

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 27.09.2022 klo 17:45 - 20:45**Paikka / Plats** Nikkilän Sydän, Iso Kylätie 12, A102 / Nickbyhjärta, Stora Byvägen 12, A102**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 99	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	4
§ 100	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 101	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 102	TM6 Talmankaaren asemakaavaluonnos / Detaljplan för Tallmobågen, planutkast	7
§ 103	Kehitys- ja kaavoituskeskuksen talousarvio 2023 / Utvecklings- och planläggningscentralen budget 2023	10
§ 104	Hallinto-oikeuden jatko kiinteistökaupassa, sisäinen ohje / Fortsättning av besittningsrätt i fastighetsköp, intern anvisning	14
§ 105	Aloite rakentamisesta kylissä - RKP:n valtuustoryhmä / Motion om byggandet i byarna - SFP:s fullmäktige-grupp	17
§ 106	Aloite Nikkilän puutaloarkkitehtuurin säilyttämisestä ja huomioimisesta keskustan kehittämisessä - Charlotta Engblom ym. / Motion - Låt Nickbys trähusarkitektur leva och forma centrumkvarteret - Charlotta Engblom ym.	28
§ 107	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	30
§ 108	Ilmoitusasiat / Delgivningar	31



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Rantala Juhani	17:45 - 20:45	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:45 - 20:45	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Nortamo Peter	17:45 - 20:45	varajäsen/ersättare	
	Lindroos Rasmus	17:45 - 20:45	jäsen/medlem	
	Sinda Jarkko	17:45 - 20:45	jäsen/medlem	
	Åkerfelt Tanja	17:45 - 20:45	jäsen/medlem	(etänä/distans)
Poissa/ Frånvarande	Oljemark Karl-Erik			
Muu/ Övriga	Lindqvist Kaj	17:45 - 20:45	kh. puheenjohtaja / kst. ordförande	
	Virtanen Tapio	17:45 - 20:45	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Siren Pirjo	17:45 - 20:45	esittelijä/föredragande	
	Maja Paulina	17:45 - 20:45	pöytäkirjanpitäjä/protokollförelse	
	Kaski Suvi	17:45 - 20:45	asiantuntija/sakkunnig	§99-102
	Kuusiniemi Antti	17:45 - 18:50	asiantuntija/sakkunnig	
	Lyytinen Jarkko	17:45 - 20:45	asiantuntija/sakkunnig	
	Rouhiainen Anna-Leena	17:45 - 20:45	asiantuntija/sakkunnig	

Allekirjoitukset
Underskrift

Juhani Rantala

Paulina Maja

puheenjohtaja
ordförandepöytäkirjanpitäjä
protokollförelseKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 99 - 108

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justerat

Rasmus Lindroos

Peter Nortamo

pöytäkirjantarkastaja

pöytäkirjantarkastaja



protokolljusterare

protokolljusterare

Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
5.10.2022 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.om. 5.10.2022.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 99

27.09.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.09.2022 § 99

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Todettiin, että Tanja Åkerfelt osallistuu etänä Teamsin kautta kokoukseen.

Markanvändningssektionen konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

Det konstaterade att Tanja Åkerfelt deltar i mötet distans via Teams.

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

§ 100

27.09.2022

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.09.2022 § 100**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Rasmus Lindroos ja Peter Nortamo.

Till protokolljusterare valdes Rasmus Lindroos ja Peter Nortamo.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 101

27.09.2022

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.09.2022 § 101

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 102

27.09.2022

TM6 Talmankaaren asemakaavaluonnos / Detaljplan för Tallmobågen, planutkast

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.09.2022 § 102

1283/10.02.03/2021

Valmistelija/Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Antti Kuusiniemi,
antti.kuusiniemi(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.11.2021. Aloitusvaiheessa järjestettiin karttakysely alueen maanomistajille kaavan tavoitteiden asettamiseksi ja lähtötietojen keräämiseksi.

Luonnosvaiheen viitesuunnitelman on laatinut Sitowise Oy.

Kaavatyön tavoitteet

Talmankaaren asemakaava kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2022–2024. Asemakaavalla suunnitellaan noin 1700 asukkaan monimuotoinen ja kylämäinen asuinalue Martinkyläntien pohjoispuolelle, kävelyetäisyydelle tulevasta Kerava-Nikkilä juna-asemasta. Suunnittelualue on keskeinen osa Talman taajamakeskuksen kehittämistä osayleiskaavan mukaiseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelulla luodaan edellytyksiä joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien järjestämiselle; yhteyksiä kehitetään sekä nykyisen bussiliikenteen että tulevaisuudessa toteutuvan Kerava-Nikkilä-radon henkilöliikenteen ehdoilla. Asemakaavalla mahdollistetaan myös kasvavaa taajamaa palvelevien koulu- ja päiväkotitoimintojen kehittäminen ja laajentaminen nykyisten koulu- ja päiväkotitonttien alueella ja niiden läheisyydessä. Kaavatyössä huomioidaan myös alueen sijainti Talman virkistyspalvelujen (mm. Golf Talma) saavutettavuuden kannalta.

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Kaavaluonnoksen rakenne

Suunnittelualue on Talman osayleiskaavan mukaisesti yksi Talman uuden taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pääasiassa asuinrakentamisen alueena. Nykyisellään suunnittelualueella on noin 140 asukasta sijoittuneena omakotitaloihin sekä kahteen rivitaloyhtiöön, nyt vireillä asemaavan mahdollistaessa alueelle noin 1700 uutta asukasta. Kaavalla täydennysrakennetaan siten merkittävässä määrin olemassa olevaa aluerakennetta. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu monimuotoisesti pienkerros- ja rivitaloihin ja muihin kytkettyihin taloihin sekä pien- ja



omakotitaloihin. Alueella tutkitaan erityisesti puurakentamista pääasiallisena rakennusmateriaalina.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 60 hehtaaria ja rakennusoikeuden lisäys noin 80 000 k-m². Kaavaluonnos mahdollistaa noin 40 uutta omakotitonttia ja 12 laajempaa yhtiömuotoiseen asumiseen varattua aluetta, jotka jaetaan kaavaehdotusta varten tarkoituksenmukaisesti rivi- ja kerrostalokortteihin. Kunnan omistamille maa-alueille osoitetaan noin 45 000 k-m² ja yksityisille maille noin 35 000 k-m² uutta asuinrakentamisoikeutta. Suurimpien yksityisten maanomistajien kanssa yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisesta sovitaan maankäyttösopimuksin, joiden myötä kunta saa korvausta joko maa-alueina tai rahallisesti. Julkisille palveluille (koulu ja päiväkotit, nykyinen VPK:n alue) rakennusoikeutta osoitetaan noin 14 500 k-m² ja palveluasumiselle noin 2500 k-m².

Talman kyläkeskuksen kehittymistä viihtyisäksi kävely-ympäristöksi tuetaan poistamalla autoliikenne Satotalmantien pohjoispäästä, ja osoittamalla paloaseman ja nykyisen koulun kiinteistön väliselle alueelle erilaisia palvelu- ja tapahtumatoimintoja mahdollistava torikortteli. Paloaseman ja koulun ympäristöä kehittämällä Talmankaarelle muodostuu pienimuotoinen, mutta elävä kyläkeskus, jossa myös koululaisilla on turvallista liikkua.

Kaavaluonnos tukeutuu keskeisiltä osin nykyiseen katuverkostoon; Talmankaari osoitetaan asemakaavakaduksi (kokoojakatu) ja kunnostetaan, ja sille sijoitetaan myös kevyen liikenteen väylä ja uusia bussipysäkkejä. Martinkyläntie osoitetaan kaavakaduksi (alueellinen kokoojakatu), jossa ajonopeuksia lasketaan nykyisestäään. Satotalmantie toimii paikallisena kokoojakatuna, joka syöttää keski- ja itäosien yhtiömuotoisia asuinkortteleita. Samalla autoliikenne poistuu Satotalmantien pohjoisosasta, joka mahdollistaa alueen kehittämisen torimaiseksi kävely-ympäristöksi. Talmassa vielä 1900-luvulla sijainneen junaradan sivuraiteen muodostama linja muutetaan viihtyisäksi kävely- ja pyöräilyväyläksi, joka liittyy yhteen Talman urheilupuiston, koulun ja päiväkodin sekä uuden torikorttelin, mahdollistaen siten toimivan ja turvallisen yhteyden myös alueen ulkopuolelle. Kaavassa on alustavasti sovellettu pysäköintinormia 1 ap / 75 k-m² kerrostalojen osalta ja 1,5 ap / asunto rivitalo yms. korttelien osalta. Pysäköinti järjestetään pääosin kiinteistöillä, ja sen mitoitus voidaan vielä tarkistaa erityisesti tehokkaimpien korttelien osalta. Osana kyläkeskuksen kehittämistä koulun nykyiselle pysäköintialueelle tutkitaan uutta sijaintia ja laajempaa kapasiteettia nykyisen yksityisen päiväkodin kiinteistöllä, jossa se palvelisi myös urheilupuiston käyttäjiä.

Suunnittelualueen nykyisestä metsäisestä harjualueesta on tarkoitus kehittää luonnonmukainen ja viihtyisä metsäpuisto, joka yhdessä urheilukentän kanssa muodostaa monimuotoisen virkistyskokonaisuuden, sen toimiessa myös tärkeänä kävelyn ja pyöräilyn reitistö (mm. Talman eteläosa ja tuleva juna-asema) yhdistävänä keskusalueena. Tämän VL/VP alueen laajuus on kokonaisuudessaan noin 8,2 ha.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 102

27.09.2022

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Keravan kaupunki
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Alueen yksityistiekunnat
- Talman kyläyhdistys
- Talman urheiluseura

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Talmankaaren asemakaavan, kaava TM6, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnoksen ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med tillhörande material) för detaljplan för Tallmobågen, plan TM6, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

- 1 Liite Bilaga 1 - Luonnosvaiheen viitesuunnitelma, TM6 Talmankaaren asemakaava
- 2 Liite Bilaga 2 - Luonnosvaiheen kaavaselostus, TM6 Talmankaaren asemakaava



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 103

27.09.2022

Kehitys- ja kaavoituskeskuksen talousarvio 2023 / Utvecklings- och planläggningscentralen budget 2023

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.09.2022 § 103

860/02.02.00/2022

Valmistelijat / Beredarna: kehitysjohtaja / utvecklingsdirektör Pirjo Sirén, pirjo.siren(at)sipoo.fi, tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen(at)sipoo.fi, kaavoituspäällikkö / planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi, elinkeinopäällikkö / näringschef Katri Roivainen, katri.roivainen(at)sipoo.fi, työllisyyspäällikkö / sysselsättningschef, Lassi Puonti, lassi.puonti(at)sipoo.fi, yleissuunnittelupäällikkö / översiktsplaneringschef Suvi Kaski(at)sipoo.fi

Kehitys- ja kaavoituskeskuksen talousarvio 2023, luonnos

Toimintaympäristö ja sen muutokset vuosina 2023–2025 vaikuttavat merkittävästi kehitys- ja kaavoituskeskuksen talousarvioon 2023.

Sipoon uusi strategia 2022-2025 linjaa muutoksia yhdyskuntakehittämiseen. Se perustuu kunnan vahvaan kasvuun, noin 500 henkilön vuosittaiseen väestönkasvutavoitteeseen. Strategian linjausten pohjalta laaditun väestösuunnitteen mukaisesti kunnan väestönkasvu on vuosina 2023-2025 noin 2,4-2,5 %. Sipoo tavoittelee monipuolista asumista; kaikenikäisten ja kaikissa elämäntilanteissa olevien ihmisten tarpeita vastaavaa asumista koko Sipoossa (keskustat, kylät, haja-asutusalue ja saaristo). Sipoo muuttuu pidemmällä tulevaisuudessa kahden taajamakeskustan kunnasta kolmen taajamakeskustan kunnaksi (Söderkulla – Nikkilä - Talma). Kunnan maanomistusta parannetaan strategisesti tärkeillä alueilla vuosina 2023-2025. Henkilöjunaliikennettä edistetään Nikkilässä ja Talmassa ja liikennettä kehitetään muutoin strategian mukaisesti. Koko kunnan yleiskaava päivitetään kunnan elinvoiman kasvattamiseksi ja yhdyskuntakehityksen mahdollistamiseksi. Keskustojen palveluita halutaan lisätä ja monipuolistaa. Sipoo haluaa edelleen houkutelaa yrityksiä hyvällä sijainnilla, yhteyksillä ja yritysyhteistyöllä.

Strategian 2022-2025 ohella yhdyskuntakehittämisen toimintaympäristössä on tapahtunut ja tapahtumassa kuusi merkittävää muutosta:

- 1) kuntatalouden voimakas heikentyminen;
- 2) koronan jälkeinen asuminen, työnteko ja liikkuminen;
- 3) Ukrainan sodan aiheuttama inflaatio ja yhdyskuntakehittämisen rakentamisen suhdanteen vaikeutuminen;
- 4) energiakriisi sekä



5) Ilmastokriisi ja kestävä kehityksen vaatimat toimet

6) Myös digitalisaatio, valtion lakimuutokset sekä organisatoriset muutokset vaikuttavat kehitys- ja kaavoituskeskuksen tehtäväkenttään ja resursseihin paljon

Keskeiset toiminnan muutokset ja niiden taloudelliset vaikutukset ovat:

1) Kasvun ja elinvoiman mahdollistaminen. Uutta yleiskaavaa laaditaan vastaamaan Sipoon kehittämistavoitteita (teemoina mm. taajamat, haja-asutusalueet, yritys- ja työpaikka-alueet, liikenne, viherrakenne, kestävä kehitys). Uusi yleiskaava mahdollistaa asemakaavojen laadinnan ja niiden perusteella tontinmyynnin tulot myös vuodesta 2026 eteenpäin.

Sipoo mahdollistaa monimuotoisella asumisen asemakaavavarannolla (AO; AP; AK) asetetun kasvutavoitteen. Kaavoituksellinen tavoite on 800 asukasta kaavavarannon kasvattamiseksi. Monipuolinen asemakaavoitus mahdollistaa kasvavat tonttimyynnitulot asuin- ja yritysalueilla. Väestönkasvu ja yritysten määrän kasvu kasvattaa myös verotuloja sekä palveluita. Koko kunnan kaavoitusohjelman konsulttirahoitustarpeet on huomioitu talousarviossa. Talman kaavoituksen jatkaminen tärkeimmillä alueilla vuosina 2023-2024 on huomioitu talousarviossa 2023 määräaikaisen kaavoittajan osalta.

2) Maanhankinta tehostuu strategisesti tärkeillä alueilla, mikä mahdollistaa monipuolisen asumisen ja yritysalueiden kaavoittamisen sekä tavoiteltavat tontinmyynti- ja maanvuokratulot. Maanhankintaan tulee osoittaa riittävät määrärahat. Kuntatalouden vaikeutuessa merkittävästi tavoitellaan maanmyyntitulojen kasvua. Nelinkertainen, strategiassa tavoiteltu pientalotonttien luovutus edellyttää yhdyskuntakehityksen kokonaisuuden sujuvuutta ja tehokkuutta, myös päätöksenteon osalta. Nelinkertainen pientalotontinluovutus edellyttää vähintään yhden asiantuntijan lisäresurssin tontinluovutukseen.

3) Liikenteen kehittäminen strategian 2022-2025 mukaisesti: Sipoo kaavoittaa asemanseudut (Nikkilä ja Talma), Kerava–Nikkilä-radon aluevaraussuunnitelma apunaan. Helsingin seudun kuntien ja valtion hyväksymän liikennejärjestelmäsuunnitelman mukaan liikennöinti olisi mahdollista aloittaa vuonna 2030 (asiasta sovitaan erikseen). Sipoo huolehtii uusien asemien vyöhykkeiden riittävästä väestönkasvusta Sipoon osalta. Asemanseutujen asemakaavoitus mahdollistaa kasvavat tonttimyynnitulot asuin- ja yritysalueilla. Muutoin joukkoliikenneyhteyksiä pyritään kehittämään HSL-yhteistyössä mm. nopeilla yhteyksillä Söderkullasta länteen, sisäisen liikenteen kehittämisen uusia ratkaisuja unohtamatta. Liityntäpysäköintiä lisätään. Pysäköintiä kehitetään huomioiden huoneistomäärät, sähköistyminen ja liityntäpysäköinti.

4) Väestösuunnitelma laaditaan vuosittain osaksi kuntasuunnittelun vuosikelloa. Se mahdollistaa palveluverkon tarkastelua ja optimointia sekä



investointien ohjelmointia. Väestösuunnitteen taloudellinen vaikutus voi olla tilainvestointien osalta kuntataloutta parantava.

5) Digitaalisten palveluiden sujuvuus ja ajantasaisuus on yhdyskuntakehittämisessä ARcGIS-paikkatietopohjaista suunnittelua, rakentamista ja maa- sekä kiinteistöomaisuuden hallintaa. Viime vuonna aloitettua ArcGIS-paikkatieto-ohjelmistoympäristön jalkauttamista jatketaan erittäin tärkeänä kehityshankkeena. Tämä mahdollistaa myös muille toimialoille uuden paikkatietojärjestelmän hyödyntämisen kautta koko kuntaorganisaation. Käytön jalkauttaminen parantaa digitaalisia palveluita 24/7 ulkoisille ja sisäisille asiakkaille. Tässä tulee myös huomioiduksi piakkoin voimaan tuleva laki rakennetun ympäristön tietohallinnasta.

6) TEPA 2024- muutoksen valmistelu jatkuu tiiviisti. Työllisyysneuvosto siirtynee valtiolta kuntiin (TE 1.1.2025). Kunnan vastuu työllistettävästä asiakkaasta alkanee jo aiemmin työttömyysjakson jälkeen ja valtionosuudet maksetaneen vasta varsinaisen työllistymisen jälkeen. Kunnan organisaatioon tulee tarkastelutarvetta. Hyvinvointialueiden työnjako ja kannustimet ovat vielä epäselviä ja yhdyspintatyöskentely jatkuu tiivistetysti hyvinvointialueen käynnistyessä 2023 alkaen. Vaikutus kuntatalouteen täsmentyy vuonna 2023, sillä vuoden 2022 lakimuutoksen myötä muodostuu työllisyyspalveluiden järjestämisen malli sekä toiminta-, tila-, henkilöstö- ja it-kysymysten ratkaisut. Sekä paikallisen että ltäisen Uudenmaan alueen monialaista, työllisyyttä edistävää yhteispalvelua johdetaan ja lisäksi työllisyyden hoitoa kehitetään ja koordinoidaan yhdessä alueen elinkeino- ja työllisyystoimijoiden, hyvinvointialueen-edustajien, asiakasrajapinnan sekä TE-palveluiden kesken seuraavien muutosvuosien aikana aktiivisesti.

7) Yritysyhteistyötä voimistetaan ja elinkeino-ohjelmaa 2018-2023 päivitetään. Tämä edellyttää vähäistä konsulttisisä määrärahaa vuodelle 2023. Yritysten sijoittumista kuntaan edistetään edelleen yritysyrityksessä ja tontteja luovuttamalla. Luontomatkailupalvelut oheispalveluineen lisääntyvät selvästi Sipoossa. Merellisiä palveluita ja saaristoa kehitetään. Matkailullisten tavoitteiden toteuttamista ajoitetaan tiukasta resurssitilanteesta johtuen valtuustokauden loppupuolelle, joten menoja lisäävää talousvaikutusta ei muodostu vuonna 2023.

Kehitys- ja kaavoituskeskus on laatinut edellä kuvatun sekä strategian tavoitteiden ja sitovien mittareiden perusteella vuoden 2023 toimintansa mittarit. Lisäksi kehitys- ja kaavoituskeskus on tunnistanut muita tavoitteita strategiasta. Kehitysjohtaja selostaa asiaa maankäyttöjaoston kokouksessa yksityiskohtaisemmin.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee tiedoksi kehitys- ja kaavoituskeskuksen talousarvion 2023.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 103

27.09.2022

Markanvändningssektion antecknar för kännedom utvecklings- och planläggningscentralens budget 2023.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto merkitsi asian tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade ärendet för kännedom.



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 101	30.08.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 104	27.09.2022

Hallintaoikeuden jatko kiinteistökaupassa, sisäinen ohje / Fortsättning av besittningsrätt i fastigshetsköp, intern anvisning

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet 30.08.2022 § 101

Valmistelija / Beredare: tilapalvelupäällikkö / lokalservicechef Juha Pohjonen, juha.pohjonen@sipoo.fi, tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen@sipoo.fi

Kehitys- ja kaavoituskeskuksen mittaus- ja kiinteistöyksikkö vastaa kunnan maanhankinnasta. Kiinteistön oston yhteydessä kunta voi sopia kiinteistön myyjän kanssa omistus- ja hallintaoikeuden siirtymisestä kauppakirjalla. Kiinteistön omistusoikeus siirtyy yleensä kunnalle kauppakirjan allekirjoitushetkellä. Hallintaoikeuden siirtyminen voidaan määrittää pidemmälle kuin omistusoikeuden siirtyminen. Hallintaoikeus on käsittänyt joko kokonaan tai osittain kauppakirjassa sovitun kiinteistön. Pääosin hallintaoikeuden saaja on huolehtinut itse kiinteistön sähkö-, vesi- ja energiakustannuksista sekä huolehtinut rakennusten ja kiinteistön yleisestä kiinteistöhuollosta. Tyypillisesti hallintaoikeus on jatkunut kaksi vuotta omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Kiinteistön hallintaoikeutta on pystytty jatkamaan kauppakirjan määrittelemän hallintaoikeuden päätyttyä. Hallintaoikeuden jatkamiseen kunta on pääsääntöisesti suostunut ellei estettä jatkamiseen kehitys- ja kaavoituskeskuksen puolelta ole löytynyt.

Hallintaoikeus on kuitenkin vuokrasopimusta epämääräisempi vastuiden osalta ja siksi ehdotetaan, että hallintaoikeutta voidaan kiinteistökaupan yhteydessä jatkaa enintään kaksi vuotta. Tämän jälkeen vielä yhteisesti sopien ja hallintaoikeuden käyttäjän pyynnöstä hallintaoikeutta voidaan jatkaa enimmillään kahden kaksivuotisen määräajan pituisesti, kolmen kuukauden irtisanomisajalla puolin ja toisin. Tämän jälkeen, jos hallintaoikeuden haltija vielä haluaa jatkaa hallintaa kiinteistöllä tehdään hänen kanssaan normaali vuokrasopimus.

Kunnalla on omistajana hallintasopimusta tehdessä oikeus muuttaa myös hallintasopimuksen ehtoja.

Hallintaoikeuden jatkamisesta tehdään viranhaltijapäätös joko tilapalvelupäällikön tai tonttipäällikön toimesta.

Tekninen valiokunta tekee omalta puoleltaan päätöksen asiasta kuultuaan maankäyttöjaostoa ja esittää sen jälkeen asian kunnanhallituksen päätettäväksi.

Esittelijä / Föredragande Vt. Tekninen johtaja / Tf. Teknisk direktör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Luonnos hallintaoikeuden jatkamisesta kiinteistökaupassa:



Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 101	30.08.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 104	27.09.2022

Sipoon kunta hyväksyy ostettavien kiinteistöjen hallintaoikeuden jatkamisen siten, että kiinteistön hallintaoikeutta voidaan jatkaa ostohetkestä enintään kaksi vuotta ja tämän jälkeen erillisillä viranhaltijapäätöksillä enintään kahdesti kaksi vuotta kerrallaan. Tämän jälkeen hallintaoikeuden haltijan kanssa tehdään vuokrasopimus. Valtuutetaan tilapalvelupäällikkö ja tonttipäällikkö päättämään hallintaoikeuksien jatkamisesta.

Tekninen valiokunta hyväksyy yllä olevan luonnoksen ja pyytää maankäyttöjaostolta lausuntoa esityksestä.

Förslag till utvidgning av besittningsrätten vid en fastighetsaffär:

Sibbo kommun godkänner förlängning av förvaltningsrätten för den fastighet som ska köpas på så sätt att förvaltningsrätten till fastigheten kan förlängas i högst två år från köptillfället och därefter, genom separata beslut av tjänsteinnehavarna, högst två gånger för två år åt gången. Efter detta träffas ett arrendeavtal med besittningsrättsinnehavaren. Lokalservicechef och tomtchef bemyndigas att besluta om förlängning av ledningsrätten.

Tekniska nämnden godkänner ovanstående utkast och ber markanvändningssektionen om ett yttrande över förslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Tekninen valiokunta hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Tekniska utskottet godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.09.2022 § 104

1070/02.07.00/2022

Valmistelija / Beredare: tilapalvelupäällikkö/ lokalservicechef Juha Pohjonen, juha.pohjonen@sipoo.fi; tonttipäällikkö / tomtchef Anna-Leena Rouhiainen, anna-leena.rouhiainen@sipoo.fi

Tekninen valiokunta on kokouksessaan 30.8.2022 käsitellyt kunnan ostamien rakennettujen kiinteistöjen hallintaoikeuden jatkamiseen liittyvää sisäistä ohjetta. Tekninen valiokunta on pyytänyt Maankäyttöjaoston lausuntoa sisäiseen ohjeeseen.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto on käsitellyt asian ja puoltaa teknisen valiokunnan ehdotusta sekä lähettää asian jatkokäsittelyyn tekniseen valiokuntaan ja siitä edelleen kunnanhallituksen päätettäväksi ehdotuksen mukaisesti.



Pöytäkirja / Protokoll

Tekninen valiokunta / Tekniska utskottet	§ 101	30.08.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 104	27.09.2022

Markanvändningssektionen har behandlat ärendet och understöder tekniska utskottets förslag samt skickar ärendet för vidarebehandling till tekniska utskottet och vidare till kommunstyrelsen för godkännande enligt förslag.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.



Valtuusto	§ 18	15.02.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 105	27.09.2022

Aloite rakentamisesta kylissä - RKP:n valtuustoryhmä / Motion om byggandet i byarna - SFP:s fullmäktigegrupp

Valtuusto 15.02.2021 § 18

RKP:n valtuustoryhmä jätti aloitteen, jossa esitetään, että tarvitaan konkreettisia toimenpiteitä ja toimenpide-ehdotuksia kylien kehittämiseksi ja rakentamisen lisäämiseksi kylissä.

Päätös Valtuusto merkitsi aloitteen tiedoksi.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.09.2022 § 105

253/10.00.00/2021

Valmistelija / Beredare: Jarkko Lyytinen, kaavoituspäällikkö planläggningschef, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi, Suvi Kaski, yleissuunnittelupäällikkö översiktsplaneringschef, suvi.kaski(at)sipoo.fi

Aloite rakentamisesta kylissä

RKP:n valtuustoryhmä jätti 15.2.2021 aloitteen, jossa esitetään, että tarvitaan konkreettisia toimenpiteitä ja toimenpide-ehdotuksia kylien kehittämiseksi ja rakentamisen lisäämiseksi kylissä.

SFP:n valtuutettu ryhmä peräänkuuluttaa konkreettisia toimia ja toimia kylien kehittämiseksi ja rakentamisen mahdollistamiseksi lisää kylille. Lisäksi on jätetty aloite kylien kehittämisestä - RKP:n valtuustoryhmä ym. Jätetty 26.4.2021.

Motion om byggandet i byarna

SFP:s fullmäktigegrupp efterlyser konkreta åtgärder och åtgärdsförslag i syfte att utveckla byarna och att tillåta mera byggande i byarna.

Motiveringar till varför motionen inlämnas:

Enligt den av fullmäktige godkända strategin ska vi utveckla byarna i samarbete med invånarna genom att förtäta och möjliggöra byggande enligt förnyade planläggningsprinciper och lyhörd bygglovspraxis. Enligt SFP:s fullmäktigegrupp har tjänstemannaberedningen inte hittills i tillräcklig grad beaktat detta mål och inte heller tidigare av fullmäktige godkända principer.

En utredning om byarnas utveckling har gjorts år 2013. Fullmäktige har i januari 2016 behandlat en motion om byarnas utveckling och där



Valtuusto
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 18
§ 105

15.02.2021
27.09.2022

meddelades att en tjänstemannagrupp arbetar med utvecklandet av byarna med bl.a. hänvisning till utvecklingsplanen Sibbo – hem för tiotal byar. Fullmäktige har i juni 2015 gjort ett principbeslut om tolkningen av stomlägenhetsprincipen.

Enligt SFP:s fullmäktige-grupp har inte tillräckligt med konkreta resultat uppnåtts. Ingen bydelgeneralplan har godkänts under denna fullmäktigeperiod. Invånarantalet har minskat i nästan samtliga byar. Investeringar i vatten- och avloppsnätet kunde utnyttjas mer effektivt. Enligt SFP:s fullmäktige-grupp är livskraftiga byar en väsentlig faktor som gör Sibbo till en trivsam, mångsidig och attraktiv kommun.

SFP:s fullmäktige-grupp

Vastine:

RKP:n valtuustoryhmä jätti 15.2.2021 aloitteen, jossa peräänkuulutetaan konkreettisia toimenpiteitä ja toimenpide-ehdotuksia kylien kehittämiseksi ja rakentamisen lisäämiseksi kylissä. Aloitteen mukaan virkamies- ja valmistelutyössä ei ole riittävästi huomioitu eikä edistetty valtuuston linjaamia periaatteita kylien kehittämiseksi. Kunnanvaltuusto on päättänyt, että kyliä kehitetään yhteistyössä asukkaiden kanssa. Kehitystyötä on linjattu tehtävän alueita tiivistämällä, sekä mahdollistamalla rakentamista myös myönteisten lupakäytäntöjen kautta. Näistä kehitys- ja kaavoituskeskuksen keino on alueiden tiivistäminen kaavoittamalla.

Kaavoituksesta yleisesti

Virkamies- ja valmistelutyössä on siten edistetty valtuuston linjaamia kylien kehittämisen periaatteita kaavoittamalla niitä: Kaavoitusyksikkö on laatinut jo 6 lainvoimaista osayleiskaavaa. Kaavoitusyksikkö on lisäksi edistänyt kunnanhallituksen kaavoitusohjelmia koskevien päätösten mukaisesti sekä Pohjois-Paippisten että Gumbostrand-Västerskogin kyläosayleiskaavoja. Kyläosayleiskaavojen aikataulu on venynyt aiemmin suunnitellusta. Kysymykseen valmistelutyön riittävydestä onkin vaikuttanut lähinnä muut seikat kuin varsinainen kaavojen valmisteluun liittyvä virkamiestyö:

- Ylempien kaavatasojen ohjaus: alemmpitasoisen osayleiskaava ei voi olla ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan tai Sipoon yleiskaavan 2025 kanssa.
- Olemassa oleva lainsäädäntö valmisteluperusteinen ja oikeustulkintoinen.
- Kunnanhallituksen päättämässä kaavoitusohjelmassa on priorisoitu poliittisella päätöksenteolla isosta määrästä kaavoitustarpeita keskeisimmäksi katsotut kaavahankkeet, joita edistetään kullakin kaavoitusohjelmakaudella. Sipoossa ei siten kaavoiteta vain kyliä.



Valtuusto
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 18
§ 105

15.02.2021
27.09.2022

- Lisäksi poliittisessa päätöksenteossa kyläosayleiskaavoja, eritoten Pohjois-Paippista, on aiemmin palautettu usein valmisteluun.

Vuonna 2016 käynnistyneessä Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa on tutkittu Sipoon kunnanhallituksen ja valtuuston linjauksen mukaisesti uutta menetelmää määrittellä kiinteistökohtainen rakennusoikeuden mitoitus perustuen uudisrakentamisen edullisuusvyöhykkeisiin siten, että mitoituksen poikkileikkausajankohtana sovelletaan vuotta 2000. Tavoitteena on ollut tiivistää rakentamista kylän keskustassa sekä hyvien kulkuyhteyksien ja olevan kunnallistekniikan yhteydessä. Osayleiskaavatyön kestoa ovat venyttäneet osaltaan poliittisen linjausten ja kaavan lainsäädäntöön tukeutuvien valmisteluperiaatteiden kohtaamattomuus: Osayleiskaavaehdotus palautettiin useita kertoja uudelleen valmisteluun vuosina 2017-2018. Tällöin uusia rakennuspaikkoja lisättiin joka vaiheessa selvästi yli lainvoimaisen Sipoon yleiskaavan 2025. Osayleiskaavatyön aikana on aiotun mitoitusmenetelmän soveltamisessa ilmennyt useita haasteita, joita eri viranomaistahot, kuten naapurikunnat, Uudenmaan liitto ja HSL, mutta erityisesti ELY-keskus, ovat tuoneet voimakkaasti esille. Näiden esille tulleiden haasteiden vuoksi, täytyi kaavan suunnitteluperiaatteita (kh:n 20.4.2020 hyväksymät) muuttaa sekä vastaamaan annettua poliittista valmistelupalautetta paremmin yleiskaavan 2025 mitoitusta että vastaamaan myös laajemmin kaavasta annettuun viranomaispalautteeseen ja näin mahdollistamaan paremmin kaavan hyväksyminen ja voimaantulo. Tältä pohjalta valmisteltu korjattu kaavaehdotus palautettiin kuitenkin taas valmisteluun 2022 talvella kunnanhallituksen antamalla ohjeilla, joissa mm. yhdistettiin vyöhykkeitä ja jotka johtavat rakennuspaikkojen määrän nousuun. Tällä hetkellä valmistellaan uudelleen korjattua ehdotusta KH:n linjausten mukaisesti ja kaavakonsultin uudelleenkilpailutus on tehty, ja uuden korjatun ehdotuksen valmistelu on käynnissä. Koska kunnanhallituksen yleisohje yhdistellä vyöhykkeitä johtaa selkeään ristiriitaan saatujen viranomaislausuntojen kanssa, on valmisteilla myös jatkokeskustelua kunnanhallitukselle, lisäohjeiden saamiseksi.

Toinen Sipoossa meneillään oleva, kyläaluetta koskeva osayleiskaavatyö on Gumbostrand–Västerskogin alueen osayleiskaava, joka käynnistettiin 21.6.2018. Alun perin kaavan mitoituksessa oli tarkoitus tutkia mahdollisuutta hyödyntää Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyössä kehitettävää mitoitusmenetelmää. Vuoden 2019 aikana käytyjen viranomaisneuvotteluiden ja tehtyjen lähtötietoselvitysten pohjalta, on kaavatyön tavoitteisiin ja sisältöön tullut kuitenkin olennaisia muutostarpeita. Gumbostrand–Västerskogin alueen katsotaan poikkeavan etenkin olevan rakenteen tiivyyden osalta monista muista sipoolaisista kyläalueista. Siten alueen merkittävä täydentäminen haja-asutuksen keinoin, esimerkiksi hyödyntämällä Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyön yhteydessä kehitettyä edullisuusvyöhykepohjaista mitoitusmenetelmää, ei ole osoittautunut ELY:n näkökulmasta mahdolliseksi eikä alueen tarpeisiin nähden riittäväksi suunnittelun tasoksi. Näin ollen kunnanhallituksen 6.2.2018 § 37 tavoitteita koskevan päätöksen mukaisia



Valtuusto
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 18
§ 105

15.02.2021
27.09.2022

suunnitteluperiaatteita ja -tavoitteita on tarpeen päivittää. Tämän hetken tietämyksen mukaan osia osayleiskaava-alueesta tullaan osoittamaan asemakaavoitettavaksi alueeksi. Tämän tulevaisuudessa asemakaavoitettavan alueen laajuus on kuitenkin vielä avoinna ja se tullaan tutkimaan osayleiskaavatyön aikana. Asemakaavoitettavat alueet myös poikkeavat lainvoimaisesta sipoon yleiskaavasta 2025 ja vaativat siten yleiskaavatason selvityksiä ja vaikutusten arviointia.

Jatkotoimia vuonna 2022

Kyläosayleiskaavoituksen jatkotoimia vuonna 2022 ovat:

- Pohjois-Paippisten osayleiskaava (G26) uudelleen korjattuna ehdotuksena nähtäville. Mikäli poliittinen päätöksenteko sekä lausunto- ja vastinekokonaisuus sen mahdollistaa, viedään osayleiskaava vihdoin hyväksymiskäsittelyyn. Kaava tulee voimaan tullessaan toimimaan lupavalmistelun pohjana ja tukena.
- Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan (G27) päivitetty suunnitteluperiaatteet ja -tavoitteet kunnanhallituksen hyväksyttäväksi. Osana suunnitteluperiaatteita määritellään asemakaavoitettavat alueet yleispiirteisesti, ja tehdään kustannusarvio asemakaavoituksen tuomista velvoitteista kunnalle. Tämän jälkeen laaditaan kaavaluonnos, joka asetetaan nähtäville vuorovaikutuksen käymiseksi. Pyrkimyksenä on saada osayleiskaava hyväksymiskäsittelyyn noin vuonna 2023, mikäli päätöksenteko eri vaiheissa sekä lausunto- ja vastinekokonaisuus sen mahdollistavat. Vasta osayleiskaavan saatua lainvoiman, voidaan siinä osoitettujen asemakaavoitettavien alueiden kaavoitus käynnistää tehtyjen priorisointien pohjalta (alueen asemakaavat tullaan laatimaan useammassa osassa, vaiheittain ja niiden eteneminen määritellään vuosittain kunnanhallituksen hyväksymässä kaavoitusohjelmassa).

Muuta huomioitavaa kaavoituksessa

Muutoin on syytä hahmottaa, että:

- kaavoituksella ei nykyresurssien puitteissa ole mahdollisuutta osoittaa kyläalueita lähtökohtaisesti asemakaavoitettavaksi
- yleiskaava määrittää ja sitoo kyläalueita osayleiskaavoitettavaksi
- Kunnan käytössä olevat rajalliset henkilö- ja asiantuntijamääräraharesurssit on katsottuärkevimmäksi kohdistaa lähtökohtaisesti kunnan omistamien maiden kaavahankkeisiin, jotka vastaavat parhaiten ja resurssitehokkaimmin kunnan strategisiin tavoitteisiin.
- Periaatteena on, että kunnan saamalla asemakaava-alueiden tontinmyyntituloilla katetaan kaava-alueen infran rakentamisen ja palvelutarpeen aiheuttamat kulut eikä kunnalle lähtökohtaisesti jää



Valtuusto
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 18
§ 105

15.02.2021
27.09.2022

tontinmyynnistä tuloja näiden alueen toteuttamisesta aiheutuvien kulujen jälkeen. Yksityisten maanomistajien alueiden laajamittaista asemakaavoittamista ei voida katsoa kuntatalouden näkökulmasta siinäkään mielessä järkeväksi, että verovaroin kustannetut ja saadut hyödyt kohdistuvat yksittäisille maanomistajille. Asemakaavoitus tällä tavoin priorisoituna johtaisi osaltaan hajanaisen yhdyskuntarakenteen muodostumiseen.

- Kylien asemakaavoittaminen on myös nykyisen voimassa olevan yleiskaavan 2025 ja maakuntakaavan periaatteiden vastaista, ja valvova viranomaisen ELY-keskus valvoo asiaa.

Ongelmallisena kylien kehittämisen ja rakentamisen mahdollistamisen näkökulmasta voidaankin pitää sitä, ettei Sipoon kaltaisilla kasvualueen kunnilla ole Suomessa käytössä sellaista kaavamuotoa, joka mahdollistaisi kylien kehittämisen ja niissä rakentamisen kuntatalouden ja yhdyskuntarakenteen kannalta järkevästi siten, ettei näiden alueiden kehittämisestä muodostu kohtuuttomasti kuntaan kohdistuvia velvoitteita. Tämä on lainsäädännöllinen kysymys.

Suunnittelutarveratkaisuista

Kehitystyötä on linjattu tehtävän myös myönteisten lupakäytäntöjen kautta: Lupahakemusten käsittely on teknisen osaston rakennusvalvonnan keino. Uuden asuinrakennuksen rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolella edellyttää pääsääntöisesti suunnittelutarveratkaisua, jonka myöntämisen edellytyksistä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:ssä. Lupa on myönnettävä, mikäli laissa määritellyt edellytykset täyttyvät. Käytännössä kuitenkin haasteeksi on noussut, että Sipoon yleiskaava 2025:n mitoitusta koskevat määräykset, kuten myös usean eri osayleiskaavan vastaavat määräykset, mahdollistaisivat enemmän rakentamista kuin mitä lain mukaan on mahdollista myöntää. Mitoitusta koskevissa määräyksissä ei ole kyse annetusta rakennusoikeudesta, vaan kyse on lupaharkintaan liittyvästä laskennallisesta enimmäismäärästä, mitä enempää rakennuspaikkoja ei emätilan alueelle ole mahdollista myöntää maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaarantumatta. Usein maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisista luvan myöntämisen edellytyksistä johtuu, ettei lupaa ole mahdollista myöntää, vaikka yleiskaavan mitoitus sen sallisi. Ongelmaa korostaa edelleen sivuasunnot, jotka käytännössä lähes tuplaavat potentiaalisten asuinrakennusten lukumäärän. Haastavassa tilanteessa lupien valmistelu rakennusvalvonnassa on kuitenkin ollut niin myönteistä, kuin se rakennusvalvonnan mukaan laillisesti on mahdollista. Suunnittelutarveratkaisuja ja niiden käsittelyä on valiokunnan toimesta ohjeistettu syksystä 2021 aiempaa vielä myönteisemmäksi. Tämän osalta tulee kuitenkin muistaa, että laki ja kaavat menevät aina ohjeiden edelle eikä tällöin ohjeet/ohjeistus saa sellaista painoarvoa kuin niiltä on toivottu. Noin kymmenestä suunnittelutarveratkaisuista tehtyjen naapuri- ja asianosaisvalitusten johdosta hallinto-oikeus ja mahdollisesti myöhemmin korkein hallinto-



Valtuusto
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 18
§ 105

15.02.2021
27.09.2022

oikeus linjaavat valiokunnan määrittelemiä laillisuusperiaatteita suunnittelutarveratkaisuissa.

Kaiken kaikkiaan valtion lainsäädännössä sekä sitä koskevissa muiden viranomaisten tulkinnoissa on yleisemminkin ristiriitaa. Toisaalta oikeuden päätöksissä todetaan, että alueen lisärakentaminen olisi ratkaistava asemakaavoituksella, toisaalta Sipoon lainvoimaisen yleiskaava 2025:n pohjalta esim. kylä-alueita ei voida asemakaavoittaa. Kylien kehittämisen ja rakentamisen esteisiin liittyy paljon myös kunnan omien mahdollisuuksien ja toimivallan ulkopuolisia tekijöitä, kuten rakentamista ohjaava lainsäädäntö ja lupamenettelyt.

Lopuksi

Olisi tarpeen muistaa, että kyliä voi kehittää myös muilla toimilla kuin ainoastaan omakotitalojen paikkoja lisäämällä. Nykyisiä rakennuspaikkoja voi lähtökohtaisesti kehittää ja niiden asuinrakennuksia korvata halutessaan uusilla rakennuksilla. Olevaa tyhjää rakennuskantaa voisi hyödyntää uudelleen. Myös laadittavat kyläsuunnitelmat ovat hyvä, kyläläisistä itsestään lähtevä paikallisen kehittämisen työkalu, jonka avulla kylä voi tosissaan ja määrätietoisesti lähteä toimimaan tärkeinä pidettyjen asioiden toteuttamiseksi. Näin kyläsuunnitelmat voivat auttaa osaltaan kehittämään kyliä elinvoimaisempaan ja palveluiltaan monipuolisempaan suuntaan.

Huomion arvoista kylien kehittämisen kannalta ovat lisäksi kunnan taajamiin kohdistuvat kaavoitus- ja kehittämistoimet, jotka lisäävät välillisesti myös kylien elinvoimaisuutta: Kyliltä muuttaa taajamien uusiin asuinrakennuksiin, palveluiden äärelle, iäkkäämpää väestöä kylistä, joiden tilalle kyläalueen omakotitaloihin muuttaa taas lapsiperheitä. Tämä ilmiö erottautuu kuntien muuttoliiketilastoissa, ja sen on todettu olevan yksi merkittävä kylien elävöittäjä. Monipuolinen kehittäminen ja monipuolinen asuntotarjonta on siis kylienkin etu.

Bemötande:

SFP:s fullmäktige grupp lämnade 15.2.2021 in en motion där man efterlyste konkreta åtgärder och åtgärdsförslag i syfte att utveckla byarna och tillåta mera byggande i byarna. Enligt motionen har de av fullmäktige fastställt riktlinjerna för utvecklingen av byarna inte i tillräcklig grad beaktats och främjats i tjänstemanna- och beredningsarbetet. Kommunfullmäktige har beslutat att byarna ska utvecklas i samarbete med invånarna. Utvecklingsarbetet ska utföras genom att förtäta områdena och möjliggöra byggande, även via lyhörd tillståndspraxis. Av detta hör till utvecklingens och planläggningscentralens verktyg att förtäta områdena genom planläggning.

Allmänt om planläggning



Valtuusto
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 18
§ 105

15.02.2021
27.09.2022

I tjänstemanna- och beredningsarbetet har man främjat de av fullmäktige fastställda principerna för utvecklingen av byarna genom att planlägga byarna: Planläggningsenheten har utarbetat sex lagakraftvunna delgeneralplaner. Dessutom har planläggningsenheten i enlighet med kommunstyrelsens beslut om planläggningsprogrammen främjat bydelgeneralplanerna för både Norra Paipis och Gumbostrand-Västerskog. Tidtabellen för bydelgeneralplanerna har blivit längre jämfört med vad som avsågs till en början. Frågan om huruvida beredningsarbetet varit tillräckligt har främst påverkats av andra omständigheter än det egentliga tjänstemannarbetet i anslutning till beredning av planer:

- Högre plannivåers styrande verkan: en delgeneralplan på lägre nivå kan inte stå i konflikt med den gällande landskapsplanen eller med Generalplan för Sibbo 2025.
- Befintlig lagstiftning med beredningsgrunder och rättstolkning.
- I det av kommunstyrelsen fastställda planläggningsprogrammet prioriteras genom politiskt beslutsfattande de planprojekt som betraktas som de viktigaste bland många. Dessa främjas under de aktuella planläggningsprogramperioderna. I Sibbo planläggs således inte bara byar.
- I det politiska beslutsfattandet har bygeneralplaner, särskilt Norra Paipis, dessutom tidigare ofta återförvisats för ny beredning.

I delgeneralplanen för Norra Paipis, som inleddes 2016, har man i enlighet med kommunstyrelsens och fullmäktiges riktlinjer undersökt en ny metod för att bestämma dimensioneringen av den fastighetsvisa bygggrätten på basis av förmånlighetszoner för nybyggnad på så vis, att år 2000 tillämpas som tvärsnittstidpunkt för dimensioneringen. Målet har varit att förtäta byggandet i byacentrum samt i anslutning till bra förbindelser och befintlig kommunalteknik. Processen för att utarbeta delgeneralplanen har dragit ut på tiden delvis på grund av att de politiska riktlinjerna och de beredningsprinciper som stöder sig på lagen inte har sammanfallit: Förslaget till delgeneralplan återförvisades till ny beredning i flera omgångar åren 2017–2018. Då lades klart fler nya byggplatser till i varje skede än vad som hade anvisats i lagakraftvunna Generalplan för Sibbo 2025. Under arbetet med delgeneralplanen har det uppkommit nya komplicerade frågor kring tillämpningen av det tänkta dimensioneringssystemet. Olika myndigheter, som grannkommunerna, Nylands förbund och HRT, och särskilt NTM-centralen har gett dessa frågor stor vikt. På grund av utmaningarna var man tvungen att ändra planeringsprinciperna (godkända av kommunstyrelsen 20.4.2020) dels för att bättre motsvara dimensioneringen i Generalplan för Sibbo 2025 jämfört med det som konstaterades i den politiska responsen på beredningen, dels även för att mer allmänt svara på myndigheternas respons på planen och därmed skapa bättre möjligheter för planens godkännande och ikraftträdande. Planförslaget korrigerades i enlighet med detta och



Valtuusto
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 18
§ 105

15.02.2021
27.09.2022

återfördes för beredning vintern 2022 med anvisningar från kommunstyrelsen bl.a. om sammanslagning av zoner och ökning i antalet byggplatser. För tillfället bereds det nya korrigerade förslaget enligt KST:s linjedragning och en ny konkurrensutsättning för val av konsult är gjord. Ett nytt korrigerat förslag är under beredning. Då kommunstyrelsens allmänna direktiv om att sammanslå zoner bidrar till en klar motstridighet med utlåtanden som getts av myndigheter, bereds även tilläggsfrågor till kommunstyrelsen för att få ytterligare direktiv.

Det andra pågående delgeneralplanarbetet som gäller ett byaområde är delgeneralplanen för Gumbostrand–Västerskog, som startades 21.6.2018. Till en början var det tänkt att man skulle undersöka möjligheten att tillämpa den dimensioneringsmetod som håller på att tas fram inom ramen för delgeneralplanen för Norra Paipis. De myndighetssamråd och utredningar om utgångsläget som genomfördes 2019 visade emellertid på väsentliga behov av ändringar i planarbetets mål och innehåll. Gumbostrand–Västerskog anses avvika från många andra byaområden i Sibbo särskilt i fråga om tätheten i strukturen. Att avsevärt komplettera området med hjälp av metoder som lämpar sig för glesbygd, till exempel genom att tillämpa den på förmånlighetszoner baserade dimensioneringsmetoden som tagits fram i anslutning till delgeneralplanen för Norra Paipis, har därför inte visat sig vara möjligt ur NTM-centralens synvinkel och inte heller vara en tillräcklig planeringsnivå för behoven i området. Därför måste planeringsprinciperna och -målen i kommunstyrelsens beslut 6.2.2018 § 37 ses över på nytt. Enligt det som man känner till i dag kommer en del av delgeneralplaneområdet att anvisas som ett område som ska detaljplaneras. Hur omfattade denna framtida detaljplan ska bli är emellertid ännu öppet och saken kommer att undersökas i anslutning till delgeneralplanen.

Fortsatta åtgärder år 2022

Fortsatta åtgärder 2022 i anslutning till delgeneralplaneringen av byarna:

- Delgeneralplan för Norra Paipis (G26) läggs fram offentligt på nytt som ett korrigerat förslag. Om det är möjligt med hänsyn till det politiska beslutsfattandet och till helheten av utlåtanden och bemötanden kommer delgeneralplanen att äntligen läggas fram för godkännande. Planen kommer, när den vunnit laga kraft, att fungera som ett underlag och ett stöd för bygglovsberedningen.
- De uppdaterade planeringsprinciperna och -målen för delgeneralplanen för Gumbostrand–Västerskog–Hitå (G27) förs till kommunstyrelsen för godkännande. Som en del av planeringsprinciperna fastställs de områden som ska detaljplaneras i stora drag och upprättas en kostnadskalkyl över de skyldigheter som detaljplaneringen medför för kommunen. Därefter utarbetas ett planutkast som läggs fram offentligt för växelverkansförfarandet. Syftet är att delgeneralplanen ska läggas fram för godkännande ungefär år 2023, om det är möjligt med hänsyn till



Valtuusto
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 18
§ 105

15.02.2021
27.09.2022

beslutsfattandet i de olika skedena, utlåtandena och bemötandena. Först när delgeneralplanen har vunnit laga kraft kan planläggningen av de områden som anvisats för detaljplanering inledas med utgångspunkt i prioriteringarna (detaljplanerna i området kommer att utarbetas i flera delar, etappvis, och hur de ska fortskrida bestäms årligen i planlägningsprogrammet, som godkänns av kommunstyrelsen).

Annat att ta hänsyn till vid planläggningen

För övrigt bör det märkas, att

- Planläggningen inom ramen för de nuvarande resurserna i regel inte har någon möjlighet att anvisa byområden för detaljplanering.
- Generalplanen fastställer vilka byområden som ska delgeneralplaneras.
- Det har ansetts mest förnuftigt att rikta kommunens begränsade personresurser och sakkunniganslag till de planprojekt på kommunens marker som bäst och mest resurseffektivt motsvarar kommunens strategiska mål.
- Principen är att man med de tomtförsäljningsintäkter som kommunen får i detaljplanerade områden ska täcka kostnaderna för att bygga infrastrukturen och fylla servicebehovet, och i regel blir inga inkomster av tomtförsäljningen kvar hos kommunen efter kostnaderna för genomförandet av dessa områden. Vittomfattande detaljplanläggning av områden som tillhör privata markägare kan inte anses förnuftigt ur kommunekonomisk synvinkel också därför att de fördelar som bekostats och fåtts med skattemedel tillfaller privata markägare. En detaljplanering som prioriteras på det viset skulle bidra till uppkomsten av en splittrad samhällsstruktur.
- Att detaljplanera byar strider också mot principerna i den gällande generalplanen 2025 och landskapsplanen. Tillsynsmyndigheten NTM-centralen övervakar förenligheten med principerna.

Därför kan man säga att det som är problematiskt med att utveckla och bygga byarna är att kommuner i finska tillväxtkommuner som Sibbo inte har tillgång till en sådan planform som skulle möjliggöra utveckling av byarna och byggande i byarna på ett med tanke på kommunekonomin och samhällsstrukturen förnuftigt sätt så att utvecklingen av dessa områden inte medför orimliga skyldigheter för kommunen. Detta är en fråga på lagstiftningsnivå.

Om avgöranden som gäller planeringsbehov

Bifallande tillståndsförfaranden är också ett sätt att främja utvecklingsarbetet: handläggningen av bygglovsansökningar här till byggnadstillsynen vid tekniska avdelningen. Byggande av ett nytt bostadshus utanför detaljplanerade områden förutsätter i regel ett



Valtuusto
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 18
§ 105

15.02.2021
27.09.2022

avgörande som gäller planeringsbehov. Om förutsättningarna för beviljande av bygglov i ett sådant område bestäms i 137 § i markanvändnings- och bygglagen. Bygglov ska beviljas om de lagstadgade förutsättningarna uppfylls. I praktiken brukar utmaningen emellertid bestå i att de bestämmelser som gäller dimensioneringen i Generalplan för Sibbo 2025, liksom också motsvarande bestämmelser i flera olika delgeneralplaner, möjliggör mer byggande än vad som är möjligt att bevilja enligt lagen. I bestämmelserna om dimensionering är det inte fråga om beviljad byggrätt, utan om en kalkylmässig maximal omfattning av byggrätten i anslutning till bygglovsprövningen. Fler byggplatser än vad denna omfattning avser kan inte beviljas i moderfastighetens område utan att äventyra ett jämlikt bemötande av markägarna. Förutsättningarna för beviljande av bygglov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen leder ofta till att det inte är möjligt att bevilja lov även om dimensioneringen i generalplanen skulle tillåta det. Problemet accentueras vidare av sidobostäder som i praktiken nästintill fördubblar antalet potentiella bostadshus. I detta komplexa läge har byggnadstillsynen berett loven med så positivt utfall som det bara är möjligt inom ramen för lagbestämmelserna. Anvisningarna för avgöranden som gäller planeringsbehov och behandlingen av dem ändrades av utskottet hösten 2021 i en alltmer bifallande riktning. Här bör man dock komma ihåg att lagen och planerna alltid går före anvisningar och anvisningar därför inte alltid har den önskade effekten. För ungefär tio avgöranden som gäller planeringsbehov ska förvaltningsdomstolen och eventuellt senare högsta förvaltningsdomstolen med anledning av besvär som framförts av grannar och sakägare ge riktlinjer om de legalitetsprinciper som utskottet har fastställt.

På det hela taget förekommer det allmänt inkonsekvenser i lagstiftningen och i myndigheternas tolkningar av den. Å ena sidan konstateras i domstolsbeslut att tilläggsbyggande borde avgöras genom detaljplanering, å andra sidan kan till exempel byområden inte detaljplaneras på basis av Generalplan för Sibbo 2025. Hindren för att utveckla och bygga i byarna är vidare förknippade med faktorer som faller utanför kommunens påverkansmöjligheter och behörighet, såsom den lagstiftning som styr byggandet och tillståndsförfarandena.

Till sist

Man bör komma ihåg att byarna kan utvecklas också på andra sätt än genom att öka antalet byggplatser för egnahemshus. Befintliga byggplatser kan i regel utvecklas och bostadshusen på dem kan ersättas med nya byggnader. Befintliga tomma byggnaderna skulle kunna användas för nya ändamål. De byaplaner som utarbetas är också bra verktyg för lokal utveckling som utgår från byborna själva. Byaplanerna hjälper till att seriöst och målmedvetet vidta åtgärder för att förverkliga det som är viktigt för byborna. Byaplanerna kan också bidra till att utveckla byarna i en mer livskraftig och beträffande servicen mer mångsidig riktning.



Valtuusto	§ 18	15.02.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 105	27.09.2022

I fråga om utvecklingen av byarna bör det också märkas att kommunen vidtar planläggnings- och utvecklingsåtgärder som indirekt ökar livskraften även i byarna: Från byarna flyttar äldre personer till nya hus i tätorterna, närmare servicen, men i stället flyttar barnfamiljer till egnahemshusen i byarna. Detta fenomen framträder i kommunernas migrationsstatistik och har konstaterats vara en betydande faktor som livar upp byarna. Ett mångsidigt utvecklingsarbete och ett mångsidigt bostadsutbud är således också till byarnas fördel.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää antaa esittelytekstin mukaisen vastauksen kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle.

Markanvändningssektionen beslutar att ge sitt svar enligt beredningstexten åt kommunstyrelsen och vidare till kommunfullmäktige.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

RKP jätti pöytäkirjamerkinnän, joka liitettiin pöytäkirjaan.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

SFP lämnade protokollsanteckningar, som bifogades till protokollet.

Liitteet

- 3 Liite Bilaga 1- Aloite kylissä rakentamisesta - RKP:n valtuustoryhmä / Motion om byggandet i byarna - SFP:s fullmäktige-grupp
- 4 Liite Bilaga 2 - Pöytäkirjanmerkintä RKP, MAAJAOS 27.9.2022 §105



Valtuusto	§ 78	14.06.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 106	27.09.2022

Aloite Nikkilän puutaloarkkitehtuurin säilyttämisestä ja huomioimisesta keskustan kehittämisessä - Charlotta Engblom ym. / Motion - Låt Nickbys trähusarkitektur leva och forma centrumkvarteret - Charlotta Engblom ym.

Valtuusto 17.06.2021 § 78

Charlotta Engblom ja 11 muuta valtuutettua jättivät aloitteen, jossa ehdotetaan, että asemakaavan N45B laatimisessa painotetaan sellaisen ympäristön kehittämistä, jossa lähtökohtana toimivat Solåker-kiinteistö vuodelta 1920 sekä lukuisat muut puutalojulkisivut. Kylän keskustaa tulisi leimata puutalot, joissa kaava mahdollistaa kauppa- ja palvelukiinteistöjä alakerrassa ja asumiskerroksia ylempänä, kuten monet puutalot ovat Nikkilässä muotoutuneet. Samalla lähtökohtana tulisi olla, että alue on elävä ja saavutettava mahdollisimman monelle asukkaalle, sisältäen viheralueita ja yhteisiä tiloja.

Päätös Valtuusto merkitsi aloitteen tiedoksi.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.09.2022 § 106

855/10.02.03/2021

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

Vastaus koskee asemakaavaa N45B Kuntalan korttelia ja Iso Kylätien puutalojen säästämistä.

Vuonna 2020 tehdyn Nikkilän Rakennusperintöselvityksessä (Livady Oy) todetaan, että vanhan kunnantalon ja köyhäntalon 1900-luvun alussa tehdyt rakennukset myöhempien täydennyksineen muodostavat yhtenäisen maisemakokonaisuuden. Iso Kylätien ja Pohjoisen Koulutien varrelle sijoittuu selvityksen mukaan maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita. Taajaman eteläosissa 1900-luvun alun ajalliset kerrokset ja täydennysrakentaminen muodostavat kiinnostavaa, ajallisesti kerrostunutta kaupunkikuvaa. Kaikissa Iso Kylätien hankkeissa on ollut ensisijaisena lähtökohtana puutalojen säilyttäminen ja taajamakuvalle tärkeän puutalomaisen katumaiseman säilyttäminen.

Iso Kylätien kaavatöiden aikana rakennusten kuntoarvioita tehdessä yksittäiset puutalot ovat kuitenkin paljastuneet täysin korjauskelvottomiksi. Esimerkiksi on käynyt ilmi, että rakennukset ovat kastuneet alapohjastaan vuosikymmeniä, katto on vuotanut ja piippu on kondensoinut vettä öljylämmityksen vuoksi rakenteisiin. Samoin osaan on tehty esim. epäonnistunut energiansäästöremontti 1970-luvulla joka on viimeistellyt tuhot. Rakennukset ovat myös yksityisessä omistuksessa ja viranomaisella



Valtuusto
Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 78
§ 106

14.06.2021
27.09.2022

ei ole keinoja velvoittaa korjaamaan rakennuksia, joitain korjauskehoituksia on annettu mutta huonolla menestyksellä.

Asemakaavaa N45B laadittaessa aluetta kehitetään huomioiden Solåker-kiinteistön ja puujulkisivujen säilyminen osana Ison Kylätien monikerroksellista ympäristöä ja rakennusperinnöllisesti arvokasta kaupunkikuvaa. Solåker-kiinteistö on ollut vielä äskettäin käytössä ja on kaavoituksen tietojen mukaan riittävän hyväkuntoinen, siten Solåker-kiinteistöä ei olla purkamassa. Aluetta kehitetään houkuttelevana ja hyvin saavutettavana, vehreänä ja yhteisiä tiloja tarjoavana keskustakorttelina alueen asukkaille ja eri toimijoille. Kaavoituksella mahdollistetaan kaiken kaikkiaan Nikkilän vanhojen puutalojen toimintaedellytykset sekä kauppa- ja palvelukiinteistöinä että asuintaloina. Asumisen ja liiketilan yhdistelmä on edelleen toimiva ja taajamakuvan kannalta hyvä ratkaisu Nikkilässä, alueella on näin elämää myös iltaisin monipuolisesti. Tavoitteena on aina säilyttää vanhat puutalot. Samalla täytyy huomioida kuitenkin rakennusten todellinen kunto, yksityinen omistus ja taajaman kehittyminen. Muutoin kunta edistää puutalorakentamista eri alueilla ja eri kortteleissa aiemmin käsitellyn puurakentamisen periaatteiden mukaisesti

Esittelijä / Föredragande	Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo
Ehdotus / Förslag	Maankäyttöjaosto ehdottaa esittelytekstin mukaista vastausta kunnanhallituksen hyväksyttäväksi. Markanvändningssektionen föreslår svaret enligt beredningstexten till kommunstyrelsens godkännande.
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet

- 5 Liite 1 - Nikkilän puutaloarkkitehtuurin säilyttämisestä ja huomioimisesta keskustan kehittämisessä, Charlotta Engblom ym.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 107

27.09.2022

Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.09.2022 § 107**

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 anteckande tjänsteinnehavarbesluten för kännedom.

Liitteet

6 Liite Bilaga 1 - Elokuun aikana vahvistetut kiinteistöluovutukset_8_2022

7 Liite Bilaga 2 - Viranhaltijapäätökset 6.8. - 2.9.2022



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 108

27.09.2022

Ilmoitusasiat / Delgivningar**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.09.2022 § 108**

- Pohjois-Paippisten osayleiskaavan tilanne
- NG8 kaavakävelyn (aikataulu täsmentyy myöhemmin)
- Tekninen korjaus kunnanhallituksen päätökseen (KH 12.9.2022 §283)

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasiat merkittiin tiedoksi

Delgivningarna antecknades för kännedom.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 99, § 100, § 101, § 102, § 103, § 104, § 105, § 106, § 107, § 108

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.