

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

---

**Aika / Tid** 20.04.2022 klo 17:05 - 19:45**Paikka / Plats** Juhlatalo, Brander Sali, Vanha vesitorninmäki 1 / Teams etäkokous**Käsitellyt asiat / Ärenden**

<b>§</b>	<b>Otsikko / Rubrik</b>	<b>Sivu / Sida</b>
§ 31	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	5
§ 32	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	6
§ 33	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	7
§ 34	Tontinluovutuskilpailun järjestäminen Kalliomäen asemakaava-alueella korttelissa 595 / Arrangerandet av tomtöverlåtelseävtävling på Stenkulla detaljplaneområde i kvarter 595	8
§ 35	Maankäyttösopimus, S31 Uuden Porvoontien kaupankorttelin asemakaava / Markanvändningsavtal, S31 Nya Borgåvägens handelsenhets detaljplan	10
§ 36	Tontin myynti ja rakentamisvelvoitteen pidentäminen, Bastukärren asemakaava-alue, kortteli 705 tontti 2, NSF IV Logistics Rahtiraitti 11 Oy / Försäljning av tomt och förlängning av byggnadsförpliktelset på Bastukärr detaljplaneområde, kvarter 705 tomt 2, NSF IV Logistics Rahtiraitti 11 Oy	12
§ 37	Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräala kiinteistöstä 753-408-0006-0054 Kulla / Inköp av fast egendom, outbrutna området av fastigheten 753-408-0006-0054 Kulla	14
§ 38	Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräala kiinteistöstä 753-414-0002-0007 Gunnars II / Inköp av fast egendom, outbrutna området av fastigheten 753-414-0002-0007 Gunnars II	16
§ 39	BA4 Bastukärr 2 asemakaavamuutos, kaavaehdotus / BA4 Bastukärr 2 detaljplaneändring, planförslag	18
§ 40	M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos / Detaljplaneändring för Massby ridcentrum	20
§ 41	Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen ja suostumus rakentamattoman tontin edelleen luovutukseen, Jokilaakson asemakaava-alue, kortteli 5058 / Förlängning av byggnadsförpliktelset och samtycke till överlåtelse av obebyggd tomt, Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5058, Taaleri Tonttirahasto Ky	32
§ 42	Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-414-0001-0021 Solberg / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-414-0001-0021 Solberg	35
§ 43	Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	37



§ 44

Ilmoitusasiat / Delgivningar

38



## Osallistujat / Deltagare

	<b>Nimi / Namn</b>	<b>Klo. / Kl.</b>	<b>Tehtävä / Uppgift</b>	<b>Lisätiedot / Tilläggsinformation</b>
<b>Läsnä / Närv.</b>	Rantala Juhani	17:05 - 19:45	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:05 - 19:45	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Tarvainen Ritva	17:05 - 19:45	jäsen/medlem	etänä / distans
	Sinda Jarkko	17:05 - 19:45	jäsen/medlem	
	Lindqvist Clara	17:05 - 19:45	jäsen/medlem	etänä / distans
	Oljemark Karl-Erik	17:05 - 19:45	jäsen/medlem	
	Lundberg Claudia	17:12 - 19:45	varajäsen/ersättare	§34-44 etänä / distans
	Väänänen Vili	17:05 - 19:45	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
<b>Muu/ Övriga</b>	Lindqvist Kaj	17:05 - 19:45	kh:n edustaja/kst:s representant	etänä / distans
	Virtanen Tapio	17:05 - 19:45	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Siren Pirjo	17:05 - 19:45	esittelijä/föredragande	
	Eloranta Katja	17:05 - 19:45	pöytäkirjanpitäjä/protokollföreläsare	
	Lyytinen Jarkko	17:05 - 19:34	asiantuntija/sakkunnig	
	Rouhiainen Anna-Leena	17:05 - 19:45	asiantuntija/sakkunnig	
	Tiittanen Niina	17:05 - 19:45	asiantuntija/sakkunnig	

Allekirjoitukset  
UnderskriftJuhani Rantala  
puheenjohtaja  
ordförandeKatja Eloranta  
pöytäkirjanpitäjä  
protokollföreläsareKäsitellyt asiat  
Ärenden

§ 31 - 44

Pöytäkirja sähköisesti  
tarkastettu  
Protokollet elektroniskt  
justeratKicka Lindroos  
pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterareClara Lindqvist  
pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare



Pöytäkirjan nähtävilläpito  
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla  
28.4.2022 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor  
fr.om. 28.4.2022.

---



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 31

20.04.2022

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

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 31**

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

§ 32

20.04.2022

**Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 32**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Kicka Lindroos ja Clara Lindqvist.

Till protokolljusterare valdes Kicka Lindroos och Clara Lindqvist.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 33

20.04.2022

**Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 33**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 34

20.04.2022

**Tontinluovutuskilpailun järjestäminen Kalliomäen asemakaava-alueella korttelissa 595 /  
Arrangerandet av tomtöverlåtelseävlning på Stenkulla detaljplaneområde i kvarter 595**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 34**

463/10.00.02.00/2022

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

Sipoon kunta omistaa Kalliomäen asemakaava-alueella korttelin 595, jonka pinta-ala on 3381 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus on 1200 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty asemakaavassa A-1 Asuinrakennusten korttelialueeksi. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi erillisiä asuntokohtaisia irtaimistovarastoja saa rakentaa 6 m<sup>2</sup>/asunto, sekä lisäksi talousrakennuksia 4 % rakennusoikeudesta.

Kysein kortteli on ollut varattuna tähän asti työmaa-aikaiseen pysäköintiin. Kalliomäen alue on ollut hyvin suosittua ja alueen kaikki myynnissä olevat tontit ovat varattu. Sipoossa on ollut lisäksi paljon kysyntää pientalotonteista. Söderkullan ja Kalliomäen tonttien suuren kysynnän vuoksi on suunniteltu tarjouskilpailun järjestämistä Kalliomäen asemakaava-alueen kortteliin 595. Tarjouskilpailulla päästään arvioimaan paremmin myös alueen tämän hetkistä markkinahintaa.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää järjestää tontinluovutuskilpailun Kalliomäen asemakaava-alueen kortteliin 595 seuraavasti:

1. Kortteli 595 myydään tarjousten perusteella korkeimman tarjouksen jättäneelle.

2. Korttelin pohjahinta on 312 000 euroa.

3. Tarjouksen jättänyt sitoutuu toteuttamaan tontille asemakaavan mukaisen hankkeen seuraavin ehdoin:

- Tontille tulee toteuttaa rivitaloja, erillispientaloja ja/tai paritaloja

- Hankkeen huoneistotyyppijakauma:

-- yksiöitä ei saa rakentaa

-- vähintään 50 % asunnoista tulee olla kolmioita tai sitä suurempia asuntoja ja näiden keskipinta-ala on vähintään 60 k-m<sup>2</sup>

- Asuntojen hallintamuoto: vapaarahoitteisia yhtiömuotoisia omistusasuntoja

4. Tontista veloitetaan lisäksi lohkomiskustannukset 1090 euroa.

5. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään tontin myynnistä.

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

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar att arrangera en tomtöverlåtelseävlning på Stenkulla detaljplaneområde i kvarter 595 enligt följande:

1. Kvarteret 595 säljs till den som har lämnat det högsta anbudet.





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 34

20.04.2022

2. Kvarterets grundpris är 312 000 euro.
3. Anbudsgivaren förbindar sig att genomföra projektet enligt detaljplan på följande villkor:
  - Radhus, småhus och/eller parhus ska byggas på tomten
  - Bostadstypfördelning i projektet:
    - enrumslägenheter får inte byggas
    - minst 50 % av bostäderna ska vara trerumslägenheter eller större och ha en medelyta på minst 60 k-m<sup>2</sup>
  - Bostädernas upplåtelseform: frifinansierade ägarbostäder i bolagsform
4. Styckningkostnader på 1 090 euro debiteras.
5. Tomtchefen befullmäktigas att besluta försäljning av tomten.
6. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, befullmäktigas att förbereda och underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Kartta Kalliomäen asemakaavan korttelista 505, Tontinluovutuskilpailun järjestäminen Kalliomäenasemakaava-alueella korttelissa 595 / Arrangerandet av tomtöverlåtelseävtävling på Stenkulla detaljplaneområde i kvarter 595



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 35

20.04.2022

**Maankäyttösopimus, S31 Uuden Porvoontien kaupankorttelin asemakaava /  
Markanvändningsavtal, S31 Nya Borgåvägens handelsenhets detaljplan**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 35**

461/10.00.01.04/2022

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

Maankäyttösopimus liittyy Söderkullan taajamassa sijaitsevaan S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen nimiseen asemakaavaan. Asemakaavaehdotus on nähtävillä 7.4. – 6.5.2022. Asemakaava sijaitsee osittain yksityisessä omistuksessa olevalla maalla ja perusteena asemakaavalle on Söderkullan taajaman palvelujen kehittäminen ja Sipoo elinvoiman lisääminen.

Sipoo kunnan ja Sopimusalueen maanomistajan välillä on voimassa sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä. Sopimus on allekirjoitettu 1.12.2021. Sopimuksen mukaan Kunta ja Maanomistaja neuvottelevat kaavaehdotusvaiheessa maankäyttösopimuksen.

Kunta ja Maanomistaja ovat neuvotelleet oheisen liitteen mukaisen maankäyttösopimuksen. Maanomistaja on ilmoittanut hyväksyvänsä sopimuksen. Maanomistaja omistaa asemakaavan mukaisen tontin ja kunta omistaa asemakaavan muut alueet.

Maankäyttö- ja rakennuslaki määrää, että maanomistajan on osallistuttava yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin, mikäli maanomistaja saa asemakaavalla merkittävää hyötyä. Kustannusten korvaamisesta sovitaan maankäyttösopimuksella.

Tämän maankäyttösopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Maanomistaja sopivat Sipoo kunnanhallituksen hyväksymän asemakaavaehdotuksen mukaisesta rakentamisesta ja muusta kaavan toteuttamisesta sopimusalueelle tai sopimusalueeseen liittyen edellyttäen, että asemakaava saa lainvoiman pääosiltaan ehdotuksen mukaisena.

Tässä maankäyttösopimuksessa sovitaan maankäyttömaksusta, joilla katetaan asemakaavasta aiheutuvia yhdyskuntarakentamisen kustannuksia. Maanomistajalle osoitettava maankäyttömaksu on 60 000 euroa, joka on laskettu rakennettavan kadun pidemmän aikavälin hyödyn perusteella. Lisäksi sopimuksessa sovitaan KL-tontin toteuttamisen aikataulusta sekä siitä, että maanomistaja vastaan hankkeesta johtuvien johtojen ja laitteiden sekä kulkuväylien ja ojien siirtämisestä ja rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Tähän maankäyttösopimukseen liittyvän asemakaavan mukainen katualue on tulevaisuudessa yksi Söderkullan taajaman merkittävistä kokoojakaduista.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 35

20.04.2022

Kun tämän päätöksen mukainen maankäytösopimus on allekirjoitettu, S31 Uuden Porvoontien kaupankortteli / S31 Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen asemakaava voidaan esittää valtuuston hyväksyttäväksi.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle liitteen mukaisen maankäytösopimuksen hyväksymistä.

Valtuutetaan kuntatekniikan päällikkö ja tonttipäällikkö allekirjoittamaan sopimus. Valtuutetaan tonttipäällikkö tekemään sopimukseen teknisiä korjauksia.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att ett avtal i enlighet med bilagan godkänns.

Chefen av kommunteknik och tomtchefen befullmäktigas att underteckna avtalet. Tomtchefen befullmäktigas att göra tekniska korrigeringar i avtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

#### Liitteet

Liite Bilaga 1 - Maankäytösopimus, S31 Uuden Porvoontien kaupankorttelin asemakaava / Markanvändningsavtal, S31 Nya Borgåvägens handelsenhets detaljplan

Liite Bilaga 2 - Maankäytösopimuksen liitekartta, S31 Uuden Porvoontien kaupankorttelin asemakaava / Markanvändningsavtal, S31 Nya Borgåvägens handelsenhets detaljplan



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 36

20.04.2022

**Tontin myynti ja rakentamisvelvoitteen pidentäminen, Bastukärrin asemakaava-alue, kortteli 705 tontti 2, NSF IV Logistics Rahtiraitti 11 Oy / Försäljning av tomt och förlängning av byggnadsförplikteke på Bastukärr detaljplaneområde, kvarter 705 tomt 2, NSF IV Logistics Rahtiraitti 11 Oy**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 36**

430/10.00.02.00/2022

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

Sipoon kunta on kunnanhallituksen päätöksellä 31.10.2022 § 276 päättänyt vuokrata Bastukärrin asemakaava-alueelta kiinteistöstä Ljungars 2 753-421-7-280 oheisen liitekartan mukaisen, noin 32 642 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan AC Construction Oy:lle. Vuokra-aika on 1.1.2018 – 31.12.2047. Vuokralainen on myynyt vuokraoikeutensa edelleen NSF IV Logistics Rahtiraitti 11 Oy:lle 1.3.2022. Tontti on rakentamaton. Vuokrakohde on varattu asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2). Rakennusoikeutta vuokrakohteessa on 16 321 k-m<sup>2</sup>.

Uusi vuokralainen on pyytänyt saada ostaa vuokraamansa alueen. Vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella on oikeus ostaa vuokraamansa alue vuokraoikeuden voimassaoloaikana. Ulkopuolisen arvioitsijan 2.6.2021 tekemän arvion mukaan määräalan rakennusoikeuden arvo on 1 387 285 euroa.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokralainen sitoutuu rakentamaan tontille asfalttiaseman viiden vuoden sisällä vuokra-ajan alusta, eli 1.1.2023 mennessä. Rakentamisvelvoiteaika velvoittaa vuokrasopimuksen mukaan myös vuokraoikeuden uutta omistajaa. NSF IV Logistics Rahtiraitti 11 Oy on liitteenä olevassa hakemuksessaan ilmoittanut rakentavansa tontille logistiikkakeskuksen siten, että rakennuksen käyttöönotto on vuoden 2023 loppuun mennessä. NSF IV Logistics Rahtiraitti 11 Oy pyytää hakemuksessaan lisäaikaa rakentamiselle siten, että määräaika rakentamisvelvoitteen suorittamiselle olisi 30.6.2024.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että Sipoon kunta päättää myydä liitekartan mukaisen, noin 32 642 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-421-0007-0280 Ljungars 2 NSF IV Logistics Rahtiraitti 11 Oy:lle.

Kauppahinta on 1 387 285 euroa. Kauppasumma maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä.

Rakentamisvelvoitetta pidennetään siten, että tontille on rakennettava logistiikkakeskus siten, että vähintään rakennusvalvonnan käyttöönottotarkastus on pidetty 30.6.2024 mennessä. Uusi



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 36

20.04.2022

rakentamisvelvoiteaika kirjataan kauppakirjaan.

Ennen kauppakirjan allekirjoittamista ostajan tulee hyväksyttää hankkeen alustavat suunnitelmat kunnassa. Kauppakirja on allekirjoitettava 30.9.2022 mennessä, muutoin tämä päätös raukeaa. Tonttipäällikkö, maankäyttöasiantuntija ja maankäyttöinsinööri, kaksi yhdessä, valtuutetaan laatimaan ja allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen kauppakirja.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen och vidare fullmäktige att Sibbo kommun beslutar sälja ett ca 32 642 m2 stort outbrutet område av fastigheten 753-421-0007-0280 Ljungars 2 till NSF IV Logistics Rahtiraitti 11 Oy. En karta över köpeobjektet bifogas.

Köpesumman är 1 387 285 euro. Köpesumman betalas när köpebrevet undertecknas.

Byggnadsförpliktelsen förlängs på det villkor att det på tomten byggs ett logistikcentrum som senast 30.06.2024 ska ha genomgått minst en ibruktagningssyn utförd av byggnadstillsynen. Den nya byggnadsförpliktelsen antecknas i köpebrevet.

Innan köpebrevet undertecknas måste köparen få de preliminära planerna för projektet godkända av kommunen. Köpebrevet måste undertecknas senast 30.9.2022, annars upphör det här beslutet att gälla. Tomtchefen, markanvändningsexperten och markanvändningsingenjören, två tillsammans, befullmäktigas att upprätta och underteckna köpebrevet enligt det här beslutet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med en teknisk korrigerings.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - 20220331 Hakemus tonttikaupalle\_Sipoo

Liite Bilaga 2 - K705T2



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 37

20.04.2022

**Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräala kiinteistöstä 753-408-0006-0054 Kulla / Inköp av fast egendom, outbrutna området av fastigheten 753-408-0006-0054 Kulla**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 37**

379/10.00.01.05.00/2022

Valmistelija: tonttipäällikkö/tomtchef, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi  
kehittämispäällikkö/utvecklingschef, dan.tallberg(at)sipoo.fi

Kunta on neuvotellut kiinteistön 753-408-0006-0054 Kulla määräalan ostosta. Neuvoteltu määräala on rakentamaton ja sen pinta-ala on noin n. 7,4842 ha. Kiinteistön määräala on varattu Sipoo 2025 yleiskaavassa TP - alueeksi. Merkinnällä on osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet sekä niihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet ja liikenneväylät. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Kiinteistön määräala on tehtyjen maaperätutkimusten mukaan rakennettavuudeltaan pääosin sen kaltaista joka voisi palvella hyvin alueen suunniteltua kehitystä.

Kunta on tehnyt kiinteistön määräalasta ehdollisen ostotarjouksen. Kunta on tarjonnut kiinteistön määräalaa ostettavaksi hintaan 374 210€. Myytävään määräalaan ei sisälly kiinteistörekisterin erityisoikeuksia.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella maankäyttöjaostolla on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta 300 000 euroon saakka. Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella kunnanhallituksella on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta 1 000 000 euroon saakka.

Esittelijä / Föredragande Tonttipäällikkö / Tomtchef Rouhiainen Anna-Leena

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta ostaa kiinteistön 753-408-0006-0054 Kulla määräalan hintaan 374 210 €. Kiinteistön määräalan pinta-ala on noin 7,4842 ha. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan laatimaan tämän päätöksen mukaisen kauppakirjan. Tonttipäällikkö, maankäyttöasiantuntija, maankäyttöinsinööri ja kehittämisspäällikkö, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirjat. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 2.9.2022 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillisiä päätöksiä.

Markanvändningssektionens beslutar föreslå åt kommunstyrelsen att Sibbo



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 37

20.04.2022

kommun köper outbrutna område av fastigheten 753-408-0006-0054 Kulla till priset 374 210 €. Fastighetens områdets areal är ungefär 7,4842 ha. Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att utarbeta köpebrev enligt det här beslutet. Tomtchefen, markanvändningsexperten, markandvändningsingenjören och utvecklingschefen, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna köpebrevet. Köpebreven måste undertecknas senast 2.9.2022, i annat fall förfaller detta beslut.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Sijaintikartta 753-408-0006-0054\_Kulla

Liite Bilaga 2 - Aluekartta 753-408-0006-0054\_Kulla



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 38

20.04.2022

**Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräala kiinteistöstä 753-414-0002-0007 Gunnars II / Inköp av fast egendom, outbrutna området av fastigheten 753-414-0002-0007 Gunnars II**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 38**

449/10.00.01.05.00/2022

Valmistelija: tonttipäällikkö/tomtchef, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi  
kehittämispäällikkö/utvecklingschef, dan.tallberg(at)sipoo.fi

Kunta on neuvotellut kiinteistön 753-414-0002-0007 Gunnars II määrälän ostosta. Neuvoteltu määräala on rakentamaton ja sen pinta-ala on noin n. 4,6695 ha. Kiinteistön määräala on tehtyjen maaperätutkimusten mukaan rakennettavuudeltaan pääosin sen kaltaista joka voisi palvella hyvin alueen suunniteltua kehitystä

Hankittava määräala on rakentamaton ja se sijaitsee Sipoo 2025 - yleiskaavan TP –työpaikkatoimintojen alueella. Kiinteistön määräala on varattu Sipoo 2025 yleiskaavassa TP -alueeksi. Merkinnällä on osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet sekä niihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet ja liikenneväylät. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Maanomistaja on toivonut nykyisten peltoalueiden osalta kauppakirjaan kirjattavan myyjälle hallintaoikeuden siihen asti kunnes kunta tarvitsee alueita. Kunta on tehnyt kiinteistön määrälän ehdollisen ostotarjouksen. Kunta on tarjonnut kiinteistön määrälän ostettavaksi hintaan 233 475€. Myytävään määrälään ei sisälly kiinteistörekisterin erityisoikeuksia. Kunta vastaa vapaa-ajan asunnon uuden vesiliittymän liittämäkustannuksista mikäli kiinteistön Gunnars II olemassa olevan kaivoveden tulo estyy läheisen alueen uuden tieyhteyden toteuttamisen aiheuttamana.

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

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää, että Sipoo kunta ostaa noin 4,6695ha suuruisen määrälän kiinteistöstä 753-414-0002-0007 Gunnars II hintaan 233 475 € . Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 8.7.2022 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta. Tonttipäällikkö ja maankäyttöinsinööri valtuutetaan neuvottelemaan muista kaupan ehdoista ja laatimaan kauppakirja. Tonttipäällikkö tai kehitysjohtaja tai maankäyttöasiantuntija tai maankäyttöinsinööri, valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen beslutar att Sibbo kommun köper ett ungefär 4,6695ha stort outbrutet område av fastigheten 753-414-0002-0007 Gunnars II till priset av 233 475 €. Köpebrevet måste undertecknas senast 8.7.2022, i annat fall förfaller detta beslut utan skild anmälan. Tomtchefen





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 38

20.04.2022

och markanvändningsingenjören befullmäktigas att förhandla om köpets övriga villkor och att utarbeta köpebrevet. Tomtchefen eller utvecklingsdirektören eller markanvändningsexperten eller markanvändningsingenjören befullmäktigas att underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - sijaintikartta\_753-414-0002-0007\_lähGunnarsII

Liite Bilaga 2 - aluekartta\_753-414-0002-0007GunnarsII



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 39

20.04.2022

## BA4 Bastukärr 2 asemakaavamuutos, kaavaehdotus / BA4 Bastukärr 2 detaljplaneändring, planförslag

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 39

547/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Niina Tiittanen  
niina.tiittanen(at)sipoo.fi

#### Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.6.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei vastaanotettu palautetta nähtävilläoloaikana.

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-alue on noin 127 hehtaaria. Alue sijaitsee Sipoon Martinkylässä, Keravan rajan tuntumassa Bastukärrin työpaikka-alueella, joka on tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisa-alue. Etäisyys Nikkilän ja Keravan keskustoista on noin 5 km. Kaavamuutosalueella sijaitsee rakennuksia, jotka palvelevat logistiikkaa ja muuta yritystoimintaa.

Kaavasta on laadittu asemakaavaehdotus MRL:n 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi. Kaava valmisteltiin suoraan ehdotukseksi.

#### Kaavatyön tavoite

Bastukärrin alueella jotkin korttelirajat ovat osoittautuneet nykyisille toimijoille vanhentuneiksi, eikä poikkeamia rakennusluvissa voitu myöntää korttelirajoista. Samoin pohjoinen katu Vetokoukku on osoittautunut lähes mahdottomaksi toteuttaa suuren mm. suuren louhintatarpeen vuoksi, ja se poistetaan. Kaavamuutos on ei merkittävä, lähinnä tekninen muutos, jonka tavoitteena on kaavan toteutettavuuden helpottaminen. Alueen kokonaisrakennusoikeus ei kasva. Kortteleita ja tontteja yhdistämällä sekä ET-aluetta siirtämällä on tarkoitus parantaa edellytyksiä alueen rakennettavuudessa. Alueen liikenneselvitys sekä hulevesisuunnitelma on päivitetty.

#### Kaavaehdotuksen rakenne

Kaavamuutos käsittää seuraavat muutokset:

- Korttelin 700 teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue T-1 liitetään T-5-korttelialueeseen
- Korttelissa 704 sijaitseva ET-korttelialue poistetaan ja alue liitetään T-1-korttelialueen tonttiin 8
- Korttelissa 706 sijaitsevat tontit 1-4 sekä niihin rajautuva katualue (Vetokoukku) yhdistetään yhdeksi T-1-korttelialueen tontiksi.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 39

20.04.2022

### Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- . Uudenmaan ELY-keskus
- . Uudenmaan liitto
- . Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- . Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- . Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- . Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Bastukärr 2 asemakaavamuutoksen, kaava BA4, aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningsavdelningen beslutar att för kommunstyrelsen föreslå att materialet för förslaget till detaljplaneändring 2 för Bastukärr, BA4, 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 teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med en teknisk korrigerings.

### Liitteet

Liite Bilaga 1 - BA4 Bastukärr\_kaavakarttaEHD

Liite Bilaga - 2 BA4 Bastukärr 2 Kaavaselostus EHD

Liite Bilaga 3 - BA4 Bastukärr\_Selostuksen liitteet EHD



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 318	25.10.2021
Valtuusto	§ 131	15.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 40	20.04.2022

## M2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos / Detaljplaneändring för Massby ridcentrum

648/10.02.03/2014

MAAJAOS § 88

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 22.10.2014

Valmistelija / Beredare: maankäyttöpäällikkö / markanvändningschef Matti Kanerva, matti.kanerva(at)sipoo.fi, kaavoittaja / planläggare Pilvi Nummi-Sund, pilvi.nummi-sund(at)sipoo.fi

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan viheraluetta Massbyn ratsastuskeskuksen käyttöön. Alueelle on tarkoitus rakentaa uusi hevostalli, huoltorakennuksia ja maneesi. Tavoitteena on osoittaa alueelle myös kolme omakotitalon rakennuspaikkaa.

### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullan taajaman länsipuolella ja Arlan tehtaan läheisyydessä Labbniityntien varrella. Suunnittelualueella sijaitsee olemassa oleva hevostalli piharakennuksineen ja aitauksineen sekä maatilain pihapiiri.

Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on pääosin taajamatoimintojen aluetta (A) ja osittain työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP). Alueen itäosa on tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.

Alue on laajuudeltaan noin 11,9 ha. Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 2:68 sekä osaa kiinteistöistä 1:44, 2:75, 1:62, 1:11, 1:61 ja 4:3 Massbyn kylässä. Kiinteistöt sijaitsevat asemakaavan kortteleiden 148 ja 151 alueella.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

### Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden hevostallin, maneesin ja talousrakennusten sekä kolmen uuden omakotitalon rakentamisen.

Maatilojen talouskeskusten korttelialueelle (AM) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6.676 k-m<sup>2</sup>, joka sisältää rakennusoikeutta uudelle tallille ja maneesille yhteensä 3.000 k-m<sup>2</sup>, uudelle talousrakennukselle 300 k-m<sup>2</sup>, olemassa olevalle tallille ja liiterille yhteensä 2.000 k-m<sup>2</sup>, olemassa oleville asuinrakennuksille yhteensä 576 k-m<sup>2</sup> sekä olemassa oleville talousrakennuksille 800 k-m<sup>2</sup>.

Kolmelle uudelle ja yhdelle olemassa olevalle erillispientalotontille on osoitettu asuinrakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup> kullekin. Lisäksi tonteille saa rakentaa 60 k-m<sup>2</sup> piharakennuksen.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 318	25.10.2021
Valtuusto	§ 131	15.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 40	20.04.2022

Asemakaavassa on kiinnitetty huomiota alueen hulevesien käsittelyyn osoittamalla hulevesien käsittelyalueet ja määräys hevostarhojen hulevesien viivytsaltaan rakentamisesta.

### Sopimukset

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 17.6.2014 ja allekirjoitettu maanomistajan ja kunnan puolesta 19.8.2014.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen laaditaan maankäyttösopimus kunnan ja maanomistajien kesken.

### Vuorovaikutus

Kaavatyö on kuulutettu vireille 27.8.2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä kunnan verkkosivuilla suunnitteluprosessin ajan.

### Suunnittelutilanne

Asemakaavan muutos on valmisteltu suoraan kaavaehdotukseksi ilman erillistä luonnosvaihetta. Asemakaavan muutosehdotus ja siihen liittyvät rakentamistapaohjeet voidaan asettaa nähtäville.

### Lausunnonantajat

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Museovirasto
- Porvoon museo - Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Sipoon Yrittäjät ry

### Liitteet

- Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset, liite 1/§88
- Rakentamistapaohjeet, liite 2/§88
- Kaavaselostus liitteineen, liite 3/§88

### Vt. kehitysjohtajan ehdotus:

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavan muutosehdotus ja rakentamistapaohjeet (kaava M 2) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 318	25.10.2021
Valtuusto	§ 131	15.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 40	20.04.2022

**Tf. utvecklingsdirektörens förslag:**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att planförslaget för detaljplaneändring och byggsättsanvisningar för Massby ridcentrum (plan M 2) läggs fram offentligt i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planeändringförslaget.

Påttös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Beslut

Förslaget godkändes enhälligt.

KH § 267

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 11.11.2014

**Liitteet**

Liite 1/267. § KH: Kaavaluonnos 1:2000 ja kaavamääräykset

Liite 2/267. § KH: Rakentamistapaohjeet

Liite 3/267. § KH: Kaavaselostus liitteineen

**Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää, että Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavan muutosehdotus ja rakentamistapaohjeet (kaava M 2) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja että kaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

**Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar att förslaget till detaljplaneändring och bygganvisningarna för Massby ridcentrum (plan M 2) läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen samt att nödvändiga utlåtanden om planändringförslaget begärs.

Påttös

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti palauttaa asian jatkovalmisteluun.

Beslut

Kommunstyrelsen beslutade enhälligt remittera ärendet för fortsatt beredning.

MAAJAOS § 65

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 23.9.2015

Valmistelija / Beredare: Valmistelija / Beredare: kaavoituskoordinaattori / planlagningskoordinator Pilvi Nummi, pilvi.nummi(at)sipoo.fi



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 318	25.10.2021
Valtuusto	§ 131	15.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 40	20.04.2022

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden ratsastusmaneesin ja talousrakennusten rakentaminen Massbyn ratsastuskeskuksen yhteyteen sekä kahdeksan uuden omakotitontin osoittaminen nykyisen pientaloasutuksen tuntumaan.

### **Suunnittelualue ja sen laajentaminen**

Asemakaava-aluetta on laajennettu kunnanhallituksen 25.11.2014 §274 hyväksymän kaavoitusaloitteen mukaisesti. Kaava-alueeseen on liitetty kokonaisuudessaan kiinteistöt:

753-419-0001-0023 Bergshyddan

753-419-0001-0060 Nyåker

753-419-0001-0061 Thureberg

753-419-0001-0011 Gustafslund

753-419-0001-0062 Tasslund

753-419-0004-0003 Solbacka

sekä uusia osia kiinteistöistä:

753-419-0001-0044 Kavals

753-419-0002-0075 Styrmans sekä kaavateknisistä syistä osa

Massbyntien tiealuetta. Kaavan tunnus säilyy samana (M 2), mutta sen nimi on muutettu muotoon Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavamuutos.

Suunnittelualue sijaitsee Söderkullan taajaman länsipuolella ja Arlan tehtaan läheisyydessä Labbniityntien varrella. Suunnittelualueella sijaitsee olemassa oleva hevostalli piharakennuksineen ja aitauksineen sekä maatilan pihapiiri.

Sipoon yleiskaavassa 2025 suunnittelualue on pääosin taajamatoimintojen aluetta (A) ja osittain työpaikka-, teollisuus- ja varastoaluetta (TP). Alueen itäosa on tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 18 ha. Asemakaavan muutos koskee Massbyn kylän kiinteistöjä: 753-419-0001-0023 (Bergshyddan), 753-419-0001-0060 (Nyåker), 753-419-0001-0061 (Thureberg), 753-419-0001-0011 (Gustafslund), 753-419-0001-0062 (Tasslund), 753-419-0002-0068 (Hembacka), 753-419-0004-0003 (Solbacka) ja osia kiinteistöistä 753-419-0002-0075 (Styrmans) ja 753-419-0001-0044 (Kavals). Kiinteistöt sijaitsevat asemakaavan kortteleiden 148 ja 151 alueella.

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden ratsastusmaneesin, ratsastuskeskukseen liittyvien talousrakennusten sekä kahdeksan uuden omakotitalon rakentamisen.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 318	25.10.2021
Valtuusto	§ 131	15.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 40	20.04.2022

Maatilojen talouskeskusten korttelialueelle (AM) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 6.676 k-m<sup>2</sup>, joka sisältää rakennusoikeutta uudelle maneesille 2.250 k-m<sup>2</sup>, uusille talousrakennuksille 1.050 k-m<sup>2</sup>, olemassa olevalle tallille ja liiterille yhteensä 2.000 k-m<sup>2</sup>, olemassa oleville asuinrakennuksille yhteensä 576 k-m<sup>2</sup> sekä olemassa oleville talousrakennuksille 800 k-m<sup>2</sup>.

Kahdeksalle uudelle erillispientalotontille (AO) on osoitettu asuinrakennusoikeutta 200-300 k-m<sup>2</sup> kullekin. Lisäksi tonteille saa rakentaa 60 k-m<sup>2</sup> piharakennuksen. Olemassa oleville uudemmille asuinrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta samalla periaatteella maanomistajien tarpeiden mukaan 200-300 k-m<sup>2</sup> + 60 k-m<sup>2</sup> piharakennukselle. Uutta asuinrakennusoikeutta alueelle tulee yhteensä 3.350 k-m<sup>2</sup> (+ 806 k-m<sup>2</sup> piharakennusoikeutta).

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä Styrmansin tilan päärakennus piharakennuksineen on merkitty kaavaan siten, että niiden laajentaminen ei ole mahdollista. Niille on osoitettu rakennusoikeus nykyisen pinta-alan mukaisesti ja rakennusala noudattelee rakennuksen muotoa. Erityisiä suojelumääräyksiä ei ole katsottu tarpeellisiksi.

Asemakaavassa on kiinnitetty huomiota alueen hulevesien käsittelyyn osoittamalla hulevesien käsittelyalueet ja määräys hevostarhojen hulevesien viivytyksaltaan rakentamisesta.

### **Sopimukset**

Laajennusalueen osalta asemakaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kunnanhallituksessa 2.6.2015 ja allekirjoitettu maanomistajan ja kunnan puolesta kesäkuussa 2015.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen laaditaan maankäyttösopimus kunnan ja maanomistajien kesken. Asemakaavan toteutuksesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat maanomistajat.

### **Vuorovaikutus**

Suunnittelun alueen laajennuksen myötä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 4.6.2015. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä kunnan verkkosivuilla suunnitteluprosessin ajan.

Alueen kaavoituksesta kiinnostuneille järjestettiin naapurustotapaaminen 10.6.2015 Massbyn ratsastuskeskuksen tallin tiloissa.

### **Suunnittelutilanne**

Asemakaavan muutos on valmisteltu suoraan kaavaehdotukseksi ilman erillistä luonnosvaihetta. Asemakaavan muutosehdotus ja siihen liittyvät rakentamistapaohjeet voidaan asettaa nähtäville.





Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 318	25.10.2021
Valtuusto	§ 131	15.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 40	20.04.2022

**Lausunnonantajat**

Asemakaavan muutosehdotuksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Museovirasto
- Porvoon museo - Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Sipoon Yrittäjät ry

**Liitteet**

Liite/Bilaga 1/§65. MAAJAOS: Kaavaehdotus 1:2000 ja kaavamääräykset

Liite/Bilaga 2/§65. MAAJAOS: Rakentamistapaohjeet

Liite/Bilaga 3/§65. MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite/Bilaga 4/§65. MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet

**Vt. kehitysjohtajan ehdotus:**

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavan muutosehdotus ja rakentamistapaohjeet (kaava M2) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

**Tf. utvecklingsdirektörens förslag:**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att planförslaget för detaljplaneändring och byggsättsanvisningar för Massby ridcentrum och egnahemsområde (plan M2) läggs fram offentligt i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planeändringförslaget.

Päätös

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Beslut

Förslaget godkändes enhälligt.

**Liitteet / Bilagor**

Liite/Bilaga 1/§ 193 KH: Kaavaehdotus 1:2000 ja kaavamääräykset



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 318	25.10.2021
Valtuusto	§ 131	15.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 40	20.04.2022

Liite/Bilaga 2/§ 193 KH: Rakentamistapaohjeet  
Liite/Bilaga 3/§ 193 KH: Kaavaselostus  
Liite/Bilaga 4/§ 193 KH: Kaavaselostuksen liitteet

### **Kunnanjohtajan ehdotus**

Kunnanhallitus päättää, että Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavan muutosehdotus ja rakentamistapaohjeet (kaava M2) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville, ja että kaavan muutosehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

### **Kommundirektörens förslag**

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för detaljplaneändring och byggsättsanvisningar för Massby ridcentrum och egnahemsområde (plan M2) läggs fram offentligt i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planeändringförslaget.

### **Päätös**

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

### **Beslut**

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

## **MAAJAOS § 64**

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.9.2020

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

Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden ratsastusmaneesin, ratsastuskeskukseen liittyvien talousrakennusten sekä kahdeksan uuden omakotitalon rakentamisen.

M2 Massbyn ratsastuskeskus ja omakotialue, asemakaava- muutoksen ehdotuksesta saatiin nähtävillä olon aikana 16.10. – 14.11.2015 12 lausuntoa ja ei saatu muistutuksia.

### **Liitteet / Bilagor**

Liite / Bilaga 1/ 64.§ MAAJAOS: Kaavakartta  
Liite / Bilaga 2/ 64.§ MAAJAOS: kaavamääräykset  
Liite / Bilaga 3/ 64.§ MAAJAOS: Kaavaselostus  
Liite / Bilaga 4/ 64.§ MAAJAOS: Selostuksen liitteet

### **Kehitysjohdajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää, esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineet M2 Massbyn ratsastuskeskus ja omakotialue, asemakaavamuutoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 318	25.10.2021
Valtuusto	§ 131	15.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 40	20.04.2022

esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

### Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till M2 Massby ridcentrum och egnahemsområde, detaljplaneändring och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplan.

### Påttös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen, sillä lisäksi että suomenkieliseen versioon tehdään tekniset korjaukset ja ruotsinkielinen käännös korjataan kunnanhallituksen kokouksen mennessä. Korjaukset koskevat:

- taulukon 5.1 tarkistaminen
- mainittu rakennusjärjestys on vanha versio
- talojen määrässä virheellisyyksiä

### Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag, med det tillägget att det görs tekniska korrigeringar till den finska versionen och att den svenska översättningen korrigeras innan kommunstyrelsens möte. Ändringarna berör:

- översyn av tabellen 5.1
- den nämnda byggnadsordningen är en gammal version
- husens antal felaktigt

## Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 25.10.2021 § 318

1150/10.02.03/2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää hyväksyä vastineet M2 Massbyn ratsastuskeskus ja omakotialue, asemakaavamuutoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kommunstyrelsen beslutar godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget till M2 Massby ridcentrum och egnahemsområde, detaljplaneändring och föreslå fullmäktige att den godkänner detaljplan.

Käsittely / Behandling



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 318	25.10.2021
Valtuusto	§ 131	15.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 40	20.04.2022

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

### Valtuusto 15.11.2021 § 131

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy asemakaavan M2 Massbyn ratsastuskeskus ja omakotialue.

Käsittely Kuntalain 97.1 §:ään viitaten Thomas Sundström ilmoitti olevansa esteellinen eikä osallistunut asian käsittelyyn.

Päätös Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 40

1150/10.02.03/2021

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

ELY-keskus antoi oikaisupyynnön 22.12.2021 Sipoon kunnanvaltuuston päätöksestä 15.11.2021 § 131 hyväksyä M 2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos.

#### OIKAISUKEHOTUKSEN SISÄLTÖ:

Uudenmaan ELY-keskus hakee maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 195 §:n säännökset huomioon ottaen oikaisua Sipoon kunnanvaltuuston edellä mainittuun päätökseen. ELY-keskus katsoo, että kaavassa on tarkennettu voimassa olevan asemakaavan maankäyttöä asumisen osalta sekä muutettu kaavan virkistysaluetta Maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi (AM). Kaava-alue sijoittuu Sipoon elintarviketehtaan (Arla) eteläpuolelle. Tehdasta koskee 0,5 km konsultointivyöhyke, jolla tapahtuvista kaavoitusmuutoksista tai merkittävästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Kaavassa ei ole annettu tästä määräystä. Kaavan vaikutusten arvioinnin mukaan kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Arlan tehdas ei aiheuta ympäristöhäiriöitä kaava-alueen toimintoihin. Perusteluja ei ole esitetty, eikä muilta osin kaavaselostuksessa ole käsitelty tehtaan ja kaava-alueelle suunnitellun maankäytön vaikutuksia toisiinsa. Jää epäselväksi, miten kaavaratkaisu vaikuttaa esimerkiksi Arlan toiminnan kehittämisedellytyksiin voimassa olevan asemakaavan puitteissa. Kaava-aineistoon on liitetty kunnan vastineet annettuihin lausuntoihin. TUKESin lausuntoon annetun vastineen mukaan "Massby Facility & Services Oy on laatinut riskiselvityksen



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 318	25.10.2021
Valtuusto	§ 131	15.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 40	20.04.2022

kemikaalionnettomuuden terveysvaikutuksista vuonna 2016. Selvitys osoittaa, että laadittavassa kaavassa ei ole osoitettu sellaista herkkää maankäyttöä ja kohteita, joille Arla Oy:n tehtaan ammoniakkin nykyisestä käyttölaajuudesta aiheutuisi tarkastelun perusteella riskiä." Riskiselvitystä ei ole liitetty kaava-aineistoon. Se on toimitettu ELY-keskukselle erillisestä pyynnöstä 22.12.2021. Selvityksessä on ehdotettu suojaetäisyyksiä herkkiin kohteisiin ja muihin kuin herkkiin kohteisiin. Näiden perusteet jäävät kuitenkin epäselviksi. Lisäksi jää epävarmuus onko riskiselvityksessä tutkittu ammoniakkiuodon leviämisalueet riittävästi eri onnettomuusskenaarioissa ja tunnistettu näin terveydelle vaaralliset alueet. Kaava-aineistossa ei ole viranomaisten kannanottoja riskiselvityksen riittävydestä. ELY-keskus katsoo, että kaava ei tältä osin perustu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). Aineistosta ei pysty arvioimaan, täyttyvätkö maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n säännökset turvallisesta ja terveellisestä elinympäristöstä. Lisäksi ELY-keskus vaatii, että maantien alueelle osoitettu nuolimerkintä on poistettava asemakaavasta Gustavslundintien kohdalla sekä asemakaavamerkinnoista ja -määräyksistä. Liittymä on hyväksytty tiesuunnitelmassa olemassa olevana yksityistieliittymänä hyväksymisaikaisen lainsäädännön mukaisesti. LYS-alueella ei ole kielletty liittymistä muualla kuin nuolen osoittamassa paikassa. Edellä esitetyn perusteella Uudenmaan ELY-keskus vaatii kaavaa oikaistavaksi siten, että riskiselvitystä tarkennetaan, sen pohjalta arvioidaan vaikutukset kaava-alueeseen sekä kaava-alueen vaikutukset Arlan toiminnan kehittämismahdollisuuksiin ja tarvittaessa tarkistetaan kaavaratkaisua selvitysten pohjalta. Lisäksi kaavamääräyksistä ja kaavaselostuksesta tulee käydä ilmi, että alue sijoittuu suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvan vyöhykkeen sisälle, ja suunniteltaessa tälle alueelle uusia toimintoja on pyydettävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja TUKES:n lausunto. Maantien alueelle osoitettu nuolimerkintä tulee poistaa.

### **VASTINE OIKAISUKEHOTUKSEEN:**

ELY-keskuksen oikaisukehotukseen esitetään seuraavat näkökohdat:

Oikaisukehotuksesta on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa tammikuussa 2022. Neuvottelussa oli myös mukana Tukesin edustaja. Neuvottelussa sovittiin, ettei kaavassa tarvitse olla määräys konsultointivyöhykkeestä ja lausuntopyyntömenettelystä, sillä asutuksen sijoittuminen pitää ratkaista kaavassa. Kaavaselostuksesta tulee kuitenkin käydä ilmi sijoittuminen konsultointivyöhykkeelle ja miten se on otettu kaavaratkaisussa huomioon.

Tarkistetun kaavaselostuksen kohtiin 3.1.2.13 Ympäristöhäiriöt, 5.5.1.7 Ympäristöhäiriöt ja 5.6 Ympäristön häiriötekijät on esitetty miten asutus sijoittuu konsultointivyöhykkeelle ja miten se on otettu kaavaratkaisussa huomioon. Kaavaselostuksen kohdissa 4.3.1 Maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimukset, 4.3.5 Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet, 5.3.1



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 318	25.10.2021
Valtuusto	§ 131	15.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 40	20.04.2022

Korttelialueet sekä kohdassa 5.5.1.3 Työpaikat ja palvelut on myös tehty oikaisukehotuksesta ja muista syistä johtuvia täydennyksiä ja tarkistuksia.

Kaaavan vaikutusten arviointi kohdassa 5.5.1.7 on täydennetty ja tarkistettu. Kaavamuuotos ei vaikuta mitenkään Arlan toiminnan kehittämisedellytyksiin voimassa olevan kaavan puitteissa. On myös otettava huomioon, että tehdaskiinteistöstä poistuu Unilever Oy toiminta kokonaan vuoden 2022 aikana, mikä vapauttaa noin puolet tiloista Arla Oy:n käyttöön ja mahdollisesti laajeneviin toimintoihin.

Arla Oy:n laadittama riskiselvitystä ei voitu liittää kaava-aineistoon koska se sisältää liikesalaisuuksien takia salassa pidettävää tietoa, jota ei ole sallittua saattaa julkisuuteen ilman Arla Oy:n lupaa. Arla Oy suostui laadittamaan riskiselvityksestä julkaistavissa olevan tiivistelmän 22.02.2022 (Ramboll Oy) vasta oikaisukehotuksen jälkeen. Tämä riskiselvityksen tiivistelmä on nyt tarkistetun kaavaselostuksen liitteenä.

Laaditussa laajassa riskiselvityksessä "Riskiselvitys kemikaalien terveysvaikutuksista" (Ramboll 2016) on asianmukaisesti selvitetty mm. ammoniakkivuodon leviämisalueet eri onnettomuusskenaarioissa. Riskiselvityksestä on myös neuvoteltu Tukesin edustajien kanssa ja Tukes katsoo, että riskiselvitys on myös tämän kaavahankkeen osalta riittävä. Kaavaselostuksen liitteenä on nyt myös erillinen karttaselvitys riskiselvityksen sekä Tukesin oppaan (Tukes 2015) mukaisista suojaetäisyyksistä.

Asemakaavamuutoksen korttelin 151 tonttien 6 ja 7 rakennusalat on myös tarkistettu siten, että ne ovat Tukesin oppaan mukaisen teoreettisen 250 m:n suojaetäisyyden ulkopuolella.

Täydennetyt ja tarkistetun kaava-aineiston perusteella pystyy luotettavasti arvioimaan, että asemakaavamuutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n säännöksiä turvallisesta ja terveellisestä elinympäristöstä.

Maantien alueelle osoitettu muolimerkintä Gustavslundintien kohdalla on myös poistettu kaavasta sekä kaavamerkinnöistä kuten ELY-keskus on esittänyt.

ELY-keskus antoi oikaisupyynnön 22.12.2021 Sipoon kunnanvaltuuston päätöksestä 15.11.2021 § 131 hyväksyä M 2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää hyväksyä vastineen ELY-keskuksen oikaisupyynnöön 22.12.2021 Sipoon kunnanvaltuuston 15.11.2021 § 131 päätöksestä hyväksyä M 2 Massbyn ratsastuskeskuksen asemakaavamuutos, sekä esittää vastineen mukaisesti korjatun asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 318	25.10.2021
Valtuusto	§ 131	15.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 40	20.04.2022

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar godkänna bemötandet till NTM-centralens begäran om omprövning 22.12.2021 av Sibbo fullmäktiges beslut 15.11.2021 § 131 att godkänna M 2 Detaljplaneändring för Massby ridcentrum, och föreslår att fullmäktige godkänner detaljplanen som korrigerats enligt bemötandet.

#### Käsittely / Behandling

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

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med en teknisk korrigerings.

#### Liitteet

- Liite Bilaga 1 - OAS-1-9-2015
- Liite Bilaga 2 - vesi ja viemäri
- Liite\_Bilaga 3 - voimassa oleva\_poistuva ak
- Liite\_Bilaga 4a - kaavakartta\_31-03-2022
- Liite\_Bilaga 4b - tilastolomake\_31-03-2022
- Liite\_Bilaga 4c - rakentamistapaohjeet\_01-09-2015
- Liite\_Bilaga 4d - palauteraportti\_ ehdotusvaihe
- Liite\_Bilaga 5a - Arla Riskiselvityksen 2016 tiivistelmä 2022
- Liite Bilaga 5b - suojaetäisyydet
- Liite Bilaga 6 - SELOSTUS\_Massbyn ratsastuskeskuksen ja omakotialueen asemakaavamuutos\_tark\_2022-04-04



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 41

20.04.2022

**Rakentamisvelvoitteen määrääjän pidentäminen ja suostumus rakentamattoman tontin edelleen luovutukseen, Jokilaakson asemakaava-alue, kortteli 5058 / Förlängning av byggnadsförpliktelse och samtycke till överlåtelse av obebyggd tomt, Adalens detaljplaneområde, kvarter 5058, Taaleri Tonttirahasto Ky**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 41**

462/10.00.02.00/2022

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

Päätös koskee Jokilaakson asemakaava-alueen kortteliä 5058, jonka kunta on myynyt Salpausselän rakentajat Oy:lle 31.3.2016.

Sipoon kunta on on pidentänyt nykyisin Taaleri Tonttirahasto Ky:n omistaman kiinteistön K5058, kiinteistötunnus 753-423-0004-0134 rakentamisvelvoitetta kunnanhallituksen päätöksen 29.1.2019 §39 mukaisesti erillisellä sopimuksella 31.3.2022 asti. Liitteenä 1 oleva sopimus on allekirjoitettu 8.3.2019.

Kunta on myynyt alun perin tontin Salpausselän Rakentajat Oy:lle hintaan 754 000 euroa, jonka jälkeen tontti on luovutettu kunnan suostumuksella (KH 26.4.2016 §215) Taaleri Tonttirahasto Ky:lle hintaan 784 160 euroa.

Taaleri Tonttirahasto Ky on saanut purettua maanvuokrasopimuksen ja kiinteistökaupan esisopimuksen tammikuussa 2021 Nuorisosäätiö sr:n/ Koy Sipoon Nikkilän Tähdän kanssa, jonka jälkeen Taaleri Tonttirahasto Ky on ollut kelpoinen solmimaan tontin osalta korvaavia sopimuksia muiden toimijoiden kanssa.

Taaleri Tonttirahasto Ky on etsinyt hankkeelle toteuttajaa ja neuvottelujen jälkeen yhteistyökumppaniksi on löytynyt Master Kodit Oy. Master Kodit Oy on valmis toteuttamaan tontin asemakaavan mukaisesti esittämällään aikataululla siten, että tontille toteutetaan vapaarahoitteisia asuntoja sekä hoiva-asumista.

Taaleri Tonttirahasto Ky hakee tämän päätöksen liitteen 2 mukaisella hakemuksella kunnan suostumusta rakentamisvelvoitteen pidentämiseksi 31.12.2025 asti sekä kunnan suostumusta myydä rakentamaton tontti Master Kodit Oy:lle maksimissaan hintaan 870 000 euroa.

Sipoon kunnan näkökulmasta on tärkeintä, että kortteli toteutuu mahdollisimman nopeasti.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta antaa suostumuksensa siihen, että Taaleri Tonttirahasto Ky saa luovuttaa rakentamattoman kiinteistön K5058, kiinteistötunnus 753-423-0004-0134 edelleen Master Kodit Oy:lle maksimissaan hintaan 870 000 euroa.





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 41

20.04.2022

Lisäksi tontin rakentamisveloitteen määräaika pidennetään 30.6.2024 asti. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 31.12.2025 asti, mikäli hanke on 30.6.2024 Master Kodit Oy:n esittämässä aikataulussa. Rakentamisveloitteeseen liitetään aikaisemman sopimuksen mukainen sopimussakko.

Edellä mainitusta rakentamisveloitteen pidentämisestä laaditaan erillinen muutossopimus. Sopimus tulee allekirjoittaa 30.6.2022 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa. Muutossopimuksen allekirjoittamisen edellytyksenä on, että Taaleri Tonttirahasto Oy ja Master Kodit Oy sitoutuvat hankkeessa kunnan edellyttämään huoneistotyyppijakaumaan.

Valtuutetaan tonttipäällikkö laatimaan ja allekirjoittamaan rakentamisveloitteen pidentämistä koskevat muutossopimukset.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun ger sitt samtycke till överlåtelse av obebyggd tomt Taaleri Tonttirahasto Ky, att Taaleri Tonttirahasto Ky kan överlåta fastigheten K5058, fastighetsbeteckning 753-423-0004-0134 vidare till Master Kodit Oy som mest till priset 870 000 euro.

Dessutom tomtens byggnadsförpliktelse förlängs till 30.6.2024. Befullmäktigas tomtchefen att besluta förlängning av byggnadsförpliktelsen till 31.12.2025, om projektet ligger enligt tidplan den 30.6.2024. Till byggsförpliktelsen är knuten avtalsvite enligt det tidigare avtalet.

Ett separat ändringsavtal kommer att upprättas för ovan nämnda förlängning av byggskyldigheten. Avtalet måste undertecknas senast den 30.6.2022. Annars förfaller detta beslut. Förutsättningen för att underteckna ändringsavtalet är att Taaleri Tonttirahasto Ky och Master Kodit Oy förbinder sig till den bostadstypsfordelning som kommunen kräver i projektet.

Befullmäktigas tomtchefen att förbereda och underteckna ändringsavtal för förlängning av byggnadsförpliktelsen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Sopimus rakentamisveloitteen määräajan pidentämisestä 8.3.2019, Rakentamisveloitteen määräajan pidentäminen ja suostumus rakentamattoman tontin edelleen luovutukseen, Jokilaakson asemakaava-alue, kortteli 5058 / Förlängning av byggnadsförpliktelse och samtycke till överlåtelse av obebyggd tomt, Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5058, Taaleri



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 41

20.04.2022

Tonttirahasto Ky

Liite Bilaga 2 - Hakemus rakentamisveloitteen määräajan pidentämiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamiseksi Sipoon kunnanhallitukselle koskien tonttia 753-423-4-134



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 42

20.04.2022

**Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-414-0001-0021 Solberg / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-414-0001-0021 Solberg**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 42**

482/10.00.01.05.00/2022

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

Kunta on neuvotellut kiinteistön 753-414-0001-0021 Solberg ostosta. Kiinteistö sijaitsee Sipoo 2025 yleiskaavassa C –keskustatoimintojen alueella ja alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Merkinällä osoitetaan keskusta soveltuvat taajamatoimintojen alueet. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.

Kiinteistön maa-alue on kiinteistörekisterin mukaan 11 500m<sup>2</sup> suuruinen. Kiinteistö on rakennettu ja se rajoittuu kunnan maaomistukseen. Kiinteistöllä sijaitsee arviolta 1940 -1950 -luvulla rakennettu ja myöhemmässä vaiheessa laajennettu päärakennus ja erillinen talousrakennus sekä erillinen v.2001 käyttöön otettu asuintalo. Lisäksi kiinteistöllä on muita talousrakennuksia.

Kunta on tilannut kiinteistöstä arviokirjan johon perustuen kunta on tehnyt 400 000€ ehdollisen tarjouksen kiinteistöstä, jonka omistaja on myös hyväksynyt. Myyjällä pysytetään hallintaoikeus rakennuksiin niiden ylläpitokustannuksia vastaan 30.8.2022 saakka. Tähän ajankohtaan mennessä tulee myös kiinteistö tyhjentää irtaimistosta.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella maankäyttöjaostolla on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta 300 000 euroon saakka ja kunnanhallituksella on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta 1 000 000 euroon saakka.

Esittelijä / Föredragande kehitysjohtaja / utvecklingsdirektör, Pirjo Siren

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta ostaa kiinteistön 753-414-0002-0021 Solberg hintaan 400 000 €. Kiinteistön pinta-ala on noin 11 500 m<sup>2</sup> (1,15 ha). Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan laatimaan tämän päätöksen mukaisen kauppakirjan. Tonttipäällikkö ja maanhankintapäällikkö valtuutetaan neuvottelemaan muista kaupan ehdoista ja laatimaan kauppakirja.

Tonttipäällikkö, maanhankintapäällikkö, maankäyttöasiantuntija ja maankäyttöinsinööri, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 42

20.04.2022

kauppakirjat. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.6.2022 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillisiä päätöksiä.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun köper fastigheten 753-414-0002-0021 Solberg till priset 400 000€. Fastighetens areal är ungefär 11 500m<sup>2</sup> (1,15 ha). Tomtchefen och markköpchefen befullmäktigas att förhandla om köpets övriga villkor och att utarbeta köpebrevet. Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att utarbeta köpebrev enligt det här beslutet.

Tomtchefen, markanskaffningschefen, markanvändningsexperten och markandvändningsingenjören, två tillsammans, befullmäktigas att underteckna köpebrevet. Köpebrevet måste undertecknas senast 30.6.2022, i annat fall förfaller detta beslut.

#### Käsittely / Behandling

#### Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

#### Liitteet

Liite Bilaga 1 - sijaintikartta Solberg

Liite Bilaga 2 - karttaote Solberg



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 43

20.04.2022

**Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 43**

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 - Maaliskuun 2022 aikana vahvistetut kiinteistöluovutukset

Liite Bilaga 2 - Viranhaltijapäätökset 12.3 - 14.4.2022



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 44

20.04.2022

### Ilmoitusasiat / Delgivningar

#### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 44

- keskustelua yleisistä asioista
- en debatt om allmänna frågor

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasiat merkittiin tiedoksi.

Delgivningar antecknade för kännedom.



**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 31, § 32, § 33, § 34, § 35, § 36, § 37, § 39, § 40, § 41, § 42, § 43, § 44**

### **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: § 38

### 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.