

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 24.08.2022 klo 17:00 - 19:26**Paikka / Plats** Juhlatalo 1.krs Brander Sali; Vanha vesitorninmäki 1 / Festsalen 1. vån.
Brander-salen, Gamla vattentornsbacken 1**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 84	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	4
§ 85	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 86	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 87	BA4 Bastukärr asemakaavamuutos 2, hyväksyminen / BA4 Detaljplaneändring 2 för Bastukärr, godkännande	7
§ 88	Tontinluovutuskilpailun järjestäminen Jokilaakson asemakaava-alueella korttelissa 5060 / Arrangerandet av tomtöverlåtelseävling på Ådalens detaljplaneområde i kvarter 5060	11
§ 89	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	13
§ 90	Ilmoitusasiat / Delgivningar	14



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Rantala Juhani	17:00 - 19:26	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:00 - 19:26	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Tarvainen Ritva	17:00 - 19:26	jäsen/medlem	
	Lundberg Claudia	17:00 - 19:26	varajäsen/ersättare	
	Sinda Jarkko	17:00 - 19:26	jäsen/medlem	
	Åkerfelt Tanja	17:00 - 19:26	jäsen/medlem	
	Oljemark Karl-Erik	17:02 - 19:26	jäsen/medlem	§85 - 90
Muu/ Övriga	Virtanen Tapio	17:00 - 19:26	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Väänänen Vili	17:00 - 19:26	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Siren Pirjo	17:00 - 19:26	esittelijä/föredragande	etänä / distans
	Eloranta Katja	17:00 - 19:26	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	
	Lyytinen Jarkko	17:00 - 19:26	asiantuntija/sakkunnig	
	Rouhiainen Anna-Leena	17:00 - 18:40	asiantuntija/sakkunnig	
	Söderholm Dennis	17:00 - 19:10	asiantuntija/sakkunnig	

Allekirjoitukset
UnderskriftJuhani Rantala
puheenjohtaja
ordförandeKatja Eloranta
pöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 84 - 90

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justeratClaudia Lundberg
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterareKarl-Erik Oljemark
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

Pöytäkirjan nähtävilläpito



Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla 1.9.2022 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor fr.om. 1.9.2022.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 84

24.08.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.08.2022 § 84

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen. Todettiin, että Pirjo Siren osallistui Teamsin kautta.

Markanvändningssektionen konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört. Konstaterades att Pirjo Siren deltar i mötet via Teams.

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

§ 85

24.08.2022

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.08.2022 § 85**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Claudia Lundberg ja Karl-Erik Oljemark.

Till protokolljusterare valdes Claudia Lundberg och Karl-Erik Oljemark.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 86

24.08.2022

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.08.2022 § 86

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 39	20.04.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 150	02.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 87	24.08.2022

BA4 Bastukärr asemakaavamuutos 2, hyväksyminen / BA4 Detaljplaneändring 2 för Bastukärr, godkännande

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.04.2022 § 39

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 rakennusluvista 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 varastorakennusten korttelialue T-1 liitetään T-5-korttelialueeseen
- Korttelissa 704 sijaitseva ET-korttelialue poistetaan ja alue liitetään T-1-korttelialueen tonttiin 8



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 39	20.04.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 150	02.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 87	24.08.2022

- Korttelissa 706 sijaitsevat tontit 1-4 sekä niihin rajautuva katualue (Vetokoukku) yhdistetään yhdeksi T-1-korttelialueen tontiksi.

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.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 39	20.04.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 150	02.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 87	24.08.2022

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää 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.

Kommunstyrelsen beslutar lägga fram materialet för förslaget till detaljplaneändring 2 för Bastukärr, BA4 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 Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.08.2022 § 87

547/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Niina Tiittanen
niina.tiittanen@sipoo.fi

Bastukärr asemakaavamuutos 2 ehdotus oli nähtävillä 12.5.-13.6.2022. Nähtävilläoloaikana saapui kaksi lausuntoa, joihin on annettu vastineet selostuksen liitteenä olevassa raportissa.

Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kaavakarttaan ja -selostukseen on tehty pieniä muutoksia ja lisäyksiä. Muutokset eivät ole merkittäviä, joten kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville korjattuna ehdotuksena.

Seuraavat muutokset on tehty edellisen käsittelyvaiheen jälkeen:

- lisätty velvoite myös rakentamisajan meluntorjunnasta sekä täsmennetty alueen toimintaan kohdistuvia melumääräyksiä
- täsmennetty kaavakartan merkintöjä T-1 ja T-5

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 39	20.04.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 150	02.05.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 87	24.08.2022

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle

- 1) ehdotusvaiheen lausuntoihin annettujen vastineiden hyväksymistä
- 2) BA4 asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar

- 1) godkänna bemötandena till utlåtanden om förslaget samt
- 2) godkänna detaljplaneändringen för BA4.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

Liite Bilaga 1 - BA4 kaavakartta, hyväksymisvaihe

Liite Bilaga 2 - BA4 kaavaselostus, hyväksymisvaihe

Liite Bilaga 3 - BA4 kaavaselostuksen liitteet, hyväksymisvaihe



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 88

24.08.2022

**Tontinluovutuskilpailun järjestäminen Jokilaakson asemakaava-alueella korttelissa 5060 /
Arrangerandet av tomtöverlåtelseävlning på Ådalens detaljplaneområde i kvarter 5060**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.08.2022 § 88

1054/10.00.02.00/2022

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

Sipoon kunta omistaa Nikkilässä Jokilaakson asemakaava-alueella keskeisellä paikalla liitteen 1 mukaisessa kartassa esitetyn liikerakennusten korttelialueen korttelissa 5060. Tontti on noin 6953 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä Åkernäs 753-423-0004-0131. Tontilla on rakennusoikeutta 3000 k-m².

Jokilaakson asemakaava on saavut lainvoiman vuonna 2015 ja tontti on ollut myynnissä siitä lähtien. Useista neuvotteluista huolimatta tontille ei ole löytynyt ostajaa. Tontin markkinahinta on 540 000 euroa (2021). Kunta haluaa kehittää Nikkilän kaupallisten palvelujen tarjontaa. Koska kiinnostus tonttiin on ollut vähäistä, tarjouskilpailun ja alhaisemman pohjahinnan avulla kunta yrittää houkutellessa uusia kaupallisia toimijoita Nikkilään ja samalla testata liikerakennusten tonttien markkinahintaa.

Liitteet / Bilagor

Liite 1. Kartta myytävästä tontista
Liite 2. Tarjouskilpailun vaatimukset

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää järjestää Jokilaakson asemakaava-alueen korttelin 5060 KL-tontin tontinluovutuskilpailun seuraavasti:

1. Korttelin 5060 KL-tontti myydään tarjousten perusteella korkeimman tarjouksen jättäneelle.
2. Korttelin pohjahinta on 240 000 euroa.
3. Tarjouksen jättänyt sitoutuu toteuttamaan tontille asemakaavan mukaisen hankkeen tämän päätöksen liitteen 2 mukaisin ehdoin.
4. Tarjoajan tulee jättää kirjallinen hankesuunnitelma tarjouksen liitteenä.
5. Ostaja vastaa tontin lohkomiskustannuksista.
6. Tonttipäällikkö valtuutetaan päättämään tontin myynnistä.
7. Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija, kaksi yhdessä, valtuutetaan valmistelemaan ja allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun beslutar att arrangera en tomtöverlåtelseävlning för KL-tomt i kvarter 5060 på Ådalens detaljplaneområde enligt följande:

1. KL-tomtten i kvarteret 5060 säljs till den som har lämnat det högsta anbudet.
2. Kvarterets grundpris är 240 000 euro.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 88

24.08.2022

3. Anbudsgivaren förbindar sig att genomföra projektet enligt detaljplan på de villkor som anges i bilaga 2.
4. Anbudsgivaren ska lämna in en skriftlig projektplan som en bilaga till anbudet.
5. Köparen svarar tomtens styckningskostnader.
6. Tomtchefen befullmäktigas att besluta försäljning av tomten.
7. 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 myytävästä tontista, Tontinluovutuskilpailun järjestäminen Jokilaakson asemakaava-alueella korttelissa 5060 / Arrangerandet av tomtöverlåtelseäving på Ådalens detaljplaneområde i kvarter 5060

Liite Bilaga 2 - Tarjouskilpailun vaatimukset, Tontinluovutuskilpailun järjestäminen Jokilaakson asemakaava-alueella korttelissa 5060 / Arrangerandet av tomtöverlåtelseäving på Ådalens detaljplaneområde i kvarter 5060



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 89

24.08.2022

Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.08.2022 § 89

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 Asia käsitellään seuraavassa kokouksessa.

Ärendet behandlas i nästa möte.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 90

24.08.2022

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.08.2022 § 90

- Nikkilän kartanon korjattu asemakaavaehdotus
- Puu-Talma
- Pohjois-Paippinen

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasiat merkittiin tiedoksi

Delgivningarna antecknade för kännedom.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 84, § 85, § 86, § 87, § 88, § 89, § 90

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.