

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

---

**Aika / Tid** 16.03.2022 klo 17:03 - 21:57**Paikka / Plats** Juhlatalo, Brander Sali, Vanha vesitorninmäki 1 / Teams etäkokous**Käsittellyt asiat / Ärenden**

<b>§</b>	<b>Otsikko / Rubrik</b>	<b>Sivu / Sida</b>
§ 17	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	4
§ 18	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 19	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 20	S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli asemakaavaehdotus / Nya Borgåvägens handelsenhets detaljplaneförslag	7
§ 21	S30 Joensuun tila/Detaljplan för Joensuu gård	10
§ 22	Lisäajan myöntäminen kauppakirjan allekirjoittamiselle, Pähkinälehdon asemakaava-alue, K546T2 753-419-0004-1837 / Beviljande av en tilläggstid att underteckna köpebrevet, Hassellundens detaljplaneområde, K546T2 753-419-0004-1837, Kiiruna Asunnot Oy	13
§ 23	Tontin myynti, Pähkinälehdon asemakaava-alue, K545T1 753-419-0004-1838, As Oy Sipoon Puuhuippu / Försäljning av tomter, Hassellundens detaljplaneområde, K545T1 753-419-0004-1838, As Oy Sipoon Puuhuippu	16
§ 24	Tontinluovutuksen vaihtoehtoja, Sipoonranta / Tomtöverlåtelsens alternativ, Sibbostrand	27
§ 25	Sipoon puurakentamisen periaatteita / Sibbos träbyggandes principer	28
§ 26	G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava / Delgeneralplan för Norra Paipis	29
§ 27	KR3 Nikkilän kaavarunko, hyväksyminen / KR3 Planstomme för Nickby, godkännande	44
§ 28	NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavaehdotus / NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, planförslag	56
§ 29	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	78
§ 30	Ilmoitusasiat / Delgivningar	79



## Osallistujat / Deltagare

	<b>Nimi / Namn</b>	<b>Klo. / Kl.</b>	<b>Tehtävä / Uppgift</b>	<b>Lisätiedot / Tilläggsinformation</b>
<b>Läsnä / Närv.</b>	Rantala Juhani	17:03 - 21:57	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:03 - 21:57	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Tarvainen Ritva	17:03 - 21:57	jäsen/medlem	
	Lindroos Rasmus	17:03 - 21:57	jäsen/medlem	
	Sinda Jarkko	17:03 - 21:57	jäsen/medlem	
	Lindqvist Clara	17:03 - 21:57	jäsen/medlem	
	Oljemark Karl-Erik	17:03 - 21:57	jäsen/medlem	
	Väänänen Vili	17:03 - 21:57	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
<b>Muu/ Övriga</b>	Virtanen Tapio	17:03 - 21:46	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Siren Pirjo	17:03 - 21:57	esittelijä/föredragande	
	Eloranta Katja	17:03 - 21:57	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	
	Lyytinen Jarkko	17:03 - 21:57	asiantuntija/sakkunnig	
	Ylimäki Jani	17:03 - 17:33	asiantuntija/sakkunnig	
	Söderholm Dennis	17:03 - 21:57	asiantuntija/sakkunnig	
	Rouhiainen Anna-Leena	17:03 - 21:57	asiantuntija/sakkunnig	etänä / distans
	Lindqvist Kaj	17:03 - 21:57	kh:n edustaja/kst:s representant	etänä / distans

Allekirjoitukset  
Underskrift

Juhani Rantala

Katja Eloranta

puheenjohtaja  
ordförandepöytäkirjanpitäjä  
protokollförareKäsitellyt asiat  
Ärenden

§ 17 - 30

Pöytäkirja sähköisesti  
tarkastettu  
Protokollet elektroniskt  
justerat

Karl-Erik Oljemark

Jarkko Sinda

pöytäkirjantarkastaja

pöytäkirjantarkastaja



---

protokolljusterare

protokolljusterare

---

Pöytäkirjan nähtävilläpito  
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla  
24.3.2022 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor  
fr.om. 24.3.2022.

---



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 17

16.03.2022

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 17**

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

§ 18

16.03.2022

**Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 18**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Karl-Erik Oljemark ja Jarkko Sinda.

Till protokolljusterare valdes Karl-Erik Oljemark och Jarkko Sinda.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 19

16.03.2022

**Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 19**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 20

16.03.2022

### **S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli asemakaavaehdotus / Nya Borgåvägens handelsenhets detaljplaneförslag**

#### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 20**

82/10.02.03/2022

MAAJAOS §

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

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

Yksityisen maanomistajan kanssa on tehty kaavoituksen käynnistämissopimus (asianumero 6/2022). Kaavatyö on pantu vireille 17.2.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 17.2.2022 alkaen 18.3.2022 saakka.

#### **Kaavatyön tavoitteet**

Kaavatyö pohjautuu yksityisen maanomistajan kanssa joulukuussa 2021 tehtyyn kaavoituksen käynnistämissopimukseen. Käynnistämissopimuksen tarkoituksena on rakentaa uusi kaupanyksikkö suunnittelualueelle. Kaupanyksikkö lisäksi Söderkullan keskustan palveluita.

Sipoon kaupanselvityksen mukaan koko Söderkullan erikoiskaupan mitoituksesta toteutuu vain noin 30 prosenttia ja Söderkullan keskustassa erikoiskaupan määrä on vähäinen. Söderkullan keskustassa on siis tarvetta laajan tavaravalikoiman kaupalle.

Maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueella on voimassa Uuden Porvoontien kohdalla asemakaava T 7B, jossa Uuden Porvoontien alue on varattu kaduksi.

Sipoon strategiassa (valtuusto 29.1.2018) on linjattu tavoitteita. Strategian mukaisesti tavoitteena on mahdollistaa Sipoon kasvu vuosittain noin 600–800 asukkaalla. Tavoitteena on, että kasvu lisää kaupallisia palveluita, kehittää julkista liikennettä ja Sipoon seudullista merkitystä. Tämä asemakaava mahdollistaa kaupallisen palvelun kasvamisen.

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

#### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Kaavatyötä on jatkettu laatimalla asemakaavaehdotus.

#### **Kaavaehdotuksen rakenne**

Kaava-alueelle kuljetaan Uudelta Porvoontieltä uudelle asemakaavassa syntyvälle kadulle, josta edelleen kuljetaan kortteliin 52. Kevyt liikenne



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 20

16.03.2022

pääsee kaava-alueelle Uuden Porvoontien yli suojateitä pitkin. Uuden Porvoontien linja-autopysäkeiltä pääsee kaava-alueelle helposti.

Suojaviheralue jättää suojavälin asuinalueen ja kaupan korttelin väliin.

Kaava mahdollistaa 3000 kerrosneliön kokoisen kaupanyksikön toteuttamisen kortteliin 52. Kortteliin on mahdollista toteuttaa 95 autopaikkaa. Korttelin ulkorajat istutetaan kasvustolla. Ennen kaavan hyväksymistä tulee maankäytösopimuksen olla hyväksyty ja allekirjoitettu maaomistajan ja kunnan taholta. Maankäytösopimuksessa sovitaan kaavan toteutuksesta aiheutuvien kustannusten jaosta ja maankäyttömaksusta jolla tätä rahoitetaan.

### Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Sipoo - Rakennusvalvonta
- Sipoon Energia
- Itä-uudenmaan pelastuslaitos
- HSL

### Liitteet

- |         |   |
|---------|---|
| Liite 1 | Asemakaavaehdotuksen kaavakartta ja kaavamääräykset |
| Liite 2 | Asemakaavaehdotuksen selostus                       |
| Liite 3 | Asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet           |
| Liite 4 | Havainnekuva  |

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää ehdottaa kunnanhallitukselle asettaa S 31 Uuden Porvoontien kaupanyksikön asemakaavaehdotuksen materiaalit nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n j 1a maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningsavdelningen beslutar att för kommunstyrelsen föreslå att materialet för förslaget till detaljplan för en handelsenhet vid Nya Borgåvägen, S 31, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 20

16.03.2022

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

#### Liitteet

Liite Bilaga 1 - Asemakaavaehdotuksen kaavakartta ja kaavamääräykset, S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli asemakaavaehdotus

Liite Bilaga 2 - Asemakaavaehdotuksen selostus, S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli asemakaavaehdotus

Liite Bilaga 3 - Asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet, S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli asemakaavaehdotus

Liite Bilaga 4 - Havainnekuva, S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli asemakaavaehdotus



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 21

16.03.2022

### S30 Joensuun tila/Detaljplan för Joensuu gård

#### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 21

1151/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare Kaavoittaja / Planläggare Jenny Hölttä,  
jenny.holtta(at)sipoo.fi

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

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.2.2022.

Joensuun tilan asemakaava sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2021-2025. Kaavalla on tarkoitus mahdollistaa Joensuun tilan toiminnan kehittäminen mm. lisäämällä alueella vapaa-ajan-asumisen mahdollisuuksia. Samalla tutkitaan mahdollisuuksia omakotitalojen rakentamiseen ja palvelujen laajentamiseen alueella.

#### **Kaavatyön tavoitteet**

Suunnittelualue sijaitsee Uuden Porvoontien tuntumassa, noin 1,5 km Söderkullasta länteen. Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa Joensuun kartanon tuntumaan sen toimintaa tukevien loma-asuntojen ja asuintonttien rakentaminen. Samalla tutkitaan mahdollisuuksia palvelujen laajentamiseen alueella.

#### **Kaavoitusprosessin vaihe**

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

#### **Kaavaluonnoksen rakenne**

Suunnitelmassa alueella on kolme RA-korttelia. Kortteleista itäisin sijoittuu nykyisen frisbeekentän alueelle. Sen rakennusoikeus on määritelty rakennustehokkuusluvulla  $e=0,25$ .

Hitântien länsipuolelle on sijoitettu kaksi RA-kortteleista. Hitântien varressa sijaitseva kortteli on tiiviimpi ja koostuu rivitalomaisista tai kytketyistä rakennuksista. Mäen päällä sijaitseva kortteli koostuu erillistaloista. Korttelialueiden sisäisestä kunnallistekniikasta ja sen toteutuksesta sekä kaikista kustannuksista vastaa maanomistaja, ja liittymien liitoskohdista tulee olla sopimus Sipoon veden kanssa. Hitântie säilyy tienhoitokunnan tienä ja maanomistaja vastaa myös kaikista kaavan aiheuttamista tiehen liittymistä parannustoimista, ja tästä tulee sopia tiehoitokunnan kanssa.

Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 21

16.03.2022

Tavoitteena suunnittelussa on tiivihkön, mutta samalla pienimittakaavaisen ja ilmeeltään tasapainoisen kokonaisuuden luominen. Hankkeen maisemavaikutuksia pyritään minimoimaan mm. olemassa olevan puuston säästämistä koskevilla kaavamääräyksillä.

Tiiviimmällä osa-alueella on rakennusoikeutta 3500 k-m<sup>2</sup>. Alue tulee toteuttaa rivitalomaisesti tai kytkettyjen rakennusten avulla. Kerrosluku on II. Alueelle saa myös sijoittaa kioskirakennuksen.

Toisen RA-alueen rakennusoikeus on 8000 k-m<sup>2</sup>, josta 2000 k-m<sup>2</sup> on talousrakennuksia. Alueelle muodostuu hallinnanjakosopimuksella havainnepiirroksen mukaisesti hallinnanjakosopimuksella toteutettavia tontteja n. 40 kpl, joilla on vaihtelevan suuruinen rakennusoikeus. Ajatuksena on, että Uuden Porvoontien puolella olisi ainoastaan työ- ja harrastetiloja tai varastotiloja, jotka samalla muodostaisivat luontevan melumuurin Uuden Porvoontien suuntaan. Melualueella tämän rakennuksista muodostuvan melusuojan tulee olla rakennettu ennen kuin muuta rakentamista voidaan toteuttaa, jotta piha-alueiden melu on hallittua.

### Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Hitántien tiehoitokunta
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Rosk'n Roll
- Rakennusvalvonta
- Sipoon ympäristövalvonta
- Sipoon luonnonsuojelijat ry

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Joensuun tilan asemakaavan, kaava S30, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 21

16.03.2022

(planutkast med gällande material) för Detaljplan för Joensuu gård, plan S30, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

#### Liitteet

Liite 1 Bilaga 1 Asemakaavaluonnoskartta ja kaavamääräykset

Liite 2 Bilaga 2 Asemakaavaluonnoksen selostus

Liite 3 Bilaga 3 Asemakaavaluonnoksen selostuksen liitteet



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 59	08.09.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	16.03.2022

**Lisääjän myöntäminen kauppakirjan allekirjoittamiselle, Pähkinälehdon asemakaava-alue, K546T2 753-419-0004-1837 / Beviljande av en tilläggstid att underteckna köpebrevet, Hassellundens detaljplaneområde, K546T2 753-419-0004-1837, Kiiruna Asunnot Oy**

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 59

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

Sipoon kunta on neuvotellut tontin 753-419-0004-1837 K546 T2 myynnistä Kiiruna Asunnot Oy:lle. Tontti sijaitsee asemakaavan T 7A Pähkinälehdon laajennusosa A alueella ja sen pinta-ala on 2485 m<sup>2</sup>. Tontti on asemakaavassa varattu asuinrakennusten korttelialueeksi merkinnällä A-1. Tontilla on rakennusoikeutta 1000 k-m<sup>2</sup>. Tontti on lohkottu omaksi kiinteistöksi.

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

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

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

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

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

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan kauppakirja.

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

Markanvändningssektionen beslutar att Sibbo kommun säljer fastigheten



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 59	08.09.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	16.03.2022

753-419-0004-1837 K546T2 från Hassellundens detaljplaneområde till Kiiruna Asunnot Oy eller för ett under bildning varande bolags räkning.

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

Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att bereda köpebrevet.

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

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 22**

979/10.00.02.00/2021

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

Maankäyttöjaosto on päätöksellään 8.9.2021 §59 päättänyt myydä kiinteistön 753-419-0004-1837 K546T2 Kiiruna Asunnot Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun. Päätöksen mukaan kauppakirja piti allekirjoittaa 31.12.2021 mennessä. Tonttipäällikkö on päätöksellään 2.12.2021 §81/2021 myöntänyt lisäaikaa kauppakirjan allekirjoittamiselle 31.3.2022 asti. Hankkeen asuntojen markkinoinnissa on ilmennyt, että hankkeen asuntojen kokoa on kysynnän näkökulmasta muutettava suuremmiksi. Kiiruna Asunnot Oy pyytää tästä syystä lisäaikaa hankkeen markkinointiin. Sipoon kunnan asuntopoliittisesta näkökulmasta toimijoita halutaan kannustaa isompien asuntojen rakentamiseen.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää, että Sipoon kunta myöntää Kiiruna Asunnot Oy:lle lisäaikaa kiinteistön 753-419-0004-1837 K 546T2 kauppakirjan allekirjoittamiseen. Kauppakirja tulee allekirjoittaa 30.6.2022 mennessä. Muutoin pätee Maankäyttöjaoston 8.9.2021 §59 mukaiset ehdot.

Markanvändningssektionen beslutar, att Sibbo kommun beviljar tilläggstid för undertecknandet av köpebrevet om fastigheten 753-419-0004-1837 K



**Pöytäkirja / Protokoll**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 59	08.09.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	16.03.2022

546T2 till Kiiruna Asunnot Oy. Köpebrevet måste undertecknas senast 30.6.2022. Annars gäller de villkor enligt markanvändningssektionens beslut 8.9.2021 §59.

**Käsittely / Behandling**

**Päätös / Beslut** Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

**Liitteet**

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

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



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen § 8 18.01.2021  
Maankäyttöjaosto / § 23 16.03.2022  
Markanvändningssektionen

**Tontin myynti, Pähkinälehdon asemakaava-alue, K545T1 753-419-0004-1838, As Oy Sipoon Puuhuippu / Försäljning av tomter, Hassellundens detaljplaneområde, K545T1 753-419-0004-1838, As Oy Sipoon Puuhuippu**

128/10.00.02/2019, 268/10.00.02/2019, 45/10.00.02/2019, 723/10.00.02/2020

**MAAJAOS § 87**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.9.2018

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

Alfamark Oy tarjoutuu ostamaan Pähkinälehdon asemakaava-alueella olevan kerrostalokorttelin 545 tontin 1. Tontti on lohkottu kiinteistöksi K545T1, kiinteistötunnus 753-419-0004-1838. Kiinteistön pinta-ala on 2997 m<sup>2</sup>.

Kortteli 545 on asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-4). Tontin 1 rakennusoikeus on 2500 k-m<sup>2</sup>.

Tontin 1 kauppahinta on 575 000 €. Kauppasumma maksetaan kaupanteon yhteydessä. Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 5 % kauppahinnasta, 28 750 euroa, tämän päätöksen saatua lainvoiman. Varausmaksua ei palauteta, mikäli kiinteistökauppa ei toteudu. Muutoin varausmaksu hyvitetään kauppasummassa.

Hinta perustuvat Newsec Valuation Oy:n 30.6.2016 tekemän arvion Pähkinälehdon asemakaava-alueen tonttien markkina-arvoista.

Alfamark Oy rakentaa tontille puukerrostalon. Kyseessä ei ole ARA-kohde.

**Liite / Bilaga**

Liite 1/87. § MAAJAOS: Liitekartta

**Vt. kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta myy kiinteistön 753-419-0004-1838 Alfamark Oy:lle perustettavan yhtiön (Asunto Oy Sipoon Gneissinkulma) lukuun. Kauppahinta on 575 000 euroa, tämän lisäksi ostaja maksaa lohkomiskustannukset 990 euroa.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan tämän päätöksen mukainen kauppakirja.

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

Kauppakirja on allekirjoitettava ja kauppasumma maksettava viimeistään 31.12.2019. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 5 % kauppahinnasta, 28 750 euroa





Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 8	18.01.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 23	16.03.2022

tämän päätöksen saatua lainvoiman.

#### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun säljer fastighet 753-419-0004-1838 till Alfamark Oy för ett under bildning varande bolag Asunto Oy Sipoon Gneissinkulmas räkning. Köpesumman är 575 000 euro och därtill betalar köparen styckningskostnaderna 990 euro.

Mättings- och fastighetsenheten befullmäktigas att förbereda köpebrevet enligt det här beslutet.

Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna köpebrevet.

Köpebrevet måste undertecknas och köpesumman betalas senast den 31.12.2019. I annat fall förfaller detta beslut.

Sibbo kommun debiterar som reserveringsavgift 5 % av köpesumman, 28 750 euro efter att det här beslutet vunnit lagakraft.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

KH § 243

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 9.10.2018

#### **Liite / Bilaga**

Liite / Bilaga 1 / 243. § KH: Liitekartta

#### **Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta myy kiinteistön 753-419-0004-1838 Alfamark Oy:lle perustettavan yhtiön (Asunto Oy Sipoon Gneissinkulma) lukuun. Kauppahinta on 575 000 euroa, tämän lisäksi ostaja maksaa lohkomiskustannukset 990 euroa.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan tämän päätöksen mukainen kauppakirja.

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

Kauppakirja on allekirjoitettava ja kauppasumma maksettava viimeistään 31.12.2019. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 8	18.01.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 23	16.03.2022

Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 5 % kauppahinnasta, 28 750 euroa tämän päätöksen saatua lainvoiman.

#### **Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun säljer fastighet 753-419-0004-1838 till Alfamark Oy för ett under bildning varande bolag Asunto Oy Sipoon Gneissinkulmas räkning. Köpesumman är 575 000 euro och därtill betalar köparen styckningskostnaderna 990 euro.

Mättings- och fastighetsenheten befullmäktigas att förbereda köpebrevet enligt det här beslutet.

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

Köpebrevet måste undertecknas och köpesumman betalas senast den 31.12.2019. I annat fall förfaller detta beslut.

Sibbo kommun debiterar som reserveringsavgift 5 % av köpesumman, 28 750 euro efter att det här beslutet vunnit laga kraft.

Påttös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

MAAJAOS § 50

#### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 13.5.2019

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

Sipoon kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 9.10.2018 (§ 243) Pähkinälehdon asemakaava-alueen korttelin 545 tontin 1 myynnistä Alfamark Oy:lle. Alfamark Oy on perunut Pähkinälehdon asemakaava-alueen korttelin 545 tonttiin 1 kohdistuneen tonttivarauksensa. Ilmoitus tonttivarauksen perumisesta saapui kuntaan 25.2.2019.

Tila Group Oy tarjoutuu ostamaan Pähkinälehdon asemakaava-alueella olevan kerrostalokorttelin 545 tontin 1 perustettavan yhtiön As Oy Sipoon Gneissikulma nimiin. Tontti on lohkottu kiinteistöksi K545T1, kiinteistötunnus 753-419-0004-1838. Kiinteistön pinta-ala on 2997 m<sup>2</sup>.

Kortteli 545 on asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-4). Tontin 1 rakennusoikeus on 2500 k-m<sup>2</sup>.

Tontin 1 kauppahinta on 575 000 €. Kauppasumma maksetaan kaupanteon yhteydessä.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 8	18.01.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 23	16.03.2022

Hinta perustuvat Newsec Valuation Oy:n 30.6.2016 tekemän arvion Pähkinälehdon asemakaava-alueen tonttien markkina-arvoista.

Tila Group Oy rakentaa tontille nelikerroksisen puukerrostalon, johon tulee 46 asuntoa. Taloon rakennetaan 13 kpl yksiöitä, 25 kpl kaksioista ja 8 kpl kolmioita. Rakennukselle on tarkoitus hakea lupaa käyttää uusiutuvia energialähteitä, kuten maa- ja aurinkolämpöä kaukolämmön sijasta.

Kauppakirjaan kirjataan rakentamisvelvoite 3 vuotta.

Kyseessä ei ole ARA-kohde.

#### **Liitteet / Bilagor**

Liite 1/50.§ MAAJAOS: Sijaintikartta

Liite 2/50.§ MAAJAOS: Kartta myytävästä tontista

Liite 3/50.§ MAAJAOS: Alfamark Oy luopuu kiinteistöstä 753-419-0004-1838

#### **Vt. kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta kumoaa kunnanhallituksen päätöksen 9.10.2018 § 243 kiinteistön 753-419-0004-1838 myynnistä Alfamark Oy:lle ja että Sipoon kunta myy kiinteistön 753-419-0004-1838 Tila Group Oy:lle perustettavan yhtiön (Asunto Oy Sipoon Gneissinkulma) lukuun. Kauppahinta on 575 000 euroa, tämän lisäksi ostaja maksaa lohkomiskustannukset 990 euroa.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan tämän päätöksen mukainen kauppakirja.

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

Kauppakirja on allekirjoitettava ja kauppasumma maksettava viimeistään 31.10.2019. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

#### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun upphäver kommunstyrelsens beslutet 9.10.2018 § 243 om försäljning av fastigheten 753-419-0004-1838 till Alfamark Oy och att Sibbo kommun säljer fastigheten 753-419-0004-1838 till Tila Group Oy för ett under bildning varande bolags (Asunto Oy Sipoon Gneissinkulma) räkning. Köpesumman är 575 000 euro och därtill betalar köparen styckningskostnaderna 990 euro.

Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att förbereda köpebrevet enligt det här beslutet.

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



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 8	18.01.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 23	16.03.2022

Köpebrevet måste undertecknas och köpesumman betalas senast den 31.10.2019. I annat fall förfaller detta beslut.

#### Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

#### Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

---

KH § 191

#### Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 21.5.2019

#### **Liitteet / Bilagor**

Liite 1/ 191.§ KH: Sijaintikartta

Liite 2/ 191.§ KH: Kartta myytävästä tontista

Liite 3/ 191.§ KH: Alfamark Oy luopuu kiinteistöstä 753-419-0004-1838

#### **Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta kumoo kunnanhallituksen päätöksen 9.10.2018 § 243 kiinteistön 753-419-0004-1838 myynnistä Alfamark Oy:lle ja että Sipoon kunta myy kiinteistön 753-419-0004-1838 Tila Group Oy:lle perustettavan yhtiön (Asunto Oy Sipoon Gneissinkulma) lukuun. Kauppahinta on 575 000 euroa, tämän lisäksi ostaja maksaa lohkomiskustannukset 990 euroa.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan tämän päätöksen mukainen kauppakirja.

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

Kauppakirja on allekirjoitettava ja kauppasumma maksettava viimeistään 31.10.2019. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

#### **Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun upphäver kommunstyrelsens beslutet 9.10.2018 § 243 om försäljning av fastigheten 753-419-0004-1838 till Alfamark Oy och att Sibbo kommun säljer fastigheten 753-419-0004-1838 till Tila Group Oy för ett under bildning varande bolags (Asunto Oy Sipoon Gneissinkulma) räkning. Köpesumman är 575 000 euro och därtill betalar köparen styckningskostnaderna 990 euro.

Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att förbereda köpebrevet enligt det här beslutet.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 8	18.01.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 23	16.03.2022

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

Köpebrevet måste undertecknas och köpesumman betalas senast den 31.10.2019. I annat fall förfaller detta beslut.

#### Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

#### Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

#### MAAJAOS § 108

#### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.9.2019

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

Kunnanhallitus on päättänyt kokouksessaan 21.5.2019 § 191 tontin myymisestä Tila Group Oy:lle Pähkinälehdon asemakaava-alueella korttelissa 545.

Tila Group Oy pyytää lisäaikaa oheisen liitekartan mukaisen tontin kauppakirjan allekirjoittamiseen vuoden 2019 loppuun asti. Kunnanhallituksen aiemman päätöksen mukaan kauppakirjan allekirjoittamisen määräaika on 31.10.2019. Perusteena määräajan pidentämiseen on rakennuttajan vaihtuminen ja rahoituksen uudelleenjärjestelyt.

#### **Liitteet / Bilagor**

Liite 1/108. § MAAJAOS: Sijaintikartta

Liite 2/108. § MAAJAOS: Kartta myytävästä tontista

Liite 3/108. § MAAJAOS: Tila Group Oy:n hakemus kauppakirjan allekirjoittamisen määräajan pidentämisestä

#### **Vt. kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta jatkaa kunnanhallituksen tekemän myyntipäätöksen (21.5.2019 § 191) mukaisen kauppakirjan allekirjoittamisen määräaikaan 31.12.2019 saakka. Muilta osin aiemmin tehty päätös jää voimaan.

#### **Tf. utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun förlänger den i kommunstyrelsens försäljningsbeslut (21.5.2019 § 191) utsatta tiden för undertecknandet av köpebrevet till 31.12.2019. Till övriga delar förblir beslutet i kraft.

#### Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 8	18.01.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 23	16.03.2022

**Beslut**

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

KH § 300

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 14.10.2019**Liitteet / Bilagor**

Liite 1/300. § KH: Sijaintikartta

Liite 2/300. § KH: Kartta myytävästä tontista

Liite 3/300. § Kh: Tila Group Oy:n hakemus kauppakirjan allekirjoittamisen määräajan pidentämisestä

**Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta jatkaa kunnanhallituksen tekemän myyntipäätöksen (21.5.2019 § 191) mukaisen kauppakirjan allekirjoittamisen määräaika 31.12.2019 saakka. Muilta osin aiemmin tehty päätös jää voimaan.

**Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun förlänger den i kommunstyrelsens försäljningsbeslut (21.5.2019 § 191) utsatta tiden för undertecknandet av köpebrevet till 31.12.2019. Till övriga delar förblir beslutet i kraft.

**Päätös**

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

**Beslut**

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

MAAJAOS § 97

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 9.12.2020

Valmistelija/Beredare: vs tonttipäällikkö / tf. tomtchef Dan Tallberg  
dan.tallberg(at)sipoo.fi

Tontista tehtyjen aiempien myyntipäätösten aikarajat ovat menneet umpeen eikä tonttia ole myyty. Kunnan tontinluovutusperiaatteiden mukaan yli kaksivuotta myynnissä olleet yhtiömuotoiset tontit voidaan myös vuokrata

HaTi Group Oy tarjoutuu vuokramaan Pähkinälehdon asemakaava-alueella olevan kerrostalokorttelin 545 tontin 1. Tontti on lohkottu kiinteistöksi K545 T1, kiinteistötunnus 753-419-0004-1838. Kiinteistön pinta-ala on 2 997 m<sup>2</sup>.

HaTi Group Oy on äskettäin perustettu, Harmet Finland OU:n, TILA Group Oy:n ja Board Advisory Group Oy:n omistama yhtiö, joka toimii hankeen rakennuttajana.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 8	18.01.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 23	16.03.2022

Kortteli 545 on asemakaavan mukaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-4). Tontin 1 rakennusoikeus on 2 500 k-m<sup>2</sup>.

Tontin 1 kauppahinta on 575 000 €. Tontin vuosivuokra on kunnan tontinluovutus periaatteiden mukaisesti 6% kauppasummasta eli 34 500 €/vuosi. Vuokra-aika on 50 vuotta. Hinta perustuvat Newsec Valuation Oy:n 30.6.2016 tekemän arvion Pähkinälehdon asemakaava-alueen tonttien markkina-arvoista. Vuokralaisella on oikeus lunastaa tontti vuokra-aikana markkinahintaan.

Tontin varausmaksu 28 750 euroa (5% myyntihinnasta) on maksettava kahden viikon kuluessa vuokrauspäätöksen saatua lainvoiman, muutoin vuokrauspäätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Tontin vuokraaja sitoutuu asettamaan vuokraoikeuteen Sipoon kunnalle ensimmäiselle etusijalle pantin, joka vastaa 20% tontin kauppahinnasta eli 115 000€.

HaTi Group Oy rakentaa tontille puukerrostalon, johon tulee 46 huoneistoa. Huoneistot ovat omistusasuntoja. Rakennus on 4-kerroksinen puurakenteinen hissillinen asuinkerrostalo. Huoneistoala on alustavasti 2 165 m<sup>2</sup>.

#### **Liite / Bilaga**

Liite 1/ 97.§ MAAJAOS: Liitekartta

Liite 2/ 97.§ MAAJAOS: Sijaintikartta

Liite 3/ 97.§ MAAJAOS: Vuokraushakemus Hati Group (ei julkaistava)

#### **Kehitysjohdajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa kiinteistön 753-419-0004-1838 HaTi Group Oy:lle perustettavan yhtiön (Asunto Oy Sipoon Gneissinkulma) lukuun. Vuosivuokra on 34 500 euroa/vuosi, joka sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokra-aika 50 vuotta.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelemaan tämän päätöksen mukainen vuokrasopimus.

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

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.6.2021. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Varausmaksu 5 % kauppahinnasta, 28 750 euroa tulee maksaa tämän päätöksen saatua lainvoiman.

#### **Utvecklingsdirektörens förslag**



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 8	18.01.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 23	16.03.2022

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun arrenderar fastigheten 753-419-0004-1838 till HaTi Group Oy för ett under bildning varande bolag Asunto Oy Sipoon Gneissinkulmas räkning. Åsarrendet är 34 500 euro och binds till levnadskostnadsindexet. Arrendetiden är 50 år.

Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att förbereda arrendeavtalet enligt det här beslutet.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna arrendeavtalet.

Arrendeavtalet måste undertecknas senast den 30.6.2021. I annat fall förfaller detta beslut.

Reserveringsavgift 5 % av köpesumman, 28 750 euro bör betalas efter att det här beslutet vunnit lagakraft.

**Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

**Beslut**

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

---

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 18.01.2021 § 8

**Esittelijä / Föredragande** Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

**Ehdotus / Förslag**

Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta vuokraa kiinteistön 753-419-0004-1838 HaTi Group Oy:lle perustettavan yhtiön (Asunto Oy Sipoon Gneissinkulma) lukuun. Vuosivuokra on 34 500 euroa/vuosi, joka sidotaan elinkustannusindeksiin ja vuokra-aika 50 vuotta.

Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan valmistelevaan tämän päätöksen mukainen vuokrasopimus.

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

Vuokrasopimus on allekirjoitettava viimeistään 30.6.2021. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Varausmaksu 5 % kauppahinnasta, 28 750 euroa tulee maksaa tämän päätöksen saatua lainvoiman.





Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 8	18.01.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 23	16.03.2022

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun arrenderar fastigheten 753-419-0004-1838 till HaTi Group Oy för ett under bildning varande bolag Asunto Oy Sipoon Gneissinkulmas räkning. Årsarrendet är 34 500 euro och binds till levnadskostnadsindexet. Arrendetiden är 50 år.

Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att förbereda arrendeavtalet enligt det här beslutet.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna arrendeavtalet.

Arrendeavtalet måste undertecknas senast den 30.6.2021. I annat fall förfaller detta beslut.

Reserveringsavgift 5 % av köpesumman, 28 750 euro bör betalas efter att det här beslutet vunnit lagakraft.

## Käsittely / Behandling

### Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

## Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 23

329/10.00.02.00/2022

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

Kunnanhallitus on päätöksellään 18.1.2021 § 8 päättänyt vuokrata kiinteistön 753-419-0004-1838 HaTi Group Oy:lle perustettavan yhtiön (Asunto Oy Sipoon Gneissinkulma) lukuun. Sipoon kunnan ja HaTi Group Oy:n (tai perustettavan yhtiön lukuun) välinen vuokrasopimus on allekirjoitettu kunnan puolesta 23.2.2021.

Hati Group Oy on perustanut asunto-osakeyhtiön nimeltä As Oy Sipoon Puuhiippu ja on esittänyt kunnalle vuokrasopimuksen mukaisesti kiinteistön ostamista edellä mainitulle perustetulle As Oy:lle.

Hankeelle on myönnetty rakennuslupa ja rakentaminen alkaa keväällä 2022. Asunnot valmistuvat arviolta loppukesästä 2023. Kohteeseen rakennetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 8	18.01.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 23	16.03.2022

**Ehdotus / Förslag** Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta myy kiinteistön 753-419-0004-1838 As Oy Sipoon Puuhuipulle. Kauppahinta on 575 000 euroa. Tämän lisäksi ostaja maksaa lohkomiskustannukset 990 euroa. Kauppakirja tulee allekirjoittaa ja kauppahinta tulee maksaa viimeistään 30.6.2022 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

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

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun säljer fastigheten 753-419-0004-1838 till As Oy Sipoon Puuhuippu. Köpesumman är 575 000 euro och därtill betalar köparen styckningskostnaderna 990 euro. Köpebrevet måste undertecknas och köpesumman betalas senast den 30.6.2022. I annat fall förfaller detta beslut.

Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att förbereda köpebrevet enligt det här beslutet.

Tomtchef, markanvändningsingenjör och markanvändningsexpert, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna köpebrevet.

**Käsittely / Behandling**

**Päätös / Beslut** Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

**Liitteet**

Liite / Bilaga 1: Kartta myytävästä tontista, Pähkinälehdon asemakaava-alueen tontinmyynti, kortteli 545 tontti 1, Tila Group Oy

Liite / Bilaga 2: Sijaintikartta, Pähkinälehdon asemakaava-alueen tontinmyynti, kortteli 545 tontti 1, Tila Group



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 24

16.03.2022

**Tontinluovutuksen vaihtoehtoja, Sipoonranta / Tomtöverlåtelsens alternativ, Sibbostrand**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 24**

347/10.00.02.03/2022

Valmistelija / Beredare: kehitysjohtaja / utvecklingsdirektör, Pirjo Siren  
pirjo.siren(at)sipoo.fi

Sipoonrannan tontinluovutuksen vaihtoehtoja esitellään kokouksessa.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Merkitään tiedoksi / Antecknas för kännedom

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto päätti merkitä asian tiedoksi.

Markanvändningssektionen beslutade att anteckna ärenden för kännedom.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 25

16.03.2022

## Sipooon puurakentamisen periaatteita / Sibbos träbyggandes principer

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 25

348/10.03.01.00.00/2022

Valmistelija / Beredare: kehitysjohtaja / utvecklingsdirektör, Pirjo Siren,  
pirjo.siren(at)sipoo.fi>

Sipooon puurakentamisen periaatteita esitellään kokouksessa

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Merkitään tiedoksi / Antecknas för kännedom

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto päätti merkitä asian tiedoksi.

Markanvändningssektionen beslutade att anteckna ärenden för kännedom.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022

## G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava / Delgeneralplan för Norra Paipis

Kokouskäsittelyt vuosilta 2013-2020 löytyy liitteestä 13.

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.03.2021 § 21

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

#### Kaavaprosessin vaiheet:

Pohjois-Paippisten osayleiskaava tuli vireille helmikuussa 2016. Osayleiskaavan laatimisessa on sovellettu uutta paikkatietopohjaisiin edullisuusvyöhykkeisiin perustuvaa menetelmää rakennusoikeuden mitoituksessa. Osayleiskaava oli myös alussa tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena siten, että yleiskaava toimisi suoraan rakennusluvan perusteena (MRL 44 §). Osayleiskaavaehdotuksia käsiteltiin maankäyttöjaostossa 21.11.2016. Osayleiskaavaehdotuksia käsiteltiin maankäyttöjaostossa 27.11.2017, 19.3.2018, 24.9.2018, 19.11.2018 sekä kunnanhallituksessa 12.2.2019.

Osayleiskaava lähetettiin takaisin valmisteluun yhteensä viisi kertaa. Kaavan mitoitusta ja rakentamisalueiden laajuutta on kasvatettu osayleiskaavatyön aiemmissa vaiheissa kunnanhallituksen päätösten mukaisesti. Osayleiskaavaehdotuksessa uusia rakennuspaikkoja oli 383 kpl, ensimmäisessä ehdotuksessa (11/2017) 352 kpl, toisessa ehdotuksessa (3/2018) 389 kpl, kolmannessa ehdotuksessa (9/2018) 451 kpl ja nähtäville 25.2.–15.4.2019 menneessä osayleiskaavaehdotuksessa 494 kpl.

Osayleiskaavaehdotuksesta (nähtävillä MRL:n mukaisesti 25.2.-15.4.2019) saatiin lausunnot mm. seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, HSL, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Porvoon museo, Sipoon rakennusvalvonta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Sipoon vesi, Metsähallitus, Järvenpään kaupunki, Pornaisten kunta. Annetuissa lausunnoissa kaavaratkaisun arvioitiin mahdollistavan koko kunnan ja kaupunkiseudun tasolla arvioituna liian paljon asema- ja kaava-alueiden ulkopuolelle sijoitettavaa uudisrakentamista. Erityisesti viranomaislausunnoissa tuotiin esille huoli kaavaratkaisun tuottaman yhdyskuntarakenteen kestävydestä, rakennuspaikkojen runsaasta määrästä sekä rakentamisen sijoittumisesta kunnan olevien taajama-alueiden ulkopuolelle.

Osayleiskaavaehdotuksesta jätettiin yhteensä 51 muistutusta, joissa muutamassa oli allekirjoittajina useampia maanomistajia. 4 muistutusta tuli alueella toimivilta yhteisöiltä. Useiden maanomistajien allekirjoittamissa yhteiskirjelmissä korostui huoli sijainniltaan ohjeellisten ulkoilureittien liian



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022

yksityiskohtaiseksi koetusta esittämisestä kaavamateriaaleissa sekä Kaskelantien varrelle sijoittuvaan, yksityiseen hankkeeseen pohjautuvaan siirtolapuutarha-alueeseen kohdistunut kritiikki. Monet muistutuksista koskivat yksittäisille kiinteistöille osoitettua rakennuspaikkojen määrää tai paikkojen sijoittumista kiinteistöjen alueella. Muistutuksissa otettiin kantaa myös esimerkiksi erityisiä ympäristöarvoja sisältävien maa- ja metsätalousalueiden (MY-alueet) rajautumiseen eri osissa suunnittelualuetta.

Osayleiskaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet. Tarkemmin osayleiskaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä näihin annettuihin vastineisiin voi tutustua korjatun kaavaehdotuksen kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa.

Vuoden 2019 kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kunnan maankäyttöjaosto (8.4.2020) ja kunnanhallitus (20.4.2020) ovat linjanneet uuden, korjatun kaavaehdotuksen laatimisesta hyväksymiensä, päivitettyjen suunnitteluperiaatteiden pohjalta. Erityisesti kaavan mitoitusta on kehitetty rakennuspaikkamäärältään maltillisempaan Sipoon nykyisen yleiskaavan 2025 määrittelemään suuntaan.

Lausunnoista ja muistutuksista vastineineen on laadittu kaavaehdotuksen liitteenä oleva vastineraportti. Ennen kaikkea saatu palaute on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin laadituissa korjatuissa suunnitteluperiaatteissa ja niiden pohjalta laaditussa korjatussa kaavaehdotuksessa.

Pohjois-Paippisten osayleiskaavan työkokous pidettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 19.11.2020. Kokouksessa esiteltiin päivitetty suunnitteluperiaatteet ja käytiin läpi kaavaehdotuksesta saatu palaute. ELY-keskus piti suunnitteluperiaatteita pääosin oikean suuntaisina, mutta osittain riittämättöminä tai ristiriitaisina mm. muuhun seudulliseen alueidenkäytön ohjaukseen nähden. Työkokouksessa saatu palaute huomioitiin korjatun kaavaehdotuksen laadinnassa aiemmin kunnanhallituksessa päätettyjen periaatteiden puitteissa ja mm. kaavaselostusta täydennettiin.

Osayleiskaavaehdotuksesta saadun palautteen, ELY-keskuksen kanssa käydyn työneuvottelun ja päivitettyjen suunnitteluperiaatteiden pohjalta on laadittu korjattu osayleiskaavaehdotus. Samalla on päivitetty kaavatyön pohjaksi tehtyä liikenneselvitystä.

### **Korjatun kaavaehdotuksen periaatteet ja tarkistettu ehdotus:**

Kunnanhallitus hyväksyi 20.4.2020 alla olevat Pohjois-Paippisten tarkistetun osayleiskaavaehdotuksen suunnitteluperiaatteet. Kunkin



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022

suunnitteluperiaatteen yhteydessä on alla kuvattu, miten periaate näkyy tarkistetussa osayleiskaavaehdotuksessa:

### **Kaksiasuntoisuuden mahdollisuus poistetaan osayleiskaavamääräyksistä.**

Kaksiasuntoisuus poistettiin korjatusta kaavaehdotuksesta, ensimmäisestä ehdotuksesta saadun palautteen vuoksi ja kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti.

### **Sivuasunto jätetään käsittelemättä osayleiskaavamääräyksissä.**

Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen täydentäminen sivuasuntoja koskien, on käynnissä. Osayleiskaavan etenemistä sitovat kunnanhallituksen ja -valtuuston periaatteet, joiden mukaisesti sivuasunnot jätetään käsittelemässä kaavassa. Sivuasuntoa ohjaavat määräykset on tasapuolisempaa maanomistajille ratkaista koko kunnan alueella rakennusjärjestyksessä eikä yksittäisellä kaava-alueella.

### **Sipoon kunnanvaltuuston aiemman päätöksen 15.6.2015 mukaisesti poikkileikkausajankohtana säilytetään vuosi 2000.**

Osayleiskaavassa ohjeelliset rakennuspaikat osoitetaan kiinteistökohtaisesti pohjautuen kaavatyössä laadittavaan mitoitusaulukkoon, joka perustuu työssä määriteltäviin uudisrakentamisen edullisuusvyöhykkeisiin. Mitoituksen poikkileikkausvuotena käytetään maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi kunnanvaltuuston päätöksen (KV 44§, 15.6.2015) mukaisesti vuotta 2000. Ajankohta on luonteva suunnittelualan rakentamishistorian valossa ja yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta.

Kaavaa valmisteltaessa on arvioitu, että mitoituksen poikkileikkausvuoden asettaminen 20 vuotta nykyhetkeä aiempaan ajankohtaan on riittävän pitkä aika varmistamaan kiinteistöjen nykyisten omistajien välinen tasapuolinen kohtelu sekä estämään tilanteet, jossa viime aikoina suoritettujen kiinteistön lohkomiset tuottaisivat maanomistajille epätasapuolisesti jakautuvia hyötyjä verrattuna kiinteistöään lohkomattomiin maanomistajiin.

### **MRL 44 §:ää ei sovelleta osayleiskaavatyön loppuun saattamisessa.**

Rakennuspaikat osoitetaan ohjeellisina ja jokainen paikka vaatii suunnittelutarveratkaisun ennen rakennusluvan myöntämistä. Uuden osayleiskaavaehdotuksen valmistelussa luovuttiin myös pyrkimyksestä soveltaa MRL 44§:n mukaista mahdollisuutta myöntää alueelle rakennuslupia suoraan yleiskaavan pohjalta, koska saatujen lausuntojen pohjalta edellytyksiä tälle ei nähty riittäviksi.

Vaadittua suunnittelun tarkkuustasoa kunkin rakennuspaikan olosuhteiden selvittämisessä ja suunnittelussa ei katsottu maankäyttöjaoston (8.4.2020)



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022

ja kunnanhallituksen (20.4.2020) hyväksymien uusien suunnitteluperiaatteiden pohjalta tarkoituksenmukaiseksi. Ratkaisut olisivat edellyttäneet liian tarkkaa suunnittelua osayleiskaavatasolle.

### **Muutokset korjatussa ehdotuksessa tiivistetysti:**

Korjatussa ehdotuksessa uudisrakentamisen paikkoja on osoitettu siten, että rakennuspaikoilla kyetään vastaamaan, Sipoon yleiskaavan 2025 mahdollistamissa määrin, alueen uusien rakennuspaikkojen kysyntään alueella. Kaava mahdollistaa suunnittelualueelle 384 uutta rakentamispaikkaa, mikä vastaa noin 900 uutta asukasta. Mitoitus vastaa määrällisesti kaavaluonnosta, ja se asettuu myös Sipoon yleiskaava 2025:n mukaisen kantatilamitoituksen (372 rakennuspaikkaa) tasolle.

Vesi- ja viemäriverkkojen läheisyys on huomioitu rakentamisen määrää ohjaavassa mitoituksessa edullisuutta lisäävinä tekijöinä, ja näiden painoarvoa on kaavatyön aikana kasvatettu maankäyttöjaoston 19.3.2018 tekemän linjauksen mukaisesti. Näin nykyinen vesi- ja viemäriverkosto tukee osaltaan kaavan tavoitteita olemassa olevan infrastruktuurin täysimääräisestä hyödyntämisestä. Vesihuollon pääverkoston kapasiteetti ei siis ole esteenä alueiden kehittämiselle.

Osoitetut rakennuspaikat toteutuvat vähitellen, yksittäisten maanomistajien tarpeiden mukaisesti, ja kokemukset ovat osoittaneet, että tämänkaltaisilla maaseutumaisilla alueilla huomattava osuus kaavan sallimista rakennuspaikoista ei ollenkaan ajankohtaistu kaavan voimassaoloaikana. Kaavassa esitettyjen uusien rakennuspaikkojen toteutumisen on arvioitu jakautuvan noin 25 vuoden aikajänteelle, jolloin vuosittain alueella käynnistettäisiin keskimäärin enintään noin 15 omakotitalon rakentaminen.

Muutosten myötä yksikään kiinteistö ei ole menettänyt ainoata rakennuspaikkaansa, sillä kaavan mitoitukseen sisältyy jo aiemmin linjattu lisäehto, joka varmistaa rakennuspaikan rakentamattomille kiinteistöille vyöhykkeillä 1–4.

Rakennuspaikat on osoitettu ohjeellisina kaavaselostuksen liitekartalla, ja paikkojen toteutus edellyttää aina erillistä suunnittelutarveratkaisua. Rakennuspaikat eivät aiemmasta poiketen mahdollista lähtökohtaisesti kaksiasuntoisten asuinrakennusten toteuttamista. Rakennuspaikalle sallitusta rakentamisen määrästä ja muista ominaisuuksista säädetään kunnan rakennusjärjestyksessä, jota noudatetaan kaava-alueella.

Kyläalueiden (AT-1, AT-2) laajuutta on tarkistettu alaspäin. Merkittävä osa aiemmassa kaavaehdotuksessa esitetyistä AT-2-alueista on esitetty M-1-





Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022

aluemerkinällä, joka kuvaa väljempiä maaseutuasuituksen keskittymiä varsinaisen kyläalueen ulkopuolella.

Kaavan liikenneselvityksiä on päivitetty ja täydennetty. Kaavan liitteeksi on myös laadittu ohjeellinen liittymätarkastelu alueen yksityistieverkon täydentämiseksi siten, että uudet ohjeelliset rakennuspaikat saadaan kytkettyä tieverkkoon minimoiden liittymien kokonaismäärän yleisellä tieverkolla. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys Linsvedintien varrella on osoitettu aiempaa laajempaan, Pornaisten rajalle saakka, pohjautuen kunnan kävelyn ja pyöräilyn palveluverkkoselvityksen tavoitteisiin. Haarajoen asemalle suuntautuvia jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeita on tarkennettu. Ulkoilureitit on puolestaan esitetty kaavassa aiempaa yleispiirteisemmin, strategisina yhteystarpeina.

Alueella sijaitsevien pohjavedenottamoiden, vedenkäsittelylaitoksen ja tietoliikennemastolle varatun alueen kaavamerkinät on eroteltu toisistaan. Vedenkäsittelylaitoksen suoja-alue on poistettu Keski-Uudenmaan veden tarkennetun linjauksen pohjalta.

Pilaantuneiden maiden kohteiden (PIMA-kohteet) esittämistä kaavakartalla on tarkennettu, ja kaavaselostukseen on liitetty kartta ja taulukko esitetyistä Matti-tietokannan kohteista.

Kummelbergetin SL-alueen yksityiskohtaista rajautumista on tarkistettu yksittäisten kiinteistöjen osalta yhteistyössä Uudenmaan liiton kanssa.

Kaavaan on tehty muistutusten pohjalta yksittäisiä kiinteistöjä koskevia tarkistuksia.

Kaavaehdotukseen tehtyjen, paikoin varsin merkittävien muutoksien johdosta korjattu osayleiskaavaehdotus tullaan asettamaan uudelleen ehdotuksena nähtäville MRA:n 32 § mukaisesti.

### Lausunnonantajat

Osayleiskaavan korjatusta ehdotuksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Väylävirasto
- Uudenmaan liitto
- Järvenpään kaupunki
- Keravan kaupunki
- Tuusulan kunta
- Pornaisten kunta
- Mäntsälän kunta



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022

- Museovirasto
- Porvoon museo – Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Sipoon vesi
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan / Sipoon Energia Oy
- Gasum Oy
- Metsäkeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Sipoon yrittäjät ry
- Sipoon seurakunnat
- Västra Paipis Jaktförening rf

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja että Pohjois-Paippisten korjattu osayleiskaavaehdotus 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 förslagetets utlåtanden och anmärkningar och lägga fram Norra Paipis delgeneralplaneförslag i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 32 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Käsittely / Behandling Esittelijä muutti ehdotuksena.

Muutettu ehdotus / Ändrat förslag

Maankäyttöjaostoa tiedotetaan osayleiskaavaehdotuksesta. Tiedotus ja käyty keskustelu merkitään tiedoksi.

Markanvändningssektionen informeras om delgeneralplanen. Informationen och den förda diskussion antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 26**

393/10.02.02/2021

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

Kaavaprosessin vaiheet:

Pohjois-Paippisten osayleiskaava tuli vireille helmikuussa 2016. Osayleiskaavan laatimisessa on sovellettu uutta paikkatietopohjaisiin edullisuusvyöhykkeisiin perustuvaa menetelmää rakennusoikeuden mitoituksessa. Osayleiskaava oli myös alussa tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena siten, että yleiskaava toimisi suoraan rakennusluvan perusteena (MRL 44 §). Osayleiskaavaluonnosta käsiteltiin maankäyttöjaostossa 21.11.2016. Osayleiskaavaehdotuksia käsiteltiin maankäyttöjaostossa 27.11.2017, 19.3.2018, 24.9.2018, 19.11.2018 sekä kunnanhallituksessa 12.2.2019.

Osayleiskaava lähetettiin takaisin valmisteluun yhteensä viisi kertaa. Kaavan mitoitusta ja rakentamisalueiden laajuutta on kasvatettu osayleiskaavatyön aiemmissa vaiheissa kunnanhallituksen päätösten mukaisesti. Osayleiskaavaluonnoksessa uusia rakennuspaikkoja oli 383 kpl, ensimmäisessä ehdotuksessa (11/2017) 352 kpl, toisessa ehdotuksessa (3/2018) 389 kpl, kolmannessa ehdotuksessa (9/2018) 451 kpl ja nähtäville 25.2.–15.4.2019 menneessä osayleiskaava-ehdotuksessa 494 kpl.

Osayleiskaavaehdotuksesta (nähtävillä MRL:n mukaisesti 25.2.-15.4.2019) saatiin lausunnot mm. seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, HSL, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Porvoon museo, Sipoon rakennusvalvonta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Sipoon vesi, Metsähallitus, Järvenpään kaupunki, Pornaisten kunta. Annetuissa lausunnoissa kaavaratkaisun arvioitiin mahdollistavan koko kunnan ja kaupunkiseudun tasolla arvioituna liian paljon asema-kaava-alueiden ulkopuolelle sijoitettavaa uudisrakentamista. Erityisesti viranomaislausunnoissa tuotiin esille huoli kaavaratkaisun tuottaman yhdyskuntarakenteen kestävydestä, rakennuspaikkojen runsaasta määrästä sekä rakentamisen sijoittumisesta kunnan olevien taajama-alueiden ulkopuolelle.

Osayleiskaavaehdotuksesta jätettiin yhteensä 51 muistutusta, joissa muutamassa oli allekirjoittajina useampia maanomistajia. 4 muistutusta tuli alueella toimivilta yhteisöiltä. Useiden maanomistajien allekirjoittamissa yhteiskirjelmissä korostui huoli sijainniltaan ohjeellisten ulkoilureittien liian yksityiskohtaiseksi koetusta esittämisestä kaavamateriaaleissa sekä Kaskelantien varrelle sijoittuvaan, yksityiseen hankkeeseen pohjautuvaan siirtolapuutarha-alueeseen kohdistunut kritiikki. Monet muistutuksista koskivat yksittäisille kiinteistöille osoitettua rakennuspaikkojen määrää tai



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022

paikkojen sijoittumista kiinteistöjen alueella. Muistutuksissa otettiin kantaa myös esimerkiksi erityisiä ympäristöarvoja sisältävien maa- ja metsätalousalueiden (MY-alueet) rajautumiseen eri osissa suunnittelualueita.

Osayleiskaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet. Tarkemmin osayleiskaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä näihin annettuihin vastineisiin voi tutustua korjatun kaavaehdotuksen kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa.

Vuoden 2019 kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kunnan maankäyttöjaosto (8.4.2020) ja kunnanhallitus (20.4.2020) ovat linjanneet uuden, korjatun kaavaehdotuksen laatimisesta hyväksymiensä, päivitettyjen suunnitteluperiaatteiden pohjalta. Erityisesti kaavan mitoitusta on kehitetty raken-nuspaikkamäärältään maltillisempaan Sipoon nykyisen yleiskaavan 2025 määrittelemään suuntaan.

Lausunnoista ja muistutuksista vastineineen on laadittu kaavaehdotuksen liitteenä oleva vastineraportti. Ennen kaikkea saatu palaute on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin laadituissa korjatuissa suunnitteluperiaatteissa ja niiden pohjalta laaditussa korjatussa kaavaehdotuksessa.

Pohjois-Paippisten osayleiskaavan työkokous pidettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 19.11.2020. Kokouksessa esiteltiin päivitetty suunnitteluperiaatteet ja käytiin läpi kaavaehdotuksesta saatu palaute. ELY-keskus piti suunnitteluperiaatteita pääosin oikean suuntaisina, mutta osittain riittämättöminä tai ristiriitaisina mm. muuhun seudulliseen alueidenkäytön ohjaukseen nähden. Työkokouksessa saatu palaute huomioitiin korjatun kaavaehdotuksen laadinnassa aiemmin kunnanhallituksessa päätettyjen periaatteiden puitteissa ja mm. kaavaselostusta täydennettiin.

Osayleiskaavaehdotuksesta saadun palautteen, ELY-keskuksen kanssa käydyn työneuvottelun ja päivitettyjen suunnitteluperiaatteiden pohjalta on laadittu korjattu osayleiskaavaehdotus. Samalla on päivitetty kaavatyön pohjaksi tehtyä liikenneselvitystä.

Korjatun kaavaehdotuksen periaatteet ja tarkistettu ehdotus:

Kunnanhallitus hyväksyi 20.4.2020 alla olevat Pohjois-Paippisten tarkistetun osayleiskaavaehdotuksen suunnitteluperiaatteet. Kunkin suunnitteluperiaatteen yhteydessä on alla kuvattu, miten periaate näkyy tarkistetussa osayleiskaavaehdotuksessa:

Kaksiasuntoisuuden mahdollisuus poistetaan osayleiskaavamääräyksistä.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022

Kaksiasuntoisuus poistettiin korjatusta kaavaehdotuksesta, ensimmäisestä ehdotuksesta saadun palautteen vuoksi ja kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti.

Sivuasunto jätetään käsittelemättä osayleiskaavamääräyksissä.

Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen täydentäminen sivuasuntoja koskien, on käynnissä. Osayleiskaavan etenemistä sitovat kunnanhallituksen ja -valtuuston periaatteet, joiden mukaisesti sivuasunnot jätetään käsittelemässä kaavassa. Sivuasuntoa ohjaavat määräykset on tasapuolisempaa maanomistajille ratkaista koko kunnan alueella rakennusjärjestyksessä eikä yksittäisellä kaava-alueella.

Sipoon kunnanvaltuuston aiemman päätöksen 15.6.2015 mukaisesti poikkileikkausajankohtana säilytetään vuosi 2000.

Osayleiskaavassa ohjeelliset rakennuspaikat osoitetaan kiinteistökohtaisesti pohjautuen kaavatyössä laadittavaan mitoitustaulukkoon, joka perustuu työssä määriteltäviin uudisrakentamisen edullisuusvyöhykkeisiin. Mitoituksen poikkileikkausvuotena käytetään maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi kunnanvaltuuston päätöksen (KV 44§, 15.6.2015) mukaisesti vuotta 2000. Ajankohta on luonteva suunnittelualueen rakentamishistorian valossa ja yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta.

Kaavaa valmisteltaessa on arvioitu, että mitoituksen poikkileikkausvuoden asettaminen 20 vuotta nykyhetkeä aiempaan ajankohtaan on riittävän pitkä aika varmistamaan kiinteistöjen nykyisten omistajien välinen tasapuolinen kohtelu sekä estämään tilanteet, jossa viime aikoina suoritettujen kiinteistön lohkomiset tuottaisivat maanomistajille epätasapuolisesti jakautuvia hyötyjä verrattuna kiinteistöään lohkomattomiin maanomistajiin.

MRL 44 §:ää ei sovelleta osayleiskaavatyön loppuun saattamisessa.

Rakennuspaikat osoitetaan ohjeellisina ja jokainen paikka vaatii suunnittelutarveratkaisun ennen rakennusluvan myöntämistä. Uuden osayleiskaavaehdotuksen valmistelussa luovuttiin myös pyrkimyksestä soveltaa MRL 44§:n mukaista mahdollisuutta myöntää alueelle rakennuslupia suoraan yleiskaavan pohjalta, koska saatujen lausuntojen pohjalta edellytyksiä tälle ei nähty riittäviksi.

Vaadittua suunnittelun tarkkuustasoa kunkin rakennuspaikan olosuhteiden selvittämisessä ja suunnittelussa ei katsottu maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) hyväksymien uusien suunnitteluperiaatteiden pohjalta tarkoituksenmukaiseksi. Ratkaisut olisivat edellyttäneet liian tarkkaa suunnittelua osayleiskaavatasolle.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022

Muutokset korjatussa ehdotuksessa tiivistetysti:

Korjatussa ehdotuksessa uudisrakentamisen paikkoja on osoitettu siten, että rakennuspaikoilla kyetään vastaamaan, Sipoon yleiskaavan 2025 mahdollistamissa määrin, alueen uusien rakennuspaikkojen kysyntään alueella. Kaava mahdollistaa suunnittelualueelle 384 uutta rakentamisaikaa, mikä vastaa noin 900 uutta asukasta. Mitoitus vastaa määrällisesti kaavaluonnosta, ja se asettuu myös Sipoon yleiskaava 2025:n mukaisen kantatilamitoituksen (372 rakennuspaikkaa) tasolle. Kunnanhallituksen 20.4.2020 selostusaineiston mukaisesti kokonaismitoitusta on pienennetty jokaisella vyöhykkeellä (1–4), tarkoittaen sekä kyläkeskusta, kyläaluetta että haja-alueita

Vesi- ja viemäriverkkojen läheisyys on huomioitu rakentamisen määrää ohjaavassa mitoituksessa edullisuutta lisäävinä tekijöinä, ja näiden painoarvoa on kaavatyön aikana kasvatettu maankäyttöjaoston 19.3.2018 tekemän linjauksen mukaisesti. Näin nykyinen vesi- ja viemäriverkosto tukee osaltaan kaavan tavoitteita olemassa olevan infrastruktuurin täysimääräisestä hyödyntämisestä. Vesihuollon pääverkoston kapasiteetti ei siis ole esteenä alueiden kehittämiselle.

Osoitetut rakennuspaikat toteutuvat vähitellen, yksittäisten maanomistajien tarpeiden mukaisesti, ja kokemukset ovat osoittaneet, että tämänkaltaisilla maaseutumaisilla alueilla huomattava osuus kaavan sallimista rakennuspaikoista ei ollenkaan ajankohtaistu kaavan voimassaoloaikana. Kaavassa esitettyjen uusien rakennuspaikkojen toteutumisen on arvioitu jakautuvan noin 25 vuoden aikajänteelle, jolloin vuosittain alueella käynnistettäisiin keskimäärin enintään noin 15 omakotitalon rakentaminen.

Muutosten myötä yksikään kiinteistö ei ole menettänyt ainoata rakennuspaikkaansa, sillä kaavan mitoitukseseen sisältyy jo aiemmin linjattu lisäehto, joka varmistaa rakennuspaikan rakentamattomille kiinteistöille vyöhykkeillä 1–4.

Rakennuspaikat on osoitettu ohjeellisina kaavaselostuksen liitekartalla, ja paikkojen toteutus edellyttää aina erillistä suunnittelutarveratkaisua. Rakennuspaikat eivät aiemmasta poiketen mahdollista lähtökohtaisesti kaksiasuntoisten asuinrakennusten toteuttamista. Rakennuspaikalle sallitusta rakentamisen määrästä ja muista ominaisuuksista säädetään kunnan rakennusjärjestyksessä, jota noudatetaan kaava-alueella.

Kyläalueiden (AT-1, AT-2) laajuutta on tarkistettu alaspäin. Merkittävä osa aiemmassa kaavaehdotuksessa esitetyistä AT-2-alueista on esitetty M-1-aluemerkinnällä, joka kuvaa väljempää maaseutu-asutuksen keskittymiä varsinaisen kyläalueen ulkopuolella.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022

Kaavan liikenneselvityksiä on päivitetty ja täydennetty. Kaavan liitteeksi on myös laadittu ohjeellinen liittymätarkastelu alueen yksityistieverkon täydentämiseksi siten, että uudet ohjeelliset rakennuspaikat saadaan kytkettyä tieverkkoon minimoiden liittymien kokonaismäärän yleisellä tieverkolla. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys Linsvedintien varrella on osoitettu aiempaa laajempaa, Pornaisten rajalle saakka, pohjautuen kunnan kävelyn ja pyöräilyn palveluverkkoselvityksen tavoitteisiin. Haarajoen asemalle suuntautuvia jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeita on tarkennettu. Ulkoilureitit on puolestaan esitetty kaavassa aiempaa yleispiirteisemmin, strategisina yhteystarpeina.

Alueella sijaitsevien pohjavedenottamoiden, vedenkäsittelylaitoksen ja tietoliikennemastolle varatun alueen kaavamerkinnät on eroteltu toisistaan. Vedenkäsittelylaitoksen suoja-alue on poistettu Keski-Uudenmaan veden tarkennetun linjauksen pohjalta.

Pilaantuneiden maiden kohteiden (PIMA-kohteet) esittämistä kaavakartalla on tarkennettu, ja kaavaselostukseen on liitetty kartta ja taulukko esitetyistä Matti-tietokannan kohteista.

Kummelbergetin SL-alueen yksityiskohtaista rajautumista on tarkistettu yksittäisten kiinteistöjen osalta yhteistyössä Uudenmaan liiton kanssa.

Kaavaan on tehty muistutusten pohjalta yksittäisiä kiinteistöjä koskevia tarkistuksia.

Kaavaehdotukseen tehtyjen, paikoin varsin merkittävien muutoksien johdosta korjattu osayleiskaavaehdotus tullaan asettamaan uudelleen ehdotuksena nähtäville MRA:n 32 § mukaisesti.

#### Lausunnonantajat

Osayleiskaavan korjatusta ehdotuksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Väylävirasto
- Uudenmaan liitto
- Järvenpään kaupunki
- Keravan kaupunki



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022

- Tuusulan kunta
- Pornaisten kunta
- Mäntsälän kunta
- Museovirasto
- Porvoon museo – Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Sipoon vesi
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan / Sipoon Energia Oy
- Gasum Oy
- Metsäkeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Sipoon yrittäjät ry
- Sipoon seurakunnat
- Västra Paipis Jaktförening rf

Esittelijä / Föredragande    Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag            Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja että Pohjois-Paippisten korjattu osayleiskaavaehdotus 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 förslagetets utlåtanden och anmärkningar och lägga fram Norra Paipis delgeneralplaneförslag i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 32 i markanvändnings- och





Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022

byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget

#### Käsittely / Behandling

Rasmus Lindroos ehdotti, että asia jätetään pöydälle.  
Rasmus Lindroosin ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kicka Lindroos ehdotti, että kaavaehdotus viedään uudelleen valmisteluun.  
Clara Lindqvist kannatti Kicka Lindroosin ehdotusta.

Evästyksset jatkovalmisteluun seuraavin periaattein:

- Pohjautuu kaavaehdotukseen 2/2019
- Mitoitukset edullisuusvyöhykkeiden osalta; Vyöhykkeet 3 ja 4 säilyvät ennallaan. Jos vyöhykkeillä 1 ja 2 on vaara ylittää asemakaavakynnys, niin rakennuspaikkoja vähennetään tarvittaessa. Samoin vyöhykkeiden 1 ja 2 rakennuspaikkoja voidaan vähentää, jos rakennuspaikkojen kokonaismäärä uhkaa kasvaa liian isoksi.

Clara Lindqvist kannatti Kicka Lindroosin ehdotusta.

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

Puheenjohtaja ehdotti, että kehitysjohtajan ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Kicka Lindroosin vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Kehitysjohtajan ehdotus, "jaa" (0 kpl):

Kicka Lindroosin vastaehdotus, "ei" (7 kpl): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark, Juhani Rantala, Jarkko Sinda ja Ritva Tarvainen

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto oli äänin 7-0 päättänyt hyväksyä Kicka Lindroosin vastaehdotuksen.

Rasmus Lindroos motförslag.  
Rasmus Lindroos föreslog bordläggning av ärendet.  
Rasmus Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022

Kicka Lindroos motförslag.

Kicka Lindroos föreslog att planförslaget remitteras för ny beredning. Clara Lindqvist understödde Kicka Lindroos förslag.

Evästyksset jatkovalmisteluun seuraavin periaattein:

- Grundar sig på planförslaget 2/2019

- Dimensioneringen i fördelaktighetszonerna; Zonerna 3 och 4 förblir oförändrade. Om det finns en risk för att detaljplanetröskeln överskrids i zonerna 1 och 2, minskas antalet byggplatser vid behov. På samma sätt kan antalet byggplatser minskas i zonerna 1 och 2 om det totala antalet byggplatser hotar att bli för stort.

Clara Lindqvist understödde Kicka Lindroos förslag.

Ordföranden konstaterade att ett understött motförslag hade gjorts i ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder utvecklingsdirektörens förslag röstar "ja" och de som understöder Kicka Lindroos motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Utvecklingsdirektörens förslag, "ja" (0 st.):

Kicka Lindroos motförslag, "nej" (7 st.): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark, Juhani Rantala, Jarkko Sinda och Ritva Tarvainen

Ordförande konstaterade att markanvändningssektionen hade med rösterna 7-0 beslutat godkänna Kicka Lindroos motförslag.

#### Päätös / Beslut

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto päätti laittaa asian uudelleenvalmisteluun äänin 7-0. Maankäyttöjaosto päätti esittää lisäksi kunnanhallitukselle että kunnanhallitus määrittelee tarkistettujen suunnitteluperiaatteiden tarkennukset.

Ordförande konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 7-0 beslutade att lägga ärendet för ny förberedelse. Markanvändningssektion beslutade vidare att föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen fastställer detaljerna i de reviderade planeringsprinciperna

#### Liitteet

Liite / Bilaga 1: G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavakartta



**Pöytäkirja / Protokoll**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022

- Liite / Bilaga 2: G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavamerkinnot
- Liite / Bilaga 3 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, Kaavamääräykset ja -merkinnot
- Liite / Bilaga 4 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaselostus
- Liite / Bilaga 5 - Delgeneralplan för Norra Paipis, delgeneralplan, beskrivning
- Liite / Bilaga 6 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, mitoitusjärjestelmä
- Liite / Bilaga 7: G26 Delgeneralplan för Norra Paipis, planförslag, dimensioneringssystemet
- Liite / Bilaga 8: G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, mitoitustaulukko 2000
- Liite / Bilaga 9 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, palauteraportti
- Liite / Bilaga 10 - G26 Delgeneralplan för Norra Paipis, planförslag, responsrapport
- Liite / Bilaga 11 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, Rakennuspaikat ja liittymätarkastelu
- Liite / Bilaga 12 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, Rakennuspaikat kiinteistöittäin
- Liite / Bilaga 13 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, käsittelyt 2013-2020



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 27	16.03.2022

**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 kaavamutoksia 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.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 27	16.03.2022

### **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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 27	16.03.2022

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 liittyy 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 henkilöjuna liikenteen 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 Åkernäsiin. Uutta rakentamista on myös osoitettu Nikkiläntien ja Öllytien 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 mitoitettun viherverkoston kehittyminen kasvavaan Nikkilään. Viheralueverkostoa on tarkasteltu ensisijaisesti virkistystyksen kannalta, luonto- ja kulttuuriympäristöarvot huomioiden.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 27	16.03.2022

### **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 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.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 27	16.03.2022

KH § 307

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 14.12.2020**Liitteet / Bilagor**

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	§ 5	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 27	16.03.2022

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 viitekehysten ja tavoitetilan. Liikenne-ennusteita, liikenneverkon kapasiteettitarkasteluja ja alustavaa liikennesuunnittelua tehtiin jo kaavarungon valmistelun aikana, ja nyt koostettava selvitys kokoaa liikenteelliset lähtökohdat ja johtopäätökset yhteen asiakirjaan. Selvitys



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 27	16.03.2022

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 asemanseutuun tukeutuvien uusien asuntoalueiden sijoittumista ja maankäyttöpotentiaalia. 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 asuiksi 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:



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 27	16.03.2022

- 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:

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.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 27	16.03.2022

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

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 27

27/10.02.02/2021

Esittelijä / Föredragande	Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo
Ehdotus / Förslag	<p>Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) hyväksyä vastineet kaavarunkoehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä</li><li>2) hyväksyä kaavarungon jatkosuunnittelun pohjaksi.</li></ol> <p>Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt</li><li>2) godkänner planstommen som grund för den fortsatta planeringen.</li></ol>
Käsittely / Behandling	<p>Rasmus Lindroos ehdotti, että asia jätetään pöydälle.</p> <p>Rasmus Lindroosin ehdotus raukesi kannattamattomana</p> <p>Kicka Lindroos teki vastaehdotuksen koskien muutoksia kaavarunkoon:</p> <p>Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) hyväksyä vastineet kaavarunkoehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä</li><li>2) hyväksyä kaavarungon jatkosuunnittelun pohjaksi näillä muutoksilla:</li></ol> <ul style="list-style-type: none"><li>• Degerbergetin alue rajataan pois KR3:sta</li><li>• Sibbo Gymnasiumin vierestä hautausmaan ja Kyrkobyskolanin väliltä, uusi kortteliehdotus pois</li></ul> <p>Karl-Erik Oljemark kannatti Kicka Lindroosin ehdotusta.</p> <p>Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kannatettu vastaehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä.</p> <p>Puheenjohtaja ehdotti, että kehitysjohtajan ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Kicka Lindroosin vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.</p>



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 27	16.03.2022

## Äänestys:

Kehitysjohtajan ehdotus, "jaa" (2 kpl): Juhani Rantala ja Ritva Tarvainen

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

Tyhjä (1 kpl): Rasmus Lindroos

Rasmus Lindroos föreslog bordläggning av ärendet.

Rasmus Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.

Kicka Lindroos motförslag.

Kicka Lindroos föreslog ändringar i planstommen:

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

1) godkänna bemötandena till utlåtandena om och anmärkningarna mot planstommeförslaget

2) godkänna planstommen som grund för den fortsatta planeringen med följande ändringar:

- Området kring Degerberget avlägsnas från planen KR 3
- Förslaget till nytt kvartersområde bredvid Sibbo gymnasium mellan Kyrkoby skola och begravningsplatsen stryks.

Karl-Erik Oljemark understödde Kicka Lindroos förslag.

Ordföranden konstaterade att ett understött motförslag hade gjorts i ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder utvecklingsdirektörens förslag röstar "ja" och de som understöder Kicka Lindroos förslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

## Omröstning:



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 27	16.03.2022

Utvecklingsdirektörens förslag, "ja" (2 st.): Juhani Rantala och Ritva Tarvainen

Kicka Lindroos motförslag, "nej" (4 st.): Kicka Lindroos, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark och Jarkko Sinda

Blank (1 st.): Rasmus Lindroos

## Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:  
1) hyväksyä vastineet kaavarunkoehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä  
2) hyväksyä kaavarungon jatkosuunnittelun pohjaksi näillä muutoksilla:  
• Degerbergetin alue rajataan pois KR3:sta  
• Sibbo Gymnasiumin vierestä hautausmaan ja Kyrkobyskolanin väliltä, uusi kortteliehdotus pois

Rasmus Lindroos jätti kirjallisen eroavan mielipiteen.

Eriävä mielipide liitetään pöytäkirjaan.

Markanvändningssektion beslutar att föreslå kommunstyrelsen att besluta:  
1) att godkänna svaren på de uttalanden och påminnelser som ges i planstommeförslaget, och  
2) att godkänna planstomme som underlag för vidare utformning med dessa förändringar:  
• Området Degerberget är avgränsat från KR3  
• Intill Sibbo Gymnasium mellan kyrkogården och Kyrkobyskolan togs nytt kvartersförslag bort

Rasmus Lindroos anmälde skriftliga avvikande mening.

Avvikande mening bifogas tili protokollet.

## 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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 27	16.03.2022

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

Liite Bilaga 10 - Rasmus Lindroos KR3 eriävä mielipide



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

## **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.





Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

### **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 katuverkostoon, 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 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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

esittelytilaisuus, jossa he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

### **Liitteet / Bilagor**

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

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

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

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

### **Kehitysjohdajan 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 byggförordningens 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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart på mötet.

---

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.

Påttös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

## Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.01.2022 § 6

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.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

- Kerrostalojen korkeus on madallettu määrämällä 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.
- 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-radana 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.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

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. Rivitalotyyppisten kortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 54'000 k-m<sup>2</sup> ja maapinta-alasta noin 9,0 ha. Omakotitalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

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:

- 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.





Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

**Ehdotus / Förslag** Maankäyttöjaosto käsittelee NG 8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavaehdotuksen ja esittää kunnanhallitukselle asemakaavaehdotuksen käsittelyä. Asemakaavaehdotus arvioidaan myös maastossa kunnanhallituksen ja maankäyttöjaoston kanssa. Tämän jälkeen kunnanhallitus voi asettaa asemakaavaehdotuksen 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 detaljplan för Nickby gårds centrum NG8 och föreslår behandling av detaljplaneförslaget till kommunstyrelsen. Detaljplaneförslaget bedöms också i terrängen med kommunstyrelsen och markanvändningssektionen. Härpå kan kommunstyrelsen lägga detaljplaneförslaget fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen, 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.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

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 16.03.2022 § 28

26/10.02.03/2021

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.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

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

- Kaava-alueetta 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.
- 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.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

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 katuverkostoon, 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.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

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.

### **Seudullisten ja strategisten tavoitteiden toteutuminen kaavaehdotuksessa**

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus on Sipoon yleiskaavan 2025 C-keskustatoimintojen ja A- taajamatoimintojen aluetta ja niiden määräysten mukainen sekä Uusimaan maakuntakaava 2050:n ja sen oikeusvaikutteisten suunnittelumääräysten mukainen. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus on Sipoon valtuuston päättämän, voimassa olevan Sipoon strategian 2018–2021 mukainen. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus on Sipoon valtuuston päätöksen mukainen: Sipoon valtuusto päätti 5.10.2020 Sipoon kunnan osalta hyväksyä Helsingin seudun kuntien ja Suomen valtion välisen MAL-sopimuksen vuosille 2020–2031: Sipoolla on valmiudet kehittää Nikkilän ja Talman keskustat ratahankkeen kasvun mahdollistamiseksi. Muista



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

tärkeistä valtion toimenpiteistä keskeisin on valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman laatiminen vuosille 2021–2031, jonka osana vuosille 2024–2031 huomioidaan Sipoolle strategisesti erittäin merkittävä on Kerava–Nikkilä-radan avaaminen henkilöliikenteelle. Kerava–Nikkilä-ratayhteys on esitetty maaliskuussa 2022 MAL-investointiohjelman 2024–2035 luonnoksessa vuosille 2028–2031.

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus mahdollistaa Nikkilän keskustan kehittämisen ratakankkeen kasvun mahdollistamiseksi em. aikataulussa vuoteen 2031 mennessä ja tämä asemakaavaehdotus mahdollistaa väestömäärän riittävän kasvun 1 km säteellä asemasta em. aikataulussa. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus tukee väestömäärineen ja alueen liiketiloineen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja palvelujen saatavuutta. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus myös mahdollistaa yhdyskuntarakentamisen taloudellisuudessa positiivisen kaavatalouden (tulot ovat suuremmat kuin menot) sekä noin 10 miljoonan euron tontinmyynnin tulot menojen jälkeen. Lisäksi asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus mahdollistaa noin 3,5 miljoonan euron ARA:n infra-avustuksen alueen kunnallistekniikan rakentamiseen.

### Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta 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 ympäristöterveydenhuolto
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening r.f.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

- 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 esittää kunnanhallitukselle, että NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

Käsittely / Behandling Clara Lindqvistin vastaehdotus

Clara Lindqvist ehdotti, että maankäyttöjaosto esittää tämän asian viemistä uudelleen valmisteluun seuraavilla evästyksillä:

tavoitteena on luoda laadukas, viihtyisä ja luonnonläheinen omakotitaloalue, joka liittyy Nikkilän taajama-alueeseen. Kaavaehdotus tarkistetaan siten, että alueelle rakennetaan vain omakotitaloja ja rivitaloja. Omakotitalojen tonttikoko nostetaan jonkin verran (tavoite 800 m<sup>2</sup>) ehdotukseen verrattuna. Metsät jätetään pääsääntöisesti rakentamatta. Ulkoilureittien säilyttämiseen ja korvaamiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Alueen väestötavoite on enintään 2000.

Nämä tavoitteet voidaan saavuttaa mm. verrattuna viimeisimpään ehdotukseen:

- AK-alueet muutetaan ARK-alueiksi (vaihtoehtoisesti AO)
- Jotkut ARK-alueet muuttuvat AO-alueiksi

Suunnittelu käynnistetään ja tarkistetaan näiden periaatteiden pohjalta. Samalla selvitetään, mitkä alueet nykyisestä Nikkilän keskustasta voitaisiin varata AK-alueiksi



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

Kicka Lindroos kannatti Clara Lindqvistin ehdotusta.

Rasmus Lindroos ehdotti, että asia hylätään.

Rasmus Lindroosin ehdotus raukesi kannattamattomana.

Ritva Tarvaisen vastaehdotus

Sipoon strategiaan on kuulunut vahva ja kestävä kasvu. Vahva ja kestävä kasvu mahdollistaa mm sen, että asukkaiden kovasti kaipaamat palvelut paranevat. Kasvun tulee kuitenkin olla sellaista, joka samalla vahvistaa hyvää verokertymää, ei lisää sosiaalisia ongelmia sekä säilyttää Sipoon omaleimaisuuden ja luonnonläheisyyden.

Muutosehdotus :

NG8 Kaava uuteen valmisteluun, missä

1. Tavoitteellinen asukasmäärä on 2650
  2. Kerrostalojen määrä vähennetään voimakkaasti niin että ehdotuksen 900 asukkaasta tiputaan 600.aan. Eli pientaloissa asuu 2050 asukasta.
  3. Kaavassa pitää olla muutama kerrostalo, jotta saadaan liiketiloja ja palveluita alueelle.
  4. Muutetaan osa miniomakotitaloista omakotitaloiksi
  5. Lisätään omakotitalojen määrää kerrostalojen tilalle.
1. Tehdään tarkempi, yksityiskohtainen selvitys potentiaalisista kerrostalo- ja muista kaavoituksista Nikkilän alueella sekä niiden aikataulusta. Mukana myös yksityiset alueet. Näin selvinnee se, että pystymme hoitamaan MAL- ja KENI- velvoitteet.
2. Kun ryhmien neuvotteluissa on päästy tulokseen, niin mk-jaosto antaa selkeät ohjeet nopeaan valmisteluun. Tämä esitys kasvattaa edelleen Nikkilää ja sen vetovoimaa. Tontinmyyntitulot vähenevät 1.875 -2.125 miljoonaa (2650 asukasta vs 2900), mutta vastaavasti omakotitalojen määrän kasvu ja siten asukasprofiilin muuttuminen johtaa kunnallisverotuoton paranemiseen ja sosiaalisten ongelmien parempaan hallintaan pidemmällä juoksulla.

Nikkilän kasvu on tärkeätä, jotta saamme kaupallisia palveluita ja esimerkiksi uimahallin.

Juhani Rantala kannatti Ritva Tarvaisen ehdotusta.





Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kaksi kannatettua vastaehdotusta, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että Clara Lindqvistin ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Ritva Tarvaisen vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Clara Lindqvistin ehdotus, "jaa" (3 kpl): Clara Lindqvist, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark

Ritva Tarvaisen vastaehdotus, "ei" (2 kpl): Ritva Tarvainen ja Juhani Rantala

Tyhjä (2 kpl): Rasmus Lindroos ja Jarkko Sinda

Puheenjohtaja totesi, että Clara Lindqvistin vastaehdotus oli äänin 3-2 voittanut äänestyksen.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa voittanut vastaehdotus tulee esittelijän ehdotusta vastaan, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, "jaa" (2 kpl): Juhani Rantala ja Ritva Tarvainen

Clara Lindqvistin vastaehdotus, "ei" (3 kpl): Clara Lindqvist, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark

Tyhjä (2 kpl): Rasmus Lindroos ja Jarkko Sinda

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto oli äänin 3-2 päättänyt hyväksyä vastaehdotuksen.

Clara Lindqvists motförslag



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

Clara Lindqvist föreslog att markanvändningssektionen beslutar remittera ärendet för ny beredning med följande vägledning:

målet är att skapa ett trivsamt egnahemsområde av hög kvalitet som ligger nära till naturen och i anslutning till Nickby tätort. Planförslaget revideras så att endast egnahemshus och radhus kommer att byggas i området. Tomtstorleken för egnahemshus ökas något (mål 800 m<sup>2</sup>) jämfört med förslaget. Skogarna lämnas i regel obebyggda. Särskild uppmärksamhet ägnas åt friluftsleder, som ska bevaras eller ersättas med nya. Befolkningsmålet för området är högst 2 000 invånare.

Dessa mål kan uppnås bl.a. jämfört med det senaste förslaget:

- Områden med beteckningen AK ändras till ARK-områden (alternativt AO)
- Vissa områden med beteckningen ARK ändras och får beteckningen AO

Planeringen inleds och ses över på grundval av dessa principer. Samtidigt undersöker man vilka områden i det nuvarande Nickby centrum som kan reserveras som AK-områden.

Kicka Lindroos understödde Clara Lindqvists förslag.

Rasmus Lindroos föreslog avslag av ärendet.

Rasmus Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.

Ritva Tarvainens motförslag

Att tillväxten är stark och hållbar har varit en del av Sibbos strategi. En stark och hållbar tillväxt gör det bland annat möjligt att förbättra de tjänster som invånarna så väl behöver. Tillväxten måste dock vara sådan att den samtidigt stärker goda skatteintäkter, inte ökar de sociala problemen och bevarar Sibbos särdrag och naturmiljö.

Ändringsförslag:

Planen NG8 remitteras för ny beredning och ska innehålla följande:

1. Befolkningsmålet för området är 2 650 invånare
2. Antalet höghus skärs ner drastiskt så att antalet invånare minskar från det föreslagna 900 till 600. Med andra ord blir antalet invånare i småhusen 2 050.
3. Planen bör innehålla några höghus för att tillhandahålla kommersiella lokaler och tjänster i området.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

4. En del av miniegnahemshusen ändras till egnahemshus
5. Antalet egnahemshus ökas på ställen där det nu planeras höghus.

1. Man gör en mer noggrann, detaljerad undersökning av potentiella höghus- och andra planläggningslösningar i Nickbyområdet. Även tidtabellerna preciseras. Även privata områden omfattas av undersökningen. På så sätt vet vi om det är möjligt att uppfylla de skyldigheter som MAL- och KeNi-planerna ställer för oss.

2. När grupperna har nått en överenskommelse kommer markanvändningssektionen att ge tydliga instruktioner för ett snabbt beredningsarbete. I det här förslaget kommer Nickby fortfarande att växa och bli mer attraktivt. Intäkterna från tomtförsäljningen kommer att minska med 1 875–2 125 miljoner euro (2 650 invånare jämfört med 2 900), men den motsvarande ökningen av antalet egnahemshus och därmed förändringen av befolkningsprofilen kommer att leda till en förbättring av de kommunala skatteintäkterna och en bättre hantering av sociala problem på längre sikt.

Tillväxten i Nickby är viktig för att tillhandahålla kommersiella tjänster och t.ex. en simhall.

Juhani Rantala understödde Ritva Tarvainens förslag.

Ordföranden konstaterade att två understödda motförslag hade gjorts i ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att "ja" röstar de som understöder Clara Lindqvists förslag och "nej" de som understöder Ritva Tarvainens motförslag. Förslaget godkändes enhälligt.

#### Omröstning:

Clara Lindqvists förslag, "ja" (3 st.): Clara Lindqvist, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark

Ritva Tarvainens motförslag, "nej" (2 st.): Ritva Tarvainen och Juhani Rantala

Blank (2 st.): Rasmus Lindroos och Jarkko Sinda



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

Ordföranden konstaterade att Clara Lindqvists motförslag vann med rösterna 3–2.

Ordföranden konstaterade att det motförslag som vann i omröstningen om ärendet ställs mot ordförandens förslag och att omröstning därför var påkallad.

#### Omröstning:

Föredragarens förslag, "ja" (2 st.): Juhani Rantala och Ritva Tarvainen

Clara Lindqvists motförslag, "nej" – 3 röster: Clara Lindqvist, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark

Blank (2 st.): Rasmus Lindroos och Jarkko Sinda

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 3–2 beslutat godkänna motförslaget.

#### Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti palauttaa tämän asian uudelleen valmisteluun seuraavilla evästyksillä:  
tavoitteena on luoda laadukas, viihtyisä ja luonnonläheinen omakotitaloalue, joka liittyy Nikkilän taajama-alueeseen. Kaavaehdotus tarkistetaan siten, että alueelle rakennetaan vain omakotitaloja ja rivitaloja. Omakotitalojen tonttikoko nostetaan jonkin verran (tavoite 800 m<sup>2</sup>) ehdotukseen verrattuna. Metsät jätetään pääsääntöisesti rakentamatta. Ulkoilureittien säilyttämiseen ja korvaamiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Alueen väestötavoite on enintään 2000.  
Nämä tavoitteet voidaan saavuttaa mm. verrattuna viimeisimpään ehdotukseen:

- AK-alueet muutetaan ARK-alueiksi (vaihtoehtoisesti AO)
- Jotkut ARK-alueet muuttuvat AO-alueiksi

Suunnittelu käynnistetään ja tarkistetaan näiden periaatteiden pohjalta. Samalla selvitetään, mitkä alueet nykyisestä Nikkilän keskustasta voitaisiin varata AK-alueiksi

Pirjo Siren jätti kirjallisen eriävän mielipiteen.

Rasmus Lindroos jätti kirjallisen eriävän mielipiteen.

Juhani Rantala jätti kirjallisen eriävän mielipiteen.

Eriävät mielipiteet liitetään pöytäkirjaan.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022

Markanvändningssektion beslutade att återremitera ärendet för ny beredning med följande vägledning:

Målet är att skapa ett trivsamt egnahemsområde av hög kvalitet som ligger nära till naturen och i anslutning till Nickby tätort. Planförslaget revideras så att endast egnahemshus och radhus kommer att byggas i området. Tomtstorleken för egnahemshus ökas något (mål 800 m<sup>2</sup>) jämfört med förslaget. Skogarna lämnas i regel obebyggda. Särskild uppmärksamhet ägnas åt friluftsleder, som ska bevaras eller ersättas med nya. Befolkningsmålet för området är högst 2 000 invånare.

Dessa mål kan uppnås bl.a. jämfört med det senaste förslaget:

- Områden med beteckningen AK ändras till ARK-områden (alternativt AO)
- Vissa områden med beteckningen ARK ändras och får beteckningen AO

Planeringen inleds och ses över på grundval av dessa principer. Samtidigt undersöker man vilka områden i det nuvarande Nickby centrum som kan reserveras som AK-områden.

Pirjo Siren anmälde skriftliga avvikande mening.

Rasmus Lindroos anmälde skriftliga avvikande mening.

Juhani Rantala anmälde skriftliga avvikande mening.

De avvikande meningarna bifogas till protokollet.

#### 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

Liite Bilaga 7 - Pirjo Siren Eriävä mielipide\_NG8\_kehitysjohtaja

Liite Bilaga 8 - Rasmus Lindroos\_ERIÄVÄ MIELIPIDE\_NG8

Liite Bilaga 9 - Juhani Rantala\_Eriävä mielipide 16.3.2022



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 29

16.03.2022

**Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 29**

61/00.01.01.03/2022

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

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknar tjänstemannabesluten för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto merkitsi viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade tjänstemannabesluten för kännedom.

**Liitteet**

Liite Bilaga 1 - Viranhaltijapäätökset 12.2. - 11.3.2022

Liite Bilaga 2 - helmikuun 2022 aikana vahvistetut kiinteistöluovutukset2\_2022



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 30

16.03.2022

### **Ilmoitusasiat / Delgivningar**

#### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 30**

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasioita ei ollut.

Det fanns inga delgivningar.



**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22, § 24, § 25, § 26, § 27, § 28, § 29, § 30**

### **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: § 23

### 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.