

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 24.05.2022 klo 17:00 - 21:23**Paikka / Plats** Juhlatalo 1.krs Brander Sali; Vanha vesitorninmäki 1 / Festsalen 1. vån.
Brander-salen, Gamla vatten

Teams etäkokous / Teams distansmöte

Käsitellyt asiat / Ärenden

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 45	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	4
§ 46	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 47	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 48	Kaavoitus- ja kaavamuutosaloitteet / Planläggnings- och planändringsinitiativ 2022	7
§ 49	Kaavoituskatsaus 2022 ja kaavoitusohjelma 2022-2024 / Planläggningsöversikt 2022 och planläggningsprogram 2022-2024	10
§ 50	Tontin myynti Bastukärrin asemakaava-alueella / Försäljning av tomt på Bastukärr detaljplaneområde, 753-421-0007-0309, Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 4	13
§ 51	Tontin vuokraaminen Sibbesborgin liikealueella, kortteli 122 tontti 3 / Arrende av tomt på Sibbesborg affärsområde, kvarter 122 tomt 3, TT Estate Oy	15
§ 52	Tontin vuokraaminen Pähkinälehdon asemakaava-alueella / Arrende av tomt på Hassellundens detaljplaneområde, K547T2 753-419-0004-1833, OT Kodit Oy	17
§ 53	Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräala kiinteistöstä 753-408-0004-0043 Olofs / Inköp av fast egendom, outbrutna området av fastigheten 753-408-0004-0043 Olofs	19
§ 54	Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-408-0005-0064 Salkoft / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-408-0005-0064 Salkoft	21
§ 55	Kuntalaisaloite Nikkilän identiteetin, historian ja vetovoiman säilyttämisestä / Invånarinitiativ om att bevara Nickbys identitet, historia och attraktionskraft	23
§ 56	Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	29
§ 57	Ilmoitusasiat / Delgivningar	30



Osallistujat / Deltagare

Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / När. Rantala Juhani	17:00 - 21:23	puheenjohtaja/ordförande	
Lindroos Kicka	17:00 - 21:23	varapuheenjohtaja/viceordförande	
Tarvainen Ritva	17:00 - 21:23	jäsen/medlem	etänä / distans
Wikström Mia	17:00 - 21:23	varajäsen/ersättare	
Lindroos Rasmus	17:00 - 21:23	jäsen/medlem	
Sinda Jarkko	17:00 - 21:23	jäsen/medlem	
Oljemark Karl-Erik	17:00 - 21:23	jäsen/medlem	
Lindqvist Kaj	17:00 - 21:23	kh:n edustaja/kst:s representant	
Muu/ Övriga Virtanen Tapio	17:00 - 21:23	kh:n edustaja/kst:s representant	
Väänänen Vili	17:00 - 21:23	nuorisovaltuusjäsen/ungdomsfullmäktig	
Siren Pirjo	17:00 - 21:23	esittelijä/föredragande	
Eloranta Katja	17:00 - 21:23	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	
Lyytinen Jarkko	17:00 - 21:23	asiantuntija/sakkunnig	
Rouhiainen Anna-Leena	17:00 - 21:23	asiantuntija/sakkunnig	
Kaski Suvi	17:00 - 20:52	asiantuntija/sakkunnig	

Allekirjoitukset
UnderskriftJuhani Rantala
puheenjohtaja
ordförandeKatja Eloranta
pöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 45 - 57

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justeratRitva Tarvainen
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterareRasmus Lindroos
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare



Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
1.6.2022 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.om. 1.6.2022.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 45

24.05.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.05.2022 § 45**

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

§ 46

24.05.2022

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.05.2022 § 46**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Ritva Tarvainen ja Rasmus Lindroos.

Till protokolljusterare valdes Ritva Tarvainen och Rasmus Lindroos.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 47

24.05.2022

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.05.2022 § 47**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.

**Kaavoitus- ja kaavamuutosaloitteet / Planlägnings- och planändringsinitiativ 2022****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.05.2022 § 48**

636/10.00.00/2022

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö/planlägningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi ja/och yleissuunnittelupäällikkö/översiktplaneringschef Suvi Kaski, suvi.kaski(at)sipoo.fi

Maanomistaja voi tehdä aloitteen kaavan laatimisesta tai muuttamisesta omistamalleen tai hallitsemalleen maalle. Ennen aloitteen tekoa tulee kaavan tai kaavamuutoksen mahdollisuudesta keskustella kaavoituspäällikön kanssa. Kaavamuutosta haetaan kunnanhallitukselle osoitetulla kirjeellä, joka toimitetaan Sipoon kunnan kirjaamoon.

Kunnanhallitus päättää vuosittain kaavoitusohjelmaan otettavista uusista asema- ja yleiskaavatoista tai mahdollisesta kaavoitusaloitteen hylkäämisestä. Yksityisten kiinteistönomistajien aloitteesta laadittavat kaavamuutokset edellyttävät sopimusta kunnan kanssa. Ennen kaavatyön käynnistämistä tehdään ns. kaavoituksen käynnistämissopimus ja viimeistään ennen kaavan viemistä hyväksyttäväksi tulee olla hyväksytty kunnan ja maanomistajan välinen maankäyttösopimus, jossa on sovittu yksityiskohtaisesti kaava-aloitteen tehneen yksityisen tahon osallistumisesta kaavan aiheuttamiin toteuttamiskustannuksiin Sipoon kunnalle. Kaavoitusaloitteen käsittelystä ei peritä maksua, mutta kaikista kaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista vastaa maanomistaja.

Vuoden aikana tulleet kaavoitusaloitteet:**- Asemakaavamuutos: Määräala (EV-alue) kiinteistöstä 753-433-0006-0295, Storören**

Tavoitteena on muuttaa asemakaavan mukainen EV-alue erillispientalojen korttelialueeksi, osaksi nykyistä korttelia nro 250.

Hanketta ei oteta toistaiseksi kaavoitusohjelmaan.

Koska kaavamuutostyötä ei nähdä tällä hetkellä riittävän keskeisenä kunnan strategisten tavoitteiden näkökulmasta eikä tähän liittyen sijainti ei ole myöskään minkään kunnan kolmen kasvukeskuksen yhteydessä. Kaavoituksella on rajalliset resurssit ohjata ja viedä kaavahankkeita aktiivisesti eteenpäin. Täten kaavahanke toistaiseksi esitetty jätettävän kaavoitusohjelmassa ns. parkkipaikalle odottamaan resurssien vapautumista kiireellisimmiltä kaavahankkeilta.

- Asemakaava: Mosabacka-kiinteistö (715- 419-9-128), Västerskog

Tavoitteena on laatia kiinteistölle asemakaava, joka mahdollistaa kiinteistöllä kylämäisen, seniori-ikäisille suunnatun erillispientaloasumisen.

Hanketta ei oteta toistaiseksi kaavoitusohjelmaan.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 48

24.05.2022

Kiinteistö sijaitsee Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisella kyläalueella (AT), jonne tulee laatia osayleiskaava ohjaamaan alueen tarkempaa suunnittelua ja toteutusta. Siten, alueelle pitää laatia ensiksi osayleiskaava tukemaan asemakaavan laatimista/hankkeen toteutumista. Alue sijaitsee Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan alueella. Asemakaavahanke jätetään toistaiseksi kaavoitusohjelmassa ns. parkkipaikalle, odottamaan osayleiskaavoituksen etenemistä.

- **Asemakaavamuutos: K2029 T1, Nikkilä**

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa niin, että tontille olisi mahdollista rakentaa nykyisen liikerakennuksen korvaava esim. 5-kerroksinen liike- ja asuinrakennus.

Hanke otetaan kaavoitusohjelmaan ja aikataulutetaan.

Hanke otetaan kaavoitusohjelmaan ja aikataulutetaan. Hankkeen katsotaan edistävän Nikkilän taajamarakenteen ja -kuvan kehittämistä ja uudistamista purkavan uudisrakentamisen keinoin. Hanke on myös Nikkilän kaavarungon mukaista keskustan tiivistämistä, ja Keni-radan edellyttämän väestöpohjan mahdollistamista olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, nykyiseen Nikkilän keskustaan. Hanke tarjoaa mahdollisuuksia keskustatyypin asumisen ja liikerakentamisen lisäämiseen.

- **Asemakaavamuutos: K1001 T4, Nikkilä**

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa niin, että tontille olisi mahdollista rakentaa nykyisen liikerakennuksen korvaava liike- ja asuinrakennus.

Hanke otetaan kaavoitusohjelmaan ja aikataulutetaan.

Hanke otetaan kaavoitusohjelmaan ja aikataulutetaan. Hankkeen katsotaan edistävän Nikkilän taajamarakenteen ja -kuvan kehittämistä ja uudistamista purkavan uudisrakentamisen keinoin. Hanke on myös Nikkilän kaavarungon mukaista keskustan tiivistämistä, ja Keni-radan edellyttämän väestöpohjan mahdollistamista olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, nykyiseen Nikkilän keskustaan. Hanke tarjoaa mahdollisuuksia keskustatyypin asumisen ja liikerakentamisen lisäämiseen.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy seuraavat Nikkilän taajamaa koskevat kaavamuutosaloitteet: Kortteli 1001, tontti 4 sekä kortteli 2029 tontti 1 osaksi kaavoitusohjelmaa vuosille 2022-2024 sekä jättää seuraavat kaavoitus-/kaavamuutosaloitteet toistaiseksi kaavoitusohjelman ns. parkkipaikalle: Mosabacka-kiinteistö (715- 419-9-128), Västerskog ja Määräala (EV-alue) kiinteistöstä 753-433-0006-0295, Storören.

Markanvändningssektionen föreslår för kommunstyrelsen att kommunstyrelsen godkänner följande planläggningsinitiativ i Nickby tätort:



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 48

24.05.2022

Kvarter 1001 tomt 4 och kvarter 2029 tomt 1 tas med i planlägningsprogrammet för åren 2022–2024, samt att följande planlägningsinitiativ läggs tills vidare på den s.k. parkeringsplatsen i planlägningsprogrammet: Fastigheten Mosabacka (715- 419-9-128), Västerskog och ett outbrutet område (EV-område) av fastigheten 753-433-0006-0295, Storören.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 49

24.05.2022

Kaavoituskatsaus 2022 ja kaavoitusohjelma 2022-2024 / Planläggningsöversikt 2022 och planläggningsprogram 2022-2024

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.05.2022 § 49

638/10.00.00/2022

Valmistelija / Beredare: Kaavoituspäällikkö/planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi ja/och yleissuunnittelupäällikkö/översiktplaneringschef Suvi Kaski, suvi.kaski(at)sipoo.fi

Tänäkin vuonna kaavoituskatsaus ja -ohjelma on koottu samojen kansien väliin viime vuoden tapaan. Sisältö jakautuu katsausosaan ja kaavoitusohjelmaosaan.

Kaavoituskatsaus-osiossa kerrotaan muun muassa kaavoitusjärjestelmästä, kaavoitukseen liittyvästä osallistumisesta ja vuorovaikutuksesta, maakunnan liitossa ja seudulla vireillä olevista kaava-asioista sekä muista ajankohtaisista kehittämis- ja yleissuunnitelmista. Katsausosio sisältää myös lyhyet esittelyt vuoden aikana kunnassa hyväksytyistä kaavahankkeista sekä arvion asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.

Kaavoitusohjelma on Sipoon kaavoituksen lähivuosien työohjelma. Ohjelmassa huomioidaan lähivuosien suunnittelun ja kaavoituksen painopistealueet ja keskeiset tehtävät. Kaavoitusohjelma laaditaan seuraavalle kolmelle vuodelle yhdenmukaisesti taloussuunnitelman tarkastelukauden kanssa. Kaavoitusohjelmaa päivitetään lähtökohtaisesti vuosittain.

Kaavoitusohjelma-osio sisältää meneillään olevien ja lähivuosina (v. 2022–2024) käynnistyvien yleis- ja asemakaavahankkeiden sekä muiden kaavoituksellisten suunnitteluhankkeiden lyhyet kuvaukset ja arvion suunnittelun etenemisaikataulusta. Kaavoitushankkeiden tarkka sisältö määritellään kyseisen kaavan laadinnan yhteydessä, ei kaavoitusohjelmassa. Kaavoitushankkeiden priorisointi ja ajoitus perustuu arvioon niiden yleisestä tarpeellisuudesta ja strategiaan tavoitteisiin vastaamisesta, maapoliittisesta valmiudesta viedä kaavaa eteenpäin, keskinäisestä kiireellisyysjärjestyksestä sekä kaavoituksen resursseista. Esitetty valmisteluaikataulu on tavoitteellinen, koska kaikki kaavojen aikatauluun vaikuttavat tekijät eivät ole tiedossa tässä vaiheessa. Sipoossa on yhä selvästi enemmän tarpeellisia kaavahankkeita kuin kaavoittajilla on resurssien puitteissa mahdollisuus laatia kaavoja. Tästä syystä on osa kaavahankkeista jouduttu jättämään aiempien vuosien tavoin ns. parkkipaikalle, odottamaan resurssien vapautumista kiireellisimmistä kaavatöistä.

Kaavoitusohjelma toteuttaa osaltaan kunnan strategiaa. Yleiskaavoituksen osalta kaavoitusohjelmakauden keskeisin kaavahanke on koko kunnan yleiskaavan päivittäminen tulevan strategian mukaisesti. Lisäksi



kyläalueiden osayleiskaavojen laatimisella, nykyisen yleiskaavan mukaisesti, pyritään parantamaan osaltaan kylien elinvoimaisuutta ja kehittämisen mahdollisuuksia. Kaavoitusohjelmakaudella 2022–2024 on tavoitteena saada valmiiksi Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyö (G26) sekä sen jälkeen Gumbostrand–Västerskog–Hitän osayleiskaavatyö (G27). Kaavoituksella parannetaan kylien elävyyttä myös välillisesti huolehtimalla riittävästä asuintonttien tarjonnasta kunnan taajamissa, jolloin kyläalueilta on iäkkäämmän väestön mahdollisuus muuttaa asumaan lähitaajamaan palveluiden äärelle, ja iäkkäämmän väestön tilalle muuttaa kyläalueen omakotitaloihin lapsiperheitä.

Asemakaavoituksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa kuntastrategian mukainen kasvu tuottamalla monipuolista, erilaisia asumisen tarpeita vastaavaa kaavavarantoa kolmessa yleiskaavan taajamassamme. Nikkilässä ja Söderkullassa on priorisoitu uuden strategian mukaisesti erityisesti omakoti- ja pientalotonttivarantoa kasvattavia asemakaavahankkeita, joilla pystytään vastaamaan pientaloasuntojen kasvaneeseen kysyntään. Esimerkiksi Laaksosontien itäpuolen asemakaavahanketta tavoitteena viedä aiemmin ohjelmoitua nopeammin eteenpäin. Samoin Talmassa on kaavoitusohjelmaan nostettu parkkipaikalta Hietalan asemakaava, joka mahdollistaa lisää pientaloasumista alueelle. Myös kerrostalotonttien kaavavarannosta huolehditaan monipuolisen tonttitarjonnan mahdollistamiseksi. Lisäksi kaavoitusohjelmassa on huomioitu keskustojen kehittämisen ja niiden palvelutarjonnan parantamisen tarpeet. Vuoden aikana tulleiden kaavoitusaloitteiden pohjalta onkin osaksi kaavoitusohjelmaa esitetty kaksi uutta Nikkilän taajamakeskustan kehittämistä edistävää ja kerrostalovarantoa parantavaa hanketta.

Asuintonttivarannon kasvattamisen ohella on kaavoitusohjelmaa laadittaessa nähty tärkeänä yritysten määrän sekä työpaikka- ja palveluomavaraisuuden kasvu. Sen mahdollistamiseksi uusia yritys- ja työpaikka-alueita kaavoitetaan liikenteellisesti edullisille paikoille taajamien keskustoihin ja suurien liikenneväylien varteen, pääosin nykyisiin työpaikkakeskittymiin tukeutuen.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy Sipoon kunnan kaavoitusohjelman vuosille 2022-2024 sekä merkitsee tiedoksi Kaavoituskatsauksen 2022.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att den godkänner planläggningsprogrammet 2022-2024 för Sibbo kommun samt betecknar för information Planläggningsöversikt 2022.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisillä korjauksilla.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 49

24.05.2022

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Kaavoituskatsaus 2022 ja kaavoitusohjelma 2022-2024_FI

Liite Bilaga 2 - Planläggningsöversikt 2022 ja planläggningsprogrammet 2022-2024_SVE

**Tontin myynti Bastukärren asemakaava-alueella / Försäljning av tomt på Bastukärren detaljplaneområde, 753-421-0007-0309, Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 4****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.05.2022 § 50**

632/10.00.02.00/2022

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

Sipoon kunta on vuokrannut kunnanhallituksen 29.3.2021 § 108 tekemällä päätöksellä kiinteistön 753-421-0007-0309 Nikkarit Holding Oy:lle suoraan tai perustettavan yhtiön lukuun. Vuokrasopimus on allekirjoitettu 12.5.2021 ja vuokra-aika on 1.6.2021 – 31.5.2051. Vuokrakohde on osoitettu voimassa olevassa Bastukärren asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-2). Vuokrasopimuksen mukaan vuokralaisella tai vuokralaisen määräämällä taholla on oikeus ostaa vuokrattu alue vuokrasopimuksen voimassaoloaikana ostohetken markkinahintaan.

Vuokralainen on 5.5.2022 ilmoittanut haluavansa ostaa vuokraamansa tontit perustamansa Kiinteistö Oy Rekkatie 4:n nimiin. Alueesta on teetetty ulkopuolinen arvio vuonna 2017 markkinahinnan määrittämiseksi. Tontin hinta on 80 €/k-m² eli yhteensä 336 000 euroa. Lisäksi peritään lohkomiskustannukset 1 380 euroa.

Toimivalta: Sipoon kunnan 1.6.2017 voimaan tulleen hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden myynnistä 1 miljoonaan euroon saakka.

Liite 1. Sijaintikartta myytävästä alueesta.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää myydä liitekartan mukaisen noin 12 000 m²:n suuruisen kiinteistön 753-421-0007-0309 Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 4:lle.

Kauppahinta on 336 000 euroa. Kauppasumma maksetaan kauppakirjan allekirjoittamisen yhteydessä. Lisäksi peritään lohkomiskustannukset 1 380 euroa.

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 att Sibbo kommun beslutar sälja ett ca 12 000 m² fastigheten 753-421-0007-0280 enligt bifogad karta till Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 4.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 50

24.05.2022

Köpesumman är 336 000 euro. Köpesumman och styckningkostnader 1 380 euro betalas när köpebrevet undertecknas.

Köpebrevet måste undertecknas senast 30.9.2022, i annat fall förfaller detta beslut. Tomtchefen, markanvändningsexperten och markanvändningsingenjören, två tillsammans, befullmäktigas att förberäda och underteckna köpebrevet enligt det här beslutet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Sijaintikartta, Tontin myynti Bastukärrin asemakaava-alueella / Försäljning av tomt på Bastukärr detaljplaneområde, 753-421-0007-0309, Kiinteistö Oy Sipoon Rekkatie 4



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 51

24.05.2022

Tontin vuokraaminen Sibbesborgin liikealueella, kortteli 122 tontti 3 / Arrende av tomt på Sibbesborg affärsområde, kvarter 122 tomt 3, TT Estate Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.05.2022 § 51

652/10.00.02.01/2022

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

TT Estate Oy on tarjoutunut vuokraamaan Sibbesborgin liikealueelta korttelissa 122 sijaitsevan tontin 3. Tontin pinta-ala on 4854 m² ja sillä on rakennusoikeutta 2427 k-m².

TT Estate Oy aikoo rakentaa tontille PK-yrityksille suunnattuja toimitiloja omalla TT Toimitilat-konseptillaan. Tontin rakennustyöt alkavat vuoden 2023 alussa ja rakennus valmistuu arviolta loppuvuonna 2023.

Hankkeen koordinaatiokokous on pidetty.

Liitteet / Bilagor:

- Liite 1. TT Estate Oy:n tonttihakemus
- Liite 2. Sijaintikartta
- Liite 3. Kartta vuokrattavasta alueesta

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaiset n. 4854 m²:n suuruisen määrään kiinteistöistä Bondasäng 753-419-0004-1800 ja Söderkulla industriepark 753-419-0004-1801 Sibbesborgin liikealueelta TT Estate Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Vuokrattava alue muodostaa korttelin 122 tontin 3. Tontilla on rakennusoikeutta 2427 k-m².

Vuosivuokra on 10 048 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin.
Vuokra-aika on 30 vuotta.

Vuokrasopimus on allekirjoitettava 30.9.2022 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Valtuutetaan maankäyttöinsinööri, maankäyttöasiantuntija ja tonttipäällikkö, kaksi yhdessä, laatimaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus.

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään tontin myynnistä vuokrasopimuksen mukaisesti vuokraoikeuden haltijalle.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun utarrenderar ett 4854 m² stort område av fastigheter Bondasäng 753-419-0004-1800 och Söderkulla industriepark 753-419-0004-1801 till TT Estate Oy för under bildning varande bolags räkning enligt bifogad karta.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 51

24.05.2022

Arrendeområdet är tomt 3 i kvarter 122. Områdets byggrätt är 2427 k-m².

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 10 048 euro/år.
Arrendetid är 30 år.

Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.9.2022. I annat fall
förfaller detta beslut.

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

Befullmäktigas tomtchefen att besluta försäljning av den här tomten enligt
arrendeavtalet till den som innehar arrenderätten.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens
förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Tonttihakemus TT Estate Oy, Tontin vuokraaminen Sibbesborgin liikealueella,
kortteli 122 tontti 3

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta, TT Estate Oy, Tontin vuokraaminen Sibbesborgin liikealueella, kortteli
122 tontti 3

Liite Bilaga 3 - Kartta vuokrattavasta alueesta, Tontin vuokraaminen Sibbesborgin liikealueella,
kortteli 122 tontti 3



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 52

24.05.2022

Tontin vuokraaminen Pähkinälehdon asemakaava-alueella / Arrende av tomt på Hassellundens detaljplaneområde, K547T2 753-419-0004-1833, OT Kodit Oy

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.05.2022 § 52

633/10.00.02.02/2022

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

Sipoon kunta on neuvotellut oheisen liitekartan mukaisen tontin 753-419-0004-1833 vuokraamisesta OT Kodit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Tontti sijaitsee Pähkinälehdon asemakaava-alueella Söderkullassa. Tontin koko on n. 2695 m² ja sillä on rakennusoikeutta 1800 k-m². Tontti on varattu asemakaavassa asuinkerrostalorakentamiseen kaavamerkinnällä AK-1.

OT Kodit Oy on erikoistunut tuottamaan asumiskohteita senioreille. Yhtiö on suunnitellut toteuttavansa tontille ikäihmisten palveluasumiseen soveltuvan hankkeen. Tilat on tarkoituksena toteuttaa muuntojoustavasti siten, että ne soveltuvat joustavasti erilaiseen ryhmäkotimuotoiseen palveluasumiseen. Palveluntuottajana kohteessa toimisi Hoivamme Oy.

Tontin kauppahinta on 215 €/k-m² eli 387 000 €. Hinta perustuu ulkopuolisen arvioitsijan vuonna 2016 tekemään arvioon Pähkinälehdon asemakaavan tonttien markkina-arvosta. Sipoon kunnan tontinluovutusperiaatteiden mukaan tontin vuosivuokra on 6 % sen kauppahinnasta. Tontin K547 T2 vuosivuokra on siten 23 220 euroa / vuosi. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Tontin vuokra-aika on Sipoon kunnan tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti 50 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoituksesta.

Hankkeen koordinaatiokokous on pidetty ja hankkeelle on saatu Sosiaali- ja terveysosaston puolto.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella kunnanhallitus päättää kiinteän omaisuuden vuokraamisesta yli 10 vuotta pidemmäksi ajaksi.

Liitteet / Bilagor

Liite 1 / Bilaga 1: Sijaintikartta vuokrattavasta alueesta

Liite 2 / Bilaga 2: Tonttihakemus

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa Pähkinälehdon asemakaava-alueelta kiinteistön 753-419-0004-1833 OT Kodit Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun. Hankkeen rakennuslupa tulee olla vireillä ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Tontille tulee toteuttaa



ikäihmisten ryhmäkotimuotoista asumista.

Kiinteistön 753-419-0004-1833 vuosivuokra on 23 220 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Vuokrasopimus tulee allekirjoittaa viimeistään 31.9.2022. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

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

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään tontin myynnistä vuokrasopimuksen mukaisesti vuokraoikeuden haltijalle.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun utarrenderar fastigheten 753-419-0004-1833 på Hassellundens detaljplaneområde till OT Kodit Oy för under bildning varande bolags räkning. Bygglov för projektet måste vara anhängigt innan arrendeavtal undertecknas. Bostäder i form av ett gruppboende för äldre måste byggas på tomt.

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 23 220 euro/år. Arrendetid är 50 år.

Arrendeavtal måste undertecknas senast den 31.9.2022. I annat fall förfaller detta beslut.

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

Befullmäktigas tomtchefen att besluta försäljning av den här tomten enligt arrendeavtalet till den som innehar arrenderätten.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigering.

Liitteet

- Liite Bilaga 1 - sijaintikartta, Tontin vuokraaminen Pähkinälehdon asemakaava-alueella / Arrende av tomt på Hassellundens detaljplaneområde, K547T2 753-419-0004-1833, OT Kodit Oy
- Liite Bilaga 2 - tonttihakemus, Tontin vuokraaminen Pähkinälehdon asemakaava-alueella / Arrende av tomt på Hassellundens detaljplaneområde, K547T2 753-419-0004-1833, OT Kodit Oy



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 53

24.05.2022

Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräala kiinteistöstä 753-408-0004-0043 Olofs / Inköp av fast egendom, outbrutna området av fastigheten 753-408-0004-0043 Olofs

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.05.2022 § 53

60/10.00.01.05.00/2022

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö anna-leena.rouhiainen@sipoo.fi
kehittämispäällikkö dan.tallberg(at)sipoo.fi

Kunta on neuvotellut kiinteistön 753-408-0004-0043 Olofs määräalan ostosta. Neuvoteltu määräala on rakentamaton ja sen pinta-ala on noin n. 7,5892 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 osin kallioista ja sen kaltaista joka voisi palvella hyvin alueen suunniteltua kehitystä. Lisäksi määräalalla on rakennettavuudeltaan heikompaa savista peltoa joka on huomioitu ostohintaa alentavana seikkana.

Kunta on tehnyt kiinteistön määräalasta ehdollisen ostotarjouksen. Kunta on tarjonnut kiinteistön määräalaa ostettavaksi hintaan 265 622 €. Myytävään määräalaan ei sisälly kiinteistörekisterin erityisoikeuksia.

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

Liite 1 Sijaintikartta

Liite 2 Kiinteistökartta

Esittelijä / Föredragande kehitysjohtaja/utvecklingsdirektör Pirjo Siren

Ehdotus / Förslag Kunta ostaa kiinteistön 753-408-0004-0043 Olofs määräalan hintaan 265 622 €. Kiinteistön määräalan pinta-ala on noin 7,5892 ha. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan laatimaan tämän päätöksen mukaisen kauppakirjan. Tonttipäällikkö, maankäyttöasiantuntija ja maankäyttöinsinööri, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirjat. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 2.9.2022 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillisiä päätöksiä.

Kommunen köper outbrutna område av fastigheten 753-408-0004-0043



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 53

24.05.2022

Olofs till priset 265 622 €. Fastighetens områdets areal är ungefär 7,5892 ha. Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att utarbeta köpebrev enligt det här beslutet. Tomtchefen, markanvändningsexperten och markandvändningsingenjören, 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 Olofs

Liite Bilaga 2 - kiinteistökartta Olofs

**Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-408-0005-0064 Salkoft / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-408-0005-0064 Salkoft****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.05.2022 § 54**

542/10.00.01.05.00/2022

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

Kunta on neuvotellut kiinteistön 753-408-0005-0064 Salkoft omistajan kanssa kiinteistön ostosta. Kiinteistö on Sipoo 2025 -yleiskaavassa A -taajamatoimintojen aluetta ja alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Kiinteistö on kiinteistörekisterin mukaan noin 76 299 m² (7,6299 ha) suuruinen ja se on rakentamaton ja rajoittuu kunnan maaomistukseen.

Kunta on tehnyt kiinteistöistä ehdollisen ostotarjouksen, jonka kiinteistön omistajataho on hyväksynyt. Tarjouksessa on huomioitu maa-alueella kulkevan 110kW sähkövoimajohdon ja sen suojavyöhykkeen raakamaan arvoa alentava vaikutus. Käytyjen neuvottelujen lopputuloksena kauppasummaksi kiinteistöistä on sovittu 279 252 euroa.

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

Liite 1 Kiinteistön sijaintikartta

Liite 2 Kiinteistökartta

Esittelijä / Föredragande kehitysjohtaja/utvecklindirektör Pirjo Siren

Ehdotus / Förslag Kunta ostaa noin 76 299 m²:n suuruisen kiinteistön 753-408-0005-0064 Salkoft hintaan 279 252 €. Mittaus- ja kiinteistöyksikkö valtuutetaan laatimaan tämän päätöksen mukaisen kauppakirjan. Tonttipäällikkö, maankäyttöasiantuntija ja maankäyttöinsinööri, kaksi yhdessä, valtuutetaan allekirjoittamaan kauppakirja. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 2.9.2022 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillisiä päätöksiä.

Kommunen köper ungefär 76 299m² stora fastigheten 753-408-0005-0064 Salkoft till priset 279 252 €. Mättnings- och fastighetsenheten befullmäktigas att utarbete köpebrev enligt det här beslutet. Tomtchefen, markanvändningsexperte och markandvändningsingenjören, två



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 54

24.05.2022

tillsammans, befullmäktigas att underteckna köpebrevet. Köpebrevet 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_Salkoft

Liite Bilaga 2 - Liitekartta kiinteistö 753-408-5-64 Salkoft



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen § 335
Maankäyttöjaosto / § 55
Markanvändningssektionen

25.10.2021
24.05.2022

Kuntalaisaloite Nikkilän identiteetin, historian ja vetovoiman säilyttämisestä / Invånarinitiativ om att bevara Nickbys identitet, historia och attraktionskraft

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 25.10.2021 § 335

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

Sipoon hallintosäännön 152 §:n mukaisesti kunnan asukkaalla sekä kunnassa toimivalla yhteisöllä ja säätiöllä on oikeus tehdä aloitteita kunnan toimintaan koskevista asioista.

Sipoon kunnalle on 4.10.2021 saapunut kuntalaisaloite, jossa esitetään toimenpiteitä, joilla varmistetaan, että Nikkilä kehittyy ja kasvaa kestäväällä tavalla luonto- ja kulttuuriarvot säilyttäen ja sopusoinnussa nykyisten asukkaiden ja maanomistajien intressien kanssa.

Aloitteen käsittelee se kunnan viranomainen, jolla on toimivalta tehdä päätöksiä aloitteen tarkoittamassa asiassa. Aloitteen tekijälle on ilmoitettava kuukauden kuluessa aloitteen saapumisesta, missä viranomaisessa aloite käsitellään, arvioitu käsittelyaika sekä keneltä saa lisätietoja aloitteen käsittelystä.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus merkitsee kuntalaisaloitteen tiedoksi ja lähettää sen kehitys- ja kaavoituskeskukselle valmistelua varten.

Kommunstyrelsen antecknar invånarinitiativet för kännedom och sänder det till utvecklings- och planläggningscentralen för beredning.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.05.2022 § 55

1159/10.00.00/2021

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

Sipoon kunnalle on 4.10.2021 saapunut kuntalaisaloite, jossa esitetään toimenpiteitä, joilla varmistetaan, että Nikkilä kehittyy ja kasvaa kestäväällä tavalla luonto- ja kulttuuriarvot säilyttäen ja sopusoinnussa nykyisten asukkaiden ja maanomistajien intressien kanssa. Aloitteen on



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen § 335
Maankäyttöjaosto / § 55
Markanvändningssektionen

25.10.2021
24.05.2022

allekirjoittanut 1522 henkilöä, joista 1123 oli ilmoittanut olevansa sipoolaisia. Luvut ei ole virallisesti vahvistettu.

Allekirjoittaneet haluavat, että Nikkilä kehittyy ja kasvaa kestäväällä tavalla. Kasvun tulee olla kaikkien edun mukaista. Se toteutuu, kun kasvu on tasapainoista ja huomioi alueen historian ja identiteetin. Olemassa olevat luonto- ja kulttuuriarvot tulee säilyttää. Kasvun täytyy tapahtua sopusoinnussa nykyisten asukkaiden ja maanomistajien intressien kanssa – nyt ja tulevaisuudessa. Aloitteessa esitetään neljä kohtaa, joihin on annettu vastine.

Kehitys- ja kaavoituskeskuksen vastine

Kuntalaisaloitteessa käsitellään osittain samoja teemoja kuin toisessa kuntalaisaloitteessa, *Kuntalaisaloite Nikkilän kartanon keskus - asemakaavasta (NG8)*, joka jätettiin 24.7.2020 ja johon annettiin kunnanhallituksen vastaus 16.2.2021.

Yleisellä tasolla voidaankin todeta, että Sipoon kunnan kehitys- ja kaavoituskeskuksessa pidetään kuntalaisaloitteessa mainittuja seikkoja tärkeinä ja ne ovat toimineet Nikkilän suunnittelun lähtökohtina. Nikkilän vetovoimantekijänä on nimenomaan monipuolisten asuinvaihtoehtojen tarjonta vehreän ympäristön keskellä, sekä Nikkilän kulttuuriperintö, joka näkyy arjen ympäristössä. Huolellisesti suunniteltu, vanhaa rakennuskantaa säilyttävä kaupunkikuva luo imagoa ja identiteettiä, ja imago taas on kasvua mahdollistavaa vetovoimaa. Toimintojen ja rakennustyylien kerroksellisuus ja monipuolisuus ovat tärkeitä täydennysrakentamisessa ja uusien kaupunkimaisten alueiden suunnittelussa. Näin syntyy elävää ja mielenkiintoista ympäristöä. Nikkilän vanhaa ilmettä halutaan säilyttää osana Nikkilän kasvua ja kehittymistä ja onkin syytä panostaa rakentamisen laadun ohjaamiseen. Kaavoituksessa ja kehityksessä inventoidaan luonto- ja kulttuuriarvot ja huomioidaan ne asemakaavoissa sekä niiden määräyksissä.

Kuntalaisaloite: 1. Nikkilän suunnittelu perustuu jatkossa tasapainoiseen kasvuun ja siten muodostaa luonnollisen jatkeen nykyiselle asutukselle.

Vastine:

Nikkilä kasvaa ja kehittyy kestäväällä tavalla. Nikkilän kaavarungossa on tarkasteltu Nikkilän eri alueiden potentiaalia asuinrakentamiseen ja kaavarunkoratkaisussa Nikkilän arvioidusta väestönkasvusta puolet sijoittuisi radan eteläpuolelle ja puolet radan pohjoispuolelle. Toisin sanoen vastaavanlaisella etäisyydellä Nikkilän keskeisistä palveluista, kuin kuntalaisaloitteessa mainittu Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava-alue, sijaitsee muutamia keskustamaiselle rakentamiselle sopivia alueita ja nämä onkin osoitettu rakennettavaksi Nikkilän kaavarungossa. Nikkilän kartanon keskuksen alue ei siis ole ainoa Nikkilän kasvamisen suunta, vaan yksi niistä, joskin yksittäisenä alueena laajin. Yksi syy alueen



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen § 335
Maankäyttöjaosto / § 55
Markanvändningssektionen

25.10.2021
24.05.2022

kaavoittamiseksi asuinalueeksi onkin keskeinen sijainti, jota on jo huomattu vuosikymmeniä sitten laadituissa Nikkilää koskevista suunnitelmissa. Tämä on myös huomioitu ylempiasteisissa kaavoissa – maakuntakaavassa ja Sipoon yleiskaavassa – jotka osaltaan ohjaavat kartanonkin asemakaavan laadintaa. Selvytyden vuoksi todetaan, että asemakaava ei voi olla ylempiasteisten yleis- ja maakuntakaavojen vastainen. Syy miksi tämä alue ei ole tähän päivään asti rakennettu on, että on haluttu kehittää Nikkilää alue kerralla: Sekoittuneen asuinrakentamisen alueista kehitettiin 2000-luvulla Itäisestä Jokipuistosta asuinalue, 2010-luvulla suunniteltiin ja rakennettiin Jokilaakson alue, ja 2020-luvulla on Nikkilän kartanon keskuksen vuoro. Samalla omakotirakentaminen ja -suunnittelu on jatkunut Nikkilän kartanon alueella 1980-luvusta alkaen tähän päivään asti yhtäjaksoisesti. Samanaikaisesti on edistetty ja edistetään soveltuvilla tonteilla myöskin kehittymistä omalla tahdillaan tukevaa, purkavaa täydennys- ja uudisrakentamista.

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava on harkittu julkaistavan yhtenäisenä kaava-alueena: on joka tapauksessa oltava kokonaisuudesta suunnitelma, jotta osista voidaan myöhemmin muodostaa eheä ja toimiva kokonaisuus ja voidaan muun muassa arvioida suunnitelman vaikutuksia kokonaisuudessaan. Koska kokonaisuuden suunnitelma on tarpeen laatia, on se hyvä myös tuoda asukkaiden tietoon ja arvioitavaksi kerralla eikä pienissä osissa. Rakentaminen tulee etenemään vaiheittain osa-alue kerrallaan.

Kuntalaisaloite: 2. Päättäjät arvioivat uudelleen päätöksen, jonka mukaan raideliikenne on strateginen prioriteetti.

Vastine:

Sipoon kunnanvaltuusto on hyväksynyt kunnan uuden strategian 25.4.2022. Strategian tavoitteina mm. on, että henkilöjunaliikennettä edistetään Nikkilässä ja Talmassa ja että päätös Kerava–Nikkilä-henkilöjunaliikenteen käynnistymisestä tehdään valtuustokauden aikana. Kasvun osalta valtuustokauden tavoitteena on, että vuotuinen keskimääräinen väestökasvu on noin 500 henkilöä ja että asuntorakentamisesta puolet toteutetaan pientaloissa. Kaavoituksellinen tavoite on 800 asukasta kaavavarannon kasvattamiseksi. Samoin strategian mukaisesti tavoitellaan, että Sipoon hyvinvointi rakentuu monipuoliseen asumiseen, korkealaatuisiin palveluihin, yhteisöllisyyteen, luonnonläheisyyteen, sopivaan väljyyteen ja turvallisuuteen. Keskustojen palvelut ovat lisääntyneet ja monipuolistuneet.

Erilaisissa selvityksissä on mainittu 10 000 asukkaan olevan raideliikenteen edellytys Nikkilässä. Tämä ei kuitenkaan tarkoita, että se olisi tavoite itsessään, vaan se on likimääräinen raja raideliikenteen kannattavuutta ajatellen. Selvytyden vuoksi todetaan, että Nikkilän väestönkasvu ei johdu siitä, että se olisi asetettu tavoitteeksi vain KeNi-radan (Kerava–Nikkilä-rata) takia, vaan Nikkilän väkiluvun ennustetaan



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen § 335
Maankäyttöjaosto / § 55
Markanvändningssektionen

25.10.2021
24.05.2022

kasvavan nykyisten suunnitelmien mukaisesti noin 10 000 asukkaaseen. Sama koskee Sipoon toista taajamaa Söderkullaa, jonka väestömäärän ennakoidaan kasvavan alueen maankäyttöä ohjaavien kaavojen mukaisesti reilussa kymmenessä vuodessa myös noin 10 000 asukkaaseen. Kasvu tuo hyvin suunniteltuna mukanaan paljon hyvää, esimerkiksi myönteisempää väestökehitystä, taloudellista hyvinvointia sekä monipuolistuvia yksityisiä ja kunnallisia palveluita. Lisäksi on erityisesti tarpeen hahmottaa, että jo toteutuneessa sekä tulevassa kasvussa on lopulta kyse ihmisten omasta valinnasta muuttaa Sipooseen.

Radan avaaminen henkilöliikenteelle on pitkäkestoinen prosessi, joka vaatii useita suunnitelmia ja päätöksiä matkan varrella. Ratahanketta suunnitellaan ja ohjelmoidaan tarkemmin vuosina 2021–2022. MAL-suunnitelman uusimmassa luonnoksessa (kevät 2022) mainitaan hankkeen yleispiirteiseksi ajankohdaksi v. 2028–2031.

KeNi-radon avaamisella henkilöliikenteelle varaudutaan ei vain Nikkilän kasvuun vaan myös koko seudun liikennejärjestelmään ja seudullisiin muutoksiin. Pääkaupunkiseudun ja sen lähialueen väestö kasvaa sadoilla tuhansilla asukkailla lähivuosikymmeninä. Tämä vaikuttaa välillisesti myös nikkiläläisiin, kun Lahdenväylän liikennekäytävällä on entistä enemmän käyttäjiä ja entistä useampi bussimatka muuttuu vaihdolliseksi bussiliikenteen välityskyvyn ylittyessä runkoväylillä. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että bussi- ja autoliikenne seisoo liikenneruuhkissa tai että bussien reitit ohjataan joka tapauksessa raideliikenteen vaihtoasemille. KeNi-rata tuo tähän seudulliseen tilanteeseen uuden joukkoliikenteellisen vaihtoehdon, jossa on HSL:n mukainen yhtenäinen matkakaketjusto koko HSL-alueella ja pääradankin varrella sekä mm. yhtenäinen lippu- ja informaatio- sekä kalustojärjestelmä. Kulkuneuvojen vähäpäästöisyys on lähinnä yksi osa kokonaisuudesta.

Koska Keravan ja Nikkilän välillä rata on jo olemassa, ovat vaadittavat investoinnit suhteellisen pienet, kun vertaa raidehankkeisiin pääkaupunkiseudulla: kokonaisuudessaan paljon alle yhden metroaseman hinta. Raideliikenteen maantieteellinen joustamattomuus on myös raideliikenteen vahvuus: on havaittu, että raideliikenteen ympärille uskalletaan investoida varmemmin asumiseen, työpaikkoihin ja palveluihin, koska raiteiden pysyvämpi luonne tuo varmuutta tulevaisuuden liikennöintiin toisin kuin bussiliikenteessä, jossa bussilinjat voidaan reitittää uudelleen jo seuraavalla aikataulukaudella. Siten kunnan ja valtion panostaminen/investoinnit henkilöjunaliikenteen käynnistämiseksi KeNi-radalla voidaan nähdä myös laajemmin panostuksena/investointina Nikkilän elinvoimaisuuden ylläpitoon ja kehittämiseen. Radan voidaan lisäksi nähdä kytkevän Nikkilä nykyistä paremmin muuhun pääkaupunkiseutuun, seudullisessa kehitystyössä.

Kuntalaisaloite: 3. Nikkilän kartanon keskustan (NG8) suunnittelu keskeytetään.



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen § 335
Maankäyttöjaosto / § 55
Markanvändningssektionen

25.10.2021
24.05.2022

Vastine:

Kunnanhallitus palautti asemakaavan ehdotuksen tarkistettavaksi huhtikuussa 2022 ja suunnittelua siten jatketaan, kunnanhallituksen päätöksen evästysten mukaisesti. Monessa Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavasta annetussa palautteessa on toivottu, että kaavaa ei laadittaisi ollenkaan. Kaavoitus on kuitenkin jatkunut ja silloin voi tuntua siltä, että palautetta ei kuunnella. Tämä johtuu siitä, että tehtäväksi on annettu asuinalueen kaavan laatiminen ja kaavan laadinta on aina tietylainen konsensus erilaisista, vastakkaisistakin tai ristiriitaisista toiveista sekä tarpeista. Luottamuselinten päätettävänä on ollut ja tulee olemaan tarkistetun kaavaehdotuksen käsittely.

Kaavaprosessissa ja sen eri vaiheissa on huomattavan paljon vuorovaikutusta asukkaiden kanssa. Eri vaiheissa annettua palautetta on laajasti kuultu ja tehty merkittäviä muutoksia kaavaan. Kuitenkaan, poliittisenkin päätöksenteon myötä, alue ei jää pelloksi eikä alueen kaavoitusta keskeytetä. Annetun palautteen perusteella vielä jatkossakin myös Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavaehdotuksen korjaukseen tehdään varsin paljon muutoksia.

Kuntalaisaloite: 4. Luonnos Nikkilän kaavarungoksi (KR3) tarkistetaan yllä mainitut näkökohdat huomioiden.

Vastine:

Sipoon kunnanhallitus on 11.4.2022 hyväksynyt Nikkilän kaavarungon jatkosuunnittelun pohjaksi. Siten kaavarunkoa ei tarkisteta. Kaavarunko tulee jatkossa toimimaan Nikkilän kehitystä ohjaavana lähtökohtana ja suunnitelmassa asemakaavoja laadittaessa, mutta kaavarunko ei ole oikeusvaikutteinen. Kaavarungon yleispiirteiset merkinnät ja ratkaisut tarkentuvat asemakaavavaiheessa, jolloin ajankohtaisista suunnitelmaratkaisuista myös pyydetään asukailta kommentteja.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää antaa yllä olevan vastauksen kuntalaisaloitteeseen kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle.

Markanvändningssektionen besluter ge ovanstående svar på invånarinitiativet till kommunstyrelsen och vidare till fullmäktige.

Käsittely / Behandling Kicka Lindroos ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Rasmus Lindroos kannatti Kicka Lindroosin ehdotusta.

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



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen § 335
Maankäyttöjaosto / § 55
Markanvändningssektionen

25.10.2021
24.05.2022

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" (4 kpl): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Karl-Erik Oljemark, Mia Wickström

Tyhjä (1 kpl): Jarkko Sinda

Kicka Lindroos föreslog att ärendet bordläggs. 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" (4 st): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Karl-Erik Oljemark, Mia Wickström

Blank (1 st.): Jarkko Sinda

Päätös / Beslut

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto päätti laittaa asian pöydälle äänin 4-2.

Ordförande konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 4-2 beslutade att bordlägga ärendet.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - Kuntalaisaloite Säilyttäkää Nikkilän identiteetti, historia ja vetovoima! Invånarinitiativ Bevara, nettiversio



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 56

24.05.2022

Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.05.2022 § 56**

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 - Huhtikuun aikana vahvistetut kiinteistönluovutukset 4_2022

Liite Bilaga 2 - Viranhaltijapäätökset 15.4. - 19.5.2022



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 57

24.05.2022

Ilmoitusasiat / Delgivningar**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.05.2022 § 57**

- maapoliittiset periaatteet, maakaupat
- ELY-lausunto
- Sipoon kunnan pysäköintilinjaus
- principer om markpolitik, fastighetsaffärer
- NTM-utlåtande
- Sibbo kommunens parkeringlinjering

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasiat merkittiin tiedoksi.

Delgivningar antecknade för kännedom.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 45, § 46, § 47, § 48, § 49, § 50, § 51, § 52, § 55, § 56, § 57

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

BESVÄRSFÖRBUD

Enligt 136 § i kommunallagen (10.4.2015/410) får omprövning inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 53, § 54****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 tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on

Sipoon kunnan kunnanhallitus

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2

Sähköpostiosoite: kirjaamo(a)sipoo.fi

Vaihde: +358 9 23531

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

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Pöytäkirja

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