä yleisesti noudatettavien hyvän hallinnon periaatteiden ja vaatimusten kirjaaminen erityislakiin ei ole perusteltua. Toimintatapojen kehittämisessä ensisijaista on kunnan oman toiminnan kehittäminen eikä tällaisia tilanteita varten ei ole tarpeellista aiempaa raskaamman erityislainsäädännön laatiminen. Kuntakohtainen maapolitiikan ohjelman laatiminen kuulemisineen ja valitusoikeuksineen johtaisi pahimmillaan siihen, ettei kunnilla ole maapoliittista linjausta. Tälläkin hetkellä maapolitiikkaan liittyvä toiminta on Sipoossa avointa ja läpinäkyvää. Käytännössä kaikki maapolitiikkaan liittyvät päätökset julkaistaan tietoverkossa. Nykytilanteessa kunnat raportoivat ja seuraavat maapolitiikan toteutumista omien tarpeidensa mukaan ja tämä tulisi säilyttää, eikä raportointi ja seurantavelvollisuutta tulisi säätää lailla tarpeettomasti lisäten kuntien lakisääteisiä velvoitteita.

Sipoon kunnan näkökulmasta kehittämisaluemenettelyä tulisi kehittää, ei poistaa lainsäädännöstä. Nyt kehittämisaluemenettelyä ehdotetaan kokonaan poistettavaksi lainsäädännöstä. Lakiin tulisi lisätä toimivat työkalut, joilla voidaan ratkaista yksityisten tahojen keskinäinen tasapuolinen kohtelu.

Sipoossa on koettu hyväksi maankäytön kehittämisen korvausperusteena yleisesti käytössä oleva 50 %:n osuus arvonnoususta, mutta kunnallistekniikan ja palveluiden edellyttämä toteutus voi edellyttää jopa 70 %:n kehittämiskorvausta. Vanhojen lähiökortteleiden purkava tai täydentävä uudisrakentaminen sen sijaan voi olla toimintaa, jolloin vähäisempi kehittämiskorvaus kannustaa kiinteistöjä perusparantamaan ja uudistamaan kiinteistöjään, sillä olevat kiinteistöt eivät useimmiten edellytä

lisäkunnallistekniikkaa tai kunnan palveluita lisäkustannuksineen. Esimerkit havainnollistavat, miksi kunnan harkintavalta ja kehittämiskorvausten joustavuus on tärkeää.

Ministeriö esittää arvonnousuun suhteutetun kustannusvastuun ylärajan nostamista 60 %:sta 70 %:iin. Sipoon kunta suhtautuu tähän esitykseen positiivisesti.

Lakiluonnoksessa nykyisessä MRL:ssä kehittämiskorvausmenettelyyn kytkettyä, maanomistajan kerrosneliömetripohjaista kustannusvastuun vapautusrajaa (MRL 91 c § 4 mom) esitetään laajennettavaksi asuntorakentamisesta kaikentyyppiseen rakentamiseen (KRL 142 § 1 momentti). **Kustannusvastuun syntymisen rajaa esitetään laskettavaksi MRL:n kehittämiskorvausmenettelyn 500 kerrosneliömetristä 250 kerrosneliömetriin. Sipoon kunta kannattaa tätä esitystä.** Tällainen muutos mahdollistaisi kuntatalouden näkökulmasta paremmin sellaisten alueiden kehittämisen, jossa maanomistus on hyvin sirpaleista ja kiinteistöjen koot ovat pieniä.

Sipoo vastustaa katualueen ilmaisluovutusvelvollisuuden poistamista. Ilmaisluovutusvelvollisuuden poistaminen tulisi siirtämään katualueen hankintakustannukset alueen kaikkien maanomistajien yhteisesti maksettavaksi osana kunnan perimää maankäyttömaksua. Vaihtoehtoisesti nousevat maanhankintakustannukset siirtyisivät kaikkien veronmaksajien yhteisesti maksettavaksi. Jos katualueen ilmaisluovutusvelvollisuudesta ja katualueen korvauksesta luovutaan, vastaava osallistumisvastuu kaavan toteuttamisen kustannuksiin tulee kirjata lakiin.

Maankäyttösopimusten osalta lakiluonnos on sekava ja luo tarpeettomasti uusia termejä. Esitys vaarantaa nykyisten maankäyttösopimusten toimivan käytön osana kunnan maapolitiikkaan kuuluvien tehtävien hoitamista.

Kaavojen toteuttamisen kokonaisuus

Katualueen ilmaisluovutusvelvollisuus on säilytettävä nykyisen MRL:n mukaisena. Lakiluonnoksen mukainen ilmaisluovutusvelvollisuuden poistaminen siirtäisi katualueen hankintakustannukset alueen kaikkien maanomistajien yhteisesti maksettavaksi osana kunnan perimää maankäyttömaksua. Vaihtoehtoisesti nousevat maanhankintakustannukset siirtyisivät kaikkien veronmaksajien yhteisesti maksettavaksi. Lisäksi ilmaisluovutusvelvollisuuden poistaminen viivästyttää kaavoitusta.

Kun määrätään maanomistajan kustannusvastuun määrää mitoitettuna osuutena kaavan tuomasta arvonnoususta, olisi jatkettava nykyisen käytössä olevan keskimääräiseen kustannustasoon pohjautuvan kustannustarkastelun käyttöä eikä tehdä maankäyttösopimuskorvausten yksityiskohtaista määrittelyä kyseessä olevan kaavoitushankkeen

kustannustarkastelun pohjalta. Kuten edellä jo todettiin, **Sipoossa on koettu hyväksi maankäytön kehittämisen korvauksia määritellessä kunnan harkintavalta ja maankäyttömaksun ja kehittämiskorvausten joustavuus.**

Sipoon kunta ei näe perustelluksi lakiluonnoksessa esitettyjä nykytilanteesta poikkeavia haitan korvauksia. Lakiluonnoksen haitankorvauksia koskevien säännösten perusteella jää epäselväksi, missä käytännön tilanteissa kunnalle ylipäätään syntyy korvausvelvollisuus. Korvaustilanteiden arvioidaan yleistyvän nykyisestä huomioiden erityisesti lakiluonnoksen 170 §:ssä ehdotettu korvaussäännös sekä lisäksi määräaikaisen haitan korvaamista koskevat laajennukset.

Rakentamisen kokonaisuus

Kahden tason rakennusvalvontojen malli ja sen toimivuus jää epäselväksi; erityisesti avoimeksi on jäänyt lisäosaamisen saatavuuden (vaativa taso) ja oikea-aikaisuuden varmistaminen sekä päätöksenteon vastuukysymykset. Lupahakemuksen käsittelyajan pitäminen lyhyenä on Sipoossa ensiarvoisen tärkeää: valtuustossa tämä käsitellään sitovana tavoitteena. **Laki voisi sen sijaan mahdollistaa sekä kannustaa kuntien väliseen yhteistyöhön: Sipoon kunta on hankkinut yhteistyösopimuksen turvin asiantuntija-apua kokeneemmalta rakennusvalvonnalta vuosina 2013–2016 poikkeuksellisen vaativan hankkeen osalta sekä perehdytystä vaativien hankkeiden osalta**; tämä vapaaehtoinen yhteistyö oli onnistunut sekä avun tarjoajan että avun saajan näkökulmasta. Mikäli kahteen tasoon siirrytään, tulee rakennusvalvonnan tason ja asiantuntemuksen arvioinnissa voida ottaa huomioon myös kunnan muissa yksiköissä/osastoissa oleva asiantuntemus ja näiden välinen toimiva yhteistyö.

Lainsäädännössä tulisi turvata rakennusvalvontatehtävissä toimivien ja rakennusvalvontakokemusta omaavien työntekijöiden jatkaminen tehtävissään; työtehtävissä kertynyt osaaminen on työn sujuvuuden ja yhtenäisten käytäntöjen kannalta ensiarvoisen tärkeää. Rakentamisen viranomaisvalvonnassa keskeistä on varmistaa, että hankkeen suunnittelijat ja työnjohtajat täyttävät suunnittelutehtävän vaativuuteen nähden riittävän kelpoisuuden; viranomaistehtävien osalta vastaavan kelpoisuuden täyttyminen ei ole tarkoituksenmukaista.

Rakennusvalvonnan työ on vaativaa, mutta sen tulee myös olla mielekästä – ja uudistuksen tulee palvella tätä tavoitetta! Kunnalla on pitkään ollut haasteena riittävien resurssien rekrytointi – ja rekrytoinnin onnistumisen jälkeen huoli osaavan henkilöstön pysyvyydestä; lakiuudistuksen toimeenpano lisäisi edelleen em. haastetta.

<u>Rakentamisen ohjaus ja lupajärjestelmä</u>

Lakiluonnoksen mukainen rakentamislupa koostuisi alueidenkäytöllisen tarkastelun vaiheesta (sijoittamislupa) ja olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelun vaiheesta (toteuttamislupa). Kunta myöntäisi rakentamisluvan yhtenä päätöksenä, joka sisältää molemmat vaiheet tai luvan hakijan niin pyytäessä sijoittamisluvan ja toteuttamisluvan erikseen omilla päätöksillään. Alueidenkäytöllisen tarkastelun ja olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelu vaativat erilaista ammattitaitoa. Lisäksi sijoittamisluvan ja toteuttamisluvan käsitteleminen samanaikaisesti voi johtaa tilanteeseen, jossa lupapäätös on kielteinen pelkästään erityisharkinta-alueen sijoittamislupaan liittyvillä alueidenkäytöllisillä perusteilla. Tässä tilanteessa hakijan panostukset toteuttamislupaan liittyviin tarkempiin suunnitelmiin voivat muodostua tarpeettomiksi. Tästä aiheutuu hakijalle tarpeettomia kustannuksia, jotka olisi voitu välttää kaksivaiheisella lupaprosessilla. Koska viranomainen ei voi ratkaista asiaa vain osittain, kasvaa myös viranomaisen työmäärä tarpeettomasti, kun lupaprosessissa joudutaan työstämään toteuttamislupaan liittyviä kysymyksiä, vaikkei niillä lopulta olisikaan merkitystä kielteiseen sijoittamislupaan päädyttäessä. Tilannetta ei voi pitää tarkoituksenmukaisena. **Tämän johdosta on Sipoon kunnan näkökulmasta perusteltua, että kunta voisi edelleenkin päättää, milloin käytetään yksivaiheista päätöksentekoa ja milloin kaksivaiheista.**

Ennakkovalvonnan keventäminen tulee lisäämään jälkivalvontaa: tämä työllistää lopulta merkittävästi enemmän viranomaisia ja tekee tehtävästä haasteellisemman. Asemakaavan ja määräysten tulkitseminen on asiakkaille vaikeaa ja aiheuttaa usein väärinymmärrystä – tällaisen korjaaminen jälkivalvonnan toimin on ikävä prosessi sekä asiakkaalle että viranomaiselle. Erityissuunnitelmien toimittamisista vapauttaminen keventää rakennusvalvonnan tehtävää, mutta saattaa pienemmissä hankkeissa johtaa herkästi suunnittelemattomuuteen.

Nykyisten suunnittelutarvealueiden (MRL 16 §) sijaan lakiluonnoksessa esitetään otettavaksi käyttöön erityisharkinta-alue. Rakentamisluvan myöntäminen erityisharkinta-alueelle edellyttäisi sijoittamislupaa nykyisen suunnittelutarveratkaisun sijaan. Sijoittamisluvan edellytykset poikkeaisivat nykyisessä laissa säädetyistä edellytyksistä. Varsinkin lakipykälien perustelut ovat ongelmallisia. Pääkaupunkiseudusta johtuvan kovan rakentamispaineen alueella saatetaan yhden kunnan alueella ratkaista useita satoja suunnittelutarveratkaisuja yhden valtuustokauden aikana. On selvää, että suunnittelutarveratkaisun tai nyt arvioitavana olevan erityisharkinta-alueen sijoittamispäätöksen vaikutukset eivät muodostu yhdestä yksittäisestä luvasta, vaan lupapäätösten joukosta: päätösprosessi ei ota huomioon niitä kerrannaisvaikutuksia, jotka syntyvät, kun muille maanomistajille tulee myöntää lupa vastaavilla periaatteilla. Ehdotetut muutokset johtavat suunnittelemattoman asutuksen tiivistymiseen ja laajenemiseen; muutos ei tältä osin parantaisi maankäytön ohjausjärjestelmän toimivuutta.

Poikkeamisluvan voisi lakiluonnoksen mukaan myöntää myös sijoittamisluvan edellytyksistä. Poikkeamismahdollisuus ei kuitenkaan koskisi asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisluvan edellytyksiä erityisharkinta-alueella. Poikkeamislupaa käsiteltäisiin rakentamisluvasta erillisellä menettelyllä. Vaikka harkinnan luonne poikkeamisluvassa ja erityisharkinta-alueen sijoittamisluvassa on luonteeltaan erilaista, on luvan myöntämisen edellytyksinä myös monia yhtäläisyyksiä. Kummassakin arvioidaan esimerkiksi sitä, aiheuttaako hanke haittaa kaavoitukselle. Mikäli tämä edellytys ei täyty erityisharkinta-alueen sijoittamisluvassa, voiko vastaava edellytys täyttyä poikkeamisluvassakaan? **Sipoo katsookin, että nykyinen järjestelmä, jossa poikkeamista ei voida myöntää rakennusluvan erityisistä edellytyksistä, on pidettävä tässä suhteessa tarkoituksenmukaisempana ja selkeämpänä.**

Erityisharkinta-alueen sijoittamisluvan lupaedellytykset

Nykyisten suunnittelutarvealueiden (MRL 16 §) sijaan lakiluonnoksessa esitetään otettavaksi käyttöön erityisharkinta-alue. Rakentamisluvan myöntäminen erityisharkinta-alueelle edellyttäisi sijoittamislupaa nykyisen suunnittelutarveratkaisun sijaan. Sijoittamisluvan edellytykset poikkeaisivat nykyisessä laissa säädetyistä edellytyksistä. Varsinkin lakipykälien yksityiskohtaiset perustelut johtavat suunnittelemattoman asutuksen tiivistymiseen ja laajenemiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisiin rakennusluvan erityisiin edellytyksiin suunnittelutarvealueella ei ole perusteltuja muutostarpeita.

Lakiluonnoksessa poikkeamisluvasta säädettäisiin omassa pykälässään ja se olisi oma hallintopäätöksensä. Erityisharkinta-alueen sijoittamisluvan kunta myöntäisi olennaisten teknisten vaatimusten tarkastelun (toteuttamisluvan) yhteydessä. Hakijalla olisi kuitenkin mahdollisuus pyytää sijoittamisluvan ja toteuttamisluvan päättämistä erikseen omilla päätöksillä. Vaikka nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki antaa mahdollisuuden suunnittelutarveratkaisupäätöksen tekemiseen rakennuslupapäätöksen yhteydessä, on erillinen menettely käytössä suurimmassa osassa kunnista. Sijoittamis- ja toteuttamisluvan edellytysten arviointi vaativat erilaista osaamista ja pääsääntönä pitäisikin olla alueidenkäytöllisten ja teknisten vaatimusten tarkastelut niin, että jatkossakin olisi kunnassa mahdollista päättää niistä erillisinä menettelyinä.

Poikkeamisluvan voisi lakiluonnoksen mukaan myöntää myös sijoittamisluvan edellytyksistä. Poikkeamismahdollisuus ei kuitenkaan koskisi asemakaavan laatimista koskevia sijoittamisluvan edellytyksiä erityisharkinta-alueella. Poikkeamislupaa käsiteltäisiin rakentamisluvasta erillisellä menettelyllä. Nykyinen järjestelmä, jossa poikkeamista ei voida myöntää rakennusluvan erityisistä edellytyksistä, on pidettävä tässä suhteessa tarkoituksenmukaisempana ja selkeämpänä.

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelu ja toteutus

Katujen ja yleisten alueiden suunnitteluun ja toteutukseen ehdotetaan lakiluonnoksessa sovellettavaksi nykyistä laajempia osallistamis- ja vuorovaikutusmenettelyjä. Lisäksi jatkossa säädettäisiin yleisten alueiden laatuvaatimuksista ja suunnittelusta nykyistä laajemmin. Tietomallimuodon vaatimus koskisi jatkossa myös yleisten alueiden suunnittelua. **Sipoon näkökulmasta nämä vaatimukset ovat uusia velvoitteita kunnille ja lisäävät siten merkittävästi resurssitarpeita.** Alla nostoja yleisten alueiden suunnittelun näkökulmiin.

Yleisten alueiden suunnittelu

Katujen ja yleisten alueiden suunnittelun vuoropuhelun laajuutta on luonnoksessa laajennettu vireilletulosta ilmoittamiseen, mikä on uusi tehtävä kunnille. Olisi tärkeää, että laissa säilyy jatkossakin mahdollisuus mitoittaa vuorovaikutus ja vaikutustenarviointi kulloisenkin suunnitteluprosessin tarpeiden ja laajuuden mukaisesti.

Tietomallit

Lakiluonnoksen mukaan muun muassa yleisen alueen suunnitelma on esitettävä tietomallina tai muutoin koneluettavassa ja tietosisällöltään vakioidussa muodossa. Se on uusi tehtävä ja sen toteuttaminen kaikissa tilanteissa ei ole ainakaan alkuun kustannustehokasta, tietomallivaatimuksissa voisi ajatella edettävän portaittain ajan myötä.

Hulevedet

Muutosten seurauksena hulevesien hallintaa koskeva sääntely ei enää riittävästi tue kunnan edellytyksiä toimia hulevesien hallinnassa kokonaisvaltaisesti. Myös kunnan hulevesimaksujen perimisen edellytyksiä on luonnoksessa supistettu.

Hulevesimaksujen laajempaa käyttöönottoa voidaan pitää yhtenä keinona, jotta ilmastonmuutoksen tuomiin haasteisiin kyetään vastaamaan monipuolisella ja tehokkaalla kunnan hulevesijärjestelmällä.

Infralaitteen siirtäminen yleisellä alueella

Luonnokseen on kirjattu, että kunta vastaisi siirtokustannuksista, jollei ole kohtuullista edellyttää infralaitteen omistajan tai haltijan vastaavan siirtokustannuksista kokonaan tai osittain tai jollei kustannuksista ole muualla laissa toisin määrätty.

Luonnoksen kirjauksella on oletettavaa, että laitteiden siirtokustannuksien kohtuullisuudesta tulee erilaista tulkintaa ja kustannukset voivat jäädä kuntien kustannettavaksi huolimatta sitä, mikä siirron aiheuttaa tai mikä siirrettävän laitteen tekninen käyttöikä on.

Infralaite terminä on uusi, se korvaa aiemmin käytetyn yhdyskuntatekniset laitteet. Sanaa infra ei ole määritelty yksiselitteisesti missään ja tulkinta voi vaikeutua. Esitys tulee korostamaan, että sijoitussopimuksiin ja niiden ehtoihin tulee kiinnittää huomiota entisestään.

Kadunpito-termi

Kadunpito-termistä on luonnoksessa päätetty luopua.

Kadunpidolla on käsitteenä kunnissa vakiintunut asema ja sen pohjalta esimerkiksi kunnassamme on määritetty toimintasäännössä kadunpidosta vastaavien viranhaltijoiden toiminnan vastuut ja velvoitteet. Muutos lisää hallinnollista taakkaa, koska ohjeistusta tulee uusia. Luonnoksen pykälissä kuitenkin viitataan kadunpitoon ja kadunpitopäätöksiin, joten terminologiaa on syytä tarkastella uudelleen vähintään sekaannusten välttämiseksi.

Ehdotettujen muutosten vaikutukset

Lakiluonnos sisältää lukuisia muutoksia, jotka tarkoittaisivat kuntien kannalta raskaampia menettelyitä, prosessien hidastumista, selvitysvelvoitteiden laajentumista sekä lisäresursoinnin tarpeita. Hallinnollisesti tämä tarkoittaa merkittäviä taloudellisia vaikutuksia kunnille. **Sipoo arvioi, että luonnoksen vaikutusten arviointi on riittämätön ja liian suppea.**

Lakiluonnoksen mukaiset muutokset verrattuna MRL:iin vaikuttavat kuntien toimintaan monella tavalla. Esitetyt muutokset edellyttävät kunnissa muutoksia esimerkiksi hallintosääntöihin ja rakennusjärjestykseen sekä mahdollisesti organisaatioon. Tietojärjestelmiä täytyy uusia ja päivittää ja erilaisia prosesseja on uudistettava. Pakottamalla liian nopealla aikataululla luodaan Suomen kaltaisella pienellä markkina-alueella liian vahva markkinatilanne vain muutamalle it-ratkaisujen toimittajalle. Tämä johtaisi kustannuksien kasvamiseen ja huonosti toimiviin järjestelmiin. Kaavojen sekä muiden suunnitelmien tietomallimuotoisena laatimisen vaikutuksia on vaikea arvioida, koska tietomallivaatimuksista ei ole tällä hetkellä riittävästi tietoa, mutta joka tapauksessa muutoksista aiheutuu merkittäviä lisäkustannuksia ja henkilöresurssitarpeita. Lisäksi rakennetun ympäristön tietojärjestelmän toteutuminen on epävarmaa ja sen valmisteluun liittyy useita lainsäädännöllisiä ja toiminnallisia haasteita. Esitetty toteutusmalli ei ratkaise aitoja valtakunnallisen tiedonhallinnan ongelmia vaan lisää niitä ja aiheuttaa päällekkäistä työtä.

Lakiluonnos yhdessä lunastuslain lausunnolla olevan lakiluonnoksen kanssa murentaa kuntien mahdollisuuksia harjoittaa tarkoituksenmukaista maapolitiikkaa (mukaan lukien maanhankinta kaupoin ja lunastuksin) sekä vaikeuttaa yleisten alueiden hankintaa kunnalle.

Lopuksi

On perusteltua, että alueidenkäyttöä ja rakentamista ohjaavassa lainsäädännössä otetaan huomioon entistä vahvemmin ilmastonmuutoksen hillitseminen ja siihen sopeutuminen sekä digitalisaatio eli alueidenkäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjaamisen tietomallipohjaisuus. Nykyistä hyvin toimivaa maankäyttö- ja rakennuslakia pitää kehittää täydentämällä nykyistä lakia ilman kokonaisuudistusta. Ehdotetut muutokset vaikeuttavat huomattavasti kuntien edellytyksiä huolehtia kestävästä yhdyskuntien kehittämisestä.

Lakiluonnokseen sisältyy esitys aiempaa laajemmasta tiedottamisvelvollisuudesta kaavoituksen eri vaiheissa. Tiedottamista koskeva lakiluonnoksen pykälä on epäselvästi kirjoitettu ja tulkintakysymykset ratkaistaan viime kädessä oikeustapauksissa, joita joudutaan odottamaan lain voimaantulon jälkeen useitakin vuosia. **Sipoon kunta osallistaa jo nykylainsäädännön puitteissa laajasti ja monissa vaiheissa kaikkia tiedossa olevia asianosaisia. Kunta ei näe siten perustelluksi aiempia laajempaa tiedottamisvelvollisuutta.**

Lakiluonnoksen sekavuus vaikeuttaa vaikutusten arviointia. Ehdotetun lainsäädännön sekavuudesta ja esim. länsimaisen oikeuskäytännön vastaisesta taannehtivuudesta aiheutuisi vuosien oikeusprosessien kierre, jossa lain tulkinta ja soveltaminen jollain ennalta arvaamattomalla tavalla ratkaistaisiin. Näin ollen vaikutuksia on mahdotonta kokonaisuudessaan arvioida.

Lisäksi lakimuutoksen sinänsä hyvät tavoitteet jäävät saavuttamatta.

Sipoon kunnan näkemyksen mukaan nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on edelleen toimiva, eivätkä lakiluonnoksessa esitetyt muutokset yhteisvaikutukseltaan sitä paranna. Ilmastomuutoksen hillintä ja ilmastonmuutokseen sopeutuminen sekä hiilineutraalisuustavoitteet voidaan ottaa huomioon lisäämällä ne nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin. Sipoo näkee lisäksi, että kylien kehittämisen mahdollisuuksia tulee parantaa yleiskaavoituksen keinoin kasvavilla kaupunkiseuduilla, ilman asemakaavan tuomia velvoitteita kunnille.Lisäksi lakiluonnosta ei ole valmisteltu laajapohjaisesti yhteistyössä.

Kaiken edellä olevan perusteella tarkoituksenmukaisinta on lain kokonaisuudistuksen valmistelun keskeyttäminen kokonaan.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus antaa Ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi uudesta kaavoitus- ja rakentamislaista valmistelutekstin mukaisen lausunnon (yllä). Tarkoituksenmukaisinta on lain kokonaisuudistuksen valmistelun keskeyttäminen kokonaan.

Markanvändningssektionen besluter föreslå kommunstyrelsen, att kommunstyrelsen ger till miljöministeriet utlåtande enligt beredningstexten (ovan) om utkastet till regeringens proposition med förslag till plan- och bygglag. Det mest ändamålsenliga är att beredningen av lagreformen avbryts helt.

Käsittely / Behandling

Esittelijä muutti ehdotuksensa.

Föredragande ändrade sitt förslag.

Muutettu ehdotus / Ändrat förslag

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus antaa Ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi uudesta kaavoitus- ja rakentamislaista valmistelutekstin mukaisen lausunnon (yllä). Tarkoituksenmukaisinta on lain kokonaisuudistuksen valmistelun keskeyttäminen kokonaan. Ilmastonmuutoksen hillintä ja hiilineutraalisuustavoitteet voidaan ottaa huomioon lisäämällä ne nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin: Sipoo näkee lisäksi, että kylien kehittämisen mahdollisuuksia tulee parantaa yleiskaavoituksen keinoin kasvavilla kaupunkiseuduilla, ilman asemakaavan tuomia velvoitteita kunnille.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen ger Miljöministeriet ett utlåtande enligt beredningstexten (ovan) om utkastet till regeringens proposition med förslag till plan- och bygglag. Det mest ändamålsenliga är att beredningen av totalreformen av lagen avbryts helt. Begränsningen av klimatförändringarna och målen för kolneutralitet kan beaktas genom att lägga till dem i den nuvarande markanvändnings- och bygglagen. Sibbo anser också att möjligheterna att utveckla byarna måste förbättras genom generalplanering av växande stadsregioner utan de skyldigheter som detaljplanen medför med kommunerna.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 376

1134/03.00/2021

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

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 94	17.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 376	29.11.2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus antaa Ympäristöministeriölle luonnoksesta hallituksen esitykseksi uudesta kaavoitus- ja rakentamislaista valmistelutekstin mukaisen lausunnon (yllä). Tarkoituksenmukaisinta on lain kokonaisuudistuksen valmistelun keskeyttäminen kokonaan. Ilmastonmuutoksen hillintä ja hiilineutraalisuustavoitteet voidaan ottaa huomioon lisäämällä ne nykyiseen maankäyttö- ja rakennuslakiin: Sipoo näkee lisäksi, että kylien kehittämisen mahdollisuuksia tulee parantaa yleiskaavoituksen keinoin kasvavilla kaupunkiseuduilla, ilman asemakaavan tuomia velvoitteita kunnille.

Kommunstyrelsen ger Miljöministeriet ett utlåtande enligt beredningstexten (ovan) om utkastet till regeringens proposition med förslag till plan- och bygglag. Det mest ändamålsenliga är att beredningen av totalreformen av lagen avbryts helt. Begränsningen av klimatförändringarna och målen för kolneutralitet kan beaktas genom att lägga till dem i den nuvarande markanvändnings- och bygglagen. Sibbo anser också att möjligheterna att utveckla byarna måste förbättras genom generalplanering av växande stadsregioner utan de skyldigheter som detaljplanen medför med kommunerna.

Käsittely / Behandling Marketta Mattila ehdotti, että lausuntoa muutetaan siten, että ELY-keskuksille olisi palautettava valitusoikeus kunnassa tehtyjen suunnittelutarveratkaisujen sekä poikkeamispäätösten suhteen.

Vastaehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Marketta Mattila föreslog att utlåtandet ändras så att NMT-centralernas besvärsrätt gällande kommunens avgöranden av planeringsbehov samt undantagsbeslut bör återupptas.

Motförslaget understöddes inte, varvid det förföll.

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Marketta Mattila jätti eriävän mielipiteen.

Kommunstyrelsen godkände föredragandens förslag.

Marketta Mattila meddelade avvikande åsikt.

Liitteet

Liite Bilaga 1 Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi kaavoitus- ja rakentamislaiksi
Liite Bilaga 2 - Eriävä mielipide, Marketta Mattila, kh 29.11.2021 § 376

Tontin jälleenluovutusperiaatteen tarkistaminen etukäteen ennen kiinteistökauppaa ja poikkeamisen myöntäminen tontinluovutusperiaatteista, DHL Supply Chain (Finland) Oy / Justering av tomtöverlåtelseprincipen angående förfoganderätten före fastighetsaffär samt beviljande av undantag från tomtöverlåtelseprinciperna, DHL Supply Chain (Finland) Oy

Maankäyttöjaosto 12.05.2021 § 47

Valmistelija: Tonttipäällikkö Anna-Leena Rouhiainen anna-leena.rouhiainen(a)sipoo.fi

DHL Supply Chain (Finland) Oy (”DHL”) on ilmaissut kiinnostuksensa ostamaan yhtiön tai perustettavan yhtiön lukuun oheisen liitekartan mukaisen Bastukärrin asemakaava-alueella korttelissa 704 tontin 8 ja sen vieressä sijaitsevan ET-alueen (jäljempänä ”Kohde”). Kohteen koko on yhteensä n. 129 676 m² alan. Kohde sijaitsee Sipoon kunnassa, Bastukärrin asemakaava-alueella korttelissa 704.

DHL luo yhteyksiä ihmisten välille yli 220 maassa ja alueella ympäri maailmaa työllistäen yli 360 000 työntekijää. DHL tuottaa integroituja palveluja ja räätälöityjä ratkaisuja asiakirjojen, tavaroiden ja tiedon hallinnointiin ja kuljetukseen.

Tontille on suunnitelmana rakennuttaa DHL Konsernin liiketoiminnalle logistiikka-, varasto- ja toimistotilat.

Alueen asemakaavassa rakennusoikeus on merkitty tehokkuusluvulla e =0.35 eli rakennusoikeutta on n. 44 223 k-m2. Kohde on merkitty voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

Ostajan tulee toteuttaa tarvittavat rakenteet tontille tontin hulevesien hallitsemiseksi kunnan laatimaan suunnitelmaan yhteensovittaen.

Kauppakirjaan kirjataan kunnan hyväksyttyjen tontinluovutusehtojen mukainen 5 vuoden rakentamisvelvoiteaika.

Ulkopuolisen arvioitsijan 28.4.2017 tekemän arvion mukaan korttelin 704 tontin 8 rakennusoikeuden markkina-arvo on 80 euroa/k-m2. Myytävän alueen arvoksi on laaditun arviokirjan ja käytyjen neuvottelujen perusteella päädytty hintaan 3 583 872 €.

Hinta muodostuu T-1-alueen rakennusoikeuden hinnasta 80 €/k-m² ja ET-alueen maapohjan hinnasta 14 €/m².

Esittelijä Kehitysjohtaja Siren Pirjo

Ehdotus Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että Sipoon kunta varaa ja myy oheisen liitekartan

mukaisen noin 129 676 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöistä Bastukärr (753-421-0007-0282), Alkärr (753-421-0007-0115) ja Ljungars 2 (753-421-0007-0280), DHL Supply Chain (Finland) Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun.

Kauppahinta on 3 583 872 euroa. Ostaja vastaa lohkomiskustannuksista. Kauppasumma maksetaan kaupanteon yhteydessä. Kauppakirja on allekirjoitettava 31.8.2021 mennessä.

Mikäli DHL Supply Chain (Finland) Oy haluaa varata tämän päätöksen mukaisen tontin 31.8.2022 asti, Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 6 % kauppahinnasta, 215 032 euroa. Varausmaksu on maksettava 31.8.2021 mennessä edellyttäen, että tämä myyntipäätös on saanut lainvoiman. Mikäli päätös ei ole lainvoimainen määräpäivään mennessä, tulee varausmaksu maksaa 2 viikon sisällä päätöksen lainvoimaisuudesta. Varausmaksua ei palauteta, mikäli kiinteistökauppa ei toteudu. Muutoin varausmaksu hyvitetään kauppasummassa. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään kauppakirjan allekirjoittamisen määräajan pidentämisestä enintään kolmella kuukaudella. Mikäli edellä mainittuja varausmaksun ja kauppakirjan allekirjoittamisen aikatauluja ei ole noudatettu, tämä päätös raukeaa.

Kauppakirjaan kirjataan viiden (5) vuoden rakentamisvelvoiteaika.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan tämän päätöksen mukainen kauppakirja.

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

Käsittely

Päätös Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kunnanhallitus 31.05.2021 § 172

Esittelijä Kunnanjohtaja Grannas Mikael

Ehdotus Kunnanhallitus päättää esittää valtuustolle, että Sipoon kunta varaa ja myy oheisen liitekartan mukaisen noin 129 676 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöistä Bastukärr (753-421-0007-0282), Alkärr (753-421-0007-0115) ja Ljungars 2 (753-421-0007-0280), DHL Supply Chain (Finland) Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun.

Kauppahinta on 3 583 872 euroa. Ostaja vastaa lohkomiskustannuksista. Kauppasumma maksetaan kaupanteon yhteydessä. Kauppakirja on allekirjoitettava 31.8.2021 mennessä.

Mikäli DHL Supply Chain (Finland) Oy haluaa varata tämän päätöksen mukaisen tontin 31.8.2022 asti, Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 6 % kauppahinnasta, 215 032 euroa. Varausmaksu on maksettava 31.8.2021 mennessä edellyttäen, että tämä myyntipäätös on saanut lainvoiman. Mikäli päätös ei ole lainvoimainen määräpäivään mennessä, tulee varausmaksu maksaa 2 viikon sisällä päätöksen lainvoimaisuudesta. Varausmaksua ei palauteta, mikäli kiinteistökauppa ei toteudu. Muutoin varausmaksu hyvitetään kauppasummassa. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään kauppakirjan allekirjoittamisen määräajan pidentämisestä enintään kolmella kuukaudella. Mikäli edellä mainittuja varausmaksun ja kauppakirjan allekirjoittamisen aikatauluja ei ole noudatettu, tämä päätös raukeaa.

Kauppakirjaan kirjataan viiden (5) vuoden rakentamisvelvoiteaika.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan tämän päätöksen mukainen kauppakirja.

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

Käsittely

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Valtuusto 17.06.2021 § 73

646/10.00.02.00/2021

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto päättää, että Sipoon kunta varaa ja myy oheisen liitekartan mukaisen noin 129 676 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöistä Bastukärr (753-421-0007-0282), Alkärr (753-421-0007-0115) ja Ljungars 2 (753-421-0007-0280), DHL Supply Chain (Finland) Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun.

Kauppahinta on 3 583 872 euroa. Ostaja vastaa lohkomiskustannuksista. Kauppasumma maksetaan kaupanteon yhteydessä. Kauppakirja on allekirjoitettava 31.8.2021 mennessä.

Mikäli DHL Supply Chain (Finland) Oy haluaa varata tämän päätöksen mukaisen tontin 31.8.2022 asti, Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 6 % kauppahinnasta, 215 032 euroa. Varausmaksu on maksettava 31.8.2021 mennessä edellyttäen, että tämä myyntipäätös on saanut

lainvoiman. Mikäli päätös ei ole lainvoimainen määräpäivään mennessä, tulee varausmaksu maksaa 2 viikon sisällä päätöksen lainvoimaisuudesta. Varausmaksua ei palauteta, mikäli kiinteistökauppa ei toteudu. Muutoin varausmaksu hyvitetään kauppasummassa. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään kauppakirjan allekirjoittamisen määräajan pidentämisestä enintään kolmella kuukaudella. Mikäli edellä mainittuja varausmaksun ja kauppakirjan allekirjoittamisen aikatauluja ei ole noudatettu, tämä päätös raukeaa.

Kauppakirjaan kirjataan viiden (5) vuoden rakentamisvelvoiteaika.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan tämän päätöksen mukainen kauppakirja.

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

Käsittely

Päätös Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 377

646/10.00.02.00/2021

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

Sipoon kunnanvaltuusto on päätöksellään 17.6.2021 §73 päättänyt myydä tontin DHL Supply Chain (Finland) Oy:lle Bastukärrin asemakaava-alueelta korttelista 704. Päätöksen mukainen varausmaksu on maksettu ja kauppakirja tulee allekirjoittaa 31.8.2022 mennessä.

DHL Supply Chain on maailman suurin sopimuslogistiikkapalveluiden tarjoaja. Se toimii yli 60 maassa ja 2600 logistiikkakeskuksessa ja terminaalissa. Keskeisiin toimitusketjuratkaisuihin kuuluvat varastointipalvelut, muotilogistiikan ratkaisut, sisälogistiikka, kotimaan jakelu Suomessa ja kansainväliset kuljetukset. Suomessa yritys maanlaajuisesti keskeisimmillä elinkeinoelämän maantieteellisillä alueilla. Yrityksen DHL Supply Chain (Finland) Oy (1895393-4) liikevaihto oli 38 miljoonaa euroa vuonna 2020 ja se työllisti 361 henkilöä. DHL Supply Chain (Finland) Oy on ammattimainen ja kyvykäs hankkeeseen ryhtyvä yritys.

Sipoon kunta ja DHL Supply Chain (Finland) Oy ovat neuvotelleet kiinteistökaupan ehdoista. Neuvotteluissa on tullut ilmi, että ostajalla on tarve luovuttaa hanke ja tontti edelleen rakennusaikana. Vastaavaa menettelyä toteutetaan toimijan kaikissa hankkeissa globaalisti. Tästä syystä DHL Supply Chain (Finland) Oy hakee muutosta Sipoon kunnalta kiinteistökaupan ehtoihin siten, että etukäteen tarkistetaan

tontinluovutuksen osalta jälleenluovutus ja myönnetään sen perusteella poikkeaminen tontinluovutusperiaatteesta (vallintarajoitus). Siten lopullisessa kiinteistökaupassa luovutaan kunnan tontinluovutusperiaatteiden mukaisesta vallintarajoituksesta ja siihen liittyvästä sopimussakosta. Tällöin DHL Supply Chain (Finland) Oy voi luovuttaa tontin ja siinä sijaitsevat rakennelmat edelleen, mikäli myynti luovutus tehdään ennen rakennelmien valmistumista.

Tälle poikkeamiselle DHL Supply Chain (Finland) Oy esittää mm. seuraavat perusteet:

- Kyseessä on DHL:n yleinen toimintamalli. DHL suunnittelee ja kehittää logistiikkatoiminnoilleen sopivia rakennuksia, joissa he toimivat vuokralaisina. Yhtiö ei kuitenkaan toimi kiinteistöomistajana, vaan myy rakennukset omasta taseestaan ammattimaisille ja kyvykkäille kiinteistösijoittajille.

- Kyseinen menettely toteutetaan sale-and-leaseback-järjestelynä, jossa DHL myy tontin sekä sillä sijaitsevat rakennelmat, ja samalla solmii vuokrasopimuksen rakennuksen vuokraoikeudesta. Tällä järjestelyllä ei ole käytännön kannalta suurta vaikutusta yrityksen operatiiviseen toimintaan, sillä DHL käyttää rakennusta pitkälti samalla tavalla kuin jos se olisi omistaja.

- Rakennuksen ja tontin omistus tehostuu, kun se siirtyy taholle, jonka pääsijainen tehtävä on kiinteistöjen omistaminen ja hallinnointi.

- Vallintarajoituksesta poikkeaminen vasta kiinteistökaupan jälkeen lisää kiinteistökaupan riskejä ostajan näkökulmasta. Vallintarajoitus luo itsessään merkittävän haasteen kaupalle, sillä Sipoon kunnalle jää kiinteistökaupan jälkeen yksinoikeus kaataa edelleen luovutukseen liittyvä kauppa myyjän ja ostajan parhaista aikeista huolimatta.

Toimivalta

Sipoon kunnanhallituksen (26.11.2019 §347) hyväksymien tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti tontinluovutusperiaatteista voidaan poiketa kunnanhallituksen erillisellä päätöksellä.

Liitteet

- The amendment letter

- Muutoskirje

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Sipoon kunta on tarkistanut etukäteisesti tontin jälleenluovutusperiaatteen ja päättää hyväksyä DHL Supply Chain (Finland) Oy:lle luovutettavan

määräalan jälleenluovutuksen kiinteistösijoittajalle, jonka kanssa DHL Supply Chain (Finland) Oy solmii rakennelmien vuokrasopimuksen. Kunta päättää tämän perusteella poiketa hyväksytyistä tontinluovutusperiaatteista ja poistaa Sipoon kunnan ja DHL Supply Chain (Finland) Oy:n välisen kiinteistökaupan ehdoista vallintarajoituksen ja siihen liittyvän sopimussakon myynnin tapahtuessa ennen rakennelmien käyttöönottotarkastusta. Muilta osin kiinteistökaupassa noudatetaan valtuuston päätöstä 17.6.2021 §73 sekä kunnan tontinluovutusperiaatteita.

Sibbo kommun har på förhand justerat tomtöverlåtelseprincipen angående förfoganderätten för tomten i fråga samt besluter att godkänna att förfoganderätten över det outbrutna området som överlåts till DHL Supply Chain (Finland) Oy får överlåtas vidare till en fastighetsinvesterare med vilken DHL Supply Chain (Finland) Oy tecknar hyresavtal på konstruktionerna. På grund av detta beslutar kommunen att avvika från de fastställda tomtöverlåtelseprinciperna och stryka begränsningen av förfoganderätt samt till dess hörande avtalsvite från villkoren i fastighetsköpebrevet mellan Sibbo kommun och DHL Supply Chain (Finland) Oy i fall försäljningen sker innan ibruktakningssyn av konstruktionerna. För övriga delar följer fastighetsaffären § 73 i fullmäktiges beslut av 17.6.2021 samt kommunens principer för tomtöverlåtelser.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Project Bastu - ENG - Amendment letter_SPA_4.8
Liite Bilaga 2 - Project Bastu - FI - Amendment letter_SPA_4.8

Kiinteistötoimitusten uskottujen miesten antamasta vakuutuksesta perittävä maksu / Avgift för försäkran som avges av gode män för fastighetsförrättningar

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 378

957/00.00.01.01/2021

Valmistelija / Beredare: hallintopäällikkö / förvaltningschef Jenni Björksten, jenni.bjorksten(at)sipoo.fi

Valtuusto valitsi 4.10.2021 § 117 kiinteistötoimitusten uskotut miehet toimikaudeksi 2021-2025.

Kiinteistönmuodostamislain (554/1995) 7 §:n 2 momentissa säädetään, että kiinteistötoimitusten uskotun miehen on ennen toimeensa ryhtymistä annettava käräjäoikeudessa tai maaoikeudessa vakuutus siitä, että hän parhaan ymmärryksensä ja omantuntonsa mukaan täyttää rehellisesti uskotun miehen toimensa eikä tee siinä kenellekään vääryyttä mistään syystä.

Oikeusministeriön asetuksessa tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista vuosina 2019-2021 säädetään tuomioistuimen, haastemiehen, syyttäjälaitoksen ja oikeusaputoimistojen suoritteista perittävistä maksuista siltä osin, kuin niistä ei säädetä muualla laissa tai asetuksessa. Kyseisen asetuksen 7 §:n mukaan valan tai vakuutuksen vastaanottamisesta siitä annettavine todistuksineen peritään 100 euroa, lukuun ottamatta tuomarinvalaa ja -vakuutusta sekä tuomioistuimen virkamiehen tuomarinvalaa vastaavaa valaa ja tuomarinvakuutusta vastaavaa vakuutusta.

Käräjäoikeudet veloittavat kiinteistötoimitusten uskottujen miesten vakuutuksista edellä tarkoitetun 100 euron maksun kultakin uskotulta mieheltä. Maksu käsittää vakuutuksen vastaanottamisen ja siitä annettavan todistuksen.

Maanmittauslaitos ei maksa uskotun miehen vakuutusta tai korvaa siitä aiheutuneita kustannuksia. Maanmittauslaitos katsoo, ettei vakuutuksen antaminen ole osa toimintaa uskottuna miehenä eikä kyseinen kustannus näin ollen aiheudu uskotun miehen toimen vuoksi. Kuitenkin vakuutuksen antaminen on välttämätön edellytys uskottuna miehenä toimimiseen.

Kiinteistönmuodostamislain 6 §:n mukaan uskotun miehen palkkion, korvausten ja päivärahan määräytymisperusteet ja määrän vahvistaa Maanmittauslaitoksen keskushallinto. Maanmittauslaitoksen keskushallinto on antanut edellä tarkoitetun määräyksen 30.9.2011, Dnro MML/19/00/2011. Tässä määräyksessä ei ole mainintaa uskotun miehen vakuutuksen antamisesta aiheutuvien kulujen korvaamisesta. Määräyksessä on vain perusteet, kuinka palkkio, korvaus ja päiväraha määräytyvät, kun uskottu mies osallistuu kiinteistötoimitukseen.

Kuntalaissa ei ole perustetta sille, että kunnalla olisi velvollisuutta korvata vakuutuksesta peritty maksu uskotulle miehelle. Huomioiden kuitenkin

vakuutuksen antamisen edellytys kiinteistötoimitusten uskotun miehen toimen hoitamiseksi, voidaan katsoa kohtuulliseksi, että kunta maksaa uskotulle miehelle tositetta vastaan uskotun miehen vakuutuksesta perityn maksun.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää, että Sipoon valtuuston valitsemille kiinteistötoimitusten uskotuille miehille maksetaan tositetta vastaan uskotun miehen vakuutuksesta peritty maksu.

Kommunstyrelsen beslutar att en ersättning som motsvarar avgiften för försäkran som avges av gode män utbetalas mot verifikat åt gode män för fastighetsförrättningar som utsetts av Sibbo fullmäktige.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Suomen Kuntaliiton valtuuskunnan vaali / Val av förbundsdelegation för Finlands Kommunförbund

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 379

957/00.00.01.01/2021

Valmistelija / Beredare: hallintopäällikkö / förvaltningschef Jenni Björksten, jenni.bjorksten(at)sipoo.fi

Kuntaliiton ylimpään toimielimeen, valtuuskuntaan, valitaan 66 jäsentä ja 66 varajäsentä jäsenäänestyksellä 15.11.-31.12.2021. Valtuuskunnan jäsenten ja varajäsenten tulee olla kunnan valtuutettuja. Vaali toteutetaan vaalipiireittäin, jotka määräytyvät samoin kuin eduskuntavaaleissa. Kustakin vaalipiiristä valitaan jäseniä vaalipiirin asukasluvun suhteessa.

Uudenmaan vaalipiiristä valitaan 13 jäsentä ja 13 varajäsentä suoraan vaalituloksen perusteella. Kunnalla on vaalissa kunnan asukaslukua 30.11.2020 vastaava äänimäärä. Sipoon kunnan äänimäärä on 21 670.

Valtuuskuntaan valitaan lisäksi 9 jäsentä ja 9 varajäsentä tasauspaikoilta. Lisäksi Ahvenanmaan maakunnasta valitaan yksi jäsen ja varajäsen. Valtuuskunnan tasauspaikat määräytyvät ehdokaslistojen saamien äänimäärien perusteella siten, että valtuuskunnan vaalien jäsenäänestyksessä määräytynyt vaalitulos saatetaan vastaamaan ehdokaslistojen vaalipiireissä saamia yhteenlaskettuja äänimääriä.

Vaalipiirin kuntapäiväkokous on nimennyt ehdokaslistat. Kuntaliiton valtuuston vaalilautakunta on vahvistanut ehdokaslistat ja laatinut vaalipiireittäin ehdokaslistojen yhdistelmän.

Vaali on suljettu suhteellinen listavaali. Äänestyslippuun merkitään sen ehdokaslistan numero, jolle ääni annetaan. Kunnan äänestystulos lasketaan jakamalla kunnan asukasluku kokouksessa läsnä olevien valtuutettujen lukumäärällä ja kertomalla osamäärä ehdokaslistan saamalla äänimäärällä. Saadut ehdokaslistojen äänimäärät pyöristetään kokonaislukuun. Vastaavalla tavalla lasketaan ja pyöristetään kokonaislukuun tyhjät äänet.

Sipoon valtuuston äänestystulos eli ehdokaslistoille annetut asukasluvun ja valtuutettujen määrän mukaan lasketut äänimäärät viedään Kuntaliiton sähköiseen äänestysjärjestelmään kuntakohtaisen linkin kautta.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus esittää, että valtuusto toimittaa suljetuin lipuin Suomen Kuntaliiton valtuuskunnan vaalin, jossa äänen voi antaa Uudenmaan vaalipiirin ehdokaslistojen yhdistelmässä olevalle ehdokaslistalle.

Kommunstyrelsen föreslår att fullmäktige förrättar val av förbundsdelegation för Finlands Kommunförbund med slutna sedlar. Vid

valet kan rösten ges till en kandidatlista som framgår av sammanställningen av kandidatlistorna i Nylands valkrets.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite / Bilaga 1 Uudenmaan vaalipiirin ehdokaslistojen yhdistelma vv2021
Liite / Bilaga 2 Nylands valkrests sammanstallning av kandidatlistorna vv2021

Vaalilautakuntien ja vaalitoimikunnan asettaminen, Aluevaalit 2022 / Att tillsätta valnämnder och valbestyrelse, Välfärdsområdesvalet 20022

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 25.10.2021 § 337

Valmistelija / Beredare: hallintopäällikkö / förvaltningschef Jenni Björksten, jenni.bjorksten(at)sipoo.fi

Aluevaalit toimitetaan sunnuntaina 23.1.2022. Ennakkoäänestyksen ajanjakso on kotimaassa 12.– 18.1.2021.

Vaalilain 15 §:n mukaan kunnanhallituksen on hyvissä ajoin ennen vaaleja asetettava:

1) kutakin äänestysaluetta varten vaalilautakunta, johon kuuluu puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja kolme muuta jäsentä sekä tarpeellinen määrä varajäseniä, joita on kuitenkin oltava vähintään kolme; sekä

2) laitoksessa toimitettavaa ennakkoäänestystä varten yksi tai useampi vaalitoimikunta, joihin kuhunkin kuuluu puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja yksi muu jäsen sekä tarpeellinen määrä varajäseniä, joita on kuitenkin oltava vähintään kolme.

Jäsenten ja varajäsenten on oltava kuntalain mukaan vaalikelpoisia kunnan luottamustoimeen. Lisäksi sekä vaalilautakunnan ja vaalitoimikunnan jäsenten että niiden varajäsenten tulee mahdollisuuksien mukaan edustaa kunnassa edellisissä (vuoden 2019) eduskuntavaaleissa ehdokkaita asettaneita puoluerekisteriin merkittyjä puolueita.

Vaalilautakuntien ja vaalitoimikunnan poliittista edustavuutta tarkastellaan erikseen jäsenten ja varajäsenten kohdalla. Näin tehdään myös tasa-arvolain soveltamisessa. Sekä varsinaisissa jäsenissä että varajäsenissä on siis oltava naisia ja miehiä kumpiakin vähintään 40 %.

Vaalilautakunnan varajäsenet ja vaalitoimikunnan varajäsenet on asetettava siihen järjestykseen, jossa he tulevat jäsenten sijaan.

Ehdokas ei voi olla vaalilautakunnan jäsenenä eikä varajäsenenä.

Ehdokas tai hänen puolisonsa, lapsensa, sisaruksensa tai vanhempansa ei voi olla vaalitoimikunnan jäsenenä eikä varajäsenenä. Puolisoilla tarkoitetaan aviopuolisoita sekä avioliitonomaisissa olosuhteissa ja rekisteröidyssä parisuhteessa eläviä henkilöitä.

Hallintolain esteellisyyssääntelyä ei sovelleta vaalilautakunnan toimintaan. Tämä tarkoittaa, että vaalilautakunnan jäseneksi tai varajäseneksi nimitetty voi toimia kaikissa vaalilautakunnan tehtävissä, kuitenkin yhtä poikkeusta lukuun ottamatta: vaalilautakunnan jäsenenä oleva ehdokkaan puoliso,

lapsi, sisarus tai vanhempi ei saa toimia vaalilain 73 §:n 2 momentissa tarkoitettuna äänestäjän avustajana.

Hallintolain esteellisyyssääntelyä ei sovelleta vaalitoimikunnan toimintaan. Tämä tarkoittaa, että vaalitoimikunnan jäseneksi tai varajäseneksi nimitetty voi toimia kaikissa vaalitoimikunnan tehtävissä.

Sekä vaalilautakunnan että vaalitoimikunnan jäsenellä ja varajäsenellä, erityisesti puheenjohtajaksi nimettävällä, tulee olla riittävä osaaminen

tehtävään ja riittävästi aikaa perehtyä siihen.

Covid-19-pandemiasta johtuen vaalilautakuntiin ja vaalitoimikuntaan esitetään mahdollisuuksien mukaan edelleen nimettäväksi aiempaa useampia varajäseniä, eli vähintään kolme ja enintään viisi varajäsentä kuhunkin vaalilautakuntaan sekä vähintään kolme ja enintään viisi varajäsentä vaalitoimikuntaan.

Vaalilautakuntien ja vaalitoimikuntien puheenjohtajien ja varapuheenjohtajien nimet ja yhteystiedot on ilmoitettava kunnan keskusvaalilautakunnalle.

Kunnan keskusvaalilautakunta määrää vaalilain 17 §:n mukaan vaalitoimitsijat kotimaan yleiseen ennakkoäänestyspaikkaan ja kotiäänestykseen.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus nimeää henkilön keräämään tiedot eri ryhmien edustajista ja kokoamaan ehdotuksen seuraavasti:

Seitsemään vaalilautakuntaan nimetään viisi jäsentä, joista yksi valitaan puheenjohtajaksi ja yksi varapuheenjohtajaksi, sekä vähintään kolme ja enintään viisi varajäsentä siinä järjestyksessä, jossa he tulevat jäsenten sijaan.

Lisäksi nimetään vaalitoimikunta laitoksissa toimitettavaa ennakkoäänestystä varten ja valitaan vaalitoimikunnalle puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja jäsen sekä vähintään kolme ja enintään viisi varajäsentä siinä järjestyksessä, jossa he tulevat jäsenten sijaan.

Kunnanhallitus päättää panna asian pöydälle 29.11.2021 saakka.

Kommunstyrelsen utser en person att samla in information om de olika gruppernas representanter och sammanställa förslaget enligt följande:

Till sju valnämnder utses fem ledamöter, av vilka en väljs till ordförande och en till vice ordförande, samt minst tre och högst fem ersättare i den ordning som de skall träda i stället för ledamöterna.

Dessutom utses en valbestyrelse för förhandsröstning i anstalter och väljs en ordförande, en vice ordförande och en ledamot samt minst tre och högst fem ersättare i den ordning som de skall träda i stället för ledamöterna.

Kommunstyrelsen beslutar bordlägga ärendet fram till 29.11.2021.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus nimesi Micaela Römanin ja Kicka Lindroosin keräämään tiedot eri ryhmien edustajista ja kokoamaan ehdotuksen.

Muilta osin kunnanhallitus päätti panna asian pöydälle 29.11.2021 saakka.

Kommunstyrelsen utsåg Micaela Röman och Kicka Lindroos att samla in information om de olika gruppernas representanter och sammanställa förslaget.

I övrigt beslutade kommunstyrelsen bordlägga ärendet fram till 29.11.2021.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 380

912/00.00.00.01/2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus nimeää seitsemään vaalilautakuntaan viisi jäsentä, joista yksi valitaan puheenjohtajaksi ja yksi varapuheenjohtajaksi, sekä vähintään kolme ja enintään viisi varajäsentä siinä järjestyksessä, jossa he tulevat jäsenten sijaan.

Lisäksi nimetään vaalitoimikunta laitoksissa toimitettavaa ennakkoäänestystä varten ja valitaan vaalitoimikunnalle puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja jäsen sekä vähintään kolme ja enintään viisi varajäsentä siinä järjestyksessä, jossa he tulevat jäsenten sijaan.

Kommunstyrelsen utser till sju valnämnder fem ledamöter, av vilka en väljs till ordförande och en till vice ordförande, samt minst tre och högst fem ersättare i den ordning som de skall träda i stället för ledamöterna.

Dessutom utses en valbestyrelse för förhandsröstning i anstalter och väljs en ordförande, en vice ordförande och en ledamot samt minst tre och högst fem ersättare i den ordning som de skall träda i stället för ledamöterna.

Käsittely / Behandling

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

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen § 337 25.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen § 380 29.11.2021

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus asetti seitsemän vaalilautakuntaa ja yhden vaalitoimikunnan vuoden 2022 aluevaaleja varten liitteen mukaisesti.

Lisäksi kunnanhallitus päätti, että toimielimiä täydennetään seuraavassa kokouksessa.

Kommunstyrelsen tillsatte sju valnämnder och en valbestyrelse för välfärdsområdesvalet 2022 enligt bilagan.

Dessutom beslutade kommunstyrelsen att organen kompletteras på följande sammanträde.

Liitteet

Liite Bilaga 1 Vaalilautakunnat ja vaalitoimikunta aluevaaleissa 2022, 29.11.2021

Valtuuston kokouksessa 15.11.2021 pidetyn pöytäkirjan tarkastaminen / Granskning av fullmäktiges protokoll från sammanträdet 15.11.2021

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 381

45/00.00.01.03/2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus toteaa, että päätökset ovat syntyneet laillisesti ja ne voidaan toteuttaa.

Toimeenpano tapahtuu seuraavasti:
§ 131 M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos
Ote: asianosaiset
§ 132 Päätös kuntien välisistä vuodeosastosopimuksista
Ote: asianosaiset
§ 133 Osavuosikatsaus II (tammi – elokuu 2021)
Ote: talouspalvelut
§ 134 Vuoden 2022 tuloveroprosentin vahvistaminen
Ote: talouspalvelut
§ 135 Vuoden 2022 kiinteistöveroprosenttien vahvistaminen
Ote: talouspalvelut
§ 138 Aloite sukkakoulun lopettamisesta Nikkilän Sydämen rakennuksessa – Carola Juselius ym.
Ote: Sivistysosasto
§ 139 Aloite kevytliikenneväylän rakentamiseksi Järvenpäästä Pohjois-Paippisiin – Jokke Härmä ym.
Ote: Tekniikka- ja ympäristöosasto

Kommunstyrelsen konstaterar att besluten tillkommit i laga ordning och kan verkställas.

Verkställigheten sker enligt följande:
§ 131 M2 Detaljplaneändring för Massby ridcentrum
Utdrag: parter
§ 132 Beslut om avtalen som gäller vårdavdelningar mellan kommuner
Utdrag: parter
§ 133 Delårsöversikt II (januari-augusti 2021)
Utdrag: ekonomitjänster
§ 134 Att fastställa inkomstskattesatsen för år 2022
Utdrag: ekonomitjänster
§ 135 Att fastställa fastighetsskattesatserna för år 2022
Utdrag:ekonomitjänster
§ 138 Motion om att slopa strumpskolprincipen i byggnaden Nickby Hjärta – Carola Juselius m.fl.
Utdrag: Bildningsavdelningen
§ 139 Motion om att bygga en lättrafikled från Träskända till Norra Paipis – Jokke Härmä m.fl.
Utdrag: Avdelningen för teknik och miljö

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

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen § 381 29.11.2021

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kunnanhallituksen kokoukset vuonna 2022 / Kommunstyrelsens sammanträden år 2022

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 382

1342/00.00.01.03/2021

Valmistelija / Beredare: hallintopäällikkö / förvaltningschef Jenni Björksten, jenni.bjorksten(at)sipoo.fi

Sipoon hallintosäännön 129 §:n mukaan toimielin päättää kokoustensa ajan ja paikan. Hallintosäännön 127 §:n mukaan toimielimen kokous voidaan pitää myös sähköisesti.

Kunnanhallitus kokoontuu pääosin maanantaisin klo 16.30 alkaen.

Hallintosäännön 130 §:n mukaan toimielimen kokouskutsu lähetetään vähintään viisi päivää ennen kokousta. Poikkeustapauksissa kokouskutsu voidaan lähettää myöhemmin.

Kunnanhallituksen pöytäkirja siihen liitettyine oikaisuvaatimusohjeineen tai valitusosoituksineen pidetään tarkastamisen jälkeen nähtävänä yleisessä tietoverkossa kuntalain 140 §:n mukaisesti.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää pitää kokouksensa vuonna 2022 liitteen mukaisesti.

Kommunstyrelsen beslutar hålla sina sammanträden år 2022 enligt bilagan.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite / Bilaga 1 Kunnanhallitus ja valtuusto kokousajat 2022

Katsaus koronatilanteeseen Sipoossa / Översikt över coronaläget i Sibbo

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 383

44/00.01.04.02/2021

Valmistelija / Beredare: kunnanjohtaja / kommundirektör Mikael Grannas, mikael.grannas(at)sipoo.fi

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 16.3.2020 ottaa käyttöön erityistoimivallan koronaviruksen leviämisen hillitsemiseksi. Tämän erityistoimivallan puitteissa kunnanjohtajan ja poikkeusolojen johtoryhmän 2.11.-22.11.2021 välisenä aikana tekemät muutokset kunnan palvelurakenteeseen ilmenevät liitetyistä viranhaltijapäätöksistä ja lehdistötiedotteista.

Kokouksessa tiedotetaan tämän hetken tilanteesta osastokohtaisesti

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus hyväksyy liitteissä mainitut toimenpiteet koronaviruksen leviämisen hillitsemiseksi sekä merkitsee tilannekatsauksen tiedoksi.

Kommunstyrelsen godkänner de åtgärder som beskrivs i bilagorna för att begränsa spridningen av coronavirus samt antecknar den givna informationen för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite / Bilaga 1 - Lehdistötietotteet - Pressmeddelanden 3.11.-23.11.2021

Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen valmistelun tilannekatsaus / Lägesrapport om beredningen av Östra Nylands välfärdsområde

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 384

1356/00.04.01/2021

Valmistelija / Beredare: kunnanjohtaja / kommundirektör Mikael Grannas, mikael.grannas(at)sipoo.fi

Sosiaali- ja terveydenhuollon uudistus on tulossa voimaan 1.1.2023. Uudistuksessa kuntien vastuulla olevat sosiaali- ja terveydenhuollon sekä pelastustoimen palvelut siirretään hyvinvointialueen järjestettäviksi. Askolan, Lapinjärven, Loviisan, Myrskylä, Porvoon, Pukkilan ja Sipoon palveluista vastaa 1.1.2023 alkaen Itä-Uudenmaan hyvinvointialue.

Kokouksessa tiedotetaan Itä-Uudenmaan hyvinvoinntialueen valmistelun tilanteesta.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus merkitsee tiedoksi tilannekatsauksen Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen valmistelusta.

Kommunstyrelsen antecknar för kännedom en lägesrapport över beredningen av Östra Nylands välfärdsområde.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus merkitsi asian tiedoksi.

Kommunstyrelsen antecknade ärendet för kännedom.

Valiokuntien, jaostojen ja viranhaltijoiden päätökset / Utskottens, sektionernas och tjänsteinnehavarnas beslut

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 385

47/00.01.01.03/2021

Kunnanhallitukselle on lähetetty tiedoksi seuraavat pöytäkirjat ja päätökset:

Kommunstyrelsen har fått följande protokoll och beslut för kännedom:

Pöytäkirjat/Protokoll

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 10.11.2021

Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet 27.10.2021

Sosiaali- ja terveysvaliokunta / Social- och hälsovårdsutskottet 26.10.2021

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 2.11.2021

Elinkeino- ja työllisyysjaosto / Näringslivs- och sysselsättningssektionen 1.11.2021

Suomenkielinen koulutusjaosto 9.11.2021

Svenska utbildningssektionen 9.11.2021

Viranhaltijapäätökset/Tjänsteinnehavarbeslut

2.11. - 22.11.2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus merkitsee päätökset tiedoksi ja päättää, ettei se käytä kuntalain 92. §:n mukaista otto-oikeutta.

Kommunstyrelsen antecknar besluten för kännedom och beslutar att inte använda sin upptagningsrätt i enlighet med 92 § i kommunallagen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Viranhaltijapäätökset 2.11.-22.11.2021

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 386

- HUS hallituksen kokouksen 15.11.2021 esityslista
- HUS valtuusto kokouksen 16.12.2021 tiedote
- Keski-Uudenmaan Vesi yhtymähallituksen 18.11.2021 esityslista
- Keski-Uudenmaan Vesiensuojelun Johtokunta 18.11.2021 esityslista
- Keski-Uudenmaan Veden yhtymävaltuuston 25.11.2021 esityslista
- KUUMA-seutu liikelaitoksen johtokunnan pöytäkirja 23.9.2021
- Protokollet för Svenska Framtidsskolan i Helsingforsregionen Ab, Yrkesinstitutet Prakticum Bolagsstämma 28.9.2021
- HSL:n hallituksen kokouksen 26.10.2021 pöytäkirja
- Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen väliaikainen valmistelutoimielin, pöytäkirja 29.10.2021
- Kårkulla samkommun/ protokoll från fullmäktiges sammanträde 8.11.2021
- Uudenmaan maakuntahallituksen 8.11.2021 pöytäkirja
- HUS hallituksen kokouksen 15.11.2021 pöytäkirja
- Porvoon kaupunginvaltuuston pöytäkirjanote kokouksesta 27.10.2021, Itä-Uudenmaan aluepelastuslautakunnan asettaminen
- Eteva kuntayhtymän osavuosikatsaus Q3 2021
- Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistyksen sääntömääräiseen syyskokous 29.11.2021
- Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet § 93, 26.10.2021 Oikaisuvaatimus 21-0426-OIK hylätystä purkamisluvasta 21-0356-P, vapaa-ajan asunnon, rantasaunan ja venevajan sekä varaston purkaminen / Rättelseyrkan 21-0426-OIK av förkastat rivningstillstånd 21-0356-P, rivning av fritidsbostad, strandbastu och båtlider samt förråd - kiinteistö / fastighet Hemaala

Ehdotus / Förslag	Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi
	Delgivningarna antecknas för kännedom.
Päätös / Beslut	Ilmoitusasiat merkittiin tiedoksi.
	Delgivningarna antecknades för kännedom.

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

Valtuusto	§ 17	15.02.2021
Suomenkielinen koulutusjaosto	§ 51	19.10.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 96	27.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 356	08.11.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 115	24.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 387	29.11.2021

Aloite kouluväkivallan estämiseksi - Heikki Vestman ym. / Motion om att förhindra skolvåld - Heikki Vestman och samlingspartiets fullmäktigegrupp

Valtuusto 15.02.2021 § 17

Heikki Vestman ja kokoomuksen valtuustoryhmä jättivät aloitteen, jossa esitetään, että Sipoossa otetaan käyttöön Etelä-Karjalan mallin mukaiset yhtenäiset käytännöt väkivaltaisiin ja muihin lainvastaisiin tekoihin puuttumiseksi kouluissa.

Päätös Valtuusto merkitsi aloitteen tiedoksi.

Fullmäktige 15.02.2021 § 17

Heikki Vestman och samlingspartiets fullmäktigegrupp lämnade in en motion där de föreslår att Sibbo tar i bruk enhetlig praxis för att ingripa i våldsamma och övriga olagliga handlingar i skolor i enlighet med Södra Karelens modell.

Beslut Fullmäktige antecknade motionen för kännedom

Suomenkielinen koulutusjaosto 19.10.2021 § 51

Valmistelijat: Erityissuunnittelija Daniel Silén daniel.silen(a)sipoo.fi, opetuspäällikkö Riikka Strandstöm, riikka.strandstrom(a)sipoo.fi, opetuspäällikkö Hannu Ollikainen, hannu.ollikainen(a)sipoo.fi valtuustoaloitteeseen

Vastine valtuustoaloitteeseen

Ankkuri-malli
Sipoon kunta on mukana Itä-Uudenmaan poliisin johtamassa Ankkuri-malli -toiminnassa. Toiminta alkoi syksyllä 2020. Ankkuri-malli on valtakunnallinen työmuoto, joka ennaltaehkäisee ja antaa ohjeet kouluväkivaltatilanteisiin. Ankkuri-mallin itäiseen tiimiin kuuluvat: Sipoo, Porvoo, Loviisa, Askola ja Lapinjärvi.

Valtuusto	§ 17	15.02.2021
Suomenkielinen koulutusjaosto	§ 51	19.10.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 96	27.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 356	08.11.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 115	24.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 387	29.11.2021

Ankkuri-malli on moniammatillista kouluväkivaltaa ennaltaehkäisevää toimintaa. Malli antaa ohjeita väkivaltatilanteiden käsittelemiseen. Nuorille tarjotaan yksilöllistä ja kokonaisvaltaista tukea varhaisessa vaiheessa ja heidät ohjataan tarvittaessa hoidon, palveluiden ja muun tuen piiriin.

Ankkuri-mallin toimijat ovat: ankkuri-poliisi, poliisilaitoksen sosiaaliohjaaja, sekä kuntien nimeämät edustajat sosiaalitoimesta, oppilashuollosta ja nuorisotoimesta. Ankkuri-poliisi ja poliisilaitoksen sosiaaliohjaaja organisoivat toimintaa. Vanhemmat ovat myös osa toimintaa ja osallistuvat tapaamisiin lapsensa, ankkuri-tiimin ja poliisin kanssa.

Sipoossa on käytössä Ankkuri-mallin mukaiset toimintaohjeet, jos nuori on syyllistynyt rikolliseen toimintaan, käyttää päihteitä tai käyttäytyy siten, että hänestä on huolta.

Ankkuritoiminnalla kehitetään myös yhteistyötä ja tiedonvaihtoa muiden varhaisen puuttumisen toimijoiden ja toimintamallien kanssa. Mallilla kehitetään myös Sipoon henkilöstön ammattitaitoa yli organisaatiorajojen, nuorten hyvinvoinnin edistämisessä, varhaisessa puuttumisessa ja rikosten ennaltaehkäisemisessä.

Itä-Uudellamaalla toteutettiin keväällä 2021 25 Ankkuri-tapaamista, joista 6 tapaamista koski sipoolaisia nuoria.

Koulun toimintamallit kiusaamisen ehkäisemiselle

Sipoon kouluilla on nollatoleranssi koulukiusaamiselle ja kaikissa kouluissa käytetään Kiva koulu-toimintamallia ja muita toimintamalleja koulukiusaamisen ehkäisemiseksi. Suunnitelma koulukiusaamisen ehkäisemiseksi on laadittu koulukohtaisesti osana lukuvuosisuunnitelmaa ja osana opiskeluhuollon suunnitelmaa.

Kiva-koulu toimintamalli
Kaikissa Sipoon peruskouluissa on käytössä kiusaamisen vastainen toimenpideohjelma Kiva-koulu. Kiva koulu on Turun yliopistossa kehitetty kiusaamisen vastainen toimenpideohjelma. Ohjelman tavoitteena ovat kiusaamisen ehkäiseminen, tehokas puuttuminen kiusaamistilanteisiin ja jatkuva seuranta. Yli 900 koulua ovat mukana ohjelmassa ja ohjelma on käytössä yli 20 eri maassa.

Taustaa päätöksenteolle
Sipoossa käytettävä Ankkuri-malli ja koulujen suunnitelmat oppilaiden suojaamiseksi kiusaamiselta, väkivallalta ja häirinnältä vastaavat

Valtuusto	§ 17	15.02.2021
Suomenkielinen koulutusjaosto	§ 51	19.10.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 96	27.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 356	08.11.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 115	24.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 387	29.11.2021

tavoitteiltaan ja sisällöltään Etelä-Karjalan mallia. Kahden rinnakkaisen mallin käyttöönotto ei ole tarkoituksenmukaista. Ankkuri-malli on alueellinen toimintamalli, ja Sipoo kuuluu Itä-Uudenmaan Ankkuri-tiimiin. Mikäli Sipoo päättäisi vaihtaa käyttämänsä Ankkuri-mallin Etelä-Karjalan malliksi, tulisi siitä päättää alueellisesti yhteistyössä muiden Ankkuri-toiminnassa mukana olevien kuntien kanssa.

Esittelijä

Opetuspäällikkö Strandström Riikka

Ehdotus

Koulutusjaosto esittää sivistysvaliokunnalle vastineena valtuustoaloitteeseen, että Sipoossa ei oteta käyttöön Etelä-Karjalan mallia, vaan Sipoossa käytetään jatkossakin vakiintunutta alueellista Ankkuri-mallia. Sipoossa käytettävä Ankkuri-malli ja koulujen suunnitelmat oppilaiden suojaamiseksi kiusaamiselta, väkivallalta ja häirinnältä vastaavat tavoitteiltaan ja sisällöltään Etelä-Karjalan mallia. Kahden rinnakkaisen mallin käyttöönotto ei ole tarkoituksenmukaista. Ankkuri-malli on alueellinen toimintamalli, ja Sipoo kuuluu Itä-Uudenmaan Ankkuri-tiimiin. Mikäli Sipoo päättäisi vaihtaa käyttämänsä Ankkuri-mallin Etelä-Karjalan malliksi, tulisi siitä päättää alueellisesti yhteistyössä muiden Ankkuri-toiminnassa mukana olevien kuntien kanssa.

Käsittely

Esittelijä muutti ehdotuksensa muutamalla lisäyksellä.

Muutettu ehdotus

Koulutusjaosto esittää sivistysvaliokunnalle vastineena valtuustoaloitteeseen, että Sipoossa ei oteta käyttöön Etelä-Karjalan mallia, vaan Sipoossa käytetään jatkossakin Suomessa vakiintunutta alueellista Ankkuri-mallia. Ankkuri-malli on ollut käytössä vasta syksystä 2020 alkaen, joten ensin on hyvä saada siitä käyttökokemusta ja kehittää sitä yhdessä muiden Itä-Uudenmaan kuntien kanssa tarpeen mukaan. On myös tärkeää, että Ankkuri-mallin piiriin pääsevät kaikki alaikäiset nuoret iästä riippumatta. Sipoossa käytettävä Ankkuri-malli ja koulujen suunnitelmat oppilaiden suojaamiseksi kiusaamiselta, väkivallalta ja häirinnältä vastaavat tavoitteiltaan ja sisällöltään Etelä-Karjalan mallia. Kahden rinnakkaisen mallin käyttöönotto ei ole tarkoituksenmukaista. Ankkuri-malli on alueellinen toimintamalli, ja Sipoo kuuluu Itä-Uudenmaan Ankkuri-tiimiin. Ankkuri-tiimin kunnat ovat sote-uudistuksen myötä saman hyvinvointialueen yhteistyökuntia. Mikäli Sipoo päättäisi vaihtaa käyttämänsä Ankkuri-mallin Etelä-Karjalan malliksi, tulisi siitä päättää alueellisesti yhteistyössä muiden Ankkuri-toiminnassa mukana olevien kuntien kanssa.

Päätös

Suomenkielinen koulutusjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Valtuusto	§ 17	15.02.2021
Suomenkielinen koulutusjaosto	§ 51	19.10.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 96	27.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 356	08.11.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 115	24.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 387	29.11.2021

Svenska utbildningssektionen 19.10.2021 § 50

Beredare: Specialplanerare Daniel Silén, daniel.siren(at)sipoo.fi, undervisningschef Hannu Ollikainen, hannu.ollikainen(at)sipoo.fi, undervisningschef Riikka Strandström, riikka.strandström(at)sipoo.fi

Svar på fullmäktigemotionen

Ankarmodellen
Sibbo kommun är med i Ankarverksamheten, som leds av Östra Nylands polis. Verksamheten började hösten 2020. Ankarmodellen är en nationell arbetsmetod, som förhindrar och ger riktlinjer om våldssituationer i skolan. Till Ankarmodellens Östra team hör: Sibbo, Borgå, Lovisa, Askola och Lappträsk.

Ankarmodellen är en multiprofessionell verksamhet för att förhindra skolvåld. Modellen ger riktlinjer för att hantera våldssituationer i skolan. Unga erbjuds individuell och omfattande stöd i ett tidigt skede och handleds, vid behov, till passlig vård, tjänst eller annan stöd.

Ankarmodellens aktörer är: ankarpolisen, polisinrättningens socialhandledare, samt från kommunen valda representanter från socialtjänsterna, elevvården och ungdomstjänsterna. Ankarpolisen och polisinrättningens socialhandledare samordnar verksamheten. Föräldrarna är också en del av verksamheten och deltar på möten med sitt barn, ankargruppen och polisen.

Sibbo har i bruk Ankarmodellens handlingssätt, om en ung har begått brott, använder rusmedel eller vars beteende är illavarslande.

Med Ankarverksamheten utvecklas samarbetet och informationsutbytet med andra aktörer och verksamhetsmodeller, som gör förebyggande arbete. Med modellen utvecklas också Sibbo personalens yrkeskunskap över organisationsgränser för att främja ungas välmående, för att agera i ett tidigt skede och för att förebygga brott.

I Östra Nyland hölls under våren 2021 25 Ankarmöten, varav 6 möten behandlade ungdomar i Sibbo.

Skolans verksamhetsmodeller för att förhindra mobbning
Sibbo skolor har nolltolerans mot mobbning. Kiva skola-verksamhetsmodellen och andra verksamhetsmodeller för att förhindra mobbning är i bruk. En skolvis plan för att förhindra mobbning har gjorts som en del av läsårsplanen och som en del av elevvårdens verksamhetsplan.

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

Valtuusto	§ 17	15.02.2021
Suomenkielinen koulutusjaosto	§ 51	19.10.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 96	27.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 356	08.11.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 115	24.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 387	29.11.2021

Kiva-skola verksamhetsmodellen
Alla skolor i Sibbo kommun genomför åtgärdsprogrammet mot mobbning Kiva-skola. Kiva skola är ett åtgärdsprogram mot mobbning som utvecklats vid Åbo universitet. Målsättningarna med programmet är förebyggande av mobbning, effektivt ingripande i mobbningssituationer och kontinuerlig uppföljning. Över 900 finländska skolor är med i programmet, och förutom i Finland används programmet i över 20 andra länder.

Bakgrund till beslutet
Ankarmodellen och skolornas handlingsplan för att skydda elever från mobbning, våld och trakasserier motsvarar innehållsmässigt och i målsättningar om Södra Karelen-modellen. Ibruktagandet av två parallella modeller är inte ändamålsenligt. Ankarmodellen är en regional verksamhetsmodell och Sibbo är en del av Östra Nylands Ankarteam. Ifall Sibbo skulle besluta att byta Ankarmodellen till Södra Karelen-modellen, borde det beslutas regionalt i samarbete med de andra kommunerna som är med i Ankarverksamheten.

Föredragande — Svensk undervisningschef Ollikainen Hannu

Förslag — Utbildningssektionen föreslår till bildningsutskottet som svar på fullmäktigemotionen, att Sibbo inte tar i bruk Södra Karelen-modellen, utan att Sibbo framöver använder den redan etablerade regionala Ankarmodellen. Ankarmodellen i Sibbo och skolornas handlingsplan för att skydda elever från mobbning, våld och trakasserier motsvarar innehållsmässigt och i målsättningar om Södra Karelen-modellen. Ibruktagandet av två parallella modeller är inte ändamålsenligt. Ankarmodellen är en regional verksamhetsmodell och Sibbo är en del av Östra Nylands Ankarteam. Ifall Sibbo skulle besluta att byta Ankarmodellen till Södra Karelen-modellen, borde det beslutas regionalt i samarbete med de andra kommunerna som är med i Ankarverksamheten.

Behandling — Caroline Högel gav ett motförslag, att det till det ursprungliga förslaget skulle tilläggas följande: “Svenska utbildnings sektionen vill se att ankarmodellens verksamhet ständigt utvecklas av östra Nylands ankar team. Huvudmålsgruppen för verksamheten bör höjas från 15 år till 17 år, då läroplikten höjts till 17 år från och med 2021”.

De övriga medlemmarna i sektionen understödde motförslaget.

Caroline Högels motförslag — Utbildningssektionen föreslår till bildningsutskottet som svar på fullmäktigemotionen, att Sibbo inte tar i bruk Södra Karelen-modellen, utan

Valtuusto	§ 17	15.02.2021
Suomenkielinen koulutusjaosto	§ 51	19.10.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 96	27.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 356	08.11.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 115	24.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 387	29.11.2021

att Sibbo framöver använder den redan etablerade regionala Ankarmodellen. Ankarmodellen i Sibbo och skolornas handlingsplan för att skydda elever från mobbning, våld och trakasserier motsvarar innehållsmässigt och i målsättningar om Södra Karelen-modellen. Ibruktagandet av två parallella modeller är inte ändamålsenligt. Ankarmodellen är en regional verksamhetsmodell och Sibbo är en del av Östra Nylands Ankarteam. Ifall Sibbo skulle besluta att byta Ankarmodellen till Södra Karelen-modellen, borde det beslutas regionalt i samarbete med de andra kommunerna som är med i Ankarverksamheten.

Svenska utbildnings sektionen vill se att ankarmodellens verksamhet ständigt utvecklas av östra Nylands ankar team. Huvudmålsgruppen för verksamheten bör höjas från 15 år till 17 år, då läroplikten höjts till 17 år från och med 2021.

Beslut

Svenska utbildningssektionen godkände enhälligt motförslaget.

Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet 27.10.2021 § 96

Valmistelija / Beredare: Sivistysjohtaja / Bildningsdirektör Jukka Pietinen, jukka.pietinen(at)sipoo.fi

Sekä suomen- että ruotsinkielinen koulutusjaosto käsittelivät 19.10.2021 pitämissään kokouksissa valtuustoaloitetta, jossa ehdotetaan, että Sipoossa otetaan käyttöön Etelä-Karjalan mallin mukaiset yhtenäiset käytännöt väkivaltaisiin ja muihin lainvastaisiin tekoihin puuttumiseksi kouluissa.

Suomenkielinen koulutusjaosto esittää sivistysvaliokunnalle, että Sipoossa ei oteta käyttöön Etelä-Karjalan mallia, vaan Sipoossa käytetään jatkossakin Suomessa vakiintunutta alueellista Ankkuri-mallia. Ankkuri-malli on ollut käytössä vasta syksystä 2020 alkaen, joten ensin on hyvä saada siitä käyttökokemusta ja kehittää sitä yhdessä muiden Itä-Uudenmaan kuntien kanssa tarpeen mukaan. On myös tärkeää, että Ankkuri-mallin piiriin pääsevät kaikki alaikäiset nuoret iästä riippumatta. Sipoossa käytettävä Ankkuri-malli ja koulujen suunnitelmat oppilaiden suojaamiseksi kiusaamiselta, väkivallalta ja häirinnältä vastaavat tavoitteiltaan ja sisällöltään Etelä-Karjalan mallia. Kahden rinnakkaisen mallin käyttöönotto ei ole tarkoituksenmukaista. Ankkuri-malli on alueellinen toimintamalli, ja Sipoo kuuluu Itä-Uudenmaan Ankkuri-tiimiin. Ankkuri-tiimin kunnat ovat sote-uudistuksen myötä saman hyvinvointialueen yhteistyökuntia. Mikäli Sipoo päättäisi vaihtaa

Valtuusto	§ 17	15.02.2021
Suomenkielinen koulutusjaosto	§ 51	19.10.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 96	27.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 356	08.11.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 115	24.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 387	29.11.2021

käyttämänsä Ankkuri-mallin Etelä-Karjalan malliksi, tulisi siitä päättää alueellisesti yhteistyössä muiden Ankkuri-toiminnassa mukana olevien kuntien kanssa.”

Ruotsinkielinen koulutusvaliokunta toteaa vastauksenaan seuraavaa: ”Utbildningssektionen föreslår till bildningsutskottet som svar på fullmäktigemotionen, att Sibbo inte tar i bruk Södra Karelen-modellen, utan att Sibbo framöver använder den redan etablerade regionala Ankarmodellen. Ankarmodellen i Sibbo och skolornas handlingsplan för att skydda elever från mobbning, våld och trakasserier motsvarar innehållsmässigt och i målsättningar om Södra Karelen-modellen. Ibruktagandet av två parallella modeller är inte ändamålsenligt. Ankarmodellen är en regional verksamhetsmodell och Sibbo är en del av Östra Nylands Ankarteam. Ifall Sibbo skulle besluta att byta Ankarmodellen till Södra Karelen-modellen, borde det beslutas regionalt i samarbete med de andra kommunerna som är med i Ankarverksamheten. Svenska utbildnings sektionen vill se att ankarmodellens verksamhet ständigt utvecklas av östra Nylands ankarteam. Huvudmålsgruppen för verksamheten bör höjas från 15 år till 17 år, då läroplikten höjts till 17 år från och med 2021.”

Sivistysvaliokunnan tehtävänä on kuultuaan koulutusjaostoja antaa kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle vastaus valtuustoaloitteeseen.

Esittelijä / Föredragande Sivistysjohtaja / Bildningsdirektör Pietinen Jukka

Ehdotus / Förslag Sivistysvaliokunta päättää antaa vastauksen kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle seuraavasti:
Sipoossa käytetään Suomessa vakiintunutta alueellista Ankkuri-mallia, joka on otettu käyttöön syksyllä 2020. Oppivelvollisuus laajeni 1.8.2021 alkaen. Tästä syystä myös 16–17 -vuotiaat tulee ottaa toiminnan piiriin.

Sipoossa käytettävä Ankkuri-malli ja koulujen suunnitelmat oppilaiden suojaamiseksi kiusaamiselta, väkivallalta ja häirinnältä vastaavat tavoitteiltaan ja sisällöltään Etelä-Karjalan mallia. Ankkuri-malli on alueellinen toimintamalli. Sipoo kuuluu Itä-Uudenmaan Ankkuri-tiimiin. Ankkuri-tiimin kunnat ovat sote-uudistuksen myötä saman hyvinvointialueen yhteistyökuntia.

Kahden rinnakkaisen mallin käyttöönotto ei ole tarkoituksenmukaista. Sen sijaan Ankkuri-mallin toimivuudesta on hyvä saada enemmän kokemusta ja sen käyttöä tulee kehittää tiiviisti yhdessä muiden Itä-Uudenmaan kuntien kanssa.

Valtuusto	§ 17	15.02.2021
Suomenkielinen koulutusjaosto	§ 51	19.10.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 96	27.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 356	08.11.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 115	24.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 387	29.11.2021

Bildningsutskottet beslutar svara kommunstyrelsen och vidare fullmäktige enligt följande:
Sibbo använder den regionala Ankar-modellen, som har etablerats i Finland och togs i användning hösten 2020. Läroplikten förlängdes från 1.8.2021. Av denna anledning bör även 16–17-åringar ingå i verksamheten.

Ankar-modellen som används i Sibbo och skolornas planer för att skydda elever från mobbning, våld och trakasserier motsvarar i sitt syfte och innehåll Södra Karelens modell. Ankar-modellen är en regional handlingsmodell. Sibbo är en del av Ankar-teamet i Östra Nyland. I och med Sote-reformen är Ankar-teamkommunerna samarbetskommuner i samma välfärdsområde.

Införandet av två parallella modeller är inte ändamålsenligt. I stället är det bättre att få mer erfarenhet av Ankar-modellens funktionalitet och dess användning bör utvecklas i tätt samarbete med andra kommuner i Östra Nyland.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Sivistysvaliokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Bildningsutskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 08.11.2021 § 356

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus merkitsee vastineen tiedoksi. Lisäksi kunnanhallitus antaa asian valtuustolle tiedoksi ja esittää, että aloite on täten loppuun käsitelty.

Kommunstyrelsen antecknar bemötandet för kännedom. Dessutom delger kommunstyrelsen ärendet fullmäktige och föreslår att motionen därmed är slutbehandlad.

Käsittely / Behandling Esittelijä muutti ehdotustaan siten, että asia palautetaan valmisteluun.

Valtuusto	§ 17	15.02.2021
Suomenkielinen koulutusjaosto	§ 51	19.10.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 96	27.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 356	08.11.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 115	24.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 387	29.11.2021

Föredraganden ändrade sitt förslag så att ärendet återremitteras för ny beredning.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.

Kommunstyrelsen beslutade enhälligt återremittera ärendet för ny beredning.

Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet 24.11.2021 § 115

Valmistelija / Beredare: Sivistysjohtaja / Bildningsdirektör Jukka Pietinen, jukka.pietinen(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande

Sivistysjohtaja / Bildningsdirektör Pietinen Jukka

Ehdotus / Förslag

Sivistysvaliokunta päättää antaa liitteen 2 mukaisen vastauksen kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle.

Bildningsutskottet beslutar svara kommunstyrelsen och vidare fullmäktige enligt bilaga 2.

Käsittely / Behandling

Keskustelun perusteeella esittelijä muutti lausuntonsa.

Muutettu ehdotus / Ändrat förslag

Sivistysvaliokunta päättää antaa muutetun liitteen 2 mukaisen vastauksen kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle.

Bildningsutskottet beslutar svara kommunstyrelsen och vidare fullmäktige enligt ändrad bilaga 2.

Päätös / Beslut

Sivistysvaliokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen. Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Bildningsutskottet godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag. Paragrafen justerades omedelbart.

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

Valtuusto	§ 17	15.02.2021
Suomenkielinen koulutusjaosto	§ 51	19.10.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 96	27.10.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 356	08.11.2021
Sivistysvaliokunta / Bildningsutskottet	§ 115	24.11.2021
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 387	29.11.2021

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 29.11.2021 § 387

254/12.00.00/2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus merkitsee vastineen tiedoksi. Lisäksi kunnanhallitus antaa asian valtuustolle tiedoksi ja esittää, että aloite on täten loppuun käsitelty.

Kommunstyrelsen antecknar bemötandet för kännedom. Dessutom delger kommunstyrelsen ärendet fullmäktige och föreslår att motionen därmed är slutbehandlad.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet

Liite / Bilaga 1: Aloite kouluväkivallan estämiseksi - Heikki Vestman ja Kokoomuksen valtuustoryhmä

Liite / Bilaga 2: Vastaus valtuustoaloitteeseen Valtuustoaloite kouluväkivallan estämiseksi

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 364, § 365, § 366, § 367, § 368, § 369, § 371, § 372, § 376, § 379, § 381, § 382, § 383, § 384, § 385, § 386, § 387

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 pykäliä: § 370, § 373, § 374, § 375, § 377, § 378, § 380

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, joulu- tai 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.