

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

---

**Aika / Tid** 20.01.2022 klo 17:01 - 21:17**Paikka / Plats** Teams kokous**Käsitellyt asiat / Ärenden**

<b>§</b>	<b>Otsikko / Rubrik</b>	<b>Sivu / Sida</b>
§ 1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	4
§ 2	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 3	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 4	Lausunto Tuusulan yleiskaava 2040 / Utlåtande om Tusbys generalplan 2040	7
§ 5	KR3 Nikkilän kaavarunko, hyväksyminen / KR3 Planstomme för Nickby, godkännande	11
§ 6	NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavaehdotus / NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, planförslag	19
§ 7	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	30
§ 8	Ilmoitusasiat / Delgivningar	31
§ 9	Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräala kiinteistöstä 753-408-0004-0043 Olofs / Inköp av fast egendom, ostyckad område av fastigheten 753-408-0004-0043 Olofs	32



## Osallistujat / Deltagare

	<b>Nimi / Namn</b>	<b>Klo. / Kl.</b>	<b>Tehtävä / Uppgift</b>	<b>Lisätiedot / Tilläggsinformation</b>
<b>Läsnä / Närv.</b>	Rantala Juhani	17:01 - 21:17	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:01 - 21:17	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Tarvainen Ritva	17:01 - 21:17	jäsen/medlem	
	Lindroos Rasmus	17:01 - 21:17	jäsen/medlem	
	Sinda Jarkko	17:01 - 21:17	jäsen/medlem	
	Lindqvist Clara	17:01 - 21:17	jäsen/medlem	
	Oljemark Karl-Erik	17:01 - 21:17	jäsen/medlem	
<b>Muu/ Övriga</b>	Virtanen Tapio	17:01 - 21:17	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Siren Pirjo	17:01 - 21:17	esittelijä/föredragande	
	Eloranta Katja	17:01 - 21:17	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	
	Lyytinen Jarkko	17:01 - 21:17	asiantuntija/sakkunnig	
	Kaski Suvi	17:01 - 21:02	asiantuntija/sakkunnig	
	Söderholm Dennis	17:01 - 21:17	asiantuntija/sakkunnig	
	Rouhiainen Anna-Leena	17:01 - 21:17	asiantuntija/sakkunnig	
	Lindqvist Kaj	17:01 - 21:17	kh:n edustaja/kst:s representant	

Allekirjoitukset  
Underskrift

Juhani Rantala

Katja Eloranta

puheenjohtaja  
ordförandepöytäkirjanpitäjä  
protokollförareKäsitellyt asiat  
Ärenden

§ 1 - 9

Pöytäkirja sähköisesti  
tarkastettu  
Protokollet elektroniskt  
justerat

Kicka Lindroos

Rasmus Lindroos

pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterarepöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare



Pöytäkirjan nähtävilläpito  
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla  
28.1.2022 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor  
fr.om. 28.1.2022.

---



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 1

20.01.2022

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.01.2022 § 1**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Markanvändningssektionen konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

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

§ 2

20.01.2022

**Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.01.2022 § 2**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Kicka Lindroos ja Rasmus Lindroos.

Till protokolljusterare valdes Kicka Lindroos och Rasmus Lindroos.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 3

20.01.2022

### **Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**

#### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.01.2022 § 3**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan ja lisälistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan och tilläggslistan.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 4

20.01.2022

## Lausunto Tuusulan yleiskaava 2040 / Utlåtande om Tusbys generalplan 2040

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.01.2022 § 4

1474/10.02.02/2021

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

#### Lausunto Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksesta

Tuusulassa on valmisteilla koko kuntaa koskeva yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, Tuusulan yleiskaava 2040. Yleiskaavalla on tarkoitus ohjata ennen kaikkea taajamien maankäyttöä.

Yleiskaavan laatiminen on käynnistetty vuonna 2010. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 28.3.-17.5.2019, josta Sipoon kunta antoi lausunnon (kunnanhallitus 21.5.2019 § 188). Koska nähtävillä olleeseen kaavaehdotusratkaisuun on tehty lausuntojen ja muistutusten pohjalta olennaisia muutoksia, päätti Tuusulan kunnanhallitus (15.11.2021 § 433) asettaa Tuusulan yleiskaava 2040 -ehdotuksen MRA 19 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville ja hyväksyä ensimmäisen Tuusulan yleiskaava 2040 (2019) -ehdotuksen lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet.

Kaavaehdotus II on nähtävillä 1.12.2021-31.1.2022 välisen ajan. Lausunto pyydetään toimittamaan sähköpostitse osoitteeseen [kaavoitus@tuusula.fi](mailto:kaavoitus@tuusula.fi) viimeistään 31.1.2022 klo 16.00.

Nähtäville asetettuun aineistoon kuuluu kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset sekä kaavaselostus. Aineisto on tutustuttavissa kunnan nettisivuilla: [www.tuusula.fi/yleiskaavaehdotus](http://www.tuusula.fi/yleiskaavaehdotus), josta löytyy myös kaavan taustaselvitykset ja liitteet.

#### Yleiskaavaehdotuksen lähtökohdat ja keskeinen sisältö

Tuusulan yleiskaava 2040:lla ohjataan ennen kaikkea taajamien maankäyttöä. Yleiskaava esittää maankäytön kehityssuunnat sekä lähtökohdat ja tavoitteet tulevalle asemakaavoitukselle sekä muille toteuttamistoimenpiteille. Asumisen alueiden ja niitä koskevan tavoitteellisen vaiheistuksen lisäksi kaavassa esitetään muun muassa keskusta-alueet, liikenteellinen tavoiteverkko, viherrakenne reitteineen yleiskaavan mittakaava huomioiden, suurimmat työpaikka-alueet ja palvelualueet.

Tuusulan yleiskaavaehdotus 2040 mahdollistaa kunnan väestökasvun lähes 68 000 asukkaaseen (keskimäärin 2,3 %:n vuosikasvu) kaavan tavoitevuoteen 2040 mennessä, mikäli kaikki kaavassa osoitetut asumisen laajenemisalueet toteutuisivat täysimääräisinä. Tuusulan kunnan vuonna 2016 laadittu väestöennuste yleiskaavan tavoitevuodelle 2040 on noin 56 000 asukasta. Tämä vastaa keskimäärin 1,5 %:n vuosikasvua. Vuoden 2016 väestösuunnitetta tarkennettiin vuosina 2019 ja 2020, jolloin kasvun



ennakoitiin olevan jatkossa merkittävästi vähäisempää. Yleiskaava mahdollistaa näin ollen merkittävästi suuremman väestönkasvun kuin mitä kunnan väestökasvun ennusteet edellyttävät. Asuinalueiden toteutuksen vaiheistuksen avulla uusien alueiden käyttöönottoa voidaan kuitenkin hallita suunnitelmallisesti, vaikka kasvu olisi maltillisempaa ja kaavan tavoitevuosi siirtyisi pidemmälle.

Yleiskaavaratkaisu on luonteeltaan yhdyskuntarakennetta tiivistävä. Tiivistyvä ja eheytyvä yhdyskuntarakenne mahdollistaa kustannustehokkaat liikenteen parantamishankkeet ja liikenteeseen tukeutuvan maankäytön. Uusia, olevista taajamista irrallisia asuinalueita ei muodosteta. Kaavaehdotuksessa esitetään ehdotuksen mukaisen maankäytön kannalta tarkoituksenmukaisimmat kaavan tavoitevuoteen mennessä toteutuvat pää- ja kokoojaväylät. Kaavaehdotuksen liikenneverkkoratkaisulla pyritään turvaamaan sekä nykyisten että uusien alueiden liikenteen toimivuus luomalla verkkomainen liikenneverkko. Liikenneverkossa on korostettu yleiskaavan tavoitteena olleita joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden ja verkoston kehittämistä sekä kävelykeskustan luomista.

Yleiskaava kumoaa osan voimassa olevista osayleiskaavoista. Kumottavien osayleiskaavojen alueelle esitetään yleiskaavassa kattavasti maankäyttömuodot yleiskaavan mittatarkkuus huomioiden. Kumottaviksi esitetään Hyrylän laajentumissuuntien, Jokelan, Maantiekylän ja Tuomalan osayleiskaavoja, sekä osia Kellokosken, Sulan, Rykmentinpuiston ja Ruotsinkylä-Myllykylä II -osayleiskaavoista.

Koko kuntaan Tuusulan yleiskaava 2040 tuo voimaan seuraavat viisi teemaa, joiden osalta siten päivittyvät myös voimaan jäävät osayleiskaavat: 1) Arvokkaat luontokohteet, 2) Lentokonemelu, 3) Maanalaisen radan yhteystarve (Lentorata ja Tallinna-tunneli), 4) Työpaikka-alueen laajenemissuunnat sekä 5) Yhdyskuntateknisen huollon alue.

Taajamiin kytkeytyvien, voimaan jäävien osayleiskaava-alueiden, kuten Sulan ja Rykmentinpuiston sekä Kellokosken, maankäyttö on esitetty yleiskaavakartalla yleispiirteistettynä, haalealla värillä, havainnollistamaan kokonaisratkaisua. Näillä alueilla voimaan jäävät osayleiskaavat ohjaavat tarkempaa suunnittelua.

### **Sipoon kunnan lausunto**

Sipoon kuntaa koskevat lähinnä yleiskaavassa Sipoon ja Tuusulan raja-alueelle eli Tuomalan alueelle esitetyt maankäyttöratkaisut sekä laajemmin seudun liikenneverkkoon liittyvät ratkaisut. Lausunnossa on keskitytty näihin teemoihin. Yleiskaava 2040 tulee korvaamaan Sipooseen rajautuvalla alueella nyt voimassa olevan Tuomalan osayleiskaavan, mutta se ei tule korvaamaan kunnanvaltuuston 29.5.2017 hyväksymää Tuomala II osayleiskaavaa.





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 4

20.01.2022

Sipoon kunta kiittää Tuusulan kuntaa yleiskaavaehdotuksesta antamaansa lausuntoonsa saamastaan vastineesta.

Kuten Sipoon kunta lausui jo edellisessä yleiskaavan ehdotusvaiheessa, on Tuusulan yleiskaavaehdotuksessa huomioitu Sipoon näkökulmasta hyvin raja-alueen maankäyttömerkintöjen yhteensopivuus sekä mm. ekologisten yhteyksien ja viheryhteyksien jatkuvuus.

Edellisen vaiheen lausunnon tavoin Sipoon kunta pitää tärkeänä, että Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksessa II on huomioitu ja esitetty Kehä IV -yhteys (mt 152 ja sen jatke) seudullisesti merkittävänä poikittaisena liikennesyhteytenä sekä mahdollistettu tieyhteyden kehittäminen. Sipoo on yhtä mieltä Tuusulan kanssa Kehä IV:n toteuttamisen tärkeydestä osana metropolialueen tulevaisuuden ja jo tämänkin päivän runkoliikenneverkkoa.

Poikittaisyhteys palvelisi tulevaisuudessa Tuusulan Focuksen alueen ohella myös osaltaan Sipoon Bastukärren logistiikka-alueen liikennettä, samalla kun säteittäisten pääväylien yhdistävä uusi kehä lisäisi seudullisen liikenneverkon toimivuutta ja koko metropolialueen elinvoimaa.

Yleisinä huomioina Sipoon kunta toteaa, että kaavaselostuksessa on ansiokkaasti ja informatiivisesti havainnollistettu ja avattu Tuusulan yleiskaava 2040 ehdotuksen kaavaratkaisun kytkeytymistä naapurikuntien maankäyttöön ja yleiskaavaratkaisuihin. Lisäksi yleiskaavassa esitetty hyvin asumisen alueiden toteuttamisen vaiheistus ja sidottu se kunnan väestösuunnitteeseen.

Kokonaisuudessaan Sipoon kunnalla ei ole huomautettavaa Tuusulan korjatun yleiskaavaehdotuksen mukaisesta maankäytöstä.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää, että kunnanhallitus antaa Tuusulan kunnalle yleiskaava 2040 ehdotuksesta II valmistelutekstin mukaisen lausunnon (yllä).

Pykälä tarkastetaan välittömästi

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den ger sitt utlåtande enligt beredningstexten (ovan) till Tusby kommun om förslaget II till generalplan 2040.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto päätti esittää, että kunnanhallitus antaa Tuusulan kunnalle yleiskaava 2040 ehdotuksesta II valmistelutekstin mukaisen



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 4

20.01.2022

lausunnon.

Pykälä tarkastettiin välittömästi

Markanvändningssektionen beslutade föreslå kommunstyrelsen att den ger sitt utlåtande enligt beredningstexten till Tusby kommun om förslaget II till generalplan 2040.

Paragrafen justerade omedelbart.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 5

20.01.2022

### **KR3 Nikkilän kaavarunko, hyväksyminen / KR3 Planstomme för Nickby, godkännande**

MAAJAOS § 91

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 9.12.2020  
Valmistelija / Beredare: Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt  
Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

#### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Kaavarunkotyö on aloitettu syksyllä 2017 jolloin asiaa on lähestytty palvelumuotoilun menetelmin. Vuoden 2018 aikana laadittiin selvityksiä, jotka tulisi ottaa huomioon kaavarungon ratkaisussa ja siksi kaavarungon suunnittelussa pidettiin tauko, kunnes selvitykset olivat valmistuneet. Näistä tärkein oli Nikkilän aseman sijaintiselvitys. Vuoden 2019 aikana kaavarungon suunnittelutyö jatkettiin liikenneverkon selvityksillä ja viheralueverkoston suunnittelulla. Kaavarungon ehdotus on valmistunut syksyllä 2020 ja seuraavaksi on tarkoitus asettaa kaavarungon ehdotus nähtäville ja pyytää asukkaiden kommentteja.

#### **Kaavarunko**

Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi ja yleiskaavaa yksityiskohtaisempi, ohjeellinen maankäyttösuunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaavarunko toimii lähtökohtana alueelle vaiheittain laadittaville asemakaavoille ja asemakaavan muutoksille.

Kaavarunko toimii toisaalta kaavoituksen työkaluna huolehtimassa siitä, että kokonaisuus pysyy hallussa kun pieniä kaavamuuoksia tehdään ympäri taajamaa, toisaalta herättää yksityiset maanomistajat näkemään alueidensa kehittämispotentiaalia.

#### **Kaavatyön tavoitteet**

Kaavarunkotyön taustalla on yleiskaavan lisäksi myös Sipoon maankäyttöjaostossa 11.5.2016 hyväksytty Nikkilän kehityskuva. Kaavarunko toimii Nikkilän kehityskuvan toteutussuunnitelmana. Kehityskuvassa Nikkilän kehittämistavoitteiksi on asetettu mm. väestöpohjan lisääminen, imagon parantaminen, yhdyskuntarakenteen eheyttäminen sekä esteettisesti ja toiminnallisesti vetovoimaisen keskustan kehittäminen. Vuoteen 2030 ulottuvassa kehityskuvassa on määritelty kehityspolku Nikkilän kasvulle, joka mahdollistaa henkilöjunayhteyden avaamisen pääradan suuntaan. Tarkastelualueen asukasmitoitus perustuu kehityskuvassa esitettyyn kasvutavoitteeseen, jonka mukaan Nikkilän asukasmäärä on vuoteen 2035 mennessä kasvanut noin 10 000 asukkaaseen.

#### **Kaavoitusprosessin vaihe**



Kaavarungosta on laadittu kaavaehdotus vuorovaikutuksen käymiseksi. Kaavarunkoihin ei sovelleta maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutusprosessia.

### **Kaavaehdotuksen rakenne**

Kaavarunkotyössä tarkastellaan Nikkilää kokonaisuutena ja tarkennetaan ja konkretisoidaan Nikkilän kehityskuvassa esitettyjä strategisia linjauksia. Kaavarungossa tarkastellaan keskusta-alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia sekä tulevaan asemanseutuun tukeutuvien uusien asuntoalueiden sijoittumista ja maankäyttöpotentiaalia. Kaavarungossa esitetään myös liikenneverkon peruseriaatteet sekä osoitetaan keskeiset liikenneverkkoon kohdistuvat parannustarpeet. Kaavarunkotyössä varaudutaan pitkällä aikavälillä myös kehityskuvassa esitettyä suurempaan kasvuun.

Kaavarunkoratkaisu luo edellytyksiä asumisen lisäämiseen keskustassa tulevan asemanseudun välittömässä läheisyydessä. Keskusta-asumisessa varaudutaan myös väestön vanhenemiseen. Keskustan väestönkasvu luo osaltaan perustan nykyistä laajemmalle palvelutarjonnalle, joka palvelee kaikkia taajaman ja kunnan asukkaita. Kauppojen saavutettavuus on keskustassa hyvä, ne sijoittuvat kaupunkirakenteen ytimeen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Merkittävä täydennysrakentamiskohde on Mixintien ja radan välinen alue. Alueelle sijoittuvat tuleva matkakeskus ja siihen kiinteästi liittyvät keskusta-alueelle soveltuvat kaupalliset ja julkiset palvelut, jotka tukevat aseman toimintoja ja liityntäliikennettä. Asemanseudun liikenteen järjestämiselle on kaavarungossa tutkittu kolme vaihtoehtoa, jotka vaikuttavat eri tavoin alueen kehittämisperiaatteisiin.

Kaavarungossa on esitetty uusi ajoneuvoliikenteen yhteys radan poikki. Uusi yhteys ei lyhyellä aikavälillä ole varsinaisesti liikenneteknisesti välttämätön, mutta taajaman kasvaessa (yli 7 000 uutta asukasta) se keventäisi Pornaistentien liikennettä ja vähentäisi liikennejärjestelmän haavoittuvuutta.

Nikkiläntien eteläpuoleiset korttelit Ison Kylätien molemmin puolin ovat osa ydinkeskustan uudistamis- ja täydennysrakentamisaluetta. Kaavarungossa kunnan entisen hallinnollisen keskuksen alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kirjaston ja kulttuuritilojen lisäksi alueella mahdollistetaan monipuolinen asuntorakentaminen. Esillä on ollut esimerkiksi myös torin sijoittaminen tälle alueelle ja sitä kautta alueen elävöittäminen.



Nikkiläntien maantiemäisyyttä on pyritty vähentämään esimerkiksi katutilaa kaventamalla sekä muuttamalla liittymäjärjestelyjä kaupunkimaisemmiksi. Nikkiläntien vartta esitetään täydennysrakennettavaksi.

Osittain Suursuon osa-alueelle sijoittuu kaavarungossa uusi katuyhteys, joka liittää asemanseudun Lukkarinmäentiehen ja edelleen Martinkyläntiehen. Uudet maankäytön alueet tukeutuvat tähän pääyhteyteen tai Nikkiläntiehen.

Nikkilän kartanon osa-alueen kaavarungossa esitetty ratkaisu perustuu kunnassa vireillä olevaan asemakaavaan, joka pohjautuu aiemmin laadittuun kaavarunkoon. Kartanon alueen rakentaminen kytkeytyy henkilöjunaliikenteen aloittamiseen Kerava–Nikkilä välillä, mikä lisää painetta maankäytön tehostamiselle aseman lähiympäristössä.

Jokilaakson alue on yksi Nikkilän taajaman merkittävimmistä uusista kasvualueista, jota kehitetään asumispainotteisena keskustatoimintojen alueena. Uusi maankäyttöpotentiaali on Laaksosuontien itäpuolella. Kaavarunkoratkaisussa on osoitettu alueen kautta yhteyksien jatkuminen ympäröiville laajoille viheralueille. Sipoonjoen ranta-alue säilyy rakentamattomana ja muodostaa tärkeän osan Nikkilän viheralueverkostoa.

Kaavarungossa on osoitettu uudisrakentamisalue Itäisen Jokipuiston itäpuolelle. Suurin maankäytön potentiaali sijoittuu sairaala-alueen kaakkoispuolella sijaitsevaan Äkernäsiin. Uutta rakentamista on myös osoitettu Nikkiläntien ja Öljytien varteen. Alueita on pidettävä myöhemmän toteutusvaiheen reservialueina, sillä ne sijoittuvat suhteellisen kauas asemanseudusta.

Nikkilän viheralueverkostosuunnitelmassa (kaavarungon liite) on osoitettu yleispiirteisellä tasolla Nikkilän kaavarunkoalueen viheralueverkoston, virkistysreitistön ja -kohteiden sijoittuminen, tilavaraukset ja luonne. Tavoitteena on ollut edistää toimivan, elämyksellisen ja oikein mitoitetun viherverkoston kehittyminen kasvavaan Nikkilään. Viheralueverkostoa on tarkasteltu ensisijaisesti virkistykseen kannalta, luonto- ja kulttuuriympäristöarvot huomioiden.

#### **Liitteet / Bilagor**

Liite / Bilaga 1/ 91.§ MAAJAOS: Kaavarunkoehdotuksen kartta ja kaavamääräykset

Liite / Bilaga 2/ 91.§ MAAJAOS: Kaavarunkoehdotuksen selostus

Liite / Bilaga 3/ 91.§ MAAJAOS: Selostuksen liite 1: Nikkilän



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 5

20.01.2022

kehityskuvan uudistamisen historiaa

Liite / Bilaga 4/ 91.§ MAAJAOS: Selostuksen liite 2: Kaavarungon aloitusvaiheen vuorovaikutus

Liite / Bilaga 5/ 91.§ MAAJAOS: Selostuksen liite 3: Nikkilän rakennusperintöselvitys

Liite / Bilaga 6/ 91.§ MAAJAOS: Selostuksen liite 4a: Nikkilän maisema-analyysi ja maisemahistoriallinen selvitys

Liite / Bilaga 7/ 91.§ MAAJAOS: Selostuksen liite 4b: Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma

Liite / Bilaga 8/ 91.§ MAAJAOS: Selostuksen liite 5: Nikkilän liikenneverkkovaihtoehtojen vaikutusten arviointi

### **Kehitysjohdajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että KR3 Nikkilän kaavarungon ehdotus asetetaan nähtäville asukasvuorovaikutuksen käymiseksi, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi kokouksessa.

### **Utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för KR3 Planstomme för Nickby läggs fram för invånarväxelverkan samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Paragrafen justeras omedelbart på mötet.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi kokouksessa.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart på mötet.

KH § 307

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 14.12.2020

**Liitteet / Bilagor**



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 5

20.01.2022

Liite / Bilaga 1/ 307.§ KH: Kaavarunkoehdotuksen kartta ja kaavamääräykset  
Liite / Bilaga 2/ 307.§ KH: Kaavarunkoehdotuksen selostus  
Liite / Bilaga 3/ 307.§ KH: Selostuksen liite 1: Nikkilän kehityskuvan uudistamisen historiaa  
Liite / Bilaga 4/ 307.§ KH: Selostuksen liite 2: Kaavarungon aloitusvaiheen vuorovaikutus  
Liite / Bilaga 5/ 307.§ KH: Selostuksen liite 3: Nikkilän rakennusperintöselvitys  
Liite / Bilaga 6/ 307.§ KH: Selostuksen liite 4a: Nikkilän maisema-analyysi ja maisemahistoriallinen selvitys  
Liite / Bilaga 7/ 307.§ KH: Selostuksen liite 4b: Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma  
Liite / Bilaga 8/ 307.§ KH: Selostuksen liite 5: Nikkilän liikenneverkkovaihtoehtojen vaikutusten arviointi

### **Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää, että KR3 Nikkilän kaavarungon ehdotus asetetaan nähtäville asukasvuorovaikutuksen käymiseksi, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

### **Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för KR3 Planstomme för Nickby läggs fram för invånarväxelverkan samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

### **Päätös**

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

### **Beslut**

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

## **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.01.2022 § 5**

27/10.02.03/2021

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

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu nyt hyväksyttäväksi vietävä kaavarunkoaineisto.

Nikkilän kaavarunkoehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2021. Nähtävillä olon aikana kaavahankkeesta kerättiin kuntalaisilta palautetta



kolmella eri menetelmällä. Suunnitelmia oli mahdollista kommentoida Maptionnaire-karttatyökalulla toteutetulla karttakyselyllä sekä verkkokeskustelussa, joka toteutettiin Ota kantaa -palvelussa. Lisäksi oli mahdollisuus toimittaa virallinen mielipide kunnan kirjaamoon. Kaava-aineistot esitettiin myös webinaarissa 3.2.2021.

Keskustelukommentit sekä kirjalliset mielipiteet ja muistutukset analysoitiin laadullisen sisällön analyysin menetelmin ja koottiin karttapalautteen analyysin kanssa yhteenvetoraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Raportti julkaistiin kaavan nettisivulla 10.6.2021 ja samalla julkaistiin kaavoittajan vastaukset palautteessa esitettyihin yleisimpiin kysymyksiin. Pidempi vastineraportti julkaistaan kaavarungon hyväksymiskäsittelyn yhteydessä ja on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavarunkoehdotuksesta jätettiin 7 lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Keväällä 2021 laadittiin Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys (WSP), jonka viimeisin päivitys oli vuodelta 2016. Aiemman selvityksen lähtökohdat mm. väestön kasvun sekä alueellisten tavoitteiden osalta olivat vanhentuneet. Uuden palveluverkkoselvityksen tavoitteena oli muodostaa näkemys kaupan palveluverkosta Sipoossa vuosina 2030 ja 2040. Kaupallinen selvitys pohjustaa Sipoon uuden yleiskaavan laadintaa sekä asemakaavahankkeita Nikkilän, Söderkullan ja Talman alueilla.

Syksyllä 2021 laadittiin lisäksi Nikkilän liikenneverkkoselvitys (Ramboll). Nikkilän alueen edellinen liikenneselvitys valmistui kahdeksan vuotta sitten. Sen jälkeen alueen maankäytöllinen tavoitetilanne on muuttunut olennaisesti, kun henkilöjunaliikenteen käynnistämisen tueksi on valmistauduttu suurempaan maankäytön kasvuun. Keskustan täydennysrakentaminen ja hallittu kasvu suunnitellun aseman vaikutusalueella johtavat myös paikallisen tavoiteliikenneverkon kehittämistarpeisiin. Nikkilän kaavarungon päivitystyö luo selvitykselle viitekehyksen ja tavoitetilän. Liikenne-ennusteita, liikenneverkon kapasiteettitarkasteluja ja alustavaa liikennesuunnittelua tehtiin jo kaavarungon valmistelun aikana, ja nyt koostettava selvitys kokoaa liikenteelliset lähtökohdat ja johtopäätökset yhteen asiakirjaan. Selvitys palvelee jatkossa Nikkilän asemakaavoitusta ja muuta tarkempaa suunnittelua.

### **Hyväksyttäväksi vietävä kaavarunko**

Hyväksyttäväksi vietävä kaavarunko on pääpiirteiltään pysynyt kaavaehdotuksen (päivätty 9.12.2020) kaltaisena.

Kaavarunkotyössä on tarkasteltu Nikkilää kokonaisuutena ja on tarkennettu ja konkretisoitu Nikkilän kehityskuvassa esitettyjä strategisia linjauksia. Kaavarungossa on tarkasteltu keskusta-alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia sekä tulevaan asemansetuun tukeutuvien uusien asuntoalueiden sijoittumista ja maankäyttöpotentiaalia.





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 5

20.01.2022

Työpaikka-alueiden laajentamista ja lisäämistä on myös hahmoteltu. Samoin on kehitetty kasvun vaatimaa liikenne- ja viheryhteysverkostoa sekä virkistysalue mahdollisuuksia. Kaavarunkoratkaisu mahdollistaa Nikkilän kasvamisen 12'500 asukkaan taajamaksi vuoteen 2040. 7'000 uuden asukkaan väestönkasvusta puolet sijoittuu radan eteläpuolelle ja puolet radan pohjoispuolelle. Tulevaisuudessa nikkiläläisistä asuisi karkeasti 1/3 radan pohjoispuolella ja 2/3 radan eteläpuolella.

Kaavarunkokartalle on päivitetty NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavaan tehdyt muutokset, jonka kaavaluonnos oli nähtävillä samaan aikaan kaavarungon kanssa. Ne muutokset käsitellään tarkemmin asemakaavan käsittelyn yhteydessä. Kaavarunko oikeusvaikutuksettomana kaavana ei kuitenkaan vahvista NG8- asemakaavan ratkaisut, vaan kaavarungon hyväksymisen jälkeen asemakaavojen ratkaisut vahvistetaan aina asemakaavojen hyväksymiskäsittelyssä ja asemakaavat voivat perustelluista syistä poiketa kaavarungon ratkaisusta. Kaavarunkokartalle on palautteen perusteella korjattu mm. pihojen läpi menneet ulkoilu- ja pyörätiet, sekä viranomaispalautteen perusteella lisätty pilaantuneen maan kohteet. Kaavarunkoselostukseen on tehty täydennyksiä.

Suurimmat täydennykset koskevat tehtyjä selvityksiä, jotka on täydennetty kaupan palveluverkkoselvityksellä ja liikenneverkkoselvityksellä. Selvitykset palvelevat jatkossa varsinaisten lainvoimaisten asemakaavojen laadintaa Nikkilässä, kuten itse kaavarunkokin.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:  
1) hyväksyä vastineet kaavarunkoehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä  
2) hyväksyä kaavarungon jatkosuunnittelun pohjaksi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:  
1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt  
2) godkänner planstommen som grund för den fortsatta planeringen.

Käsittely / Behandling Kicka Lindroos ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Clara Lindqvist ja Rasmus Lindroos kannattivat Kicka Lindroosin ehdotusta.

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

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Kicka Lindroosin pöytäämisehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 5

20.01.2022

Asian käsittelyä jatketaan, "jaa" (2 kpl): Ritva Tarvainen, Juhani Rantala

Kicka Lindroosin vastaehdotus, "ei" (5 kpl): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Jarkko Sinda, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark

Kicka Lindroos föreslog att ärendet bordläggs. Clara Lindqvist och Rasmus Lindroos understödde Kicka Lindroos förslag.

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

Ordföranden föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder ja Kicka Lindroos förslag om bordläggning röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Behandlingen av ärendet fortsätter, "ja" (2 st): Ritva Tarvainen, Juhani Rantala

Kicka Lindroos förslag om bordläggning, "nej" (5 st): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Jarkko Sinda, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark

Päätös / Beslut

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto päätti laittaa asian pöydälle äänin 5-2.

Ordförande konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 5-2 beslutade att bordlägga ärendet.

#### Liitteet

Liite Bilaga 1 - KR3 Nikkilän kaavarunko, kaavarunkokartta ja kaavamääräykset

Liite Bilaga 2 - KR3 Nikkilän kaavarunko, kaavarungon selostus

Liite Bilaga 3 - KR3 Nikkilän kaavarunko, selostuksen liite 3: Nikkilän rakennusperintöselvitys

Liite Bilaga 4 - KR3 Nikkilän kaavarunko, selostuksen liite 4a: Nikkilän maisema-analyysi ja maisemahistoriallinen selvitys

Liite Bilaga 5 - KR3 Nikkilän kaavarunko, selostuksen liite 4b: Nikkilän viheralueverkostosuunnitelma

Liite Bilaga 6 - KR3 Nikkilän kaavarunko, selostuksen liite 6: Sipoon kaupan palveluverkkoselvitys

Liite Bilaga 7 - KR3 Nikkilän kaavarunko, selostuksen liite 7: Nikkilän liikenneverkkoselvitys

Liite Bilaga 8 - KR3 Nikkilän kaavarunko, selostuksen liitteet 8 ja 9: Vuorovaikutus

Liite Bilaga 9 - KR3 Nikkilän kaavarunko, selostuksen liitteet 1, 2 ja 5: Muut liitteet



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 6

20.01.2022

**NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavaehdotus / NG8  
Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, planförslag**

95/10.02.03/2019

MAAJAOS § 92

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 9.12.2020

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

### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.4.2020. Nikkilän kartanon alue on jo 1980-luvulta asti ollut Nikkilän taajamakeskuksen pääasiallinen laajenemissuunta. Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava (NG 8) on Sipoon keskeisimpiä kehittämishankkeita lähivuosina, ja se on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2019–2023 perusteella. Asemakaavan pohjaksi laaditut kaavarungot on hyväksytty 2009 ja 2015.

Kaavan suunnittelun alkuvaiheessa on hyödynnetty aiemmin asukkailta kerätyt palautteet. Laaja asukaskysely kaava-alueen käytöstä ja rakentumisesta on toteutettu Kartano III -kaavarunkotyön pohjaksi loppuvuodesta 2008 ja palautetta on saatu myös kaavarungon päivityksestä vuonna 2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 47 mielipidettä sen nähtävilläolon aikana keväällä 2020. Palautteissa korostui huoli alueen virkistyskäytön jatkuvuudesta ja virkistysarvot nousivat esille noin 80 % palautteista.

### **Kaavatyön tavoitteet**

Asemakaavan tarkoituksena on luoda edellytyksiä vihreälle, pikkukaupunkimaiselle asuinalueelle ja sen rakentamiselle Nikkilän pohjoiseen osaan Sipoon voimassa olevan yleiskaavan 2025 mukaisesti laajentaen nykyisen taajamakeskuksen radan pohjoispuolelle. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle monipuolista rakentamista kerrostaloista pientaloihin, aluetta palvelevia lähipalveluita sekä viher- ja virkistysalueiden säilymistä ja kehittämistä. Asemakaava tukee osaltaan tavoitetta Nikkilän asukasluvun nostamiseksi 10 000:een, Nikkilä–Kerava-radon henkilöliikenteen mahdollistamiseksi. Nikkilän juna-aseman alue suunnitellaan erillisessä asemakaavassa, mutta Nikkilän kartanon keskuksen aluetta on tarkoitus suunnitella vahvasti juna-asemaan tukeutuvaksi ja monimuotoiseksi asumisen ja palveluiden alueeksi.

**Kaavoitusprosessin vaihe**

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

**Kaavaluonnoksen rakenne**

Asemakaavan lähtökohtana toimii Nikkilän kartano III -kaavarunko (2009, päivitys 2015), mutta kaavarungon yksityiskohtaisiin ratkaisuihin on tehty muutoksia. Kaavarungosta on hyödynnetty liittymispisteet nykyiseen katuverkkoon, sekä hulevesireittien periaate. Rakennettaviin alueisiin on tehty muutoksia saadun palautteen perusteella, jotta arvokkaimmat alueet on voitu säästää. Suurin ero verrattuna kaavarunkoon on aluerakenne, joka on "nikkiläläistetty" verrattuna kaavarungon geneerisempään sommitteluun: Nikkilälle on ominaista osittain ruutukaavamainen katuverkosto ja suoraa mutta kuitenkin kapeita ja viihtyisiä katuja.

Suunnittelun tavoitteena on luoda klassinen viihtyisä pikkukaupunki, "20-luvun suunnitelma 20-luvulle", joka toimii omaleimaisena asuinalueena Nikkilän keskustaan tukeutuen. Suunnitelmassa muodostetaan selkeitä rajoja rakennetun ympäristön ja ulkoilutilojen välille. Alueen eri kokonaisuuksille muodostuu vahva identiteetti.

Alueen runko muodostuu nykyisistä maasto-olosuhteista: vesien virtaamisreiteistä ja alueen kukkuloista. Vesien virtaamisreittien ympärille muodostetaan puistojen ja virkistysmetsien vyöhykkeitä, jotka halkovat alueen. Myös metsäisistä kukkuloista muodostuu virkistysalueita. Omana maastokokonaisuutena toimii Ollbäckenin laaja purolaakso, jota on tarkoitus pitää avoimena niittymaisemana jatkossakin. Koko Nikkilän laajana ulkoilualueena säilyy Pohjanmetsä kaava-alueen pohjoispuolella.

Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja varten ja kartanon rakennukset osoitetaan suojeltaviksi asemakaavalla. Kartanon aluetta on jatkossakin tarkoitus pitää puistomaisena ja sille on annettu ympäristön säilyttämistä ohjaava kaavamerkintä.

Alueen etelä- ja keskiosaan sijoittuu kerrostaloalue, joka rajoittuu toisaalta metsäiseen kukkulaan ja toisaalta alueen keskuspuistoakseliin. Kerroskorkeudet ovat pääsääntöisesti 4 kerrosta. Kerrostalojen lomassa on myös kaksikerroksisia rakennuksia. Kaksikerroksisten rivitalo-, pienkerrostalo- ja kytkettyjen omakotitalojen alueita on suunnittelu alueen pohjoiseen vievän pääkadun varrelle ja kartanorakennuksen eteläpuolelle. Talojen sijoittelulla muodostetaan selkeitä katumaisemia ja toisaalta rauhallisia sisäpihoja. Omakotitaloalueita on kaksi kokonaisuutta. Suunnitteluperiaatteena on luoda tiivis, mutta viihtyisä asuinalue,



samaan tapaan kuin Suomen vanhoissa puukaupungeissa. Tämä saavutetaan sijoittamalla rakennukset kiinni katuun, jolloin suhteellisen pienillekin tonteille muodostuu iso vapaa piha-alue. Pihoja reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja. Alueelle suunnitellaan lisäksi miniomakotitaloalueita. Näillä alueilla voidaan rakentaa noin kaksion kokoinen erillistalo omalla pienellä tontilla.

Suunnittelualueen laajuus on noin 86 hehtaaria. Suunnittelualueen rakennusalan alustava rakennusoikeus on noin 184'000 k-m<sup>2</sup>, josta 18'000 k-m<sup>2</sup> on varattu yleisille rakennuksille, etenkin koulukeskukselle. Alueella on vain vähän olemassa olevaa rakennuskantaa. Aluetehokkuus on  $e = 0,21$  kun huomioidaan asemakaavaan kuuluvat laajat virkistysalueet. Kerrostalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 74'000 k-m<sup>2</sup> ja maapinta-alasta noin 4,2 ha. Rivitalotyypisten kortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 49'000 k-m<sup>2</sup> ja maapinta-alasta noin 8,9 ha. Omakotitalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 43'000 k-m<sup>2</sup> ja maapinta-alasta noin 11,6 ha. Erilaisia puisto- ja muita viheralueita on noin 38,7 ha, eli noin 45 % kaava-alueen pinta-alasta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 3'000 asukkaalle.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening rf
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat rf
- Sipoon Omakotiyhdistys ry

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

### **Liitteet / Bilagor**

Liite / Bilaga 1/ 92.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoskartta ja



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 6

20.01.2022

kaavamääräykset

Liite / Bilaga 2/ 92.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostus

Liite / Bilaga 3/ 92.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen  
havainnekuva

Liite / Bilaga 4/ 92.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen  
selostuksen liitteet

### **Kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen, kaava NG8, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi kokouksessa.

### **Utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den lägger fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, plan NG8, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Paragrafen justeras omedelbart på mötet.

Hallintolain 28.1 §:n 5 kohtaan viitaten Henrik Möller ilmoitti olevansa esteellisiä eikä osallistunut asian käsittelyyn.

Hänvisandes till förvaltningslagen 28.1 § 5 punkten anmälde Henrik Möller jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet

**Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi kokouksessa.

**Beslut**

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart på mötet.

---



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 6

20.01.2022

KH § 308

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 14.12.2020

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1/ 308.§ KH: Asemakaavaluonnoskartta ja  
kaavamääräykset

Liite / Bilaga 2/ 308.§ KH: Asemakaavaluonnoksen selostus

Liite / Bilaga 3/ 308.§ KH: Asemakaavaluonnoksen havainnekuva

Liite / Bilaga 4/ 308.§ KH: Asemakaavaluonnoksen selostuksen  
liitteet**Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää asettaa Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen, kaava NG8, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

**Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, plan NG8, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.01.2022 § 6**

26/10.02.03/2021

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

**Kaavoitusprosessin vaihe**



Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan luonnos oli julkisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2021. Nähtävilläolon aikana kaavahankkeesta kerättiin kuntalaisilta palautetta kolmella eri menetelmällä. Suunnitelmia oli mahdollista kommentoida Maptionnaire-karttatyökalulla toteutetulla karttakyselyllä sekä verkkokeskustelussa, joka toteutettiin Ota kantaa -palvelussa. Lisäksi oli mahdollisuus toimittaa virallinen mielipide kunnan kirjaamoon. Kaava-aineistot esitettiin myös webinaarissa 3.2.2021.

Keskustelukommentit sekä kirjalliset mielipiteet ja muistutukset analysoitiin laadullisen sisällön analyysin menetelmin ja koottiin karttapalautteen analyysin kanssa yhteenvetoraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Raportti julkaistiin kaavan nettisivulla 10.6.2021 ja samalla julkaistiin kaavoittajan vastaukset palautteessa esitettyihin yleisimpiin kysymyksiin. Pidempi vastineraportti julkaistaan kaavaehdotuksen yhteydessä ja on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 17 lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Palautteen perusteella kaavaratkaisuun on tehty paljon olennaisesti alueen ilmettä ja rakennetta kehittäviä muutoksia. Olennaisimmat ovat:

- Kaava-aluetta on laajennettu länteen ja Gretasbäckenin purolaakson ympäri muodostetaan poistuvan latuverkoston korvaava 2 km:n helppomaastoinen uusi latuverkosto, joka kulkee avoimessa peltomaisemassa.
- Alueen luoteiskulmasta asuinkortteleita on poistettu virkistysmetsästä ja virkistysmetsää laajennettu, metsää säästyy noin 2 ha. Tästä syystä omakotitonttien määrä vähenee hieman, vaikka niitä on lisätty jonkin verran muualla kaava-alueella muuttamalla rivitalotontteja omakotitonteiksi. Rakentaminen on keskitetty entistä enemmän pelloille. Näin Nikkilän kartanon arvokkaan ulkoilualan metsien virkistysarvo säilyy ja kehittyy, samalla kun alueelle tulee uusia ulkoilureittejä.
- Neljäsosa kerrostalokortteleista on muutettu rivitalokortteleiksi, eli kerrostalorakentamista on vähennetty.
- Kerrostalojen korkeus on madallettu määräämällä ylimmän kerroksen ullakkokerrokseksi. Tämä käytännössä madaltaa kerrostalot noin kerroksen verran ilman että rakennusoikeus vähenee yhtä paljon. Tämä myös keventää kerrostalojen ilmettä katumaisemassa ja tuo lisää valoa katualueille ja kortteleihin. Ennen kaikkea alueelle luodaan harjakattoista vanhaan kartanomiljööseen sopivaa uutta puutarhakaupunkia.
- Kartanon edustalta on poistettu kortteli ja siirretty muita kortteleita kauemmaksi. Tällä tavoin kartanorakennuksesta on avoin puistoyhteys asemakaavan keskuspuistoakseliin.





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 6

20.01.2022

- Päiväkotirakennus on siirretty uuteen kohtaan kartanon vanhan pajan viereen.
- Ollbäckenin ja Gretasbäckenin purolaaksoille on lisätty "luo"-merkintä turvaamaan alueen luonto- ja maisema-arvoja.

Muutokset on tarkemmin selostettu kaavaselostuksen luvussa 4.5.2.

Kaiken kaikkiaan kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten myötä arvioitu asukasmäärä alenee noin 400 asukkaalla, kaavaluonnoksen 3'300 asukkaasta kaavaehdotuksen 2'900 asukkaaseen. Kerrosalana vähennys on noin 18'000 k-m<sup>2</sup>. Muutos mahdollistaa matalamman, pienimittakaavaisemman rakenteen alueella ja samalla mm. kaavatalous ja KeNi-radon asukastavoite ei kuitenkaan vaarannu.

Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä ja uusia selvityksiä on valmistunut: selvitys pysäköintiratkaisuista, selvitys liiketiloista ja arkeologisia lisätutkimuksia. Alueen kunnallistekniikan suunnittelua on viety eteenpäin kaavaehdotuksen suunnittelun rinnalla. Rakentamisen laadusta on huolehdittu rakennustapaohjeella, jonka ehdotus on valmistunut.

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

### **Kaavaehdotuksen rakenne**

Asemakaavan lähtökohtana toimii Nikkilän kartano III -kaavarunko (2009, päivitys 2015), mutta kaavarungon yksityiskohtaisiin ratkaisuihin on tehty muutoksia. Kaavarungosta on hyödynnetty liittymispisteet nykyiseen katuverkkoon, sekä hulevesireittien periaate. Rakennettaviin alueisiin on tehty muutoksia saadun palautteen perusteella, jotta arvokkaimmat alueet on voitu säästää. Suurin ero verrattuna kaavarunkoon on aluerakenne, joka on "nikkiläläistetty" verrattuna kaavarungon geneerisempään sommitteluun: Nikkilälle on ominaista osittain ruutukaavamainen katuverkosto ja suoria mutta kuitenkin kapeita ja viihtyisiä katuja.

Suunnittelun tavoitteena on luoda klassinen viihtyisä puutarhamainen pikkukaupunki, "20-luvun suunnitelma 20-luvulle", joka toimii omaleimaisena asuinalueena Nikkilän keskustaan tukeutuen. Suunnitelmassa muodostetaan selkeitä rajoja rakennetun ympäristön ja ulkoilutilojen välille. Alueen eri kokonaisuuksille muodostuu vahva identiteetti.

Alueen runko muodostuu nykyisistä maasto-olosuhteista: vesien virtaamisreiteistä ja alueen kukkuloista. Vesien virtaamisreittien ympärille muodostetaan puistojen ja virkistysmetsien vyöhykkeitä, jotka halkovat alueen. Myös metsäisistä kukkuloista muodostuu virkistysalueita. Omana maastokokonaisuutena toimii Ollbäckenin laaja purolaakso, jota on



tarkoitus pitää avoimena niittymaisemana jatkossakin. Koko Nikkilän laajana ulkoilualueena säilyy Pohjanmetsä kaava-alueen pohjoispuolella.

Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja varten ja kartanon rakennukset osoitetaan suojeltaviksi asemakaavalla. Kartanon aluetta on jatkossakin tarkoitus pitää puistomaisena ja sille on annettu ympäristön säilyttämistä ohjaava kaavamerkintä.

Alueen etelä- ja keskiosaan sijoittuu kerrostaloalue, joka rajoittuu toisaalta metsäiseen kukkulaan ja toisaalta alueen keskuspuistoakseliin. Kerroskorkeudet ovat 3–4 kerrosta + ullakkokerros. Kerrostalojen lomassa on myös kaksikerroksisia rakennuksia. Kaksikerroksisten rivitalo-, pienkerrostalo- ja kytkettyjen omakotitalojen alueita on suunnittelu alueen pohjoiseen vievän pääkadun varrelle ja kartanorakennuksen eteläpuolelle. Talojen sijoittelulla muodostetaan selkeitä katumaisemia ja toisaalta rauhallisia sisäpihoja. Omakotitaloalueita on kaksi kokonaisuutta. Suunnitteluperiaatteena on luoda tiivis, mutta viihtyisä pientalovaltainen asuinalue, samaan tapaan kuin Suomen vanhoissa puukaupungeissa. Tämä saavutetaan sijoittamalla rakennukset kiinni katuun, jolloin suhteellisen pienillekin tonteille muodostuu iso vapaa piha-alue. Pihoja reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja, esim. etätö-, harrastustiloja tai vaikka sivuasunto. Näin tonteille syntyy noin 200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus, joka on joustavasti toimiva monenlaisissa perheasumisen muodoissa. Alueelle suunnitellaan lisäksi miniomakotitaloalueita. Näillä alueilla voidaan rakentaa noin kaksion kokoinen erillistalo omalla pienellä tontilla.

Suunnittelualueen laajuus on noin 89 hehtaaria. Suunnittelualueen rakennusoikeus on noin 169'000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 21'000 k-m<sup>2</sup> on varattu yleisille rakennuksille, etenkin koulukeskukselle. Alueella on vain vähän olemassa olevaa rakennuskantaa. Aluetehokkuus on  $e = 0,19$  kun huomioidaan asemakaavaan kuuluvat laajat virkistysalueet. Kerrostalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 53'000 k-m<sup>2</sup> ja maapinta-alasta pysäköintitontteineen noin 4,2 ha. Rivitalotyypisten kortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 54'000 k-m<sup>2</sup> ja maapinta-alasta noin 9,0 ha. Omakotitalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 41'000 k-m<sup>2</sup> ja maapinta-alasta noin 11,4 ha. Erilaisia puisto- ja muita viheralueita on noin 43,1 ha, eli noin 48 % kaava-alueen pinta-alasta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 2'900 asukkaalle.

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi keskusta-alueeksi ja ohjaa sen klassiseen hillittyyn puutarhamaiseen ilmeeseen. Rakennustapaohjeet on laadittu yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa ja osana kaava-aineistoa muodostavat sitovan osan alueen rakentamisen laadun varmistamisessa.

### Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 6

20.01.2022

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening r.f.
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat r.f.
- If Sibbo-Vargarna r.f.
- Sipoon puolesta ry

Kunnan sisäisille viranomaistahoille järjestetään kaavaehdotuksen esittelytilaisuus, jossa he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto käsittelee NG 8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan muutoksen ehdotuksen ja esittää kunnanhallitukselle asemakaavan muutoksen ehdotuksen käsittelyä. Asemakaavan muutoksen ehdotus arvioidaan myös maastossa kunnanhallituksen ja maankäyttöjaoston kanssa. Tämän jälkeen kunnanhallitus voi asettaa ehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja pyytää kaavaehdotuksesta tarpeelliset lausunnot, sekä antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Markanvändningssektionen behandlar förslaget till detaljplaneändring för NG8 Nickby gårds centrums och föreslår behandling av ändring av detaljplanen till kommunstyrelsen. Detaljplanens ändringförslag bedöms också i terrängen med kommunstyrelsen och markanvändningssektionen. Härpå kan kommunstyrelsen lägga planförslaget fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 6

20.01.2022

byggordningens, och begära behövliga utlåtanden, samt ge bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden enligt växelverkansrapporten.

Käsittely / Behandling

Kicka Lindroos ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Clara Lindqvist kannatti Kicka Lindroosin ehdotusta.

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

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Kicka Lindroosin pöytäämisehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Asian käsittelyä jatketaan, "jaa" (3 kpl): Ritva Tarvainen, Jarkko Sinda, Juhani Rantala

Kicka Lindroosin vastaehdotus, "ei" (4 kpl): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark

Kicka Lindroos föreslog att ärendet bordläggs. Clara Lindqvist understödde Kicka Lindroos förslag.

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

Ordföranden föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder ja Kicka Lindroos förslag om bordläggning röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Behandlingen av ärendet fortsätter, "ja" (3 st): Ritva Tarvainen, Jarkko Sinda, Juhani Rantala

Kicka Lindroos förslag om bordläggning, "nej" (4 st): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark

Päätös / Beslut

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto päätti laittaa asian pöydälle äänin 4-3.

Ordförande konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 4-3 beslutade att bordlägga ärendet.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 6

20.01.2022

#### Liitteet

Liite Bilaga 1 - NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava, asemakaavaehdotuskartta ja kaavamääräykset

Liite Bilaga 2 - NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava, asemakaavaehdotuksen selostus

Liite Bilaga 3 - NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava, asemakaavaehdotuksen havainnekuva

Liite Bilaga 4 - NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava, asemakaavaehdotuksen rakennustapaohje

Liite Bilaga 5 - NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava, asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet 1-13

Liite Bilaga 6 - NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava, asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet 14-15: palaute ja vastineet



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 7

20.01.2022

**Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.01.2022 § 7**

61/00.01.01.03/2022

Valmistelija / Beredare: hallintosihteeri / förvaltningssekreterare, Katja Eloranta katja.eloranta(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto merkitsee viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknar tjänsteinnehavarbesluten för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto merkitsi viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade tjänstemannabesluten för kännedom.

**Liitteet**

Liite Bilaga 1 - Joulukuun 2021 aikana vahvistetut kiinteistönluovutukset

Liite Bilaga 2 - Viranhaltijapäätökset 25.11.2021 - 13.1.2022



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 8

20.01.2022

## Ilmoitusasiat / Delgivningar

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.01.2022 § 8

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

- Keskustelua Pohjois-Paippisten osayleiskaavasta. Valtuustoryhmien välisten keskustelujen tulos ja evästyksset

- Kilpilahden ympäristövaikutusten arviointi

Delgivningarna antecknas för kännedom.

- Diskussion om delgeneralplan för Norra Paipis. Resultat och uppfatning om diskussion mellan fullmäktigegrupperna.

- Sköldviks miljökonsekvensbedömning

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto merkitsi ilmoitusasiat tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade delgivningarna för kännedom.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 9

20.01.2022

**Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräala kiinteistöstä 753-408-0004-0043 Olofs / Inköp av fast egendom, ostyckad område av fastigheten 753-408-0004-0043 Olofs**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.01.2022 § 9**

60/10.00.01.05.00/2022

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

Kunta on osallistunut kiinteistön 753-408-0004-0043 Olofs (24,9ha) tarjouskilpailuun. Myytävän kiinteistön määräala on rakentamaton ja sen pinta-ala on noin n. 24,9 ha. Kiinteistön määräalan pohjoisosa on Boxin kylätaajaman osayleiskaavassa varattu M –alueeksi, AT-2 -alueeksi sekä reilu 2ha:n laajuinen määräalan eteläinen alue Sipoo 2025 yleiskaavassa A -taajamatoimintojen alueeksi joka tulee asemakaavoittaa. Määräalan eteläosan lähistöllä kulkee energiayhtiön 110kV -voimajohto. Lisäksi kiinteistön määräalan eteläosa rajoittuu yksityistiehen.

Kunta on tehnyt tarjouskilpailussa myynnissä olleen kiinteistön määräalasta ehdollisen ostotarjouksen. Kunta on tarjonnut kiinteistön määräalaa ostettavaksi hintaan 299 000€. Myytävään määräalaan ei sisälly kiinteistörekisterin erityisoikeuksia.

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

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää, että Sipoon kunta ostaa kiinteistön määräalan 753-408-0004-0043 Olofs hintaan 299 000 euroa. Kiinteistön määräalan pinta-ala on noin 24,9 ha. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan laatimaan tämän päätöksen mukaisen kauppakirjan. Tonttipäällikkö, maankäyttöasiantuntija, maankäyttöinsinööri ja kehittämisspäällikkö, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirjat. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 29.4.2022 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillisiä päätöksiä.

Markanvändningssektionens beslutar att Sibbo kommun köper outbrutna område av fastigheten 753-408-0004-0043 Olofs till priset 299 000 €. Fastighetens områdets areal är ungefär 24,9 ha. Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att utarbete köpebrev enligt det här beslutet. Tomtchefen, markanvändningsexperten, markandvändningsingenjören och utvecklingschefen, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna köpebrevet. Köpebrevet måste undertecknas senast 29.4.2022, i annat fall förfaller detta beslut.

Käsittely / Behandling





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 9

20.01.2022

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt förslaget.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Karttaliite, määräala Olofs

Liite Bilaga 2 - karttaliite, sijaintikartta määräala Olofs



**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7, § 8**

### **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 pykälää: § 9

### 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 oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on

Sipoon kunnan kunnanhallitus

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo  
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2  
Sähköpostiosoite: kirjaamo(a)sipoo.fi  
Vaihde: +358 9 23531

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



### **Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

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

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

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

### **Pöytäkirja**

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