

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

---

**Aika / Tid** 18.01.2023 klo 17:01 - 19:44**Paikka / Plats** Juhlatalo 1. krs Brander-sali, Vanha Vesitorinmäki 1 / Festsalen 1 vån.,  
Brandersalen, Gamla vatten**Käsitellyt asiat / Ärenden**

<b>§</b>	<b>Otsikko / Rubrik</b>	<b>Sivu / Sida</b>
§ 2	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	4
§ 3	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 4	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 5	Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5057 / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5057, Koli Homes Oy	7
§ 6	Tonttihintavyöhykehinnottelumallin käyttöönotto tontinluovutuksessa / Införande av en prissättningsmodell för zonspecifika tomtpriser vid tomtöverlåtelser	13
§ 7	Valtuutus kiinteän omaisuuden luovutuskirjojen allekirjoittamiseen, Kehitys- ja kaavoituskeskus / Fullmakt att underteckna överlåtelsehandlingar av fast egendom, Utvecklings- och planläggningscentralen	16
§ 8	TM1 Puu-Talman asemakaava / Detaljplan för Trä-Tallmo	19
§ 9	Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelser	25
§ 10	Ilmoitusasiat / Delgivningar	26



## Osallistujat / Deltagare

	<b>Nimi / Namn</b>	<b>Klo. / Kl.</b>	<b>Tehtävä / Uppgift</b>	<b>Lisätiedot / Tilläggsinformation</b>
<b>Läsnä / Närv.</b>	Rantala Juhani	17:01 - 19:44	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:01 - 19:44	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Tarvainen Ritva	17:01 - 19:44	jäsen/medlem	
	Lindroos Rasmus	17:01 - 19:44	jäsen/medlem	
	Hult Eero	17:01 - 19:44	varajäsen/ersättare	
	Oljemark Karl-Erik	17:01 - 19:44	jäsen/medlem	
	Åkerfelt Tanja	17:01 - 19:44	jäsen/medlem	
<b>Muu/ Övriga</b>	Virtanen Tapio	17:01 - 17:37	kh:n edustaja/kst:s representant	§1 - 4
	Väänänen Vili	17:01 - 19:44	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Siren Pirjo	17:01 - 19:44	esittelijä/föredragande	
	Eloranta Katja	17:01 - 19:44	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	
	Lyytinen Jarkko	17:01 - 19:44	asiantuntija/sakkunnig	
	Rouhiainen Anna-Leena	17:01 - 19:44	asiantuntija/sakkunnig	
	Hölttä Jenny	17:01 - 18:57	asiantuntija/sakkunnig	§1 - 8

Allekirjoitukset  
UnderskriftJuhani Rantala  
puheenjohtaja  
ordförandeKatja Eloranta  
pöytäkirjanpitäjä  
protokollförareKäsitellyt asiat  
Ärenden

§ 2 - 10

Pöytäkirja sähköisesti  
tarkastettu  
Protokollet elektroniskt  
justeratKicka Lindroos  
  
pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterareRasmus Lindroos  
  
pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare

## Pöytäkirjan nähtävilläpito



Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla 26.1.2023 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor fr.om. 26.1.2023.

---



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 2

18.01.2023

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.01.2023 § 2**

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

§ 3

18.01.2023

**Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.01.2023 § 3**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Kicka Lindroos ja Rasmus Lindroos.

Till protokolljusterare valdes Kicka Lindroos och Rasmus Lindroos.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 4

18.01.2023

### **Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**

#### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.01.2023 § 4**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 66	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 233	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	18.01.2023

## Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5057 / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5057, Koli Homes Oy

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 66

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

Sipoon kunta on neuvotellut Koli Homes Oy:n kanssa korttelin 5057 vuokraamisesta Jokilaakson asemakaava-alueella. Korttelin koko on noin 16 526 m<sup>2</sup> ja sillä on rakennusoikeutta 5150+80 k-m<sup>2</sup>. Tontti on merkitty asemakaavassa asuinrakennusten korttelialueeksi (A-6).

Koli homes Oy rakennuttaa kortteliin RS-kohteina neljä As Oy -muotoista taloyhtiötä, joissa keskimäärin 11 kpl huoneistoja. Rakentaminen tehtäisiin neljässä vaiheessa, taloyhtiö kerrallaan. Haettava tontti tulisi lohkoa neljäksi omaksi kiinteistöksi. Ensimmäisen As Oy:n rakentaminen olisi tarkoitus aloittaa 2022 loppuvuodesta ja tästä seuraavat As Oy:t n. 6kk jaksoissa kun ensimmäinen on aloitettu. Ennakkomarkkinointi aloitettaisiin kohteessa kesäkuun aikana. Rakennettavat asunnot tulisivat noudattamaan vahvistettua asemakaavaa ja olisivat kooltaan 75 – 120m<sup>2</sup>.

Tontin vuonna 2014 määritetty markkina-arvo on 875 500 euroa (170 €/k-m<sup>2</sup>). Tontin vuosi vuokra on 52 530 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

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

Hankkeen koordinaatiokokous on pidetty.

Liitteet / Bilagor

- Liite 1. Tonttihakemus
- Liite 2. Sijaintikartta
- Liite 3. Kartta vuokrattavasta alueesta

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 16 526 m<sup>2</sup> suuruisen määrällän kiinteistöistä Å-åkern 753-423-0009-0127 ja Åkernäs 753-423-0004-0131 Koli Homes Oy:lle tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

Tontin vuosivuokra on 52 530 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 66	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 233	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	18.01.2023

Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 5 % kauppahinnasta, 43 775 euroa, kun tämä päätös on lainvoimainen. Mikäli varausmaksua ei makseta eräpäivään mennessä, tämä tonttivaraus ja päätös raukeaa.

Vuokrasopimus/vuokrasopimukset voidaan allekirjoittaa vasta sitten, kun hankkeen rakennuslupa on hyväksytty. Vuokrasopimus/vuokrasopimukset tulee allekirjoittaa kuitenkin viimeistään 30.6.2023. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

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

Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään tontin myynnistä vuokrasopimuksen mukaisesti vuokraoikeuden haltijalle.

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun utarrenderar ett 16 526 m<sup>2</sup> stort outbrutet område till Koli Homes Oy eller för under bildning varande bostadsaktiebolags räkning.

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 52 530 euro/år. Arrendetid är 50 år.

Sibbo kommun debiterar som reserveringsavgift 5 % av köpesumman, 43 775 euro, efter det här beslutet har vunnit lagakraft. Om reserveringsavgiften inte betalas senast på förfallodagen förfaller tomtreservation och detta beslut. Bygglov för projektet måste ha vunnit lagakraft innan arrendeavtal undertecknas. Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.6.2023. I annat fall förfaller detta beslut.

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

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

#### Esittelijän muutettu ehdotus

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 16 526 m<sup>2</sup> suuruisen määrään kiinteistöistä Å-äkern 753-423-0009-0127 ja Åkernäs 753-423-0004-0131 Koli Homes Oy:lle tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

Tontin vuosivuokra on 52 530 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 5 % kauppahinnasta, 43 775 euroa, kun tämä päätös on lainvoimainen. Mikäli varausmaksua ei makseta





Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 66	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 233	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	18.01.2023

eräpäivään mennessä, tämä tonttivaraus ja päätös raukeaa. Vuokrasopimus/vuokrasopimukset voidaan allekirjoittaa vasta sitten, kun hankkeen rakennuslupa on hyväksytty. Vuokrasopimus/vuokrasopimukset tulee allekirjoittaa kuitenkin viimeistään 30.6.2023. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

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

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun utarrenderar ett 16 526 m2 stort outbrutet område till Koli Homes Oy eller för under bildning varande bostadsaktiebolags räkning.

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 52 530 euro/år. Arrendetid är 50 år.

Sibbo kommun debiterar som reserveringsavgift 5 % av köpesumman, 43 775 euro, efter det här beslutet har vunnit lagakraft. Om reserveringsavgiften inte betalas senast på förfallodagen förfaller tomtreservation och detta beslut. Bygglovets för projektet måste ha vunnit lagakraft innan arrendeavtal undertecknas. Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.6.2023. I annat fall förfaller detta beslut.

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

#### Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen. Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

#### Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 20.06.2022 § 233

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 66	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 233	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	18.01.2023

## Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 16 526 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöistä Å-åkern 753-423-0009-0127 ja Åkernäs 753-423-0004-0131 Koli Homes Oy:lle tai perustettavien asunto-osaakeyhtiöiden lukuun.

Tontin vuosivuokra on 52 530 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Sipoon kunta veloittaa varausmaksuna 5 % kauppahinnasta, 43 775 euroa, kun tämä päätös on lainvoimainen. Mikäli varausmaksua ei makseta eräpäivään mennessä, tämä tonttivaraus ja päätös raukeaa. Vuokrasopimus/vuokrasopimukset voidaan allekirjoittaa vasta sitten, kun hankkeen rakennuslupa on hyväksytty. Vuokrasopimus/vuokrasopimukset tulee allekirjoittaa kuitenkin viimeistään 30.6.2023. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

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

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun utarrenderar ett 16 526 m<sup>2</sup> stort outbrutet område till Koli Homes Oy eller för under bildning varande bostadsaktiebolags räkning.

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 52 530 euro/år. Arrendetid är 50 år.

Sibbo kommun debiterar som reserveringsavgift 5 % av köpesumman, 43 775 euro, efter det här beslutet har vunnit lagakraft. Om reserveringsavgiften inte betalas senast på förfallodagen förfaller tomtreservation och detta beslut. Bygglov för projektet måste ha vunnit lagakraft innan arrendeavtal undertecknas. Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.6.2023. I annat fall förfaller detta beslut.

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

## Käsittely / Behandling

## Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 66	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 233	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	18.01.2023

724/10.00.02.00/2022

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

Kunnanhallitus on päätöksellään 20.6.2022 §233 päättänyt vuokrata Koli Homes Oy:lle Jokilaakson asemakaava-alueen korttelin 5057. Päätöksen mukaista varausmaksua ei ole maksettu eräpäivään mennessä eikä tonttien vuokrasopimusta ole allekirjoitettu, joten päätös on rauennut.

Koli Homes Oy on ilmoittanut, että hanke ei ole käynnistynyt koska asuntojen kysyntää ei ole ollut markkinatilanteesta johtuen. Yritys on kuitenkin edelleen kiinnostunut ja halukas edistämään hanketta ja käynnistämään hankkeen ennakkomarkkinoinnin uudelleen. Yritys on ilmoittanut, että talotoimittaja sekä suunnitelmat ovat valmiina rakennuslupaa varten.

Jokilaakson alueen tontit ovat olleet pitkään myymättä/vuokraamatta ja alueen isoihin vapaina oleviin kortteleihin ei ole ollut merkittävää muuta kysyntää, joten uuden vuokrauspäätöksen tekeminen on mahdollista.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa oheisen liitekartan mukaisen noin 16 526 m<sup>2</sup> suuruisen määrääalan kiinteistöistä Å-åkern 753-423-0009-0127 ja Åkernäs 753-423-0004-0131 Koli Homes Oy:lle tai perustettavien asunto-osakeyhtiöiden lukuun.

Tontin vuosivuokra on 52 530 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokrasopimus/vuokrasopimukset tulee allekirjoittaa kuitenkin viimeistään 30.6.2023. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Tontit voidaan varata Koli Homes Oy:lle 30.6.2024 asti varausmaksulla, joka on 5 % kauppahinnasta, yhteensä 43 775 euroa.

Mikäli vuokrasopimusta ei allekirjoiteta tai varausmaksua ei makseta 30.6.2023 mennessä, tämä päätös raukeaa.

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

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun utarrenderar ett 16 526 m<sup>2</sup> stort outbrutet område av fastigheter Å-åkern 753-423-0009-0127 och Åkernäs 753-423-0004-0131 enligt bifogad karta till Koli Homes Oy eller för under bildning varande bostadsaktiebolags räkning.



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 66	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 233	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 5	18.01.2023

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 52 530 euro/år. Arrendetid är 50 år. Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.6.2023. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomterna kan reserveras för Koli Homes Oy fram till 30.6.2024 med en reservationsavgift på 5% av köpesumman, totalt 43 775 euro.

Om arrendeavtal inte undertecknas eller reserveringsavgiften inte betalas senast 30.6.2023 förfaller detta beslut.

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

## Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

## Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Tonttihakemus, Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5057 / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5057, Koli Homes Oy

Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta, Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5057 / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5057, Koli Homes Oy

Liite Bilaga 3 - Kartta vuokrattavasta alueesta, Tontin vuokraaminen Jokilaakson asemakaava-alueella, kortteli 5057 / Arrende av tomt på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5057, Koli Homes Oy



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 6

18.01.2023

## Tonttihintavyöhykehinnointelumallin käyttöönotto tontinluovutuksessa / Införande av en prissättningsmodell för zonspecifika tomtpriser vid tomtöverlåtelse

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.01.2023 § 6

23/10.00.00/2023

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

Tämän päätöksen tarkoituksena on mahdollistaa tonttien luovuttaminen määritettyjen tonttihintavyöhykkeiden ja niille määritettyjen tonttien markkinahintojen mukaisesti.

Vyöhykehinnointilulla pystytään vastaamaan paremmin arvioiden ajantasaisuusvaatimukseen, seuraamaan paremmin tonttihintojen kehitystä ja antamaan lähtötiedot maankäytösopimusten maankäyttömaksun määrittämiseen.

Sipoon kunta on tilannut tonttihintavyöhykkeiden ja vyöhykehintojen määrittämisen Catella Property Oy:ltä. Tonttihintavyöhykkeet ja hinnat on määritetty 30.11.2022.

Sipooseen on määritetty vyöhykkeet asuinkerrostalotonteille, pientalotonteille (omakotitalotontit ja yhtiömuotoiset pientalotontit), yritystonteille sekä yleisten rakennusten tonteille (Y-tontit). Asuntotonttivyöhykkeet on määritetty asemakaavoitettujen alueiden ja kaavoitusohjelmassa 2022-2024 olevien alueiden mukaisesti. Työpaikkatonttivyöhykkeet on määritetty yleiskaavan mukaisten TP-alueiden mukaan.

Tonttihintavyöhykkeitä ja vyöhykehintoja päivitetään jatkossa vuosittain. Sijainniltaan erinomaisten tai muilta ominaisuuksiltaan poikkeuksellisten tonttien osalta tilataan jatkossa tarvittaessa erillinen arvio. Tämä tarve arvioidaan viranhaltijatyönä aina tonttikohtaisesti.

Nyt luovutettavissa olevien tonttien hinnat tullaan päivittämään vyöhykehintojen mukaisiksi 1.3.2023 alkaen. Käynnissä olevat luovutusneuvottelut viedään loppuun nykyisillä hinnoilla.

Tonttien luovutuksesta laaditaan jatkossa edelleen erilliset luovutuspäätökset kunnan hallintosäännön, kehitys- ja kaavoituskeskuksen toimintasäännön sekä kunnanhallituksen delegointien mukaisesti.

Målet med detta beslut är att möjliggöra tomtöverlåtelse enligt de fastställda tomtpriszoner och de marknadspriser som har fastställts för zonerna.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 6

18.01.2023

Med zonprissättning kan man bättre svara på bedömningarnas aktualitetskrav, följa tomtprisernas utveckling och tillhandahålla grunduppgifter för att fastställa markanvändningsavgiften för markanvändningsavtal.

Sibbo kommun har bett Catella Property Oy fastställa tomtpriszonerna och zonpriserna. Tomtpriszonerna och priserna har fastställts 30.11.2022.

I Sibbo har man fastställt zonerna för höghustomter, småhustomter (egnahemstomter och småhustomter i bolagsform), företagstomter och tomter för allmänna byggnader (Y-tomter). Zonerna för bostadstomter har fastställts enligt detaljplanerade områden och områden i planlägningsprogrammet 2022–2024. Zonerna för arbetsplatstomter har fastställts enligt TP-områdena i generalplanen.

I fortsättningen uppdateras tomtpriszonerna och zonpriserna årligen. I framtiden kommer man vid behov att beställa en separat bedömning av tomter med utmärkt läge eller andra exceptionella särdrag. Detta behov bedöms alltid från fall till fall av en tjänsteinnehavare.

Priserna på de tomter som för tillfället är överlåtbara kommer att uppdateras så att de motsvarar zonpriserna från och med 1.3.2023. Pågående förhandlingar om överlåtelser kommer att slutföras med de gamla priserna.

I fortsättningen utarbetas separata beslut om tomtöverlåtelser fortsättningsvis enligt kommunens förvaltningsstadga, Utvecklings- och planlägningscentralens verksamhetsstadga samt kommunstyrelsens delegeringsbeslut.

Liitteet / Bilagor:

Liite / Bilaga 1. Tonttihintavyöhykkeet ja tonttihinnat 2023 /  
Tomtpriszonerna och tomtpriserna 2023

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta päättää luovuttaa asuintontit, yritystontit ja yleisten rakennusten tontit jatkossa liitteen 1 mukaisesti tonttihintavyöhykkeisiin perustuen. Uudet tonttihinnat astuvat voimaan 1.3.2023. Vyöhykkeet ja hinnat päivitetään kerran vuodessa. Sijainniltaan erinomaisten tai muilta ominaisuuksiltaan poikkeuksellisten tonttien osalta tilataan jatkossa tarvittaessa myös erillinen arvio.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun i fortsättningen överlåter bostadstomter, företagstomter och tomter för allmänna byggnader på basis av tomtpriszonerna enligt bilaga 1. De nya tomtpriserna träder i kraft 1.3.2023. Zonerna och priserna uppdateras en



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 6

18.01.2023

gång om året. I framtiden kommer man vid behov att beställa också en separat bedömning av tomter med utmärkt läge eller andra exceptionella särdrag.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Tonttihintavyöhykkeet ja vyöhykehinnat 2023 / Tomtpriszonerna och tomtpriserna 2023



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 7

18.01.2023

**Valtuutus kiinteän omaisuuden luovutuskirjojen allekirjoittamiseen, Kehitys- ja kaavoituskeskus / Fullmakt att underteckna överlåtelsehandlingar av fast egendom, Utvecklings- och planläggningscentralen**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.01.2023 § 7**

30/10.00.00/2023

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

Tämän päätöksen tarkoituksena on selkeyttää kehitys- ja kaavoituskeskuksen toimialaan liittyvän kiinteän omaisuuden luovuttamiseen ja hankkimiseen (tonttien myynti ja maanhankinta) liittyvien luovutuskirjojen (kauppakirjat ja vuokrasopimukset) allekirjoittamisen valtuutusta sekä lisätä luovutuskirjojen allekirjoittajien määrää.

Sipoon kunnassa kehitys- ja kaavoituskeskuksen toimialan kiinteän omaisuuden luovuttamiseen (myynti ja vuokraus) ja hankintaan liittyvät päätökset tehdään kunnan hallintosäännön, kehitys- ja kaavoituskeskuksen toimintasäännön sekä kunnanhallituksen erillisten delegointipäätösten mukaisesti. Myynti-, vuokraus- ja ostopäätöksissä valtuutetaan erikseen henkilöt laatimaan ja allekirjoittamaan luovutuskirja. Perinteisesti kaupanvahvistajan läsnä ollessa kauppakirjan on kunnan puolesta allekirjoittanut kaksi valtuutettua henkilöä. Pandemia-aikana ja henkilöstövaihdosten yhteydessä kahden allekirjoittajan yhtäaikainen allekirjoitus on osoittautunut toisinaan haasteeksi.

Sipoon kunta suunnittelee myös siirtymistä sähköiseen kiinteistönvaihdantaan. Sähköiset kiinteistökaupat ovat mahdollisia tällä hetkellä Maanmittauslaitoksen kiinteistönvaihdannan palvelussa. Kauppakirjan allekirjoittaa palvelussa kunnan puolesta yksi henkilö ja allekirjoittamiseen tarvitaan kunnalta yleisvaltuutus Kiinteistönvaihdannan palveluun. Valtuutus annetaan henkilökohtaisesti. Yleisvaltuutus antaa valtuutetulle oikeudet luonnostella ja/tai allekirjoittaa kiinteistönvaihdantaan liittyviä asiakirjoja kunnan puolesta. Luovutuskirjat valmistellaan kunnan hyväksymien tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti.

Målet med detta beslut är att förtydliga fullmakten att underteckna handlingar (köpebrevet och arrendeavtalen) om överlåtelse och anskaffning av fast egendom (överlåtelse av tomter och markanskaffning) överlåtelsehandlingar inom ramen för utvecklings- och planläggningscentralen samt att öka antalet undertecknare av överlåtelsehandlingar.

I Sibbo kommun fattas beslut om överlåtelse (försäljning och arrende) och anskaffning av fast egendom inom utvecklings- och planläggningscentralens verksamhetsområde enligt kommunens förvaltningsstadga, Utvecklings- och planläggningscentralens





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 7

18.01.2023

verksamhetsstadga samt kommunstyrelsens separata delegeringsbeslut. Vid beslut om försäljning, arrende och köp befullmäktigas personer separat för att utarbeta och underteckna överlåtelsehandlingar. Traditionellt har två befullmäktigade personer undertecknat köpebrevet på kommunens vägnar i närvaro av ett köpvittne. Under pandemitiden och vid personalbyten har det ibland varit utmanande att dokumentet undertecknas av två personer samtidigt.

Sibbo kommun planerar också att övergå till elektronisk fastighetsöverlåtelse. För närvarande kan man uträta elektroniska fastighetsaffärer i Lantmäteriverkets tjänst för fastighetsöverlåtelse. I tjänsten undertecknar den befullmäktigade köpebrevet på kommunens vägnar, och Fastighetsöverlåtelse-tjänsten kräver en allmän fullmakt av kommunen. Fullmakten är personlig. Den allmänna fullmakten ger den befullmäktigade omfattande rättigheter att uppgöra utkast och/eller underteckna fastighetsöverlåtelsehandlingar på kommunens vägnar. Överlåtelsehandlingar förberedas enligt de tomtöverlåtelseprinciper som har godkänts av kommunen.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta valtuuttaa kunnanjohtajan, kehitysjohtajan, tonttipäällikön, maankäyttöinsinöörin, maankäyttöasiantuntijan, paikkatietoinsinöörin ja maanmittausinsinöörin, kaksi yhdessä, allekirjoittamaan kehitys- ja kaavoituskeskuksen toimialaan kuuluvien kunnan luovuttamien ja hankkimien kiinteistöjen luovutuskirjat, näiden muutokset sekä allekirjoittamaan muut kiinteistönvaihdantaan liittyvät asiakirjat, kun asiakirjat allekirjoitetaan perinteisesti omakätisin allekirjoituksin, ellei erillisellä päätöksellä toisin päätetä. Lisäksi Sipoon kunta valtuuttaa kunnanjohtajan, kehitysjohtajan, tonttipäällikön, maankäyttöinsinöörin, maankäyttöasiantuntijan, paikkatietoinsinöörin tai maanmittausinsinöörin yksin allekirjoittamaan kehitys- ja kaavoituskeskuksen toimialaan kuuluvien kunnan luovuttamien ja hankkimien kiinteistöjen luovutuskirjat, näiden muutokset sekä allekirjoittamaan muut kiinteistönvaihdantaan liittyvät asiakirjat Kiinteistönvaihdannan palvelussa tai muussa vastaavassa sähköisessä palvelussa. Valtuutetaan kunnanjohtaja allekirjoittamaan yleisvaltakirja Kiinteistönvaihdannan palvelua varten edellä mainituille henkilöille sekä allekirjoittamaan hakemus yleisvaltakirjan tallentamiseksi Maanmittauslaitokselle.

Edellä mainitut valtuutukset edellyttävät kuhunkin luovutuskirjaan ja maanvuokrasopimukseen liittyvän luovutuksen osalta kunnan hallintosäännön, kehitys- ja kaavoituskeskuksen toimintasäännön ja kunnanhallituksen delegointien mukaista lainvoimaista päätöstä.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun befullmäktigar kommundirektören, utvecklingsdirektören, tomtchefen, markanvändningsingenjören, markanvändningsexperten, geodataingenjören och lantmäteringenjören att underteckna, två



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 7

18.01.2023

tillsammans, överlåtelsehandlingar inom ramen för utvecklings- och planläggningscentralen om de fastigheter kommunen överlåter eller anskaffar och ändringar i dem samt att underteckna, två tillsammans, andra fastighetsöverlåtelsehandlingar när de undertecknas på ett traditionellt sätt med egenhändiga underskrifter, om inget annat bestäms separat. Därutöver befullmäktigar Sibbo kommun kommundirektören, utvecklingsdirektören, tomtchefen, markanvändningsingenjören, markanvändningsexperten, geodataingenjören eller lantmäteringenjören att ensam underteckna överlåtelsehandlingar och arrendeavtal om de fastigheter kommunen överlåter eller anskaffar och ändringar i dem samt att ensam underteckna andra fastighetsöverlåtelsehandlingar i Fastighetsöverlåtelse-tjänsten eller i en motsvarande elektronisk tjänst. Kommundirektören befullmäktigas att underteckna en allmän fullmakt för Fastighetsöverlåtelse-tjänsten för de ovannämnda personerna samt att underteckna ansökan om införande av en allmän fullmakt i Lantmäteriverkets tjänst.

De ovannämnda fullmakterna kräver ett lagakraftvunnet beslut enligt kommunens förvaltningsstadga, Utvecklings- och planläggningscentralens verksamhetsstadga samt kommunstyrelsens delegeringsbeslut gällande varje överlåtelsehandling och arrendeavtal.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	17.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 8	18.01.2023

## TM1 Puu-Talman asemakaava / Detaljplan för Trä-Tallmo

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.11.2021 § 88

Valmistelija / Beredare: Kavoittaja/ planläggare Jenny Hölttä, jenny.holtt@at)sipoo.fi

#### Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.2.2021.

Puu-Talman asemakaava sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2020-2024. Asemakaava liittyy kunnan keskeisiin kaavoituksellisiin tavoitteisiin kehittää Talman taajamasta pikkukaupunkimainen keskus, sekä mahdollistaa riittävä väestökasvu monipuolisella asumisen kaavavarannolla.

Arkkitehtitoimisto Muuan Oy on laatinut luonnosvaiheeseen yleissuunnitelmatasoista vaihtoehtoa.

#### Kaavatyön tavoitteet

Kaavatyön tarkoituksena on laatia Sipoon kunnan omistamalle kiinteistölle asemakaava, joka mahdollistaa alueen rakentamisen perinnekyläperiaatteiden mukaisesti. Alueelle laadittava asemakaava mahdollistaa vanhojen hirsitalojen siirtämisen alueelle tai uusien perinnetalojen rakentamisen. Alueelle tutkitaan myös työnteon ja asumisen uudenlaista joustavaa yhdistämistä. Alueelle on tarkoitus asemakaavoittaa noin 20-30 kpl omakotitontteja, jotka ovat suuruudeltaan noin 1500-2000 m<sup>2</sup>.

Kaava toimii yhdessä Talmankaaren kaava-alueen kanssa aloitusalueina Talman asemaseudun kehittämiseksi. Talman juna-aseman ympäristön rakentaminen kytkeytyy voimakkaasti Kerava-Nikkilä-ratahankkeeseen tukien osaltaan kannattavan henkilöliikenteen avaamista radalla.

Osana kaavatyötä tarkastellaan myös kunnan omistamaan maa-alueeseen ja Laaksotiehen rajautuvien kiinteistöjen omakotirakenteen täydentämismahdollisuuksia Talman osayleiskaavaratkaisun mukaisesti. Lisäksi kaava-alue kattaa Laaksotien ja Kylänpääntien alueet siten, että asemakaava-alueelta saadaan toteutettua turvallinen katuyhteys Talman koululle ja päiväkodille.

#### Kaavoitusprosessin vaihe

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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	17.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 8	18.01.2023

### **Kaavaluonnoksen rakenne**

Suunnittelualue on yleiskaavan 2025 mukaisesti Talman taajaman keskustatoimintojen ympärillä olevaa taajamatoimintojen aluetta, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Asemakaavoittamattomalle suunnittelualueelle mahdollistetaan massiivi- ja puurakenteisen asumisen erityisalue. Alueelle sijoittuu sekä perinteisin menetelmin rakennettuja, muualta siirrettäviä asuinrakennuksia että uudisasuinrakentamista. Kaava-alueella painotetaan yhteisöllisyyttä, omaleimaisuutta, arjen toimivuutta sekä työn ja asumisen yhdistämistä. Alue on nykyisellään sekametsää. Alueen rakentuessa pyritään säilyttämään nykyistä kasvillisuutta ja viherympäristöä.

Kunnan omistamille maa-alueille osoitetaan noin 10 950 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Suunnittelualueen laajuus on noin 12 hehtaaria. Kaavan kylämäinen rakenne muodostuu 7 korttelialueesta. Korttelialueilla on yhteensä 26 tonttia, joista yksi tontti on kylätalon tontti. Laaksotien varren pientalot muodostavat suojaavan vyöhykkeen Laaksotielle päin.

Aluetta pohjoiseteläsuunnassa halkova puro on suunnitelmassa osoitettu yhteiseksi puistoalueeksi. Puron yli kulkee siltamainen rumpurakenne, jonka yhteyteen sijoittuu alueen keskus. Kylätalo, yksi uudiskerrostalotontti sekä Puu-Talman aukio laidoilla sijaitsevina erillisomakotitaloineen muodostavat alueen sydämen. Aukiolta katu kulkee korttelialueiden ohi niin, että korttelien sisään on kulku kortteleiden keskeltä yhteistä kulkureittiä pitkin. Korttelit rajautuvat vihersormiin, joilla alueen olemassa oleva kasvillisuus ja puusto pyritään säästämään. Aluetta kiertää polkumainen lenkkireitti.

Korttelit on rajattu ulkolaidoilta, ja korttelien päärakennukset sijoittuvat korttelin kadunpuoleiselle reunalle tai ulkoreunalle. Korttelien katualueen puoleiset reunat rajataan aidoin. Talousrakennukset sijoittuvat jokaisella tontilla ulkolaidoille niin, että tonteille muodostuu suljettu pihapiiri ja avoin sisäpiha.

Alueella on AO- ja AK-tonttien lisäksi kaksi AP-tonttia. AP-tonteille rakennetaan puurakenteisia uudispientaloja alueen periaatteiden mukaisesti. Puu-Talman eteläosan kallioalueelle sijoittuva AP-tontti avautuu metsämaisemaan. Tontille ajo on katualueen jatkeelta, joka toimii myös jalankulun reittinä.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	17.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 8	18.01.2023

- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Sipoon Energia Oy
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sipoon omakotiyhdistys ry
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Rosk'n Roll

#### Esittelijä / Föredragande

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Puu-Talman asemakaavan, kaava TM1, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnosvaihtoehdot 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 Detaljplan för Trä-Tallmo, plan TM1, 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 godkände enhälligt föredragandens förslag.

#### TM1 Puu-Talma, kaavaehdotus / Detaljplan för Trä-Tallmo, planförslag

#### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.01.2023 § 8

238/10.02.03/2021

Valmistelija/Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Jenny Hölttä, jenny.holtta(at)sipoo.fi

#### Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.2.2021. Kaavaluonnos käsiteltiin maankäyttöjaostossa 17.11.2021.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	17.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 8	18.01.2023

Puu-Talman asemakaava sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2020–2024. Asemakaava liittyy kunnan keskeisiin kaavoituksellisiin tavoitteisiin kehittää Talman taajamasta pikkukaupunkimainen keskus, sekä mahdollistaa riittävä väestökasvu monipuolisella asumisen kaavavarannolla.

Arkkitehtitoimisto Muuan Oy on laatinut luonnosvaiheeseen yleissuunnitelmatasoisen viitesuunnitelman.

### **Kaavatyön tavoitteet**

Kaavatyön tarkoituksena on laatia Sipoon kunnan omistamalle kiinteistölle asemakaava, joka mahdollistaa alueen rakentamisen perinnekylä-periaatteiden mukaisesti. Alueelle laadittava asemakaava mahdollistaa vanhojen hirsitalojen siirtämisen alueelle tai uusien perinnetalojen rakentamisen. Alueelle tutkitaan myös työnteon ja asumisen uudenlaista joustavaa yhdistämistä. Alueelle on tarkoitus asemakaavoittaa pientaloasumista noin 220 uudelle asukkaalle.

Kaava toimii yhdessä Talmankaaren kaava-alueen kanssa aloitusalueina Talman asemaseudun kehittämiseksi. Talman juna-aseman ympäristön rakentaminen kytkeytyy voimakkaasti Kerava-Nikkilä-ratahankkeeseen tukien osaltaan kannattavan henkilöliikenteen avaamista radalla. Osana kaavatyötä tarkastellaan myös kunnan omistamaan maa-alueeseen ja Laaksotiehen rajautuvien kiinteistöjen omakotirakenteen täydentämismahdollisuuksia Talman osayleiskaavaratkaisun mukaisesti. Lisäksi kaava-alue kattaa Laaksotien ja Kylänpääntien alueet siten, että asemakaava-alueelta saadaan toteutettua turvallinen katuyhteys Talman koululle ja päiväkodille.

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

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

### **Kaavaluonnoksen rakenne**

Suunnittelualue on yleiskaavan 2025 mukaisesti Talman taajaman keskustatoimintojen ympärillä olevaa taajamatoimintojen aluetta, jota on tarkoitus kehittää pientalovaltaisena asuinalueena. Asemakaavoittamattomalle suunnittelualueelle mahdollistetaan puurakenteisen asumisen erityisalue. Alueelle sijoittuu sekä perinteisin menetelmin rakennettuja, muualta siirrettäviä asuinrakennuksia että uudisasuinrakentamista. Kaava-alueella painotetaan yhteisöllisyyttä, omaleimaisuutta, arjen toimivuutta sekä työn ja asumisen yhdistämistä. Alue on nykyisellään sekametsää. Alueen rakentuessa pyritään säilyttämään nykyistä kasvillisuutta ja viherympäristöä.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	17.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 8	18.01.2023

Kunnan omistamille maa-alueille osoitetaan noin 15 789 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta Laaksotien itäpuolelle ja 4 549 k-m<sup>2</sup> olemassa oleville länsipuolisille omakotitalotonteille. Suunnittelualan laajuus on 12,8 hehtaaria. Laaksotien itäpuolella AO- ja AP-tonttien tonttitehokkuus on  $et=0,3$ . Rakennusoikeus jakautuu niin, että 20 % tontin pinta-alasta ( $et=0,2$ ) päärakennuksen rakennusoikeutta ja 10 % tontin pinta-alasta ( $et=0,1$ ) talousrakennusten rakennusoikeutta. AK-tontin päärakennusten rakennusoikeus on 100 % tontin pinta-alasta ( $et=1,0$ ). Laaksotien länsipuolella sijaitsevien omakotitalotonttien tonttitehokkuus on  $et=0,12$ . Uusien erillispientalojen tonttien koot vaihtelevat noin 1200–2500 m<sup>2</sup> välillä.

Kaavan kylämäinen rakenne muodostuu 11 korttelialueesta. Laaksotien itäpuolella korttelialueilla on yhteensä 25 tonttia, joista yksi tontti on kylätalon tontti ja yksi asuinkerrostalon tontti. Laaksotien länsipuolella olevat 8 omakotitalontonttia on osoitettu kaavassa yhdeksi erillispientalojen korttelialueeksi. Laaksotien varren pientalot muodostavat suojaavan vyöhykkeen Laaksotielle päin. Aluetta pohjois-eteläsuunnassa halkova puro on suunnitelmassa osoitettu yhteiseksi puistoalueeksi. Puron yli kulkee siltamainen rumpurakenne, jonka yhteyteen sijoittuu alueen keskus. Kylätalo, yksi uudiskerrostalotontti sekä Puu-Talman aukio laidoilla sijaitsevina erillisomakotitaloineen muodostavat alueen sydämen. Aukiolta katu kulkee korttelialueiden ohi niin, että korttelien sisään on kulku kortteleiden keskeltä yhteistä kulkureittiä pitkin. Korttelit rajautuvat vihersormiin, joilla alueen olemassa oleva kasvillisuus ja puusto pyritään säästämään. Aluetta kiertää polkumainen lenkkireitti.

Korttelit on rajattu ulkolaidoilta, ja korttelien päärakennukset sijoittuvat korttelin kadunpuoleiselle reunalle tai ulkoreunalle. Korttelien katualan puoleiset reunat rajataan aidoin. Talousrakennukset sijoittuvat jokaisella tontilla ulkolaidoille niin, että tonteille muodostuu suljettu pihapiiri ja avoin sisäpiha. Alueella on AO- ja AK-tonttien lisäksi kaksi AP-tonttia. AP-tonteille rakennetaan puurakenteisia uudispientaloja alueen periaatteiden mukaisesti. Puu-Talman eteläosan kallioalueelle sijoittuva AP-tontti avautuu metsämaisemaan. Tontille ajo on katualan jatkeelta, joka toimii myös jalankulun reittinä.

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi pientaloalueeksi ja ohjaa sen yhtenäiseen, kylämäiseen ilmeeseen. Rakennustapaohjeet on laadittu yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa ja osana kaava-aineistoa muodostavat sitovan osan alueen rakentamisen laadun varmistamisessa.

### Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	17.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 8	18.01.2023

- Uudenmaan liitto
- Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Sipoon Energia Oy
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sipoon omakotiyhdistys ry
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Rosk'n Roll

## Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että TM1 Puu-Talman asemakaavan ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot, sekä annetaan vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för TM1 Detaljplan för Trä-Tallmo läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen. Markanvändningssektionen föreslår vidare att behövliga utlåtanden ska begäras om planförslaget och att bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ska ges enligt växelverkansrapporten.

## Käsittely / Behandling

## Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

## Liitteet

- Liite Bilaga 1 - Asemakaavaehdotuksen kartta
- Liite Bilaga 2 - Asemakaavaehdotuksen selostus
- Liite Bilaga 3 - Asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 9

18.01.2023

**Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.01.2023 § 9**

10/00.00.01.03/2023

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 - Kiinteistöluovutukset 20.-30.12.2022

Liite Bilaga 2 - Viranhaltijapäätökset 26.11.2022-13.1.2023



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 10

18.01.2023

## Ilmoitusasiat / Delgivningar

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 18.01.2023 § 10

- vuoden 2023 kaavoitusohjelma
- yleiskaavan hiilitaseen nykytilan info -tapahtuma
- katsaus vuoteen 2022

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasiat merkittiin tiedoksi

Delgivningarna antecknade för kännedom.



**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7, § 8, § 9, § 10**

### **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.