

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 01.03.2023 klo 18:00 - 19:18**Paikka / Plats** Juhlatalo 1. krs Brander-sali, Vanha Vesitorinmäki 1 / Festsalen 1 vån.,
Brandersalen, Gamla vatten**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 19	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	4
§ 20	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 21	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 22	G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava / Delgeneralplan för Norra Paipis	7
§ 23	Tontin vuokraaminen Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 590 tontti 3 / Arrende av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 590 tomt 3, Betoco Asunnot Oy	29
§ 24	RA8 Krokholmen II, ranta-asemakaavan muutos, kaavaehdotus / RA8 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II, planförslag	33
§ 25	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	36
§ 26	Ilmoitusasiat / Delgivningar	37



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Rantala Juhani	18:00 - 19:18	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	18:00 - 19:18	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Tarvainen Ritva	18:00 - 19:18	jäsen/medlem	
	Lindroos Rasmus	18:00 - 19:18	jäsen/medlem	
	Sinda Jarkko	18:00 - 19:18	jäsen/medlem	etänä / distans
	Oljemark Karl-Erik Åkerfelt Tanja	18:00 - 19:18	jäsen/medlem jäsen/medlem	
Muu/ Övriga	Lindqvist Kaj	18:00 - 19:18	kh. puheenjohtaja / kst. ordförande	
	Virtanen Tapio	18:00 - 19:18	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Junnila Otto	18:00 - 19:18	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Siren Pirjo	18:00 - 19:18	esittelijä/föredragande	
	Eloranta Katja	18:00 - 19:18	pöytäkirjanpitäjä/protokollförelse	
	Lyytinen Jarkko	18:00 - 19:18	asiantuntija/sakkunnig	
	Tiittanen Niina	18:00 - 19:18	asiantuntija/sakkunnig	
	Söderström Panu	18:00 - 19:08	asiantuntija/sakkunnig	§19 - 22
	Lodenius Staffan	18:00 - 19:08	asiantuntija/sakkunnig	§19 - 22

Allekirjoitukset
UnderskriftJuhani Rantala
puheenjohtaja
ordförandeKatja Eloranta
pöytäkirjanpitäjä
protokollförelseKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 19 - 26

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justeratRitva Tarvainen
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterareTanja Åkerfelt
pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare



Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla 9.3.2023 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor fr.om. 9.3.2023.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 19

01.03.2023

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.03.2023 § 19**

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

§ 20

01.03.2023

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.03.2023 § 20**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Ritva Tarvainen ja Tanja Åkerfelt.

Till protokolljusterare valdes Ritva Tarvainen och Tanja Åkerfelt.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 21

01.03.2023

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.03.2023 § 21

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan, sillä muutoksella järjestykseen, että asia 6 "G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava" käsitellään ensimmäisenä varsinaisena asiana.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragningslistan med den ändringen till ordningsföljden att ärende 6 "Delgeneralplan för Norra Paipis" behandlas som första egentliga ärende.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava / Delgeneralplan för Norra Paipis

Kokouskäsittelyt vuosilta 2013-2020 löytyy liitteestä 13.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.03.2021 § 21

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

Kaavaprosessin vaiheet:

Pohjois-Paippisten osayleiskaava tuli vireille helmikuussa 2016. Osayleiskaavan laatimisessa on sovellettu uutta paikkatietopohjaisiin edullisuusvyöhykkeisiin perustuvaa menetelmää rakennusoikeuden mitoituksessa. Osayleiskaava oli myös alussa tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena siten, että yleiskaava toimisi suoraan rakennusluvan perusteena (MRL 44 §). Osayleiskaavaluonnosta käsiteltiin maankäyttöjaostossa 21.11.2016. Osayleiskaavaehdotuksia käsiteltiin maankäyttöjaostossa 27.11.2017, 19.3.2018, 24.9.2018, 19.11.2018 sekä kunnanhallituksessa 12.2.2019.

Osayleiskaava lähetettiin takaisin valmisteluun yhteensä viisi kertaa. Kaavan mitoitusta ja rakentamisalueiden laajuutta on kasvatettu osayleiskaavatyön aiemmissa vaiheissa kunnanhallituksen päätösten mukaisesti. Osayleiskaavaluonnoksessa uusia rakennuspaikkoja oli 383 kpl, ensimmäisessä ehdotuksessa (11/2017) 352 kpl, toisessa ehdotuksessa (3/2018) 389 kpl, kolmannessa ehdotuksessa (9/2018) 451 kpl ja nähtävillä 25.2.–15.4.2019 menneessä osayleiskaavaehdotuksessa 494 kpl.

Osayleiskaavaehdotuksesta (nähtävillä MRL:n mukaisesti 25.2.-15.4.2019) saatiin lausunnot mm. seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, HSL, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Porvoon museo, Sipoon rakennusvalvonta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Sipoon vesi, Metsähallitus, Järvenpään kaupunki, Pornaisten kunta. Annetuissa lausunnoissa kaavaratkaisun arvioitiin mahdollistavan koko kunnan ja kaupunkiseudun tasolla arvioituna liian paljon asema- ja kaava-alueiden ulkopuolelle sijoitettavaa uudisrakentamista. Erityisesti viranomaislausunnoissa tuotiin esille huoli kaavaratkaisun tuottaman yhdyskuntarakenteen kestävydestä, rakennuspaikkojen runsaasta määrästä sekä rakentamisen sijoittumisesta kunnan olevien taajama-alueiden ulkopuolelle.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

Osayleiskaavaehdotuksesta jätettiin yhteensä 51 muistutusta, joissa muutamassa oli allekirjoittajina useampia maanomistajia. 4 muistutusta tuli alueella toimivilta yhteisöiltä. Useiden maanomistajien allekirjoittamissa yhteiskirjelmässä korostui huoli sijainniltaan ohjeellisten ulkoilureittien liian yksityiskohtaiseksi koetusta esittämisestä kaavamateriaaleissa sekä Kaskelantien varrelle sijoittuvaan, yksityiseen hankkeeseen pohjautuvaan siirtolapuutarha-alueeseen kohdistunut kritiikki. Monet muistutuksista koskivat yksittäisille kiinteistöille osoitettua rakennuspaikkojen määrää tai paikkojen sijoittumista kiinteistöjen alueella. Muistutuksissa otettiin kantaa myös esimerkiksi erityisiä ympäristöarvoja sisältävien maa- ja metsätalousalueiden (MY-alueet) rajautumiseen eri osissa suunnittelualuetta.

Osayleiskaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet. Tarkemmin osayleiskaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä näihin annettuihin vastineisiin voi tutustua korjatun kaavaehdotuksen kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa.

Vuoden 2019 kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kunnan maankäyttöjaosto (8.4.2020) ja kunnanhallitus (20.4.2020) ovat linjanneet uuden, korjatun kaavaehdotuksen laatimisesta hyväksymiensä, päivitettyjen suunnitteluperiaatteiden pohjalta. Erityisesti kaavan mitoitusta on kehitetty rakennuspaikkamäärältään maltillisempaan Sipoon nykyisen yleiskaavan 2025 määrittelemään suuntaan.

Lausunnoista ja muistutuksista vastineineen on laadittu kaavaehdotuksen liitteenä oleva vastineraportti. Ennen kaikkea saatu palaute on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin laadituissa korjatuisa suunnitteluperiaatteissa ja niiden pohjalta laaditussa korjatussa kaavaehdotuksessa.

Pohjois-Paippisten osayleiskaavan työkokous pidettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 19.11.2020. Kokouksessa esiteltiin päivitettyt suunnitteluperiaatteet ja käytiin läpi kaavaehdotuksesta saatu palaute. ELY-keskus piti suunnitteluperiaatteita pääosin oikean suuntaisina, mutta osittain riittämättöminä tai ristiriitaisina mm. muuhun seudulliseen alueidenkäytön ohjaukseen nähden. Työkokouksessa saatu palaute huomioitiin korjatun kaavaehdotuksen laadinnassa aiemmin kunnanhallituksessa päätettyjen periaatteiden puitteissa ja mm. kaavaselostusta täydennettiin.

Osayleiskaavaehdotuksesta saadun palautteen, ELY-keskuksen kanssa käydyn työneuvottelun ja päivitettyjen suunnitteluperiaatteiden pohjalta on laadittu korjattu osayleiskaavaehdotus. Samalla on päivitetty kaavatyön pohjaksi tehtyä liikenneselvitystä.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

Korjatun kaavaehdotuksen periaatteet ja tarkistettu ehdotus:

Kunnanhallitus hyväksyi 20.4.2020 alla olevat Pohjois-Paippisten tarkistetun osayleiskaavaehdotuksen suunnitteluperiaatteet. Kunkin suunnitteluperiaatteen yhteydessä on alla kuvattu, miten periaate näkyy tarkistetussa osayleiskaavaehdotuksessa:

Kaksiasuntoisuuden mahdollisuus poistetaan osayleiskaavamääräyksistä.

Kaksiasuntoisuus poistettiin korjatusta kaavaehdotuksesta, ensimmäisestä ehdotuksesta saadun palautteen vuoksi ja kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti.

Sivuasunto jätetään käsittelemättä osayleiskaavamääräyksissä.

Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen täydentäminen sivuasuntoja koskien, on käynnissä. Osayleiskaavan etenemistä sitovat kunnanhallituksen ja -valtuuston periaatteet, joiden mukaisesti sivuasunnot jätetään käsittelemässä kaavassa. Sivuasuntoa ohjaavat määräykset on tasapuolisempaa maanomistajille ratkaista koko kunnan alueella rakennusjärjestyksessä eikä yksittäisellä kaava-alueella.

Sipoon kunnanvaltuuston aiemman päätöksen 15.6.2015 mukaisesti poikkileikkausajankohtana säilytetään vuosi 2000.

Osayleiskaavassa ohjeelliset rakennuspaikat osoitetaan kiinteistökohtaisesti pohjautuen kaavatyössä laadittavaan mitoitusaulukkoon, joka perustuu työssä määriteltäviin uudisrakentamisen edullisuusvyöhykkeisiin. Mitoituksen poikkileikkausvuotena käytetään maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi kunnanvaltuuston päätöksen (KV 44§, 15.6.2015) mukaisesti vuotta 2000. Ajankohta on luonteva suunnittelualueen rakentamishistorian valossa ja yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta.

Kaavaa valmisteltaessa on arvioitu, että mitoituksen poikkileikkausvuoden asettaminen 20 vuotta nykyhetkeä aiempaan ajankohtaan on riittävän pitkä aika varmistamaan kiinteistöjen nykyisten omistajien välinen tasapuolinen kohtelu sekä estämään tilanteet, jossa viime aikoina suoritettujen kiinteistön lohkomiset tuottaisivat maanomistajille epätasapuolisesti jakautuvia hyötyjä verrattuna kiinteistöään lohkomattomiin maanomistajiin.

MRL 44 §:ää ei sovelleta osayleiskaavatyön loppuun saattamisessa.

Rakennuspaikat osoitetaan ohjeellisina ja jokainen paikka vaatii suunnittelutarveratkaisun ennen rakennusluvan myöntämistä. Uuden



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

osayleiskaavaehdotuksen valmistelussa luovuttiin myös pyrkimyksestä soveltaa MRL 44§:n mukaista mahdollisuutta myöntää alueelle rakennuslupia suoraan yleiskaavan pohjalta, koska saatujen lausuntojen pohjalta edellytyksiä tälle ei nähty riittäviksi.

Vaadittua suunnittelun tarkkuustasoa kunkin rakennuspaikan olosuhteiden selvittämisessä ja suunnittelussa ei katsottu maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) hyväksymien uusien suunnitteluperiaatteiden pohjalta tarkoituksenmukaiseksi. Ratkaisut olisivat edellyttäneet liian tarkkaa suunnittelua osayleiskaavatasolle.

Muutokset korjatussa ehdotuksessa tiivistetysti:

Korjatussa ehdotuksessa uudisrakentamisen paikkoja on osoitettu siten, että rakennuspaikoilla kyetään vastaamaan, Sipoon yleiskaavan 2025 mahdollistamissa määrin, alueen uusien rakennuspaikkojen kysyntään alueella. Kaava mahdollistaa suunnittelualueelle 384 uutta rakentamispaikkaa, mikä vastaa noin 900 uutta asukasta. Mitoitus vastaa määrällisesti kaavaluonnosta, ja se asettuu myös Sipoon yleiskaava 2025:n mukaisen kantatilamitoituksen (372 rakennuspaikkaa) tasolle.

Vesi- ja viemäriverkkojen läheisyys on huomioitu rakentamisen määrää ohjaavassa mitoituksessa edullisuutta lisäävinä tekijöinä, ja näiden painoarvoa on kaavatyön aikana kasvatettu maankäyttöjaoston 19.3.2018 tekemän linjauksen mukaisesti. Näin nykyinen vesi- ja viemäriverkosto tukee osaltaan kaavan tavoitteita olemassa olevan infrastruktuurin täysimääräisestä hyödyntämisestä. Vesihuollon pääverkoston kapasiteetti ei siis ole esteenä alueiden kehittämiselle.

Osoitetut rakennuspaikat toteutuvat vähitellen, yksittäisten maanomistajien tarpeiden mukaisesti, ja kokemukset ovat osoittaneet, että tämänkaltaisilla maaseutumaisilla alueilla huomattava osuus kaavan sallimista rakennuspaikoista ei ollenkaan ajankohtaistu kaavan voimassaoloaikana. Kaavassa esitettyjen uusien rakennuspaikkojen toteutumisen on arvioitu jakautuvan noin 25 vuoden aikajänteelle, jolloin vuosittain alueella käynnistettäisiin keskimäärin enintään noin 15 omakotitalon rakentaminen.

Muutosten myötä yksikään kiinteistö ei ole menettänyt ainoata rakennuspaikkaansa, sillä kaavan mitoitukseen sisältyy jo aiemmin linjattu lisäehto, joka varmistaa rakennuspaikan rakentamattomille kiinteistöille vyöhykkeillä 1–4.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

Rakennuspaikat on osoitettu ohjeellisina kaavaselistuksen liitekartalla, ja paikkojen toteutus edellyttää aina erillistä suunnittelutarveratkaisua. Rakennuspaikat eivät aiemmasta poiketen mahdollista lähtökohtaisesti kaksiasuntoisten asuinrakennusten toteuttamista. Rakennuspaikalle sallitusta rakentamisen määrästä ja muista ominaisuuksista säädetään kunnan rakennusjärjestyksessä, jota noudatetaan kaava-alueella.

Kyläalueiden (AT-1, AT-2) laajuutta on tarkistettu alaspäin. Merkittävä osa aiemmassa kaavaehdotuksessa esitetyistä AT-2-alueista on esitetty M-1-aluemerkinnällä, joka kuvaa väljempää maaseutu-asutuksen keskittymiä varsinaisen kyläalueen ulkopuolella.

Kaavan liikenneselvityksiä on päivitetty ja täydennetty. Kaavan liitteeksi on myös laadittu ohjeellinen liittymätarkastelu alueen yksityistieverkon täydentämiseksi siten, että uudet ohjeelliset rakennuspaikat saadaan kytkettyä tieverkkoon minimoiden liittymien kokonaismäärän yleisellä tietyrkolla. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys Linsvedintien varrella on osoitettu aiempaa laajempaan, Pornaisten rajalle saakka, pohjautuen kunnan kävelyn ja pyöräilyn palveluverkkoselvityksen tavoitteisiin. Haarajoen asemalle suuntautuvia jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeita on tarkennettu. Ulkoilureitit on puolestaan esitetty kaavassa aiempaa yleispiirteisemmin, strategisina yhteystarpeina.

Alueella sijaitsevien pohjavedenottamoiden, vedenkäsittelylaitoksen ja tietoliikennemastolle varatun alueen kaavamerkinnät on eroteltu toisistaan. Vedenkäsittelylaitoksen suoja-alue on poistettu Keski-Uudenmaan veden tarkennetun linjauksen pohjalta.

Pilaantuneiden maiden kohteiden (PIMA-kohteet) esittämistä kaavakartalla on tarkennettu, ja kaavaselistukseen on liitetty kartta ja taulukko esitetyistä Matti-tietokannan kohteista.

Kummelbergetin SL-alueen yksityiskohtaista rajautumista on tarkistettu yksittäisten kiinteistöjen osalta yhteistyössä Uudenmaan liiton kanssa.

Kaavaan on tehty muistutusten pohjalta yksittäisiä kiinteistöjä koskevia tarkistuksia.

Kaavaehdotukseen tehtyjen, paikoin varsin merkittävien muutoksien johdosta korjattu osayleiskaavaehdotus tullaan asettamaan uudelleen ehdotuksena nähtäville MRA:n 32 § mukaisesti.

Lausunnonantajat



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

Osayleiskaavan korjatusta ehdotuksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Väylävirasto
- Uudenmaan liitto
- Järvenpään kaupunki
- Keravan kaupunki
- Tuusulan kunta
- Pornaisten kunta
- Mäntsälän kunta
- Museovirasto
- Porvoon museo – Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Sipoon vesi
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan / Sipoon Energia Oy
- Gasum Oy
- Metsäkeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Sipoon yrittäjät ry
- Sipoon seurakunnat
- Västra Paipis Jaktförening rf

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja että Pohjois-Paippisten korjattu osayleiskaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen godkänna bemötandena till förslagetets utlåtanden och anmärkningar och lägga fram Norra Paipis delgeneralplaneförslag i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 32 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Käsittely / Behandling Esittelijä muutti ehdotuksena.

Muutettu ehdotus / Ändrat förslag



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

Maankäyttöjaostoa tiedotetaan osayleiskaavaehdotuksesta. Tiedotus ja käyty keskustelu merkitään tiedoksi.

Markanvändningssektionen informeras om delgeneralplanen. Informationen och den förda diskussion antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.
Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 26

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

Kaavaprosessin vaiheet:

Pohjois-Paippisten osayleiskaava tuli vireille helmikuussa 2016. Osayleiskaavan laatimisessa on sovellettu uutta paikkatietopohjaisiin edullisuusvyöhykkeisiin perustuvaa menetelmää rakennusoikeuden mitoituksessa. Osayleiskaava oli myös alussa tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena siten, että yleiskaava toimisi suoraan rakennusluvan perusteena (MRL 44 §). Osayleiskaavaluonnosta käsiteltiin maankäyttöjaostossa 21.11.2016. Osayleiskaavaehdotuksia käsiteltiin maankäyttöjaostossa 27.11.2017, 19.3.2018, 24.9.2018, 19.11.2018 sekä kunnanhallituksessa 12.2.2019.

Osayleiskaava lähetettiin takaisin valmisteluun yhteensä viisi kertaa. Kaavan mitoitusta ja rakentamisalueiden laajuutta on kasvatettu osayleiskaavatyön aiemmissa vaiheissa kunnanhallituksen päätösten mukaisesti. Osayleiskaavaluonnoksessa uusia rakennuspaikkoja oli 383 kpl, ensimmäisessä ehdotuksessa (11/2017) 352 kpl, toisessa ehdotuksessa (3/2018) 389 kpl, kolmannessa ehdotuksessa (9/2018) 451 kpl ja nähtävillä 25.2.–15.4.2019 menneessä osayleiskaava-ehdotuksessa 494 kpl.

Osayleiskaavaehdotuksesta (nähtävillä MRL:n mukaisesti 25.2.-15.4.2019) saatiin lausunnot mm. seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, HSL, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Porvoon museo, Sipoon rakennusvalvonta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Sipoon vesi, Metsähallitus, Järvenpään kaupunki, Pornaisten kunta. Annetuissa lausunnoissa kaavaratkaisun arvioitiin mahdollistavan koko kunnan ja



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

kaupunkiseudun tasolla arvioituna liian paljon asema-kaava-alueiden ulkopuolelle sijoittuvaa uudisrakentamista. Erityisesti viranomaislausunnoissa tuotiin esille huoli kaavaratkaisun tuottaman yhdyskuntarakenteen kestävydestä, rakennuspaikkojen runsaasta määrästä sekä rakentamisen sijoittumisesta kunnan olevien taajama-alueiden ulkopuolelle.

Osayleiskaavaehdotuksesta jätettiin yhteensä 51 muistutusta, joissa muutamassa oli allekirjoittajina useampia maanomistajia. 4 muistutusta tuli alueella toimivilta yhteisöiltä. Useiden maanomistajien allekirjoittamissa yhteiskirjelmissä korostui huoli sijainniltaan ohjeellisten ulkoilureittien liian yksityiskohtaiseksi koetusta esittämisestä kaavamateriaaleissa sekä Kaskelantien varrelle sijoittuvaan, yksityiseen hankkeeseen pohjautuvaan siirtolapuutarha-alueeseen kohdistunut kritiikki. Monet muistutuksista koskivat yksittäisille kiinteistöille osoitettua rakennuspaikkojen määrää tai paikkojen sijoittumista kiinteistöjen alueella. Muistutuksissa otettiin kantaa myös esimerkiksi erityisiä ympäristöarvoja sisältävien maa- ja metsätalousalueiden (MY-alueet) rajautumiseen eri osissa suunnittelualuetta.

Osayleiskaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet. Tarkemmin osayleiskaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä näihin annettuihin vastineisiin voi tutustua korjatun kaavaehdotuksen kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa.

Vuoden 2019 kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kunnan maankäyttöjaosto (8.4.2020) ja kunnanhallitus (20.4.2020) ovat linjanneet uuden, korjatun kaavaehdotuksen laatimisesta hyväksymiensä, päivitettyjen suunnitteluperiaatteiden pohjalta. Erityisesti kaavan mitoitusta on kehitetty rakennuspaikkamäärältään maltillisempaan Sipoon nykyisen yleiskaavan 2025 määrittelemään suuntaan.

Lausunnoista ja muistutuksista vastineineen on laadittu kaavaehdotuksen liitteenä oleva vastineraportti. Ennen kaikkea saatu palaute on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin laadituissa korjatuisa suunnitteluperiaatteissa ja niiden pohjalta laaditussa korjatussa kaavaehdotuksessa.

Pohjois-Paippisten osayleiskaavan työkokous pidettiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 19.11.2020. Kokouksessa esiteltiin päivitetty suunnitteluperiaatteet ja käytiin läpi kaavaehdotuksesta saatu palaute. ELY-keskus piti suunnitteluperiaatteita pääosin oikean suuntaisina, mutta osittain riittämättöminä tai ristiriitaisina mm. muuhun seudulliseen alueidenkäytön ohjaukseen nähden. Työkokouksessa saatu palaute huomioitiin korjatun kaavaehdotuksen laadinnassa aiemmin



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

kunnanhallituksessa päätettyjen periaatteiden puitteissa ja mm. kaavaselistusta täydennettiin.

Osayleiskaavaehdotuksesta saadun palautteen, ELY-keskuksen kanssa käydyn työneuvottelun ja päivitettyjen suunnitteluperiaatteiden pohjalta on laadittu korjattu osayleiskaavaehdotus. Samalla on päivitetty kaavatyön pohjaksi tehtyä liikenneselvitystä.

Korjatun kaavaehdotuksen periaatteet ja tarkistettu ehdotus:

Kunnanhallitus hyväksyi 20.4.2020 alla olevat Pohjois-Paippisten tarkistetun osayleiskaavaehdotuksen suunnitteluperiaatteet. Kunkin suunnitteluperiaatteen yhteydessä on alla kuvattu, miten periaate näkyy tarkistetussa osayleiskaavaehdotuksessa:

Kaksiasuntoisuuden mahdollisuus poistetaan osayleiskaavamääräyksistä.

Kaksiasuntoisuus poistettiin korjatusta kaavaehdotuksesta, ensimmäisestä ehdotuksesta saadun palautteen vuoksi ja kunnanhallituksen päätöksen mukaisesti.

Sivuasunto jätetään käsittelemättä osayleiskaavamääräyksissä.

Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen täydentäminen sivuasuntoja koskien, on käynnissä. Osayleiskaavan etenemistä sitovat kunnanhallituksen ja -valtuuston periaatteet, joiden mukaisesti sivuasunnot jätetään käsittelemässä kaavassa. Sivuasuntoa ohjaavat määräykset on tasapuolisempaa maanomistajille ratkaista koko kunnan alueella rakennusjärjestyksessä eikä yksittäisellä kaava-alueella.

Sipoon kunnanvaltuuston aiemman päätöksen 15.6.2015 mukaisesti poikkileikkausajankohtana säilytetään vuosi 2000.

Osayleiskaavassa ohjeelliset rakennuspaikat osoitetaan kiinteistökohtaisesti pohjautuen kaavatyössä laadittavaan mitoitusaulukkoon, joka perustuu työssä määriteltäviin uudisrakentamisen edullisuusvyöhykkeisiin. Mitoituksen poikkileikkausvuotena käytetään maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi kunnanvaltuuston päätöksen (KV 44§, 15.6.2015) mukaisesti vuotta 2000. Ajankohta on luonteva suunnittelualueen rakentamishistorian valossa ja yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta.

Kaavaa valmisteltaessa on arvioitu, että mitoituksen poikkileikkausvuoden asettaminen 20 vuotta nykyhetkeä aiempaan ajankohtaan on riittävän pitkä aika varmistamaan kiinteistöjen nykyisten omistajien välinen tasapuolinen kohtelu sekä estämään tilanteet, jossa viime aikoina suoritettujen kiinteistöjen



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

lohkomiset tuottaisivat maanomistajille epätasapuolisesti jakautuvia hyötyjä verrattuna kiinteistöään lohkomattomiin maanomistajiin.

MRL 44 §:ää ei sovelleta osayleiskaavatyön loppuun saattamisessa.

Rakennuspaikat osoitetaan ohjeellisina ja jokainen paikka vaatii suunnittelutarveratkaisun ennen rakennusluvan myöntämistä. Uuden osayleiskaavaehdotuksen valmistelussa luovuttiin myös pyrkimyksestä soveltaa MRL 44§:n mukaista mahdollisuutta myöntää alueelle rakennuslupia suoraan yleiskaavan pohjalta, koska saatujen lausuntojen pohjalta edellytyksiä tälle ei nähty riittäviksi.

Vaadittua suunnittelun tarkkuustasoa kunkin rakennuspaikan olosuhteiden selvittämisessä ja suunnittelussa ei katsottu maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) hyväksymien uusien suunnitteluperiaatteiden pohjalta tarkoituksenmukaiseksi. Ratkaisut olisivat edellyttäneet liian tarkkaa suunnittelua osayleiskaavatasolle.

Muutokset korjatussa ehdotuksessa tiivistetyt:

Korjatussa ehdotuksessa uudisrakentamisen paikkoja on osoitettu siten, että rakennuspaikoilla kyetään vastaamaan, Sipoon yleiskaavan 2025 mahdollistamissa määrin, alueen uusien rakennuspaikkojen kysyntään alueella. Kaava mahdollistaa suunnittelualueelle 384 uutta rakentamispaikkaa, mikä vastaa noin 900 uutta asukasta. Mitoitus vastaa määrällisesti kaavaluonnosta, ja se asettuu myös Sipoon yleiskaava 2025:n mukaisen kantatilamitoituksen (372 rakennuspaikkaa) tasolle. Kunnanhallituksen 20.4.2020 selostusaineiston mukaisesti kokonaismitoitusta on pienennetty jokaisella vyöhykkeellä (1–4), tarkoittaen sekä kyläkeskusta, kyläaluetta että haja-alueita

Vesi- ja viemäriverkkojen läheisyys on huomioitu rakentamisen määrää ohjaavassa mitoituksessa edullisuutta lisäävinä tekijöinä, ja näiden painoarvoa on kaavatyön aikana kasvatettu maankäyttöjaoston 19.3.2018 tekemän linjauksen mukaisesti. Näin nykyinen vesi- ja viemäriverkosto tukee osaltaan kaavan tavoitteita olemassa olevan infrastruktuurin täysimääräisestä hyödyntämisestä. Vesihuollon pääverkoston kapasiteetti ei siis ole esteenä alueiden kehittämiselle.

Osoitetut rakennuspaikat toteutuvat vähitellen, yksittäisten maanomistajien tarpeiden mukaisesti, ja kokemukset ovat osoittaneet, että tämänkaltaisilla maaseutumaisilla alueilla huomattava osuus kaavan sallimista rakennuspaikoista ei ollenkaan ajankohtaistu kaavan voimassaoloaikana. Kaavassa esitettyjen uusien rakennuspaikkojen toteutumisen on arvioitu



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

jakautuvan noin 25 vuoden aikajänteelle, jolloin vuosittain alueella käynnistettäisiin keskimäärin enintään noin 15 omakotitalon rakentaminen.

Muutosten myötä yksikään kiinteistö ei ole menettänyt ainoata rakennuspaikkaansa, sillä kaavan mitoitukseen sisältyy jo aiemmin linjattu lisäehto, joka varmistaa rakennuspaikan rakentamattomille kiinteistöille vyöhykkeillä 1–4.

Rakennuspaikat on osoitettu ohjeellisina kaavaselostuksen liitekartalla, ja paikkojen toteutus edellyttää aina erillistä suunnittelutarveratkaisua. Rakennuspaikat eivät aiemmasta poiketen mahdollista lähtökohtaisesti kaksiasuntoisten asuinrakennusten toteuttamista. Rakennuspaikalle sallitusta rakentamisen määrästä ja muista ominaisuuksista säädetään kunnan rakennusjärjestyksessä, jota noudatetaan kaava-alueella.

Kyläalueiden (AT-1, AT-2) laajuutta on tarkistettu alaspäin. Merkittävä osa aiemmassa kaavaehdotuksessa esitetyistä AT-2-alueista on esitetty M-1-aluemerkinnällä, joka kuvaa väljempiä maaseutuasutuksen keskittymiä varsinaisen kyläalueen ulkopuolella.

Kaavan liikenneselvityksiä on päivitetty ja täydennetty. Kaavan liitteeksi on myös laadittu ohjeellinen liittymätarkastelu alueen yksityistieverkon täydentämiseksi siten, että uudet ohjeelliset rakennuspaikat saadaan kytkettyä tieverkkoon minimoiden liittymien kokonaismäärän yleisellä tieverkolla. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys Linsvedintien varrella on osoitettu aiempaa laajempaan, Pornaisten rajalle saakka, pohjautuen kunnan kävelyn ja pyöräilyn palveluverkkoselvityksen tavoitteisiin. Haarajoen asemalle suuntautuvia jalankulun ja pyöräilyn yhteystarpeita on tarkennettu. Ulkoilureitit on puolestaan esitetty kaavassa aiempaa yleispiirteisemmin, strategisina yhteystarpeina.

Alueella sijaitsevien pohjavedenottamoiden, vedenkäsittelylaitoksen ja tietoliikennemastolle varatun alueen kaavamerkinnot on eroteltu toisistaan. Vedenkäsittelylaitoksen suoja-alue on poistettu Keski-Uudenmaan veden tarkennetun linjauksen pohjalta.

Pilaantuneiden maiden kohteiden (PIMA-kohteet) esittämistä kaavakartalla on tarkennettu, ja kaavaselostukseen on liitetty kartta ja taulukko esitetyistä Matti-tietokannan kohteista.

Kummelbergetin SL-alueen yksityiskohtaista rajautumista on tarkistettu yksittäisten kiinteistöjen osalta yhteistyössä Uudenmaan liiton kanssa.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

Kaavaan on tehty muistutusten pohjalta yksittäisiä kiinteistöjä koskevia tarkistuksia.

Kaavaehdotukseen tehtyjen, paikoin varsin merkittävien muutoksien johdosta korjattu osayleiskaavaehdotus tullaan asettamaan uudelleen ehdotuksena nähtäville MRA:n 32 § mukaisesti.

Lausunnonantajat

Osayleiskaavan korjattua ehdotuksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Väylävirasto
- Uudenmaan liitto
- Järvenpään kaupunki
- Keravan kaupunki
- Tuusulan kunta
- Pornaisten kunta
- Mäntsälän kunta
- Museovirasto
- Porvoon museo – Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Sipoon vesi
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan / Sipoon Energia Oy



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

- Gasum Oy
- Metsäkeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi
- Porvoo kaupunki, terveysuojelu
- Sipoon yrittäjät ry
- Sipoon seurakunnat
- Västra Paipis Jaktförening rf

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja että Pohjois-Paippisten korjattu osayleiskaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen godkänna bemötandena till förslagetets utlåtanden och anmärkningar och lägga fram Norra Paipis delgeneralplaneförslag i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 32 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget

Käsittely / Behandling Rasmus Lindroos ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Rasmus Lindroosin ehdotus raukesi kannattamattomana.

Kicka Lindroos ehdotti, että kaavaehdotus viedään uudelleen valmisteluun. Clara Lindqvist kannatti Kicka Lindroosin ehdotusta.

Evästyksset jatkovalmisteluun seuraavin periaattein:

- Pohjautuu kaavaehdotukseen 2/2019

- Mitoitukset edullisuusvyöhykkeiden osalta; Vyöhykkeet 3 ja 4 säilyvät ennallaan. Jos vyöhykkeillä 1 ja 2 on vaara ylittää asemakaavakynnys, niin rakennuspaikkoja vähennetään tarvittaessa. Samoin vyöhykkeiden 1 ja 2



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

rakennuspaikkoja voidaan vähentää, jos rakennuspaikkojen kokonaismäärä uhkaa kasvaa liian isoksi.

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

Puheenjohtaja ehdotti, että kehitysjohtajan ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Kicka Lindroosin vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Kehitysjohtajan ehdotus, "jaa" (0 kpl):

Kicka Lindroosin vastaehdotus, "ei" (7 kpl): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark, Juhani Rantala, Jarkko Sinda ja Ritva Tarvainen

Rasmus Lindroos föreslog bordläggning av ärendet.

Rasmus Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.

Kicka Lindroos föreslog att planförslaget remitteras för ny beredning. Clara Lindqvist understödde Kicka Lindroos förslag.

Vägledning och principer för den fortsatta beredningen:

- Grundar sig på planförslaget 2/2019

- Dimensioneringen i fördelaktighetszonerna; Zonerna 3 och 4 förblir oförändrade. Om det finns en risk för att detaljplanetröskeln överskrids i zonerna 1 och 2, minskas antalet byggplatser vid behov. På samma sätt kan antalet byggplatser minskas i zonerna 1 och 2 om det totala antalet byggplatser hotar att bli för stort.

Ordföranden konstaterade att ett understött motförslag hade gjorts i ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder utvecklingsdirektörens förslag röstar "ja" och de som understöder Kicka Lindroos motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Utvecklingsdirektörens förslag, "ja" (0 st.):



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

Kicka Lindroos motförslag, "nej" (7 st.): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark, Juhani Rantala, Jarkko Sinda och Ritva Tarvainen

Beslut Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 7-0 beslutade att remittera ärendet för ny beredning.

Markanvändningssektionen beslutade vidare föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen fastställer de justerade planeringsprinciperna.

Påttös / Beslut Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto päätti laittaa asian uudelleenvalmisteluun äänin 7-0. Maankäyttöjaosto päätti esittää lisäksi kunnanhallitukselle että kunnanhallitus määrittelee tarkistettujen suunnitteluperiaatteiden tarkennukset.

Ordförande konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 7-0 beslutade att lägga ärendet för ny förberedelse. Markanvändningssektionen beslutade vidare att föreslå kommunstyrelsen att kommunstyrelsen fastställer detaljerna i de reviderade planeringsprinciperna

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 28.03.2022 § 90

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus määrittelee tarkistettujen suunnitteluperiaatteiden tarkennukset seuraavasti:
- Pohjautuu kaavaehdotukseen 2/2019
- Mitoitukset edullisuusvyöhykkeiden osalta; Vyöhykkeet 3 ja 4 säilyvät ennallaan. Jos vyöhykkeillä 1 ja 2 on vaara ylittää asemakaavakynnys, niin rakennuspaikkoja vähennetään tarvittaessa. Samoin vyöhykkeiden 1 ja 2 rakennuspaikkoja voidaan vähentää, jos rakennuspaikkojen kokonaismäärä uhkaa kasvaa liian isoksi.

Kommunstyrelsen fastställer detaljerna i de reviderade planeringsprinciperna enligt följande:

- Grundar sig på planförslaget 2/2019
- Dimensioneringen i fördelaktighetszonerna; Zonerna 3 och 4 förblir oförändrade. Om det finns en risk för att detaljplanetröskeln överskrids i zonerna 1 och 2, minskas antalet byggplatser vid behov. På samma sätt



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

kan antalet byggplatser minskas i zonerna 1 och 2 om det totala antalet byggplatser hotar att bli för stort.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 28.11.2022 § 361

393/10.02.02/2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Hyödyntämällä laadittavan uuden osayleiskaavaehdotuksen pohjana - kaavan mitoitus lukuun ottamatta - viimeisintä, osallisten tavoitteita sekä viranomaislausuntoja mahdollisimman laajasti huomioivaa kaavaehdotusta (2021) voidaan kaavan valmistelijan A-Konsultit Oy:n mukaan saavuttaa parhaiten osallisten näkemykset huomioiva ja ajanmukaisimpiin selvityksiin pohjautuva kaavaratkaisu.

Kunnanhallitus päättää, että edellä listatut vuoden 2019 kaavaehdotuksen jälkeen kaavaratkaisuun tehdyt muutokset hyväksytään valmistelun lähtökohdiksi.

Genom att, med undantag av planens dimensionering, utnyttja det senaste planförslaget (2021) som i möjligast stor omfattning beaktar de delaktigas målsättningar samt myndigheternas utlåtanden som grund för bearbetningen av det nya förslaget till delgeneralplan kan man enligt planens beredare A-Konsult Ab på bästa sätt uppnå en planlösning som beaktar de delaktigas synpunkter och baseras på tidsenliga utredningar.

Kommunstyrelsen beslutar att de ovan angivna ändringarna i planlösningen som gjorts efter 2019 års planförslag godkänns som utgångspunkter för beredningen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.
Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.03.2023 § 22

393/10.02.02/2021

Valmistelija / Beredare: A-Konsultit Oy/ Panu Söderström,
etunimi.sukunimi@a-konsultit.fi, fornamn.efternamn@a-konsultit.fi

Pohjois-Paippisten korjatun osayleiskaavan tarkistus on valmistelussa A-Konsultit Oy:n toimesta. Valmistelija A-Konsultit Oy noudattaa työssä kunnanhallituksen 23.3.2022 tekemää päätöstä (tarkistettujen suunnitteluperiaatteiden tarkistukset). Lisäksi A-Konsultit Oy sai 28.11.2023 kunnanhallitukselta (maankäyttöjaoston ehdotuksen pohjalta) korjatun kaavaehdotuksen tarkistuksen suunnittelun tueksi vastauksia ja linjauksia esille nousseisiin kysymyksiin.

Kaavaprosessin vaiheet:

Pohjois-Paippisten osayleiskaava tuli vireille helmikuussa 2016. Osayleiskaavan laatimisessa on sovellettu uutta paikkatietopohjaisiin edullisuusvyöhykkeisiin perustuvaa menetelmää rakennusoikeuden mitoituksessa. Osayleiskaava oli myös alussa tarkoitus laatia oikeusvaikutteisena siten, että yleiskaava toimisi suoraan rakennusluvan perusteena (MRL 44 §). Osayleiskaavaluonnosta käsiteltiin maankäyttöjaostossa 21.11.2016. Osayleiskaavaehdotuksia käsiteltiin maankäyttöjaostossa 27.11.2017, 19.3.2018, 24.9.2018, 19.11.2018 sekä kunnanhallituksessa 12.2.2019.

Osayleiskaava lähetettiin takaisin valmisteluun viisi kertaa. Kaavan mitoitusta ja rakentamisalueiden laajuutta on kasvatettu osayleiskaavatyön aiemmissa vaiheissa kunnanhallituksen päätösten mukaisesti. Osayleiskaavaluonnoksessa uusia rakennuspaikkoja oli 383 kpl, ensimmäisessä ehdotuksessa (11/2017) 352 kpl, toisessa ehdotuksessa (3/2018) 389 kpl, kolmannessa ehdotuksessa (9/2018) 451 kpl ja nähtäville 25.2.-15.4.2019 menneessä osayleiskaava-ehdotuksessa 494 kpl.

Osayleiskaavaehdotuksesta (nähtävillä MRL:n mukaisesti 25.2.-15.4.2019) saatiin lausunnot mm. seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, HSL, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Porvoon museo, Sipoon rakennusvalvonta, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Sipoon vesi, Metsähallitus, Järvenpään kaupunki, Pornaisten kunta. Annetuissa lausunnoissa kaavaratkaisun arvioitiin mahdollistavan koko kunnan ja kaupunkiseudun tasolla arvioituna liian paljon asemakaava-alueiden ulkopuolelle sijoitettava uudisrakentamista. Erityisesti viranomaislausunnoissa tuotiin esille huoli kaavaratkaisun tuottaman yhdyskuntarakenteen kestävydestä, rakennuspaikkojen runsaasta



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

määrästä sekä rakentamisen sijoittumisesta kunnan olevien taajama-alueiden ulkopuolelle.

Osayleiskaavaehdotuksesta jätettiin yhteensä 51 muistutusta, joissa muutamassa oli allekirjoittajina useampia maanomistajia. 4 muistutusta tuli alueella toimivilta yhteisöiltä. Useiden maanomistajien allekirjoittamissa yhteiskirjelmissä korostui huoli sijainniltaan ohjeellisten ulkoilureittien liian yksityiskohtaiseksi koetusta esittämisestä kaavamateriaaleissa sekä Kaskelantien varrelle sijoittuvaan, yksityiseen hankkeeseen pohjautuvaan siirtolapuutarha-alueeseen kohdistunut kritiikki. Monet muistutuksista koskivat yksittäisille kiinteistöille osoitettua rakennuspaikkojen määrää tai paikkojen sijoittumista kiinteistöjen alueella. Muistutuksissa otettiin kantaa myös esimerkiksi erityisiä ympäristöarvoja sisältävien maa- ja metsätalousalueiden (MY-alueet) rajautumiseen eri osissa suunnittelualuetta.

Osayleiskaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet. Tarkemmin osayleiskaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä näihin annettuihin vastineisiin voi tutustua korjatun kaavaehdotuksen kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa.

Vuoden 2019 kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kunnan maankäyttöjaosto (8.4.2020) ja kunnanhallitus (20.4.2020) linjasivat korjatun kaavaehdotuksen laatimisesta hyväksymiensä, päivitettyjen suunnitteluperiaatteiden pohjalta. Erityisesti kaavan mitoitusta kehitettiin rakennuspaikkamäärältään maltillisempaan, Sipoon nykyisen yleiskaavan 2025 määrittelemään suuntaan.

Osayleiskaavasta järjestettiin työkokous Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 19.11.2020. Kokouksessa esiteltiin päivitettyt suunnitteluperiaatteet ja käytiin läpi kaavaehdotuksesta saatu palaute. ELY-keskus piti suunnitteluperiaatteita pääosin oikean suuntaisina, mutta osittain riittämättöminä tai ristiriitaisina mm. muuhun seudulliseen alueidenkäytön ohjaukseen nähden. Työkokouksessa saatu palaute huomioitiin korjatun kaavaehdotuksen laadinnassa aiemmin kunnanhallituksessa päätettyjen periaatteiden puitteissa ja kaavamateriaaleja täydennettiin.

Maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) hyväksymien suunnitteluperiaatteiden mukaisella kaavaratkaisulla pyrittiin vastaamaan merkittäviltä osin saatuun viranomaispalautteeseen. Rakennuspaikkojen mitoituskriteerit päivitettiin siten, että alueen kokonaismitoitus asettui kaavaluonnoksen (2016) ja Sipoon yleiskaava 2025:n mukaiselle tasolle. Hajarakentamisen määrää sekä kyläalueena (AT-2) osoitettavien alueiden laajuutta supistettiin kaavaratkaisussa. Uuden osayleiskaavaehdotuksen valmistelussa luovuttiin myös



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

pyrkimyksestä soveltaa MRL 44§:n mukaista mahdollisuutta myöntää alueelle rakennuslupia suoraan yleiskaavan pohjalta, koska saatujen lausuntojen pohjalta edellytyksiä tälle ei nähty riittäviksi. Mitoituksen poikkileikkausajankohtana sovellettiin kuitenkin edelleen vuotta 2000 kunnanvaltuuston aiemman linjauksen mukaisesti.

Maankäyttöjaosto (24.3.2021, 16.3.2022) käsitteli valmistunutta kaavaehdotusta kokouksissaan, ja päätti kuitenkin palauttaa kaavan valmisteluun. Jaoston ja edelleen kunnanhallituksen (28.3.2022) kantana oli, että hajarakentamisen määrää koskevaan viranomaispalautteeseen ei tule vastata kylän lievealueen (vyöhyke 3) tai haja-asutusalueen (vyöhyke 4) mitoitusta supistamalla, vaan näillä vyöhykkeillä tulee säilyttää vuonna 2019 nähtävillä olleen osayleiskaavaehdotuksen mitoitus. Muilta osin valmisteltavan kaavaratkaisun pohjana voidaan käyttää maankäyttöjaoston tarkentavan päätöksen (15.11.2022) mukaisesti vuoden 2021 valmisteluun palautettua kaavaehdotusta.

Korjattu kaavaehdotus 2023

Kaavaehdotus on päivitetty edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti talven 2022–2023 aikana. Uuden osayleiskaavaehdotuksen valmistelussa on huomioitu soveltuvin osin 25.2.–15.4.2019 nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet, ja näihin on vastattu laaditussa palauteraportissa.

Kaavaehdotuksen mukainen uusien rakennuspaikkojen määrä suunnittelualueella on 451 kpl. Jos kaikki uudet rakennuspaikat toteutuisivat, kasvaisi alueen väestö noin 1050 henkilöllä. Kaavan mitoitus on noin 21 % suurempi kuin Sipoon yleiskaava 2025:n mukainen kantatilamitoitus (372 rakennuspaikkaa).

Osoitetut rakennuspaikat toteutuvat vähitellen, yksittäisten maanomistajien tarpeiden mukaisesti. Maaseutumaisilla alueilla huomattava osuus kaavan sallimista rakennuspaikoista jää usein toteutumatta kaavan voimassaoloaikana. Kaavassa esitettyjen uusien rakennuspaikkojen toteutumisen on arvioitu jakautuvan noin 25 vuoden aikajänteelle, jolloin vuosittain alueella käynnistettäisiin keskimäärin enintään noin 18 omakotitalon rakentaminen.

Kaavaehdotukseen tehtyjen muutoksien johdosta korjattu osayleiskaavaehdotus asetetaan uudelleen ehdotuksena nähtäville MRL:n 32 § mukaisesti.

Lausunnonantajat:



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

Osayleiskaavan korjatusta ehdotuksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Väylävirasto
- Uudenmaan liitto
- Järvenpään kaupunki
- Keravan kaupunki
- Tuusulan kunta
- Pornaisten kunta
- Mäntsälän kunta
- Museovirasto
- Porvoon museo - Itä-Uudenmaan maakuntamuseo
- Sipoon vesi
- Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymä
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan / Sipoon Energia Oy
- Gasum Oy
- Metsäkeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Sipoon yrittäjät ry
- Sipoon seurakunnat



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023

- Västra Paipis Jaktförening rf

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja että Pohjois-Paippisten korjattu osayleiskaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen godkänna bemötandena till förslagetets utlåtanden och anmärkningar och lägga fram Norra Paipis delgeneralplaneförslag i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 32 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, kaavakartta
- Liite Bilaga 2 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, kaavamerkinnot
- Liite Bilaga 3 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, Kaavamääräykset ja -merkinnot
- Liite Bilaga 4 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, kaavaselostus
- Liite Bilaga 5 - Delgeneralplan för Norra Paipis, planeförslag, beskrivning
- Liite Bilaga 6 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, palauteraportti
- Liite Bilaga 7 - G26 Delgeneralplan för Norra Paipis, planförslag, responsrapport
- Liite Bilaga 8 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, mitoitusjärjestelmä
- Liite Bilaga 9 - G26 Delgeneralplan för Norra Paipis, planförslag, dimensioneringssystemet
- Liite Bilaga 10 - G26 Delgeneralplan för Norra Paipis, planförslag, dimensioneringssystemet
- Liite Bilaga 11 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, liittymätarkastelu-
väganslutningar
- Liite Bilaga 12 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, Rakennuspaikat ja
liittymätarkastelu
- Liite Bilaga 13 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, kaavaehdotus, Rakennuspaikat
kiinteistöittäin
- Liite Bilaga 14 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, käsittelyt 2013-2020



Sipoon kunta / Sibbo kommun

3/2023

28

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 78	10.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 255	22.08.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 23	01.03.2023

Tontin vuokraaminen Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 590 tontti 3 / Arrende av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 590 tomt 3, Betoco Asunnot Oy**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.08.2022 § 78**

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

Betoco Asunnot Oy on tarjoutunut vuokraamaan Kalliomäen asemakaava-alueen korttelin 590 tontin 3. Tontin pinta-ala on 2497 m² ja sillä on rakennusoikeutta 1850 k-m². Tontti on merkitty asemakaavassa Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-4). Alueelle voidaan sijoittaa myös palveluasumista.

Tontin hinta on 434 750 euroa ja vuosivuokra on 26 085 euroa. Tontin hinta ja vuokran suuruus perustuu ulkopuolisen arvioitsijan 5.4.2019 määrittämään markkina-arvoon (235 €/k-m²).

Betoco Asunnot Oy aikoo rakentaa tontille vapaahoitteisia omistusasuntoja kunnan määrittämän huoneistotyyppijakauman puitteissa. Hankkeen alustavien suunnitelmien mukaan tontille toteutuu 29 asuntoa käsittävä kerrostalo sekä kaksi autokatosta. Autopaikkoja on alustavien suunnitelmien mukaan 25 kpl. Hankkeen rakentaminen alkaa arviolta keväällä 2023. Hankkeen koordinaatiokokous on pidetty.

Betoco Asunnot Oy on toteuttanut Sipoossa aiemmin myös muita kohteita Söderkullassa.

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 2497 m² suuruisen kiinteistön K590T3, kiinteistötunnus 753-419-0004-1858 Betoco Asunnot Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun.

Tontin vuosivuokra on 26 085 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Vuokrasopimus tulee allekirjoittaa 30.11.2022 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntija,



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 78	10.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 255	22.08.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 23	01.03.2023

kaksi yhdessä, valmistelemaan ja allekirjoittamaan vuokrasopimus.

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen, att Sibbo kommun utarrenderar ett 2497 m2 stort fastigheten K590T3, fastighetsbeteckning 753-419-0004-1858 till Betoco Asunnot Oy eller för under bildning varande bolags räkning.

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 26 085 euro/år.
Arrendetid är 50 år.

Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.11.2022. I annat fall förfaller detta beslut.

Befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, att utarbeta och underteckna arrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 22.08.2022 § 255

Esittelijä / Föredragande Kunnanhallituksen puheenjohtaja / Kommunstyrelsens ordförande

Ehdotus / Förslag

Kunnanhallitus päättää, että Sipoon kunta vuokraa 2497 m2 suuruisen kiinteistön K590T3, kiinteistötunnus 753-419-0004-1858 Betoco Asunnot Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun.

Tontin vuosivuokra on 26 085 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Vuokrasopimus tulee allekirjoittaa 30.11.2022 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

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

Kommunstyrelsen beslutar att Sibbo kommun utarrenderar ett 2497 m2



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 78	10.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 255	22.08.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 23	01.03.2023

stort fastigheten K590T3, fastighetsbeteckning 753-419-0004-1858 till Betoco Asunnot Oy eller för under bildning varande bolags räkning.

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 26 085 euro/år. Arrendetid är 50 år.

Arrendeavtal måste undertecknas senast den 30.11.2022. I annat fall förfaller detta beslut.

Befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, att utarbeta och underteckna arrendeavtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.03.2023 § 23

912/10.00.02.02/2022

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

Sipoon kunta on päättänyt kunnanhallituksen päätöksellä 22.8.2022 § 255 vuokrata n. 2497 m²:n suuruisen kiinteistön K590T3, kiinteistötunnus 753-419-0004-1858 Betoco Asunnot Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun. Vuokrasopimuksen allekirjoitukselle on myönnetty kerran lisäaikaa (tonttipäällikön päätös 18.11.2022 § 140) 28.2.2023 saakka. Koska vuokrasopimusta ei allekirjoiteta määräaikaan mennessä, vuokrauspäätös raukeaa.

Betoco Asunnot Oy on ilmoittanut, että hanke ei ole käynnistynyt tämän hetkisestä markkinatilanteesta johtuvan asuntojen heikon kysynnän johdosta. Yritys on kuitenkin edelleen kiinnostunut ja halukas edistämään hanketta.

Markkinatilanteesta johtuen yhtiömuotoisten asuntotonttien kysyntä ei tällä hetkellä ole kovin suurta, joten uuden vuokrauspäätöksen tekeminen on mahdollista.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 78	10.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 255	22.08.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 23	01.03.2023

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta vuokraa 2497 m² suuruisen kiinteistön K590T3, kiinteistötunnus 753-419-0004-1858 Betoco Asunnot Oy:lle tai perustettavan yhtiön lukuun.

Tontin vuosivuokra on 26 085 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta.

Vuokrasopimus tulee allekirjoittaa 31.8.2023 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

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

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun utarrenderar ett 2497 m² stort fastigheten K590T3, fastighetsbeteckning 753-419-0004-1858 till Betoco Asunnot Oy eller för under bildning varande bolags räkning.

Arrendet som binds till levnadskostnadsindexet är 26 085 euro/år. Arrendetid är 50 år.

Arrendeavtal måste undertecknas senast den 31.8.2023. I annat fall förfaller detta beslut.

Befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten, två tillsammans, 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 Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 590 tontti 3 / Arrende av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 590 tomt 3, Betoco Asunnot Oy
Liite Bilaga 2 - Sijaintikartta, Tontin vuokraaminen Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 590 tontti 3 / Arrende av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 590 tomt 3, Betoco Asunnot Oy
Liite Bilaga 3 - Kartta vuokrattavasta alueesta, Tontin vuokraaminen Kalliomäen asemakaava-alueella, kortteli 590 tontti 3 / Arrende av tomt på Stenkulla detaljplaneområde, kvarter 590 tomt 3, Betoco Asunnot Oy



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 132	30.11.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 24	01.03.2023

RA8 Krokholmen II, ranta-asemakaavan muutos, kaavaehdotus / RA8 Ändring av stranddetaljplan för Krokholmen II, planförslag

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.11.2022 § 132

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 keskustaan on matkaa noin 20 km.

Alueelle laaditaan maanomistajan aloitteesta ranta-asemakaavan muutos. Maankäyttö- ja rakennuslain 74 § mukaan maanomistajalla on oikeus laatia omistamalleen kiinteistölle ranta-asemakaava tai sen muutos tietyin säännöksessä määritellyin ehdoin. Ranta-asemakaavan käynnistämisestä on laadittu kunnan ja maanomistajan välinen kaavoituksen käynnistämissopimus. Ranta-asemakaava 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-asemakaavan 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-asemakaavan 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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 132	30.11.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 24	01.03.2023

§ 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 / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.03.2023 § 24

1415/10.02.03/2022

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

Kaavaluonnosaineisto on ollut nähtävillä 15.12.2022-20.1.2023 välisen ajan ja siitä on pyydetty viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksesta saatiin Uudenmaan ELY-keskuksen ja Porvoon Museon lausunnot. Lisäksi yksi mielipide tuli myöhässä annetusta ajasta. Kaavanlaatija on antanut lausunnoista ja mielipiteestä vastineet.

Lausuntojen pohjalta kaavaehdotukseen on tehty seuraavat tarkistukset ja muutokset:

Kaavaan on korjattu sisäjärven termiksi kluuvijärvi. Kluuvijärvi on merkitty kaavaehdotuksessa luonnonsuojelualueena (SL). Metsäalue MY-3 - määräykseen on lisätty alueen kuvaus uhanalaisena kangasmetsätyypin arvokkaana alueena ja luo-10-rajaus on ulotettu koko MY-3 alueelle. M-3 alueelle on lisätty maisematyölupavaatimus 50 m lähemmäksi vesistöjen rantoja koskien metsänkäsittelyjä. Kaavan vaikutusten arviointia on täydennetty kaavaselostukseen ja luontoselvitykseen. Kaavamääräyksiin on lisätty määräys harmaiden jäte- ja hulevesien ohjaamisesta tulvariskikorkeudet huomioiden.

Lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisiä korjauksia kunnan sisäisen tarkastelun tuloksena.

Esittelijä / Föredragande

Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että RA8 Krokholmen II ranta-asemakaavan muutoksen 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.



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 132	30.11.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 24	01.03.2023

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för RA8 ändringen av stranddetaljplan för Krokholmen II 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 / Bilagor

Liite Bilaga 1 RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutoksen kaavaehdotus - kaavakartta
Liite Bilaga 2 RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutoksen ehdotus - kaavaselostus
Liite Bilaga 3 RA8 Krokholmen II ranta-asetakaavan muutoksen ehdotus - kaavaselostuksen liitteet



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 25

01.03.2023

Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.03.2023 § 25

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 - Viranhaltijapäätökset 2.2.-23.2.2023

Liite Bilaga 2 - Helmikuun 2023 aikana vahvistetut kiinteistönluovutukset



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 26

01.03.2023

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.03.2023 § 26

Ehdotus / Förslag	Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi Delgivningarna antecknas för kännedom.
Päätös / Beslut	Ilmoitusasioita ei ollut. Det fanns inga delgivningar.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 19, § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 25, § 26

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.