

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 30.11.2022 klo 18:34 - 19:25**Paikka / Plats** Lilla Villan, Jussaksentie 16 / Jussasvägen 16**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 129	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	4
§ 130	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 131	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 132	RA8 Krokholmen II, ranta-asemakaavan muutos, kaavaluonnos / RA8 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II, planutkast	7
§ 133	S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava, kaavaehdotus / S20 Detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde, planförslag	9
§ 134	Rakentamisvelvoitteen määrääjän pidentäminen Kartanonrinteen asemakaava-alueella, kortteli 1526 / Förlängning av byggnadsförpliktelse på Herrgårdsbrinkens detaljplaneområde, kvarter 1526, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva	18
§ 135	Viranhaltijapäätökset, kiinteistönlouvutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	20
§ 136	Ilmoitusasiat / Delgivningar	21



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Rantala Juhani	18:34 - 19:25	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	18:34 - 19:25	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Tarvainen Ritva	18:34 - 19:25	jäsen/medlem	
	Oljemark Karl-Erik	18:34 - 19:25	jäsen/medlem	
	Åkerfelt Tanja	18:34 - 19:25	jäsen/medlem	
Poissa/ Frånvarande	Lindroos Rasmus			
	Sinda Jarkko			
Muu/ Övriga	Virtanen Tapio	18:34 - 19:25	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Väänänen Vili	18:34 - 19:25	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Siren Pirjo	18:34 - 19:25	esittelijä/föredragande	
	Eloranta Katja	18:34 - 19:25	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	
	Lyytinen Jarkko	18:34 - 19:25	asiantuntija/sakkunnig	
	Rouhiainen Anna-Leena	18:34 - 19:25	asiantuntija/sakkunnig	
	Tiittanen Niina	18:34 - 19:19	asiantuntija/sakkunnig	§129-133

Allekirjoitukset
UnderskriftJuhani Rantala
puheenjohtaja
ordförandeKatja Eloranta
pöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 129 - 136

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justeratRitva Tarvainen

pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterareTanja Åkerfelt

pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare



Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
8.12.2022 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.om. 8.12.2022.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 129

30.11.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.11.2022 § 129**

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

§ 130

30.11.2022

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.11.2022 § 130****Päätös / Beslut**

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Ritva Tarvainen ja Tanja Åkerfelt.

Till protokolljusterare valdes Ritva Tarvainen och Tanja Åkerfelt.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 131

30.11.2022

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.11.2022 § 131**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan niin että kohdassa 4 esitetään liite lisäyksenä.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan så att inom ärenden 4 representeras bilaga som tillägg.

**RA8 Krokholmen II, ranta-asetakaavan muutos, kaavaluonnos / RA8 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II, planutkast****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.11.2022 § 132**

1260/10.02.03/2022

Valmistelija / Beredare: kaavoittaja / planläggare Niina Tiittanen
niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Suunnittelualue sijaitsee Löparö-saaren eteläosassa Krokholmin niemen keskivaiheilla ja käsittää tilan 743-418-1-233 alueen, Söderkullan keskusta on matkaa noin 20 km.

Alueelle laaditaan maanomistajan aloitteesta ranta-asetakaavan muutos. Maankäyttö- ja rakennuslain 74 § mukaan maanomistajalla on oikeus laatia omistamalleen kiinteistölle ranta-asetakaava tai sen muutos tietyin säännöksessä määritellyin ehdoin. Ranta-asetakaavan käynnistämisestä on laadittu kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistämissopimus. Ranta-asetakaava kuulutetaan vireille samalla kuulutuksella, jolla tiedotetaan valmisteluaineiston nähtävilläolosta.

Kaavoituksella on tavoitteena osoittaa kaava-alueelle aiemmin tehdyn mitoituslaskelman mukaisesti kiinteistölle yksi loma-asunnon rakennuspaikka, muun kiinteistön alueen jäädessä metsätalousalueeksi.

Loma-asuntojen korttelialueen (RA-4) koko on n. 5000 m², ja rakennusoikeutta sillä on yhteensä 265 k-m². Loma-asunto saa kaavamerkinnän RA-4 mukaisesti olla pinta-alaltaan enintään 150 k-m². Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yhden erillisen saunan (enintään 30 k-m²), yhden erillisen savusaunan (enintään 15 k-m²), yhden vierasmajan (enintään 20 k-m²) sekä talousrakennuksia, yhteensä enintään 50 k-m² verran. Rakennuksia koskee kerroslukumerkintä lu¹/₂, eli rakennuksen ullakkokerrokseen saa käyttää puolet ensimmäisen kerroksen alasta.

Ranta-asetakaavan valmistelussa kiinnitetään erityistä huomiota rantamaiseman puuston säilyttämiseen, jolloin rakennukset eivät mereltä katsottuna hallitse maisemaa.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Krokholmen II ranta-asetakaavan muutoksen (RA8) valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för stranddetaljplaneändring för Krokholmen II (RA8) i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 132

30.11.2022

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutos, kaavaluonnos

Liite Bilaga 2 - RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutos, luonnosvaiheen kaavaselostus liitteineen

Liite Bilaga 3 - Krokholmen_ranta-asetakaavan muutos II_rantaviivan muunnosperusteet 2020.

Liite Bilaga 4 - Emätilaselvitys_Vikars_1-47_ mitoitustaulukko_ 2.2020



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022

S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava, kaavaehdotus / S20 Detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde, planförslag

15/10.02.03/2019

MAAJAOS § 13

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 11.2.2019

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Aino Kuusimäki,
aino.kuusimaki(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Alueelle on laadittu kaavoituksen tueksi viitesuunnitelma (Serum Arkkitehdit Oy). Työ laadittiin osana Sibbesborgin osayleiskaavatyötä havainnollistamaan, millaista asuinympäristöä kaava-alueella voisi tulevaisuudessa olla. Viitesuunnitelma on ensimmäinen päänavaus tulevan asuinalueen suunnitteluun.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 17.1.2019.

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavatyötä on jatkettu laatimalla asemakaavaluonnos MRL:n 62 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi. Tässä kaavahankkeessa kaavaluonnoksen muodostaa viitesuunnitelma ja kaavaselostus. Suunnitelma on aivan alustava ja kuvaa suunnittelun tavoitetasoa, ja se tulee kehittymään vuorovaikutuksen ja suunnittelun edetessä.

Kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat

Söderkullan kartanon suunnittelualue käsittää 16,3 hehtaarin kokoisen alueen Söderkullantien ja Sipoonjoen välissä. Kaava-alue sijaitsee Söderkullan taajama-alueen luoteisreunassa, alle 1 km päässä Söderkullan keskustasta. Pohjoisessa alue rajautuu Hansaksen pientaloasutukseen ja idässä Söderkullan kartanoon. Kaava-alue kuuluu osin valtakunnallisesti arvokkaaseen Sipoonjoen maisema-alueeseen. Kaava-alueen eteläpuolella virtaa merta kohti Sipoonjoki, joka on taimenkantansa vuoksi myös Natura 2000 -kohde. Asemakaava koskee osia kiinteistöistä 753-419-0004-1604, 753-419-0004-1270 sekä 753-895-0002-0011.

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2018-2021.

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden merellisen asuinalueen rakentamiselle. Tavoitteena on mahdollistaa pikkukaupunkimainen ja pientalovaltainen alue, jota reunustaa Söderkullantien reunassa kerrostalopainotteiset korttelit. Alue sijaitsee virkistyskannalta erinomaisella paikalla Sipoonjoen ja Söderkullan pohjoisosien ulkoilumaastojen välissä. Alue tukeutuu Söderkullan palveluihin.

Suunnittelualueeseen kuuluu n. kilometrin pituinen osuus Söderkullantietä, joka



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022

voidaan kaavan myötä muuttaa kaduksi. Toteutuessaan kaava-alue muodostaa pohjoisen sisäänkäynnin Söderkullan taajama-alueelle yhdessä Hansaksen alueen kanssa.

Kaava-alueelle suunnitellaan pientalovaltaista asuinuutta, jota reunustaa Söderkullantien varressa kerrostalopainotteiset asuinkorttelit. Suunnitelma mahdollistaa alustavasti koteja 700—900 asukkaalle. Kerrostaloja on suunnitelmassa kymmenkunta ja omakotitontteja 50—80. Kaava-alue on lähes täysin Sipoon kunnan omistamaa maata.

Asemakaavaluonnos pitää sisällään suunnittelualueelle tehdyn viitesuunnitelman. Viitesuunnitelma on Sipoon kunnan tilaama ja Serum Arkkitehtien vuonna 2015 laatima ja 2018 päivittämä. Suunnitelma on alustava hahmotelma alueen mahdollisesta tulevasta maankäytöstä. Asemakaavaluonnosta muokataan luonnosvaiheen palautteen, tehtävien selvitysten perusteella sekä suunnittelun tarkentuessa.

Suunnittelualue on Söderkullantieltä Sipoonjoelle viettävää jokilaaksoa, jonka länsiosassa alueen halkaisee Söderkullantien ali joelle virtaava puro, ja itäosassa sijaitsee metsäinen kukkula. Rinteen alapuolella on peltoa. Alue on osittain kaava-rajauksen sisälle kuuluvaa vanhaa navettaa ja siihen liittyvää kanalaa lukuun ottamatta rakentamatonta. Kaava-alueella on rikas historia, ja alueella on toiminut 1880-1950-luvuilla tiilitehdas sekä tiiliruukki. Alueella on hieno pulkkamäki, taimimymälä sekä matonpesupaikka.

Erityistä huomiota kaavasuunnittelussa kiinnitetään hulevesien hallintaan, herkkään ja arvokkaaseen maisemaan sekä etenkin vesille suuntautuvan virkistystoiminnan mahdollistamiseen. Kaava-alueella tunnetaan kaksi kohdetta, joilla on pilaantuneita maa-aineksia. Nämä tutkitaan kaavaehdotusvaiheessa, samoin kuin alueen rakennettavuus. Alueen luontoselvitys on valmistunut. Kaavaehdotusvaiheessa laaditaan vielä liikenneselvitys, hulevesiselvitys sekä historiallisen ajan tarkkuusinventointi.

Kaavaluonnosmateriaali

Alueen talotypologia on monipuolista, ja talomassat laskevat sekä korkeudeltaan että korkeusasemiltaan kohti jokea. Sisäiset viheralueet ovat paikallisia maiseman kohokohtia: alueen länsiosan halkaiseva puro sekä itäosan kalliokukkula. Söderkullantien varressa rakennukset ovat noin nelikerroksista kerrostalorakentamista ja jokea kohti rakennukset madaltuvat noin 1,5- ja 2-kerroksisiksi omakotitaloiksi ja kytketyiksi pientaloiksi.

Sipoonjoki, peltoaukea ja rantaniitty muodostavat uuden asuinalueen keskeisen virkistysympäristön ja maisematilan, johon avautuu katujen suuntaisia näkymiä rakenteen sisäosista saakka. Korkeuserojen ansiosta Söderkullantieltä on näkymäyhteys laaksoon läntisimmän kokoojakadun risteyksestä. Puropainannetta kehitetään viihtyisänä vesiaiheena, ja rantaan on tarkoitus mahdollistaa



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022

venepaikkoja.

Söderkullantien varren rakennukset synnyttävät alueelle kaupunkimaisen luonteen ja suojaavat taaempaa pientaloasutusta liikenteen melulta. Pohjois-eteläsuuntainen puronuoma muodostaa hyvän paikan ”omarantaisille” townhouse-tyyppisille tai muunlaisille yhtiömuotoisille yhteenkytketyille pientaloille. Omatonttiset, suhteellisen kompaktit pientalot voidaan sijoittaa katujen reunoille muodostamaan tiivistä pikkukaupunkimaista katutilaa. Suurimmat pientalotontit sijaitsevat viitesuunnitelmassa Sipoonjoelle avautuvan peltoaukean laidassa. Ratkaisussa optimoidaan rakennettavan kadun määrää ja hahmotellaan maisemallisesti ja saavutettavuudeltaan loistavalle paikalle runsaasti erilaisia asuntoja vastaamaan Söderkullan tontti- ja asutokysyntään.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

Uudenmaan ELY-keskus
Uudenmaan liitto
Museovirasto
Porvoon museo – Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Sibbo Hembygdsförening rf
Rosk’n Roll
Etelä-Suomen Energia/Keravan Energia Oy
Fingrid Oyj
Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
Sipoon Yrittäjät ry
Sipoon omakotiyhdistys ry
Sipoon rakennusperinne ry
Sipoon luonnonsuojelijat

Kunnan sisäisille viranomaistahoille järjestetään kaavaluonnoksen esittelytilaisuus, jonka yhteydessä tai jälkeen he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

Liitteet / Bilagor

Liite 1/13. § MAAJAOS: Viitesuunnitelma

Liite 2/13. § MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostus liitteineen

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Söderkullan kartanon asuinalueen, kaava S20, asemakaavaluonnoksen nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022

lausunnot.

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram planutkastet för Söderkulla gård bostadsområde, plan S20, i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen och 30 § i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 64

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 25.2.2019. Hanke on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2018–2021 perusteella.

Ensimmäinen kaavaluonnos on ollut nähtävillä 25.2.–27.3.2019. Luonnoksessa alueelle esitettiin suhteellisen tiivistä, pientalo- ja kerrostalopainotteista rakentamista n. 700–900 uudelle asukkaalle. Suunnittelualueen laajuus oli tällöin n. 16 hehtaaria, josta valtaosa rakentamiselle osoitettua. Rakentamista oli osoitettu nyt päivitetyn kaavaluonnoksen alueen lisäksi mm. Sipoonjoen ranta-alueelle sekä Söderkullan kartanon läheisyyteen.

Luonnoksesta saapui yhteensä 11 lausuntoa ja 6 mielipidettä, jotka esitetään vastineraportissa (kaavaselostuksen liite 2). Eniten palautteissa esiintyneitä seikkoja olivat metsän, jokimaiseman ja peltoalueen säästäminen sekä kerrostalorakentamisen sopimattomuus alueelle. Kartanon läheisyyteen eikä kartanon ja Söderkullantien väliselle alueelle toivottu uutta rakentamista.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022

Luonnoksesta saatu palaute on alueelta tehtyjen selvitysten lisäksi otettu suunnittelun uudeksi lähtökohdaksi.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tarkoitus on luoda edellytykset uuden pientaloalueen rakentamiselle. Tavoitteena on mahdollistaa pientalovaltainen alue, joka koostuu 28 omakotitontista ja jota reunustaa Söderkullantien reunassa kaksi asuinpienalojen korttelia. Alue sijaitsee virkistyskannalta erinomaisella paikalla Sipoonjoen ja Söderkullan pohjoisosien ulkoilumaastojen välissä. Alue tukeutuu Söderkullan palveluihin. Alueen ja ympäristön kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot ovat hienoja identiteettitekijöitä, mutta luovat myös edellytyksiä alueen suunnittelulle. Lisäksi meren läheisyys luo suunnittelualueelle merkittävää potentiaalia. Alueen lähiympäristössä on myös hienoja virkistyskohteita, joihin johtavat luontevat yhteydet otetaan kaavassa huomioon.

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaavan uutena lähtökohtana toimii alueelta laaditut selvitykset sekä ensimmäisestä kaavaluonnoksesta saatu palaute. Selvitysten ja kaavapalautteen perusteella rakennettaviin alueisiin on tehty merkittäviä muutoksia, jotta arvokkaita alueita on voitu säästää. Niin rakentamisen määrää kuin suunnittelualueen kokoa on pienennetty, jotta kaava toteutuessaan soveltuu ympäristöönsä. Suunnittelualue on muuttunut pientalopainotteiseksi aiemmasta tiiviistä, pikkukaupunkimaisesta alueesta kerrostaloineen ja liiketiloineen.

Suunnitteluperiaatteena on luoda viihtyisä asuinalue. Tämä saavutetaan mm. sijoittamalla rakennuksen sivu kiinni katuun, jolloin kaikille tonteille muodostuu iso, vapaa piha-alue. Vaihtelevasti pihoja tai katualueita reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja.

Sipoonjoen ranta-alue jää ensimmäisestä kaavaluonnoksesta poiketen rakentamattomaksi.

Suunnittelualueen laajuus on noin 13,2 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu suunnittelualueelle alustavasti 8133 k-m², joista 6077 k-m² AO-



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022

kortteleihin ja 2056 k-m² AP-kortteleihin. Alueella ei ole ennestään rakennuskantaa. Laajat, rakentamattomaksi jäävät virkistys- ja peltoalueet huomioiden aluetehokkuus on $e^a = 0,05$. Rakentamiselle osoitettua maapinta-alaa on noin 3 ha. Erilaisia viher- ja peltoalueita on noin 6,8 ha, eli yli puolet kaava-alueen pinta-alasta. Söderkullantietä muuttuu kaduksi n. 820 m matkalta yhteensä 2,6 ha. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 150–200 asukkaalle.

Asuinpientalojen korttelialueita on suunnittelualueella kaksi kappaletta, ja ne sijoittuvat Söderkullantien läheisyyteen. Ne muodostavat yhdessä pihajärjestelyiden kanssa tiivistä ja rajaavaa taajamaympäristöä kadun varteen. Erillispientalojen korttelialueilla asemakaava mahdollistaa yksiasuntoisten erillispientalojen rakentamisen. Kaavalla muodostetaan yhteensä 28 kappaletta pientalotontteja.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening rf
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat rf
- Sipoon Omakotiyhdistys ry
- Sibbo lokalavdelning av Nylands svenska producentförbund

Kunnan sisäisille viranomaistahoille järjestetään kaavaluonnoksen esittelytilaisuus, jossa he voivat esittää lausuntonsa kaavasta.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Söderkullan kartanon asemakaavan, kaava S20, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022

rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde, plan S20, 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 teknisillä korjauksilla.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.11.2022 § 133

1410/10.02.03/2021

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

Asemakaavan valmistelu

Söderkullan kartanon asuinalueen päivitetty luonnos oli nähtävillä 23.6.-26.8.2022. Nähtävilläolokaudena saapui viisi lausuntoa, jotka ovat vastineineen kirjattu kaavaselvityksen liiteaineistoon.

Kaavasta on laadittu asemakaavaehdotus MRL:n 65 §:n mukaisen vuorovaikutuksen käymiseksi.

Nähtävilläolon jälkeen on laadittu asemakaavan ilmastovaikutusten arviointi sekä rakennettavuusselvityksen päivitys. Lausuntojen, täydentävien selvitysten ja kunnan sisäisten neuvottelujen myötä ehdotusvaiheeseen on tehty joitain muutoksia, joista merkittävimpiä:

- Söderkullan kartanon ja kartanon lähimpien tonttien välistä etäisyyttä on pidennetty poistamalla kaksi tonttia, jolloin väliin jää luonnoksesta poiketen vielä leveämpi viherkaistale.
- Asuinalueelta lisätty polku pulkkamäkeen ja yhä kartanolle, mikä nivoo alueita yhteen.
- Muutettu rinteisen korttelin käyttötarkoitusta AO-alueesta AP-alueeksi siten, että kortteliin voidaan järjestää useamman vaikeasti toteuttavan liittymän sijaan yksi turvallinen liittymä kadun tasaiselta kohdalta.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022

- Lisätty ohjeellinen alue yhteistä jätteiden kierrätyspistettä varten, mikä parantaisi toteutuessaan alueen liikenneturvallisuutta huomattavasti sekä edistäisi nyt ja lähivuosina omakotitaloja koskevien kierrätysvaatimusten täyttämistä.

- Alueen nimistö on päätetty nimistötoimikunnan kokouksessa 5.10.2022. Luonnoksesta poiketen nimistöön on haluttu lisätä laajemmin kartanon historiaan liittyviä henkilöitä ja toimintoja.

- Pellon laitaan, Tigerstedtinpuistoon, on lisätty aluevaraus asukkaiden palstaviljelyä varten. Puistoon on lisätty leikkialue.

Lisäksi on tutkittu tarkemmin rakennusten sijoittelua viihtyisien pihajalkeiden sekä aurinkoenergian hyödyntämisen näkökulmasta.

Tehdyt muutokset esitellään kaavaselostuksessa tarkemmin.

Asemakaavan rakenne

Kaavaehdotus koostuu 25 omakotitontista (AO) ja 3 erillispientalojen tai kytkettyjen pientalojen kortteleista (AP). Tärkeinä elementteinä alueella ovat muun muassa avoimeksi jäävä jokilaakso, kaikkialla ympäröivä viheralue sekä maastonmuotoja mukaileva rakennuspaikkojen sijoittelu, joka tukee myös aurinkoenergian hyödyntämistä. Omakotitalojen kerrosluku vaihtelee välillä I u2/3-II, ja kerrosluku on sitova. Erillispientalojen korttelialueilla kerrosluvut ovat rakennuspaikasta riippuen II, 1/2k II tai 1/2r III u2/3, jotka valinnaista ullakkokerrosta (u2/3) lukuun ottamatta ovat sitovia.

Asumisen lisäksi kaavassa osoitetaan lähes 3 hehtaaria lähivirkistysaluetta (VL) sekä hieman yli neljä hehtaaria maisemallisesti arvokasta Sipoonjokilaakson peltoaluetta (MA). Uutta katua rakennetaan alle hehtaarin verran, ja Söderkullantien muuttuessa kunnan kaavakaduksi katualueen kokonaispinta-ala asemakaavassa on n. 3 hehtaaria. Sipoonjoen rantaan osoitetaan ohjeellinen varaus vierasvenelaiturille (W).

Ehdotusvaiheen yhteydessä on laadittu alueelle sitova rakennustapaohje, jolla varmistetaan uuden alueen soveltuminen ympäristöönsä. Rakennustapaohjeessa ohjataan muun muassa rakennusten sijoittelua, julkisivun toteuttamista sekä pihan järjestymistä. Rakennustapaohje täydentää myös mm. kaavan pohjavesi- ja hulevesimääräyksiä.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022

- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu
- Rosk'n Roll Oy Ab
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening rf
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat rf
- Sipoon Omakotiyhdistys ry
- Sibbo lokalavdelning av Nylands svenska producentförbund

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavan aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot. Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till detaljplane för S20 Söderkulla gårds bostadsområde, 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.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava, kaavakartta, ehdotus
Liite Bilaga 2 - S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava, ehdotusvaiheen kaavaselostus
Liite Bilaga 3 - S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava, kaavaselostuksen liitteet, ehdotus
Liite Bilaga 4 - S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava, havainnekuva, ehdotus



Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen Kartanonrinteen asemakaava-alueella, kortteli 1526 / Förlängning av byggnadsförpliktelse på Herrgårdsbrinkens detaljplaneområde, kvarter 1526, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.11.2022 § 134

1443/10.00.02.00/2022

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

Päätös koskee Kartanonrinteen asemakaava-alueen kortteliä 1526, kiinteistötunnus 753-412-0003-0036, siltä osin, miltä se on vuokrattu Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvalle kunnanhallituksen päätöksillä 12.12.2017 § 326 ja 7.11.2022 § 336.

Sipoon kunta on vuokrannut 24.9.2018 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella kiinteistön 753-412-0003-0036 Asunto Oy Sipoon Kartanonherralle ja Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvalle. Kunnanhallituksen päätöksellä 7.11.2022 § 336 on edellä mainittu vuokrasopimus päätettyä irtisanoa ja tehdä asunto-osakeyhtiöille kummallekin oma vuokrasopimuksensa. 24.9.2018 allekirjoitetun vuokrasopimuksen mukaan tontille on rakennettava määräysten mukaiset asuinrakennuksen kolmen vuoden kuluessa vuokra-ajan alusta. Asunto Oy Sipoon Kartanonherran osuus tontista on rakennettu. Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvan osuus on pääasiassa rakentamaton ja tämän osuuden rakentamisvelvoiteaika on kunnanhallituksen päätöksellä 31.5.2021 §170 ja 30.8.2021 allekirjoitetulla sopimuksella pidennetty 31.5.2023 saakka.

Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva / Area-koti Oy on 8.11.2022 päivätyllä hakemuksella pyytänyt rakentamisvelvoiteajan pidennystä 31.5.2025 saakka perustuen vuokrasopimusjärjestelyjen ja jäljellä olevan rakennusoikeuden selvittämisen vaatimaan lisäaikaan sekä epävakaaseen maailmantilanteeseen. Yhtiön esittämä hankkeen aikataulu on seuraava:

- Talvi ja kevät 2023 kohteen suunnittelu ja uuden talopakettitoimittajan etsiminen konkurssiin menneen tilalle
- Kesä ja syksy 2023 kohteen ennakkomarkkinointi
- Talvi ja kevät 2024 suunnittelun loppuun saattaminen ja rakennusluvan hakeminen
- Kesä 2024 rakentamisen aloittaminen
- Kevät 2025 kohteen valmistuminen 31.5.2025 mennessä



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 134

30.11.2022

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvan rakentamisvelvoitteen määräaika pidennetään 31.5.2024 asti. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 31.5.2025 asti, mikäli hanke on 31.5.2024 Asunto Oy Sipoon Kartanonrouvan esittämässä aikataulussa. Rakentamisvelvoitteeseen liitetään aikaisemman sopimuksen mukainen sopimussakko. Edellä mainitusta rakentamisvelvoitteen pidentämisestä laaditaan erillinen muutossopimus. Sopimus tulee allekirjoittaa 30.1.2023 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Valtuutetaan tonttipäällikkö laatimaan ja allekirjoittamaan rakentamisvelvoitteen pidentämistä koskeva muutossopimus.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att byggnadsförpliktelse av Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva förlängs till 31.5.2024. Befullmäktigas tomtchefen att besluta förlängning av byggnadsförpliktelsen till 31.5.2025, om projektet ligger enligt tidplan den 31.5.2024. Till byggnadsförpliktelsen är knuten avtalsvite enligt det tidigare avtalet. Ett separat ändringsavtal kommer att upprättas för ovan nämnda förlängning av byggnadsförpliktelsen. Avtalet måste undertecknas senast den 30.1.2023. Annars förfaller detta beslut.

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

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite - Bilaga 1: Sijaintikartta, Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen Kartanonrinteen asemakaava-alueella, kortteli 1526 / Förlängning av byggnadsförpliktelse på Herrgårdsbrinkens detaljplaneområde, kvarter 1526, Asunto Oy Sipoon Kartanonrouva



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 135

30.11.2022

Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.11.2022 § 135**

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

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto merkitsi viranhaltijapäätökset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade tjänstemannabesluten för
kännedom.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - 2.-16.11.2022 kiinteistönluovutukset

Liite Bilaga 2 - Viranhaltijapäätökset 11.11.-25.11.2022



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 136

30.11.2022

Ilmoitusasiat / Delgivningar**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.11.2022 § 136**

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasioita ei ollut.

Det fanns inga delgivningar.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 129, § 130, § 131, § 133, § 135, § 136

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: § 132, § 134****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.