

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

Aika / Tid 10.05.2023 klo 17:00 - 21:49**Paikka / Plats** Juhlatalo 1. krs Brander-sali, Vanha Vesitorninmäki 1 / Festsalen 1 vån.,
Brandersalen, Gamla vatten**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 46	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet laglighet och beslutförhet	5
§ 47	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	6
§ 48	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	7
§ 49	Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräala kiinteistöstä 753- 414-0002-0007 GUNNARS II / Inköp av fast egendom, outbrutna område av fastigheter 753-414-0002-0007 GUNNARS II	8
§ 50	Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräala kiinteistöstä NYTORP 753-408-0006-0092 / Inköp av fast egendom, outbrutna område av fastigheter NYTORP 753-408-0006-0092	10
§ 51	Rakentamiselveloitteen määräajan pidentäminen Sipoonlahden liikealueella, kortteli 101 tontti 10 753-414-0003-0152 / Förlängning av byggnadsförpliktelse på Sibbovikens affärsområde, kvarter 101 tomt 10 753-414-0003	12
§ 52	Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja määräala kiinteistöstä 753-412-0001-0055 ÅBACKA / Inköp av fast egendom fastigheten 753-412-0004- 0009 ÅBACKA I och outbrutna område av fastigheter 753-412- 0001-0055 ÅBACKA	14
§ 53	S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava, hyväksyminen / S20 Detaljplan för Söderkulla gårds bostadsområde, godkännande	17
§ 54	N61 Brobörentien kaavamuutos, hyväksyminen / N61 Brobölevägen detaljplaneändring, godkännande	29
§ 55	TM1 Puu-Talman asemakaava, hyväksyminen / Detaljplan för Trä-Tallmo, godkännande	33
§ 56	NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, hyväksyminen / NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande	41
§ 57	Sipoon yleiskaavan, G28, rakennemallivaihtoehtojen nähtävälle asettaminen / Framläggandet av strukturmodellalternativer av Generalplan för Sibbo, G28	77
§ 58	Sipoon kunnan lausunto Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelman MAL 2023 -luonnoksesta sekä sen vaikutusten arviointiselostuksesta	80



§ 59	Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	92
§ 60	Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasääntö, yleinen osa / Verksamhetsstadga för sektorn för samhälle och miljö, allmän del	93
§ 61	Ilmoitusasiat / Delgivningar	95
§ 62	Maankäyttöjaoston ylimääräinen kokous 23.5.2023 / Markanvändningssektionens extraordinarie sammanträde 23.5.2023	96



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Rantala Juhani	17:00 - 21:49	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:00 - 21:49	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Tarvainen Ritva	17:00 - 21:49	jäsen/medlem	
	Lindroos Rasmus	17:00 - 21:49	jäsen/medlem	
	Sinda Jarkko	17:00 - 21:49	jäsen/medlem	
	Oljemark Karl-Erik	17:00 - 21:49	jäsen/medlem	
	Åkerfelt Tanja	17:00 - 21:49	jäsen/medlem	
Muu/ Övriga	Lindqvist Kaj	17:00 - 21:49	kh. puheenjohtaja / kst. ordförande	
	Virtanen Tapio	17:00 - 21:49	kh:n edustaja/kst:s representant	
	Väänänen Vili	17:00 - 21:49	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Siren Lari	17:00 - 21:49	esittelijä/föredragande	
	Eloranta Katja	17:00 - 21:49	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	
	Lyytinen Jarkko	17:00 - 21:49	asiantuntija/sakkunnig	
	Lääti Maija	17:00 - 17:39	asiantuntija/sakkunnig	§ 46 - 52
	Tiittanen Niina	17:00 - 18:37	asiantuntija/sakkunnig	§ 46 - 57
	Söderholm Dennis	17:00 - 21:49	asiantuntija/sakkunnig	
	Hölttä Jenny	17:00 - 18:37	asiantuntija/sakkunnig	§ 46 - 52
	Arponen Jani	17:00 - 21:19	asiantuntija/sakkunnig	§ 46 - 58

Allekirjoitukset
Underskrift

Juhani Rantala

Katja Eloranta

puheenjohtaja
ordförandepöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsittelyt asiat
Ärenden

§ 46 - 62

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokoll elektroniskt
justerat

Tanja Åkerfelt

Jarkko Sinda



pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

Pöytäkirjan nähtävilläpito
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
19.5.2023 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.om. 19.5.2023.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 46

10.05.2023

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 46**

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

§ 47

10.05.2023

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 47**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Tanja Åkerfelt ja Jarkko Sinda.

Till protokolljusterare valdes Tanja Åkerfelt och Jarkko Sinda.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 48

10.05.2023

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 48****Päätös / Beslut**

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan, sillä muutoksella järjestykseen, että asia 8 "NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, hyväksyminen", käsitellään asiana 11.

Markanvändningssektion beslöt enhälligt godkänna föredragningslistan med den ändringen till ordningsföljden att ärende 8 "NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande", behandlas som ärende 11.

**Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräala kiinteistöstä 753-414-0002-0007 GUNNARS II /
Inköp av fast egendom, outbrutna område av fastigheter 753-414-0002-0007 GUNNARS II****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 49**

442/10.00.01.05.00/2023

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija Mika Lehtonen
mika.lehtonen(at)sipoo.fi

Kunta on neuvotellut määräalan ostosta kiinteistöstä 753-414-0002-0007 GUNNARS II. Neuvoteltu määräala on omajainen palsta, jonka alue on varattu Sipoo 2025 yleiskaavassa merkinnällä TP. Merkinnällä on osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet sekä niihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet ja liikenneväylät. Palstan pinta-ala on noin n. 1,4 ha, josta noin puolet metsää ja puolet peltoa.

Määräala on rakennettu ja sillä sijaitsee vuonna 1987 valmistunut vapaa-ajan asunto ja lämmin talousrakennus. Ostettava määräala rajautuu kolmelta ilmansuunnalta kunnan omistamaan maaomaisuuteen.

Kunta on teettänyt kiinteistön arvosta hinta-arvion alueella toimivalla kiinteistövälittäjällä. Arvioon perustuen kunta on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen, jonka myyjä on hyväksynyt. Hinnassa on huomioitu GUNNARS II kiinteistön rakennusten purkukustannuksia ja myyjän oikeus pitää kiinteistöä hallinnassaan kaksi vuotta kaupanteosta. Erillisellä päätöksellä hallinta-aikaa voidaan pidentää enintään kaksi kertaa, kuten kunnanhallitus on päättänyt §390 19.12.2022. Kiinteistö luovutetaan tyhjennettynä ilman irtainta omaisuutta. Kauppaan ei sisälly osuuksia yhteisiin alueisiin.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella maankäyttöjaostolla on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta 300 000 euroon saakka.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää, että Sipoon kunta ostaa noin 1,4 ha suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-414-0002-0007 GUNNARS II hintaan 180 000 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.10.2023, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan neuvottelemaan muista kaupan ehdoista sekä laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirja. Jos kauppa suoritetaan kiinteistönvaihdannan sähköisessä palvelussa, valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen beslutar att Sibbo kommun köper ett obruted område av fastigheten 753-414-0002-0007 GUNNARS II med en areal på



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 49

10.05.2023

cirka 1,4 ha till priset 180 000 euro. Köpebrevet ska undertecknas senast 31.10.2023, annars upphör detta beslut att gälla utan särskilt meddelande.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna befullmäktigas att förhandla om köpevillkoren samt att göra upp köpebrevet och underteckna det. Om köpet genomförs i den elektroniska fastighetsöverlåtelsejänsten, befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperten att ensam underteckna köpebrevet

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 Kartta ostettavasta määräalasta, Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräala kiinteistöstä 753-414-0002-0007 GUNNARS II / Inköp av fast egendom, outbrutna område av fastigheter 753-414-0002-0007 GUNNARS II

Liite Bilaga 2 Sijaintikartta, Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräala kiinteistöstä 753-414-0002-0007 GUNNARS II / Inköp av fast egendom, outbrutna område av fastigheter 753-414-0002-0007 GUNNARS II



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 50

10.05.2023

Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräala kiinteistöstä NYTORP 753-408-0006-0092 / Inköp av fast egendom, outbrutna område av fastigheter NYTORP 753-408-0006-0092

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 50

310/10.00.01.05.00/2023

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija Mika Lehtonen,
mika.lehtonen(at)sipoo.fi

Kunta on neuvotellut määräalan ostosta kiinteistöstä 753-408-0006-0092 NYTORP. Neuvoteltu määräala on omarajainen rakentamaton palsta ja sen pinta-ala on noin n. 2,63 ha noin puolet metsää ja puolet peltoa. Kiinteistön määräala on varattu Sipoo 2025 yleiskaavassa TP -alueeksi. Merkinnällä on osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet sekä niihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet ja liikenneväylät. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Ostettava määräala rajautuu pohjoisesta Porvoonväylään (valtatie 7), idästä ja osittain lännestä kunnan maaomaisuuteen. Kiinteistön määräala on rakennettavuudeltaan pääosin sen kaltaista joka voisi palvella hyvin alueen suunniteltua kehitystä.

Kunta on tehnyt kiinteistön määräalasta ehdollisen ostotarjouksen 110 001 euroa, jonka omistajat ovat hyväksyneet. Myyjä pidättää määräalan vuokrattuihin peltoihin hallintaoikeuden 31.12.2023 asti. Kauppaan ei sisälly osuuksia yhteisiin alueisiin.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää, että Sipoon kunta ostaa noin 2,63 ha suuruisen määräalan kiinteistöstä 753-408-0006-0092 NYTORP hintaan 110 001 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.10.2023, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillistä ilmoitusta.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan neuvottelemaan muista kaupan ehdoista sekä laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirja. Jos kauppa suoritetaan kiinteistönvaihdannan sähköisessä palvelussa, valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen beslutar att Sibbo kommun köper ett obruted omrodet av fastigheten NYTORP 753-408-0006-0092 med en areal på cirka 2,63 ha till priset 110 001 euro. Köpebrevet ska undertecknas senast 31.10.2023, annars upphör detta beslut att gälla utan särskilt meddelande.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna befullmäktigas att förhandla om köpevillkoren samt att göra upp



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 50

10.05.2023

köpebrevet och underteckna det. Om köpet genomförs i den elektroniska fastighetsöverlåtelsejänsten, befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperten att ensam underteckna köpebrevet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 Kartta ostettavasta määräalasta, Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräala kiinteistöstä NYTORP 753-408-0006-0092 / Inköp av fast egendom, outbrutna område av fastigheter NYTORP 753-408-0006-0092

Liite Bilaga 2 Sijaintikartta, Kiinteän omaisuuden ostaminen, määräala kiinteistöstä NYTORP 753-408-0006-0092 / Inköp av fast egendom, outbrutna område av fastigheter NYTORP 753-408-0006-0092



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 51

10.05.2023

Rakentamisvelvoitteen määräajan pidentäminen Sipoonlahden liikealueella, kortteli 101 tontti 10 753-414-0003-0152 / Förlängning av byggnadsförpliktelse på Sibbovikens affärsområde, kvarter 101 tomt 10 753-414-0003

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 51

417/10.00.02.00/2023

Valmistelija / Beredare: Vt. Tonttipäällikkö / Tf. Tomtchef Maija Läätö, maija.laati(at)sipoo.fi

Päätös koskee K 8B Hiekkamäentie (2.vaihe) ja Etelä-Pähkinälehtö-nimisen asemakaava-alueen korttelin 101 tonttia 10, kiinteistötunnus 753-414-0003-0152, jonka Sipoon kunta on myynyt 29.4.2019 allekirjoitetulla kauppakirjalla Oy Niem Ab:lle. Kauppakirjan ehdoissa on kolmen vuoden rakentamisvelvoite ja vallintarajoitus rakentamattomalle tontille. Tontille on tarkoitus rakentaa ulosvuokrattavia toimitiloja.

Oy Niem Ab:lle on Tonttipäällikön päätöksellä 30.6.2022 § 87 myönnetty lisäaikaa rakentamiselle 29.4.2023 saakka. Päätöksen mukaan 29.4.2023 jälkeen voidaan myöntää vielä vuosi lisäaikaa erillisellä hakemuksella ja päätöksellä mikäli hankkeelle on myönnettu rakennuslupa. Hankkeesta on jätetty rakennuslupahakemus, jonka mukainen rakennus olisi selvästi pienempi, kuin mitä asemakaava tontille sallisi. Yhtiöllä on kuitenkin tarkoitus hakea lupaa suuremmalle rakennukselle. Oy Niem Ab on pyytänyt lisäaikaa varsinaisen rakennusluvan hakemiselle 29.4.2024 saakka sekä rakentamisvelvoiteajan pidennystä 29.4.2025 saakka perustuen nykyiseen korkeaan inflaatioon ja yleiseen taloustilanteeseen sekä korona-aikana hidastuneeseen hankkeen edistämiseen. Anottavalla lisäajalla pyritään mahdollistamaan tontin rakentaminen asemakaavan mukaisesti.

Kauppakirjaan on virheellisesti merkitty vallinnanrajoitus rakentamattomalle tontille, vaikka kunnan tontinluovutusperiaatteiden mukaan tarjouskilpailulla myytäviin tontteihin ei tällaista rajoitusta käytetä. Vallinnanrajoitus on siksi tasapuolisuuden vuoksi syytä poistaa tontilta.

Todettakoon, että Oy Niem Ab on hakemuksessaan pyytänyt myös sopimussakon poistoa tai kohtuullistamista. Tämä asia käsitellään myöhempanä ajankohtana erillisenä asiana.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Oy Niem Ab:n rakentamisvelvoitteen määräaikaa pidennetään 29.4.2024 asti. Valtuutetaan tonttipäällikkö päättämään määräajan pidentämisestä 29.4.2025 asti, mikäli hankkeelle on 29.4.2024 mennessä myönnetty rakennuslupa. Rakentamisvelvoitteeseen liitetään kauppakirjan mukainen sopimussakko, joka erääntyy maksettavaksi 29.4.2024 mikäli hankkeelle ei siihen mennessä ole myönnetty asemakaavan mukaista rakennuslupaa. Edellä mainitusta rakentamisvelvoitteen pidentämisestä laaditaan erillinen



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 51

10.05.2023

sopimus. Sopimus tulee allekirjoittaa 30.9.2023 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ja kauppakirjan mukainen sopimussakko erääntyy maksettavaksi. Tontti vapautetaan kauppakirjan kohdan 7. mukaisesta rakentamattoman tontin vallintarajoituksesta.

Valtuutetaan tonttipäällikkö laatimaan ja allekirjoittamaan rakentamisvelvoitteen pidentämistä koskeva sopimus.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att byggnadsförpliktelse av Oy Niem Ab förlängs till 29.4.2024. Befullmäktigas tomtchefen att besluta förlängning av byggnadsförpliktelsen till 29.4.2025, om projektet har byggnadslov 29.4.2024. Till byggnadsförpliktelsen är knuten avtalsvite enligt köpebrevet. Avtalsvite förfaller till betalning 29.4.2024 om projektet inte har haft bygglov enligt detaljplane. Ett separat avtal kommer att upprättas för ovan nämnda förlängning av byggnadsförpliktelsen. Avtalet måste undertecknas senast den 30.9.2023. Annars förfaller detta beslut och avtalsviten enligt köpebrevet förfaller till betalning.

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

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisellä korjauksella.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniskt korrigerande.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - hakemus rakentamisvelvoitteen määrääjän pidentämisestä 753-414-0003-0152 Oy Niem Ab



Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja määräala kiinteistöstä 753-412-0001-0055 ÅBACKA / Inköp av fast egendom fastigheten 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och outbrutna område av fastigheter 753-412-0001-0055 ÅBACKA

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 52

430/10.00.01.05.00/2023

Valmistelija / Beredare: maankäyttöasiantuntija Mika Lehtonen,
mika.lehtonen(at)sipoo.fi

Kunta on neuvotellut kiinteistön 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja omarajaisen palstan ostosta kiinteistöstä 753-412-0001-0055 ÅBACKA.

Kiinteistö ÅBACKA I on rakentamaton, sen pinta-ala on noin n. 23,94 ha noin puolet metsää ja puolet peltoa. Kiinteistön määräala on varattu Sipoo 2025 yleiskaavassa pääosin A-alueeksi ja osin MTH-alueeksi. Kiinteistö rajautuu kaakkoisreunasta Pornaistentiehen (tie 1494) ja luonaisreunalta osin kunnan maaomaisuuteen. Kiinteistön halkaisee pituussuuntaisesti 110kW ilmajohto. Kiinteistön hinnaksi on sovittu 284 000 euroa.

Kiinteistön ÅBACKA määräala on rakentamaton omarajainen palsta, sen pinta-ala on noin n. 5,91 ha peltoa. Kiinteistön määräala on varattu Sipoo 2025 yleiskaavassa A-alueeksi. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi taajamatoimintoja varten. Määräala rajautuu kaakkoisreunasta osin Pornaistentiehen (tie 1494) ja lounaisreunasta osin kunnan asemakaava-alueeseen. Määräalan hinnaksi on sovittu 255 000 euroa.

Kunta on tehnyt alueista ehdollisen yhteisen ostotarjouksen 539 000 euroa, jonka omistajat ovat hyväksyneet. Myyjä pidättää hakkuuoikeuden kiinteistön ÅBACKA I metsäalueisiin viideksi vuodeksi ja kaikkiin luovutettaviin peltoihin hallintaoikeuden 31.12.2023. Määräalan luovutukseen kiinteistöstä ÅBACKA ei sisälly osuuksia yhteisiin alueisiin.

Päätösvalta: Sipoon kunnan voimassa olevan hallintosäännön perusteella maankäyttöjaostolla on oikeus päättää kiinteänomaisuuden ostamisesta 300 000 euroon saakka ja kunnanhallituksella on oikeus päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta 1 000 000 euroon saakka.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta ostaa kiinteistön 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja määräalan kiinteistöstä 753-412-0001-0055 ÅBACKA hintaan 539 000 euroa. Yhteensä pinta-alat noin 29,85 ha. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.10.2023 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillisiä päätöksiä.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan neuvottelemaan muista kaupan ehdoista sekä laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirja. Jos kauppa suoritetaan



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 52

10.05.2023

kiinteistönvaihdannan sähköisessä palvelussa, valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun köper fastigheten 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och ett obruted omrodet av fastigheten 753-412-0001-0055 ÅBACKA till priset 539 000 euro. Totalt areal är ungefär 29,85 ha. Köpebrevet ska undertecknas senast 31.10.2023, annars upphör detta beslut att gälla utan särskilt meddelande. Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna befullmäktigas att förhandla om köpevillkoren samt att göra upp köpebrevet och underteckna det. Om köpet genomförs i den elektroniska fastighetsöverlåtelsejänsten, befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperterna att ensam underteckna köpebrevet.

Esittelijän muutettu ehdotus / Föredragandens ändrade förslag

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta ostaa kiinteistön 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja määräalan kiinteistöstä 753-412-0001-0055 ÅBACKA hintaan 539 000 euroa. Yhteensä pinta-alat noin 29,85 ha. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.10.2023 mennessä, muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa ilman erillisiä päätöksiä.

Maankäyttöjaosto edellyttää, että kaupanteon yhteydessä varmistetaan, että kiinteistöllä harjoitettu metsätalous toteutetaan kestävästi, ilman laajoja avohakkuita ja mahdollisten kaadettujen puiden tilalle istutetaan uudet taimet.

Tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valtuutetaan neuvottelemaan muista kaupan ehdoista sekä laatimaan ja allekirjoittamaan kauppakirja. Jos kauppa suoritetaan kiinteistönvaihdannan sähköisessä palvelussa, valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri tai maankäyttöasiantuntija yksin allekirjoittamaan kauppakirja.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att Sibbo kommun köper fastigheten 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och ett obruted omrodet av fastigheten 753-412-0001-0055 ÅBACKA till priset 539 000 euro. Totalt areal är ungefär 29,85 ha. Köpebrevet ska undertecknas senast 31.10.2023, annars upphör detta beslut att gälla utan särskilt meddelande.

Markanvändningsenheten kräver att det i samband med köpet säkerställs att skogsbruket på fastigheten bedrivs på ett hållbart sätt utan omfattande kalhyggen och att nya plantor planteras i stället för de träd som eventuellt avverkas.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperterna befullmäktigas att förhandla om köpevillkoren samt att göra upp



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 52

10.05.2023

köpebrevet och underteckna det. Om köpet genomförs i den elektroniska fastighetsöverlåtelsejänsten, befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperten att ensam underteckna köpebrevet.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens ändrade förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 Kartta ostettavasta kiinteistöstä ja määräalasta, Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja määräala kiinteistöstä 753-412-0001-0055 ÅBACKA / Inköp av fast egendom fastigheten 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och outbrutna område av fastigheter 753-412-0001-0055 ÅBACKA

Liite Bilaga 2 Sijaintikartta, Kiinteän omaisuuden ostaminen, Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-412-0004-0009 ÅBACKA I ja määräala kiinteistöstä 753-412-0001-0055 ÅBACKA / Inköp av fast egendom fastigheten 753-412-0004-0009 ÅBACKA I och outbrutna område av fastigheter 753-412-0001-0055 ÅBACKA



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 388	19.12.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 53	10.05.2023

S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaava, hyväksyminen / S20 Detaljplan för Söderkulla gårds bostadsområde, godkännande

15/10.02.03/2019

MAAJAOS § 13

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 11.2.2019Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Aino Kuusimäki,
aino.kuusimaki(at)sipoo.fi**Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

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

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

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Kaavatyön tavoitteet ja lähtökohdat

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

Kaavatyö sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2018-2021.

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



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 388	19.12.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 53	10.05.2023

Suunnittelualueeseen kuuluu n. kilometrin pituinen osuus Söderkullantietä, joka voidaan kaavan myötä muuttaa kaduksi. Toteutuessaan kaava-alue muodostaa pohjoisen sisäänkäynnin Söderkullan taajama-alueelle yhdessä Hansaksen alueen kanssa.

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

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

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

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

Kaavaluonnosmateriaali

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

Sipoonjoki, peltoaukea ja rantaniitty muodostavat uuden asuinalueen keskeisen



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 388	19.12.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 53	10.05.2023

virkistysympäristön ja maisematilan, johon avautuu katujen suuntaisia näkymiä rakenteen sisäosista saakka. Korkeuserojen ansiosta Söderkullantietä on näkymäyhteys laaksoon läntisimmän kokoojakadun risteyksestä. Puropainannetta kehitetään viihtyisänä vesiaiheena, ja rantaan on tarkoitus mahdollistaa venepaikkoja.

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

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

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

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

Liitteet / Bilagor

Liite 1/13. § MAAJAOS: Viitesuunnitelma



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 388	19.12.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 53	10.05.2023

Liite 2/13. § MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostus liitteineen

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

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

Tf. utvecklingsdirektörens förslag

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

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 64

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Niina Tiittanen,
niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.2.2019. Hanke on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2018–2021 perusteella.

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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 388	19.12.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 53	10.05.2023

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

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

Kaavatyön tavoitteet

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

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Kaavaluonnoksen rakenne

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

Suunnitteluperiaatteena on luoda viihtyisä asuinalue. Tämä saavutetaan mm. sijoittamalla rakennuksen sivu kiinni katuun, jolloin kaikille tonteille



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 388	19.12.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 53	10.05.2023

muodostuu iso, vapaa piha-alue. Vaihtelevasti pihvoja tai katualueita reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja.

Sipoonjoen ranta-alue jää ensimmäisestä kaavaluonnoksesta poiketen rakentamattomaksi.

Suunnittelualueen laajuus on noin 13,2 hehtaaria. Rakennusoikeutta on osoitettu suunnittelualueelle alustavasti 8133 k-m², joista 6077 k-m² AO-kortteleihin ja 2056 k-m² AP-kortteleihin. Alueella ei ole ennestään rakennuskantaa. Laajat, rakentamattomaksi jäävät virkistys- ja peltoalueet huomioiden aluetehokkuus on $e^a = 0,05$. Rakentamiselle osoitettua maapinta-alaa on noin 3 ha. Erilaisia viher- ja peltoalueita on noin 6,8 ha, eli yli puolet kaava-alueen pinta-alasta. Söderkullantietä muuttuu kaduksi n. 820 m matkalta yhteensä 2,6 ha. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 150–200 asukkaalle.

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

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 388	19.12.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 53	10.05.2023

- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat rf
- Sipoon Omakotiyhdistys ry
- Sibbo lokalavdelning av Nylands svenska producentförbund

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

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Söderkullan kartanon asemakaavan, kaava S20, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan för Söderkulla gård bostadsområde, plan S20, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisillä korjauksilla.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 30.11.2022 § 133

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

Asemakaavan valmistelu

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

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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 388	19.12.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 53	10.05.2023

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

- Söderkullan kartanon ja kartanon lähimpien tonttien välistä etäisyyttä on pidennetty poistamalla kaksi tonttia, jolloin väliin jää luonnoksesta poiketen vielä leveämpi viherkaistale.
- Asuinalueelta lisätty polku pulkkamäkeen ja yhä kartanolle, mikä nivoo alueita yhteen.
- Muutettu rinteisen korttelin käyttötarkoitusta AO-alueesta AP-alueeksi siten, että kortteliin voidaan järjestää useamman vaikeasti toteuttavan liittymän sijaan yksi turvallinen liittymä kadun tasaiselta kohdalta.
- Lisätty ohjeellinen alue yhteistä jätteiden kierrätyspistettä varten, mikä parantaisi toteutuessaan alueen liikenneturvallisuutta huomattavasti sekä edistäisi nyt ja lähivuosina omakotitaloja koskevien kierrätysvaatimusten täyttämistä.
- Alueen nimistö on päätetty nimistötoimikunnan kokouksessa 5.10.2022. Luonnoksesta poiketen nimistöön on haluttu lisätä laajemmin kartanon historiaan liittyviä henkilöitä ja toimintoja.
- Pellon laitaa, Tigerstedtinpuistoon, on lisätty aluevaraus asukkaiden palstaviljelyä varten. Puistoon on lisätty leikkialue.

Lisäksi on tutkittu tarkemmin rakennusten sijoittelua viihtyisien piha-alueiden sekä aurinkoenergian hyödyntämisen näkökulmasta.

Tehdyt muutokset esitellään kaavaselostuksessa tarkemmin.

Asemakaavan rakenne

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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 388	19.12.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 53	10.05.2023

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

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

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

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

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

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

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

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 388	19.12.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 53	10.05.2023

markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 19.12.2022 § 388**

Esittelijä / Föredragande Talousjohtaja / Ekonomidirektör Kivilevo Pekka

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää asettaa S20 Söderkullan kartanon asuinalueen asemakaavan aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget till detaljplan för S20 Söderkulla gårds bostadsområde, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 53**

1410/10.02.03/2021

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

Kaavoitusprosessin vaihe



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 388	19.12.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 53	10.05.2023

Asemakaavaehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 12.1.-13.2.2023.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Sipoon Vesi -liikelaitos, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Sipoon Energia Oy, Sipoon kunnan ympäristövalvonta, Sipoon kunnan rakennusvalvonta, Sipoon kunnan liikuntapalvelut, Sipoon kotiseutuyhdistys, Sipoon rakennusperinne ry, Sipoon luonnonsuojelijat, Rosk'n'roll, Väylä ja HSL. Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, rakennusvalvontaviranomainen, ympäristönsuojeluviranomainen ja Porvoon museo. Sipoon kunnan liikuntapalveluiden kanssa käytiin sisäinen neuvottelu koiraladun tulevista sijaintivaihtoehdoista. Kaavaehdotuksesta saatiin yksi kaava-alueen nimistöä koskeva muistutus.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu hyväksyttäväksi vietävä asemakaava-aineisto.

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan ratkaisu on pysynyt kaavaehdotuksen (päiväty 30.11.2022) kaltaisena. Kaavaselostusta on täydennetty lähinnä kaavaprosessin viimeisimpiin vaiheisiin liittyvien tietojen osalta. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin sekä kaavaselostukseen on tehty muutamia täydennyksiä ja korjauksia saatujen lausuntojen pohjalta. Rakennustapaohjetta on päivitetty ja kaavan toteuttamista ohjaava rakennusmassat huomioiva melumallinnus laadittu.

Kaavaan tehtyt muutokset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan teknisiä korjauksia, jotka eivät muuta kaavan kokonaisratkaisua.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:
1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä
2) esittää asemakaavan ja siihen liittyvät rakennustapaohjeet



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 64	08.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 133	30.11.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 388	19.12.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 53	10.05.2023

kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

- 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt
- 2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen och till den hörande byggsättsanvisningar.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - S20 Söderkullan kartanon asuinalue, hyväksyminen - kaavakartta
- Liite Bilaga 2 - S20 Söderkullan kartanon asuinalue, hyväksyminen - kaavaselostus
- Liite Bilaga 3 - S20 Söderkullan kartanon asuinalue - kaavaselostuksen liitteet
- Liite Bilaga 4 - S20 Söderkullan kartanon asuinalue, hyväksyminen - havainnekuva



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 67	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 229	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 54	10.05.2023

N61 Brobörentien kaavamuutos, hyväksyminen / N61 Brobölevägen detaljplaneändring, godkännande

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.06.2022 § 67

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

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö on käynnistynyt ELY-keskuksen ja Sipoon kunnan yhteistyönä ja se sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan 2022-24. Kaava kuulutettiin vireille 5.5.2022.

Asemakaavan muutos noudattaa aluerajauksiltaan tehtyä tiesuunnitelmaa ja koskee sitä aluetta joka on aikaisemmin asemakaavoitettu.

Kaavatyö ei ole vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanhallitus. Kaava valmistellaan suoraan ehdotukseksi. Kaavaehdotus asetetaan kunnanhallituksen päätöksellä nähtäville 30 päiväksi.

Lukuisista onnettomuuksista tunnettu Öljytien ja Brobörentien risteys on ELY:n parannettavien kohteiden listalla, joka koskee vuosia 2021-2024. Kuntalaisaloite risteyksen liikenneturvallisuuden parantamiseksi on saapunut kuntaan 8.9.2015. Kaavatyön pohjana toimiva tiesuunnitelman suunnittelu on kuulutettu aloitettavan keväällä 2021 ja tiesuunnitelmaluonnoksia on esitelty syksyllä 2021 Finmap-infran tietoverkossa.

Kaavatyön tavoitteet

Laadittavan asemakaavamuutoksen keskeinen tavoite on osoittaa tiealuevaraus kevytliikenneväylää ja alikulkua varten Öljytien/Keravantien ja Brobörentien risteyksen koillispuolen asemakaavoitetulle alueelle ELY-keskuksen tiesuunnitelman mukaan tieliikenneturvallisuuden parantamiseksi.

Risteykseen on suunnitteilla valo-ohjaus sekä kevyen liikenteen toteuttaminen eritasossa nelihaaraisen tasoliittymän liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Kaavahanke mahdollistaa tiesuunnitelman toteuttamisen.

Kaavoitusprosessin vaihe

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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 67	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 229	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 54	10.05.2023

Lausunnonantajat, asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto / liikenne
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Sipoon energia Oy
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Porvoon Museo

Liitteet / Bilagor

Liite 1 Asemakaavaehdotuskartta ja kaavamääräykset

Liite 2 Asemakaavaehdotuksen selostus

Liite 3 Asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Öljytien ja Brobörentien risteyksen asemakaavamuutoksen ehdotus astetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 § mukaisesti nähtäville ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att den beslutar lägga fram förslaget till detaljplaneändring för korsningen mellan Oljevägen och Brobölevägen i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisillä korjauksilla.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 67	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 229	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 54	10.05.2023

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 20.06.2022 § 229

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää, että Öljytien ja Brobörentien risteyksen asemakaavamuutoksen ehdotus astetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 § mukaisesti nähtäville ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Kommunstyrelsen beslutar lägga fram förslaget till detaljplaneändring för korsningen mellan Oljevägen och Brobölevägen i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 54

549/10.02.03/2022

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö Jarkko Lyytinen,
jarkko.lyytinen@sipoo.fi

Kaavoitusprosessin vaihe

Asemakaavaehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 1.7 – 2.9.2022.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Sipoon energia, Porvoon Museo, Sibbo lokalavdelning av Nylands svenska producentförbund, Uudenmaan ELY-keskus, Fingrid Oyj, Gasgrid Finland Oy, Sipoon kunnan rakennusvalvonta, Sipoon kunnan Ympäristönsuojelu, Sipoon vesilaitos, Sipoon kunnan kuntatekniikka. Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon Museo ja Fingrid. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen palauteraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä nro 5.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 67	08.06.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 229	20.06.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 54	10.05.2023

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu hyväksyttäväksi vietävä asemakaava-aineisto.

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan ratkaisu on pysynyt kaavaehdotuksen (päiväty 8.6.2022) kaltaisena.

Kaavaselostusta on täydennetty lähinnä kaavaprosessin viimeisimpiin vaiheisiin liittyvien tietojen osalta kappaleessa 2.1. Kaavakarttaan, -merkintöihin ja -määräyksiin sekä kaavaselostukseen on tehty muutama tekninen korjaus ja päivitys saatujen lausuntojen pohjalta.

Kaavaan tehtyt muutokset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan teknisiä korjauksia, jotka eivät muuta kaavan kokonaisratkaisua.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää: 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä 2) hyväksyä asemakaavan.
Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar: 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt 2) godkänna detaljplanen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - N61 Öljytien ja Brobörentien risteyksen kaavamuutos, hyväksyminen - kaavakartta
Liite Bilaga 2 - N61 Öljytien ja Brobörentien risteyksen kaavamuutos, hyväksyminen - kaavaselostus
Liite Bilaga 3 - N61 Öljytien ja Brobörentien risteyksen kaavamuutos, hyväksyminen - kaavaselostuksen liitteet



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	17.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 8	18.01.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	10.05.2023

TM1 Puu-Talman asemakaava, hyväksyminen / Detaljplan för Trä-Tallmo, godkännande**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.11.2021 § 88**

Valmistelija / Beredare: Kavoittaja/ 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.

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 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 noin 20-30 kpl omakotitontteja, jotka ovat suuruudeltaan noin 1500-2000 m².

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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	17.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 8	18.01.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	10.05.2023

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 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-m² 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 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 sijaitsevine 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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	17.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 8	18.01.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	10.05.2023

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- 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

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

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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	17.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 8	18.01.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	10.05.2023

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

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

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 yleissuunnitelmatasoisen viitesuunnitelman.

Kaavatyön tavoitteet

Kaavatyön tarkoituksena on laatia Sipoon kunnan omistamalle kiinteistölle asemakaava, joka mahdollistaa alueen rakentamisen perinne- ja 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 Talman kaava-alueen kanssa aloitusalueina Talman asemaseudun kehittämiselle. 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 osayleiskaavavartekaisun 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



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	17.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 8	18.01.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	10.05.2023

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 rakentuuessa pyritään säilyttämään nykyistä kasvillisuutta ja viherympäristöä.

Kunnan omistamille maa-alueille osoitetaan noin 15 789 k-m² rakennusoikeutta Laaksotien itäpuolelle ja 4 549 k-m² olemassa oleville länsipuolisille omakotitalotonteille. Suunnittelualueen 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 m² 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 omakotitalotonttia 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 sijaitsevine 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.

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi pientaloalueeksi ja ohjaa sen yhtenäiseen, kylämaiseen ilmeeseen. Rakennustapaohjeet on laadittu



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	17.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 8	18.01.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	10.05.2023

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
- 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.

TM1 Puu-Talma, hyväksyminen / Detaljplan för Trä-Tallmo, godkännande



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	17.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 8	18.01.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	10.05.2023

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 55

238/10.02.03/2021

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

Kaavoitusprosessin vaihe

Asemakaavaehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 9.2.2023–13.3.2023.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, 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 ja Sipoon kunnan rakennusvalvonta. Kaavaehdotuksesta saatiin 4 lausunto ja 6 muistutusta.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen palauteraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu hyväksyttäväksi vietävä asemakaava-aineisto.

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan ratkaisu on pysynyt kaavaehdotuksen (päiväty 18.1.2023) kaltaisena.

Kaavaselostusta on täydennetty kaavaproessin viimeisimpien vaiheisiin liittyvien tietojen osalta ja saatujen lausuntojen perusteella. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin sekä kaavaselostukseen on tehty muutama tekninen korjaus saatujen lausuntojen pohjalta. Lisäksi rakennustapaohjetta on täydennetty saatujen lausuntojen pohjalta.

Kaavaan tehtyt muutokset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan teknisiä korjauksia, jotka eivät muuta kaavan kokonaisratkaisua.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 88	17.11.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 8	18.01.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 55	10.05.2023

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

- 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä
- 2) esittää asemakaavan ja siihen liittyvät rakennustapaohjeet kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

- 1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt
- 2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen och till den hörande byggsättsanvisningar.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - TM1 Puu-Talman asemakaava, asemakaavaehdotuskartta ja kaavamääräykset

Liite Bilaga 2 - TM1 Puu-Talman asemakaava, asemakaavaehdotuksen selostus

Liite Bilaga 3 - TM1 Puu-Talman asemakaava, asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, hyväksyminen / NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande

95/10.02.03/2019

MAAJAOS § 92

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 9.12.2020

Valmistelija / Beredare: Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30.4.2020. Nikkilän kartanon alue on jo 1980-luvulta asti ollut Nikkilän taajamakeskuksen pääasiallinen laajenemissuunta. Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava (NG 8) on Sipoon keskeisimpiä kehittämishankkeita lähivuosina, ja se on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2019–2023 perusteella. Asemakaavan pohjaksi laaditut kaavarungot on hyväksytty 2009 ja 2015.

Kaavan suunnittelun alkuvaiheessa on hyödynnetty aiemmin asukkailta kerätyt palautteet. Laaja asukaskysely kaava-alueen käytöstä ja rakentumisesta on toteutettu Kartano III -kaavarunkotyön pohjaksi loppuvuodesta 2008 ja palautetta on saatu myös kaavarungon päivityksestä vuonna 2014. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 47 mielipidettä sen nähtävilläolon aikana keväällä 2020. Palautteissa korostui huoli alueen virkistyskäytön jatkuvuudesta ja virkistysarvot nousivat esille noin 80 % palautteista.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tarkoituksena on luoda edellytyksiä vihreälle, pikkukaupunkimaiselle asuinalueelle ja sen rakentamiselle Nikkilän pohjoiseen osaan Sipoon voimassa olevan yleiskaavan 2025 mukaisesti laajentaen nykyisen taajamakeskuksen radan pohjoispuolelle. Tavoitteena on mahdollistaa alueelle monipuolista rakentamista kerrostaloista pientaloihin, aluetta palvelevia lähipalveluita sekä viher- ja virkistysalueiden säilymistä ja kehittämistä. Asemakaava tukee osaltaan tavoitetta Nikkilän asukasluvun nostamiseksi 10 000:een, Nikkilä–Kerava-radan henkilöliikenteen mahdollistamiseksi. Nikkilän juna-aseman alue suunnitellaan erillisessä asemakaavassa, mutta Nikkilän kartanon keskuksen aluetta on tarkoitus suunnitella vahvasti juna-asemaan tukeutuvaksi ja monimuotoiseksi asumisen ja palveluiden alueeksi.

Kaavoitusprosessin vaihe



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

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

Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaavan lähtökohtana toimii Nikkilän kartano III -kaavarunko (2009, päivitys 2015), mutta kaavarungon yksityiskohtaisiin ratkaisuihin on tehty muutoksia. Kaavarungosta on hyödynnetty liittymispisteet nykyiseen katuverkkoon, sekä hulevesireittien periaate. Rakennettaviin alueisiin on tehty muutoksia saadun palautteen perusteella, jotta arvokkaimmat alueet on voitu säästää. Suurin ero verrattuna kaavarunkoon on aluerakenne, joka on "nikkiläläistetty" verrattuna kaavarungon geneerisempään sommitteluun: Nikkilälle on ominaista osittain ruutukaavamainen katuverkosto ja suoria mutta kuitenkin kapeita ja viihtyisiä katuja.

Suunnittelun tavoitteena on luoda klassinen viihtyisä pikkukaupunki, "20-luvun suunnitelma 20-luvulle", joka toimii omaleimaisena asuinalueena Nikkilän keskustaan tukeutuen. Suunnitelmassa muodostetaan selkeitä rajoja rakennetun ympäristön ja ulkoilutilojen välille. Alueen eri kokonaisuuksille muodostuu vahva identiteetti.

Alueen runko muodostuu nykyisistä maasto-olosuhteista: vesien virtaamisreiteistä ja alueen kukkuloista. Vesien virtaamisreittien ympärille muodostetaan puistojen ja virkistysmetsien vyöhykkeitä, jotka halkovat alueen. Myös metsäisistä kukkuloista muodostuu virkistysalueita. Omana maastokokonaisuutena toimii Ollbäckenin laaja purolaakso, jota on tarkoitus pitää avoimena niittymaisemana jatkossakin. Koko Nikkilän laajana ulkoilualueena säilyy Pohjanmetsä kaava-alueen pohjoispuolella.

Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja varten ja kartanon rakennukset osoitetaan suojeltaviksi asemakaavalla. Kartanon aluetta on jatkossakin tarkoitus pitää puistomaisena ja sille on annettu ympäristön säilyttämistä ohjaava kaavamerkintä.

Alueen etelä- ja keskiosaan sijoittuu kerrostaloalue, joka rajoittuu toisaalta metsäiseen kukkulaan ja toisaalta alueen keskuspuistoakseliin. Kerroskorkeudet ovat pääsääntöisesti 4 kerrosta. Kerrostalojen lomassa on myös kaksikerroksisia rakennuksia. Kaksikerroksisten rivitalo-, pienkerrostalo- ja kytkettyjen omakotitalojen alueita on suunnittelu alueen pohjoiseen vievän pääkadun varrelle ja kartanorakennuksen eteläpuolelle. Talojen sijoittelulla muodostetaan selkeitä katumaisemia ja toisaalta rauhallisia sisäpihoja. Omakotitaloalueita on kaksi kokonaisuutta. Suunnitteluperiaatteena on luoda tiivis, mutta viihtyisä asuinalue, samaan tapaan kuin Suomen vanhoissa puukaupungeissa. Tämä saavutetaan



Maankäyttöjaosto / Markanvårdningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvårdningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvårdningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvårdningssektionen	§ 56	10.05.2023

sijoittamalla rakennukset kiinni katuun, jolloin suhteellisen pienillekin tonteille muodostuu iso vapaa piha-alue. Pihoja reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja. Alueelle suunnitellaan lisäksi miniomakotitaloalueita. Näillä alueilla voidaan rakentaa noin kaksion kokoinen erillistalo omalla pienellä tontilla.

Suunnittelualueen laajuus on noin 86 hehtaaria. Suunnittelualueen rakennusalan alustava rakennusoikeus on noin 184'000 k-m², josta 18'000 k-m² on varattu yleisille rakennuksille, etenkin koulukeskukselle. Alueella on vain vähän olemassa olevaa rakennuskantaa. Aluetehokkuus on e = 0,21 kun huomioidaan asemakaavaan kuuluvat laajat virkistysalueet. Kerrostalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 74'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 4,2 ha. Rivitalotyyppisten kortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 49'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 8,9 ha. Omakotitalokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 43'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 11,6 ha. Erilaisia puisto- ja muita viheralueita on noin 38,7 ha, eli noin 45 % kaava-alueen pinta-alasta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 3'000 asukkaalle.

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

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

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1/ 92.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoskartta ja



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

kaavamääräykset

Liite / Bilaga 2/ 92.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostus

Liite / Bilaga 3/ 92.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen havainnekuva

Liite / Bilaga 4/ 92.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostuksen liitteet

Kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen, kaava NG8, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi kokouksessa.

Utvecklingsdirektörens förslag

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den lägger fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, plan NG8, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Paragrafen justeras omedelbart på mötet.

Hallintolain 28.1 §:n 5 kohtaan viitaten Henrik Möller ilmoitti olevansa esteellisiä eikä osallistunut asian käsittelyyn.

Hänvisandes till förvaltningslagen 28.1 § 5 punkten anmälde Henrik Möller jäv och deltog inte i behandlingen av ärendet

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi kokouksessa.

Beslut

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart på mötet.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

KH § 308

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 14.12.2020

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1/ 308.§ KH: Asemakaavaluonnoskartta ja kaavamääräykset

Liite / Bilaga 2/ 308.§ KH: Asemakaavaluonnoksen selostus

Liite / Bilaga 3/ 308.§ KH: Asemakaavaluonnoksen havainnekuva

Liite / Bilaga 4/ 308.§ KH: Asemakaavaluonnoksen selostuksen liitteet

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää asettaa Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen, kaava NG8, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Kommundirektörens förslag

Kommunstyrelsen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, plan NG8, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Beslut

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 20.01.2022 § 6

Valmistelija / Beredare: Valmistelija/Beredare: Kaavoitusarkkitehti /
Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Kaavoitusprosessin vaihe



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan luonnos oli julkisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2021. Nähtävilläolon aikana kaavahankkeesta kerättiin kuntalaisilta palautetta kolmella eri menetelmällä. Suunnitelmia oli mahdollista kommentoida Maptionnaire-karttatyökalulla toteutetulla karttakyselyllä sekä verkkokeskustelussa, joka toteutettiin Ota kantaa - palvelussa. Lisäksi oli mahdollisuus toimittaa virallinen mielipide kunnan kirjaamoon. Kaava-aineistot esitettiin myös webinaarissa 3.2.2021.

Keskustelukommentit sekä kirjalliset mielipiteet ja muistutukset analysoitiin laadullisen sisällön analyysin menetelmin ja koottiin karttapalautteen analyysin kanssa yhteenvetoraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Raportti julkaistiin kaavan nettisivulla 10.6.2021 ja samalla julkaistiin kaavoittajan vastaukset palautteessa esitettyihin yleisimpiin kysymyksiin. Pidempi vastineraportti julkaistaan kaavaehdotuksen yhteydessä ja on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 17 lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Palautteen perusteella kaavaratkaisuun on tehty paljon olennaisesti alueen ilmettä ja rakennetta kehittäviä muutoksia. Olennaisimmat ovat:

- Kaava-aluetta on laajennettu länteen ja Gretasbäckenin purolaakson ympäri muodostetaan poistuvan latuverkoston korvaava 2 km:n helppomaastoinen uusi latuverkosto, joka kulkee avoimessa peltomaisemassa.
- Alueen luoteiskulmasta asuinkortteleita on poistettu virkistysmetsästä ja virkistysmetsää laajennettu, metsää säästyy noin 2 ha. Tästä syystä omakotitonttien määrä vähenee hieman, vaikka niitä on lisätty jonkin verran muualla kaava-alueella muuttamalla rivitalotontteja omakotitonteiksi. Rakentaminen on keskitetty entistä enemmän pelloille. Näin Nikkilän kartanon arvokkaan ulkoilualan metsien virkistysarvo säilyy ja kehittyy, samalla kun alueelle tulee uusia ulkoilureittejä.
- Neljäsosa kerrostalokortteleista on muutettu rivitalokortteleiksi, eli kerrostalorakentamista on vähennetty.
- Kerrostalojen korkeus on madallettu määräämällä ylimmän kerroksen ullakkokerrokseksi. Tämä käytännössä madaltaa kerrostalot noin kerroksen verran ilman että rakennusoikeus vähenee yhtä paljon. Tämä myös keventää kerrostalojen ilmettä



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

katumaisemassa ja tuo lisää valoa katualueille ja kortteleihin. Ennen kaikkea alueelle luodaan harjakattoista vanhaan kartanomiljööseen sopivaa uutta puutarhakaupunkia.

- Kartanon edustalta on poistettu kortteli ja siirretty muita kortteita kauemmaksi. Tällä tavoin kartanorakennuksesta on avoin puistoyhteys asemakaavan keskuspuistoakseliin.
- Päiväkotirakennus on siirretty uuteen kohtaan kartanon vanhan pajan viereen.
- Ollbäckenin ja Gretasbäckenin purolaaksoille on lisätty "luo"-merkintä turvaamaan alueen luonto- ja maisema-arvoja.

Muutokset on tarkemmin selostettu kaavaselostuksen luvussa 4.5.2.

Kaiken kaikkiaan kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten myötä arvioitu asukasmäärä alenee noin 400 asukkaalla, kaavaluonnoksen 3'300 asukkaasta kaavaehdotuksen 2'900 asukkaaseen. Kerrosalana vähennys on noin 18'000 k-m². Muutos mahdollistaa matalamman, pienimittakaavaisemman rakenteen alueella ja samalla mm. kaavatalous ja KeNi-radan asukastavoite ei kuitenkaan vaarannu.

Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä ja uusia selvityksiä on valmistunut: selvitys pysäköintiratkaisuista, selvitys liiketiloista ja arkeologisia lisätutkimuksia. Alueen kunnallistekniikan suunnittelua on viety eteenpäin kaavaehdotuksen suunnittelun rinnalla. Rakentamisen laadusta on huolehdittu rakennustapaohjeella, jonka ehdotus on valmistunut.

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

Kaavaehdotuksen rakenne

Asemakaavan lähtökohtana toimii Nikkilän kartano III -kaavarunko (2009, päivitys 2015), mutta kaavarungon yksityiskohtaisiin ratkaisuihin on tehty muutoksia. Kaavarungosta on hyödynnetty liittymispisteet nykyiseen katuverkkostoon, sekä hulevesireittien periaate. Rakennettaviin alueisiin on tehty muutoksia saadun palautteen perusteella, jotta arvokkaimmat alueet on voitu säästää. Suurin ero verrattuna kaavarunkoon on aluerakenne, joka on "nikkiläläistetty" verrattuna kaavarungon geneerisempään



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

sommitteluun: Nikkilälle on ominaista osittain ruutukaavamainen katuverkosto ja suoria mutta kuitenkin kapeita ja viihtyisiä katuja.

Suunnittelun tavoitteena on luoda klassinen viihtyisä puutarhamainen pikkukaupunki, "20-luvun suunnitelma 20-luvulle", joka toimii omaleimaisena asuinalueena Nikkilän keskustaan tukeutuen.

Suunnitelmassa muodostetaan selkeitä rajoja rakennetun ympäristön ja ulkoilutilojen välille. Alueen eri kokonaisuuksille muodostuu vahva identiteetti.

Alueen runko muodostuu nykyisistä maasto-olosuhteista: vesien virtaamisreiteistä ja alueen kukkuloista. Vesien virtaamisreittien ympärille muodostetaan puistojen ja virkistysmetsien vyöhykkeitä, jotka halkovat alueen. Myös metsäisistä kukkuloista muodostuu virkistysalueita. Omana maastokokonaisuutena toimii Ollbäckenin laaja purolaakso, jota on tarkoitus pitää avoimena niittymaisemana jatkossakin. Koko Nikkilän laajana ulkoilualueena säilyy Pohjanmetsä kaava-alueen pohjoispuolella.

Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja varten ja kartanon rakennukset osoitetaan suojeltaviksi asemakaavalla. Kartanon aluetta on jatkossakin tarkoitus pitää puistomaisena ja sille on annettu ympäristön säilyttämistä ohjaava kaavamerkintä.

Alueen etelä- ja keskiosaan sijoittuu kerrostaloalue, joka rajoittuu toisaalta metsäiseen kukkulaan ja toisaalta alueen keskuspuistoakseliin. Kerroskorkeudet ovat 3–4 kerrosta + ullakkokerros. Kerrostalojen lomassa on myös kaksikerroksisia rakennuksia. Kaksikerroksisten rivitalo-, pienkerrostalo- ja kytkettyjen omakotitalojen alueita on suunnittelu alueen pohjoiseen vievän pääkadun varrelle ja kartanorakennuksen eteläpuolelle. Talojen sijoittelulla muodostetaan selkeitä katumaisemia ja toisaalta rauhallisia sisäpihoja. Omakotitaloalueita on kaksi kokonaisuutta. Suunnitteluperiaatteena on luoda tiivis, mutta viihtyisä pientalovaltainen asuinalue, samaan tapaan kuin Suomen vanhoissa puukaupungeissa. Tämä saavutetaan sijoittamalla rakennukset kiinni katuun, jolloin suhteellisen pienillekin tonteille muodostuu iso vapaa piha-alue. Pihaja reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja, esim. etätö-, harrastustiloja tai vaikka sivuasunto. Näin tonteille syntyy noin 200 k-m² rakennusoikeus, joka on joustavasti toimiva monenlaisissa perheasumisen muodoissa. Alueelle suunnitellaan lisäksi miniomakotitaloalueita. Näillä alueilla voidaan rakentaa noin kaksion kokoinen erillistalo omalla pienellä tontilla.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

Suunnittelualan laajuus on noin 89 hehtaaria. Suunnittelualan rakennusoikeus on noin 169'000 k-m², josta noin 21'000 k-m² on varattu yleisille rakennuksille, etenkin koulukeskukselle. Alueella on vain vähän olemassa olevaa rakennuskantaa. Aluetehokkuus on $e = 0,19$ kun huomioidaan asemakaavaan kuuluvat laajat virkistysalueet.

Kerrostalo kortteiden osuus rakennusoikeudesta on noin 53'000 k-m² ja maapinta-alasta pysäköintitontteineen noin 4,2 ha. Rivitalotyyppisten kortteiden osuus rakennusoikeudesta on noin 54'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 9,0 ha. Omakotitalokortteiden osuus rakennusoikeudesta on noin 41'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 11,4 ha. Erilaisia puisto- ja muita viheralueita on noin 43,1 ha, eli noin 48 % kaava-alueen pinta-alasta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 2'900 asukkaalle.

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi keskusta-alueeksi ja ohjaa sen klassiseen hiltittyn puutarhamaiseen ilmeeseen. Rakennustapaohjeet on laadittu yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa ja osana kaava-aineistoa muodostavat sitovan osan alueen rakentamisen laadun varmistamisessa.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Sipoon rakennusperinne ry



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

- Sibbo hembygdsförening r.f.
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat r.f.
- If Sibbo-Vargarna r.f.
- Sipoon puolesta ry

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

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto käsittelee NG 8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavaehdotuksen ja esittää kunnanhallitukselle asemakaavaehdotuksen käsittelyä. Asemakaavaehdotus arvioidaan myös maastossa kunnanhallituksen ja maankäyttöjaoston kanssa. Tämän jälkeen kunnanhallitus voi asettaa asemakaavaehdotuksen maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja pyytää kaavaehdotuksesta tarpeelliset lausunnot, sekä antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin.

Markanvändningssektionen behandlar förslaget till detaljplan för Nickby gårds centrum NG8 och föreslår behandling av detaljplaneförslaget till kommunstyrelsen. Detaljplaneförslaget bedöms också i terrängen med kommunstyrelsen och markanvändningssektionen. Härpå kan kommunstyrelsen lägga detaljplaneförslaget fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen, och begära behövliga utlåtanden, samt ge bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden enligt växelverkansrapporten.

Käsittely / Behandling Kicka Lindroos ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Clara Lindqvist kannatti Kicka Lindroosin ehdotusta.

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

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Kicka Lindroosin pöytäämisehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

Asian käsittelyä jatketaan, "jaa" (3 kpl): Ritva Tarvainen, Jarkko Sinda, Juhani Rantala

Kicka Lindroosin vastaehdotus, "ei" (4 kpl): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark

Kicka Lindroos föreslog att ärendet bordläggs. Clara Lindqvist understödde Kicka Lindroos förslag.

Ordföranden konstaterade att det i ärendet gjorts ett understött förslag ombordläggning och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder ja Kicka Lindroos förslag om bordläggning röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Behandlingen av ärendet fortsätter, "ja" (3 st): Ritva Tarvainen, Jarkko Sinda, Juhani Rantala

Kicka Lindroos förslag om bordläggning, "nej" (4 st): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Clara Lindqvist, Karl-Erik Oljemark

Päätös / Beslut

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto päätti laittaa asian pöydälle äänin 4-3.

Ordförande konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 4-3 beslutade att bordlägga ärendet.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 28

Valmistelija / Beredare: Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

Kaavoitusprosessin vaihe

Nikkilän kartanon keskuksen asemakaavan luonnos oli julkisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2021. Nähtävilläolon aikana kaavahankkeesta kerättiin kuntalaisilta palautetta kolmella eri menetelmällä. Suunnitelmia oli mahdollista kommentoida Maptionnaire-karttatyökalulla toteutetulla karttakyselyllä sekä verkkokeskustelussa, joka toteutettiin Ota kantaa - palvelussa. Lisäksi oli mahdollisuus toimittaa virallinen mielipide kunnan kirjaamoon. Kaava-aineistot esitettiin myös webinaarissa 3.2.2021.

Keskustelukommentit sekä kirjalliset mielipiteet ja muistutukset analysoitiin laadullisen sisällön analyysin menetelmin ja koottiin karttapalautteen analyysin kanssa yhteenvetoraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä. Raportti julkaistiin kaavan nettisivulla 10.6.2021 ja samalla julkaistiin kaavoittajan vastaukset palautteessa esitettyihin yleisimpiin kysymyksiin. Pidempi vastineraportti julkaistaan kaavaehdotuksen yhteydessä ja on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta jätettiin 17 lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Palautteen perusteella kaavaratkaisuun on tehty paljon olennaisesti alueen ilmettä ja rakennetta kehittäviä muutoksia. Olennaisimmat ovat:

- Kaava-aluetta on laajennettu länteen ja Gretasbäckenin purolaakson ympäri muodostetaan poistuvan latuverkoston korvaava 2 km:n helppomaastoinen uusi latuverkosto, joka kulkee avoimessa peltomaisemassa.
- Alueen luoteiskulmasta asuinkortteleita on poistettu virkistysmetsästä ja virkistysmetsää laajennettu, metsää säästyy noin 2 ha. Tästä syystä omakotitonttien määrä vähenee hieman, vaikka niitä on lisätty jonkin verran muualla kaava-alueella muuttamalla rivitalotontteja omakotitonteiksi. Rakentaminen on keskitetty entistä enemmän pelloille. Näin Nikkilän kartanon arvokkaan ulkoilualueen metsien virkistysarvo säilyy ja kehittyy, samalla kun alueelle tulee uusia ulkoilureittejä.
- Neljäsosa kerrostalokortteleista on muutettu rivitalokortteleiksi, eli kerrostalorakentamista on vähennetty.
- Kerrostalojen korkeus on madallettu määräämällä ylimmän kerroksen ullakkokerrokseksi. Tämä käytännössä madaltaa



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

kerrostalot noin kerroksen verran ilman että rakennusoikeus vähenee yhtä paljon. Tämä myös keventää kerrostalojen ilmettä katumaisemassa ja tuo lisää valoa katualueille ja kortteleihin. Ennen kaikkea alueelle luodaan harjakattoista vanhaan kartanomiljööseen sopivaa uutta puutarhakaupunkia.

- Kartanon edustalta on poistettu kortteli ja siirretty muita kortteleita kauemmaksi. Tällä tavoin kartanorakennuksesta on avoin puistoyhteys asemakaavan keskuspuistoakseliin.
- Päiväkotirakennus on siirretty uuteen kohtaan kartanon vanhan pajan viereen.
- Ollbäckenin ja Gretasbäckenin purolaaksoille on lisätty "luo"-merkintä turvaamaan alueen luonto- ja maisema-arvoja.

Muutokset on tarkemmin selostettu kaavaselostuksen luvussa 4.5.2.

Kaiken kaikkiaan kaavaehdotukseen tehtyjen muutosten myötä arvioitu asukasmäärä alenee noin 400 asukkaalla, kaavaluonnoksen 3'300 asukkaasta kaavaehdotuksen 2'900 asukkaaseen. Kerrosalana vähennys on noin 18'000 k-m². Muutos mahdollistaa matalamman, pienimittakaavaisemman rakenteen alueella ja samalla mm. kaavatalous ja KeNi-radon asukastavoite ei kuitenkaan vaarannu.

Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä ja uusia selvityksiä on valmistunut: selvitys pysäköintiratkaisuista, selvitys liiketiloista ja arkeologisia lisätutkimuksia. Alueen kunnallistekniikan suunnittelua on viety eteenpäin kaavaehdotuksen suunnittelun rinnalla. Rakentamisen laadusta on huolehdittu rakennustapaohjeella, jonka ehdotus on valmistunut.

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

Kaavaehdotuksen rakenne

Asemakaavan lähtökohtana toimii Nikkilän kartano III -kaavarunko (2009, päivitys 2015), mutta kaavarungon yksityiskohtaisiin ratkaisuihin on tehty muutoksia. Kaavarungosta on hyödynnetty liittymispisteet nykyiseen katuverkkoon, sekä hulevesireittien periaate. Rakennettaviin alueisiin on tehty muutoksia saadun palautteen perusteella, jotta arvokkaimmat alueet on voitu säästää. Suurin ero verrattuna kaavarunkoon on aluerakenne,



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

joka on "nikkiläläistetty" verrattuna kaavarungon geneerisempään sommitteluun: Nikkilälle on ominaista osittain ruutukaavamainen katuverkosto ja suoria mutta kuitenkin kapeita ja viihtyisiä katuja.

Suunnittelun tavoitteena on luoda klassinen viihtyisä puutarhamainen pikkukaupunki, "20-luvun suunnitelma 20-luvulle", joka toimii omaleimaisena asuinalueena Nikkilän keskustaan tukeutuen. Suunnitelmassa muodostetaan selkeitä rajoja rakennetun ympäristön ja ulkoilutilojen välille. Alueen eri kokonaisuuksille muodostuu vahva identiteetti.

Alueen runko muodostuu nykyisistä maasto-olosuhteista: vesien virtaamisreiteistä ja alueen kukkuloista. Vesien virtaamisreittien ympärille muodostetaan puistojen ja virkistysmetsien vyöhykkeitä, jotka halkovat alueen. Myös metsäisistä kukkuloista muodostuu virkistysalueita. Omana maastokokonaisuutena toimii Ollbäckenin laaja purolaakso, jota on tarkoitus pitää avoimena niittymaisemana jatkossakin. Koko Nikkilän laajana ulkoilualueena säilyy Pohjanmetsä kaava-alueen pohjoispuolella.

Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja varten ja kartanon rakennukset osoitetaan suojeltaviksi asemakaavalla. Kartanon aluetta on jatkossakin tarkoitus pitää puistomaisena ja sille on annettu ympäristön säilyttämistä ohjaava kaavamerkintä.

Alueen etelä- ja keskiosaan sijoittuu kerrostaloalue, joka rajoittuu toisaalta metsäiseen kukkulaan ja toisaalta alueen keskuspuistoakseliin. Kerroskorkeudet ovat 3–4 kerrosta + ullakkokerros. Kerrostalojen lomassa on myös kaksikerroksisia rakennuksia. Kaksikerroksisten rivitalo-, pienkerrostalo- ja kytkettyjen omakotitalojen alueita on suunnittelu alueen pohjoiseen vievän pääkadun varrelle ja kartanorakennuksen eteläpuolelle. Talojen sijoittelulla muodostetaan selkeitä katumaisemia ja toisaalta rauhallisia sisäpihoja. Omakotitaloalueita on kaksi kokonaisuutta. Suunnitteluperiaatteena on luoda tiivis, mutta viihtyisä pientalovaltainen asuinalue, samaan tapaan kuin Suomen vanhoissa puukaupungeissa. Tämä saavutetaan sijoittamalla rakennukset kiinni katuun, jolloin suhteellisen pienillekin tonteille muodostuu iso vapaa piha-alue. Pihaja reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja, esim. etätö-, harrastustiloja tai vaikka sivuasunto. Näin tonteille syntyy noin 200 k-m² rakennusoikeus, joka on joustavasti toimiva monenlaisissa perheasumisen muodoissa. Alueelle suunnitellaan lisäksi miniomakotitaloalueita. Näillä alueilla voidaan rakentaa noin kaksion kokoinen erillistalo omalla pienellä tontilla.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

Suunnittelualan laajuus on noin 89 hehtaaria. Suunnittelualan rakennusoikeus on noin 169'000 k-m², josta noin 21'000 k-m² on varattu yleisille rakennuksille, etenkin koulukeskukselle. Alueella on vain vähän olemassa olevaa rakennuskantaa. Aluetehokkuus on $e = 0,19$ kun huomioidaan asemakaavaan kuuluvat laajat virkistysalueet.

Kerrostalo kortteiden osuus rakennusoikeudesta on noin 53'000 k-m² ja maapinta-alasta pysäköintitontteineen noin 4,2 ha. Rivitalotyyppisten kortteiden osuus rakennusoikeudesta on noin 54'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 9,0 ha. Omakotitalokortteiden osuus rakennusoikeudesta on noin 41'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 11,4 ha. Erilaisia puisto- ja muita viheralueita on noin 43,1 ha, eli noin 48 % kaava-alueen pinta-alasta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 2'900 asukkaalle.

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi keskusta-alueeksi ja ohjaa sen klassiseen hiltittyn puutarhamaiseen ilmeeseen. Rakennustapaohjeet on laadittu yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa ja osana kaava-aineistoa muodostavat sitovan osan alueen rakentamisen laadun varmistamisessa.

Seudullisten ja strategisten tavoitteiden toteutuminen kaavaehdotuksessa

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus on Sipoon yleiskaavan 2025 C-keskustatoimintojen ja A- taajamatoimintojen aluetta ja niiden määräysten mukainen sekä Uusimaan maakuntakaava 2050:n ja sen oikeusvaikutteisten suunnittelumääräysten mukainen. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus on Sipoon valtuuston päättämän, voimassa olevan Sipoon strategian 2018–2021 mukainen. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus on Sipoon valtuuston päätöksen mukainen: Sipoon valtuusto päätti 5.10.2020 Sipoon kunnan osalta hyväksyä Helsingin seudun kuntien ja Suomen valtion välisen MAL-sopimuksen vuosille 2020–2031: Sipoolle on valmiudet kehittää Nikkilän ja Talman keskustat ratahankkeen kasvun mahdollistamiseksi. Muista tärkeistä valtion toimenpiteistä keskeisin on valtakunnallisen liikennejärjestelmäsuunnitelman laatiminen vuosille 2021–2031, jonka osana vuosille 2024–2031 huomioidaan Sipoolle strategisesti erittäin merkittävä on Kerava–Nikkilä-radat avaaminen henkilöliikenteelle. Kerava–Nikkilä-ratayhteys on esitetty maaliskuussa 2022 MAL-investointiohjelman 2024–2035 luonnoksessa vuosille 2028–2031.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus mahdollistaa Nikkilän keskustan kehittämisen ratahankkeen kasvun mahdollistamiseksi em. aikataulussa vuoteen 2031 mennessä ja tämä asemakaavaehdotus mahdollistaa väestömäärän riittävän kasvun 1 km säteellä asemasta em. aikataulussa. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus tukee väestömäärineen ja alueen liiketiloineen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja palvelujen saatavuutta. Asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus myös mahdollistaa yhdyskuntarakentamisen taloudellisuudessa positiivisen kaavatalouden (tulot ovat suuremmat kuin menot) sekä noin 10 miljoonan euron tontinmyynnin tulot menojen jälkeen. Lisäksi asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus mahdollistaa noin 3,5 miljoonan euron ARA:n infra-avustuksen alueen kunnallistekniikan rakentamiseen.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening r.f.
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat r.f.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

- If Sibbo-Vargarna r.f.
- Sipoon puolesta ry

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

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja 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.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget för NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum 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 Clara Lindqvistin vastaehdotus

Clara Lindqvist ehdotti, että maankäyttöjaosto esittää tämän asian viemistä uudelleen valmisteluun seuraavilla evästyksillä:

tavoitteena on luoda laadukas, viihtyisä ja luonnonläheinen omakotitaloalue, joka liittyy Nikkilän taajama-alueeseen. Kaavaehdotus tarkistetaan siten, että alueelle rakennetaan vain omakotitaloja ja rivitaloja. Omakotitalojen tonttikoko nostetaan jonkin verran (tavoite 800 m²) ehdotukseen verrattuna. Metsät jätetään pääsääntöisesti rakentamatta. Ulkoilureittien säilyttämiseen ja korvaamiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Alueen väestötavoite on enintään 2000.

Nämä tavoitteet voidaan saavuttaa mm. verrattuna viimeisimpään ehdotukseen:

- AK-alueet muutetaan ARK-alueiksi (vaihtoehtoisesti AO)
- Jotkut ARK-alueet muuttuvat AO-alueiksi



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

Suunnittelu käynnistetään ja tarkistetaan näiden periaatteiden pohjalta. Samalla selvitetään, mitkä alueet nykyisestä Nikkilän keskustasta voitaisiin varata AK-alueiksi

Kicka Lindroos kannatti Clara Lindqvistin ehdotusta.

Rasmus Lindroos ehdotti, että asia hylätään.

Rasmus Lindroosin ehdotus raukesi kannattamattomana.

Ritva Tarvaisen vastaehdotus

Sipoon strategiaan on kuulunut vahva ja kestävä kasvu. Vahva ja kestävä kasvu mahdollistaa mm sen, että asukkaiden kovasti kaipaamat palvelut paranevat. Kasvun tulee kuitenkin olla sellaista, joka samalla vahvistaa hyvää verokertymää, ei lisää sosiaalisia ongelmia sekä säilyttää Sipoon omaleimaisuuden ja luonnonläheisyyden.

Muutosehdotus :

NG8 Kaava uuteen valmisteluun, missä

1. Tavoitteellinen asukasmäärä on 2650

2. Kerrostalojen määrä vähennetään voimakkaasti niin että ehdotuksen 900 asukkaasta tiputaan 600.aan. Eli pientaloissa asuu 2050 asukasta.

3. Kaavassa pitää olla muutama kerrostalo, jotta saadaan liiketiloja ja palveluita alueelle.

4. Muutetaan osa miniomakotitaloista omakotitaloiksi

5. Lisätään omakotitalojen määrää kerrostalojen tilalle.

1. Tehdään tarkempi, yksityiskohtainen selvitys potentiaalisista kerrostalo- ja muista kaavoituksista Nikkilän alueella sekä niiden aikataulusta. Mukana myös yksityiset alueet. Näin selvinnee se, että pystymme hoitamaan MAL- ja KENI- velvoitteet.

2. Kun ryhmien neuvotteluissa on päästy tulokseen, niin mk-jaosto antaa selkeät ohjeet nopeaan valmisteluun. Tämä esitys kasvattaa edelleen Nikkilää ja sen vetovoimaa. Tontinmyyntitulot vähenevät 1.875 -2.125 miljoonaa (2650 asukasta vs 2900), mutta vastaavasti omakotitalojen



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

määrän kasvu ja siten asukasprofiilin muuttuminen johtaa kunnallisverotuoton paranemiseen ja sosiaalisten ongelmien parempaan hallintaan pidemmällä juoksulla.

Nikkilän kasvu on tärkeätä, jotta saamme kaupallisia palveluita ja esimerkiksi uimahallin.

Juhani Rantala kannatti Ritva Tarvaisen ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa oli tehty kaksi kannatettua vastaehdotusta, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että Clara Lindqvistin ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Ritva Tarvaisen vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Clara Lindqvistin ehdotus, "jaa" (3 kpl): Clara Linqvist, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark

Ritva Tarvaisen vastaehdotus, "ei" (2 kpl): Ritva Tarvainen ja Juhani Rantala

Tyhjä (2 kpl): Rasmus Lindroos ja Jarkko Sinda

Puheenjohtaja totesi, että Clara Lindqvistin vastaehdotus oli äänin 3-2 voittanut äänestyksen.

Puheenjohtaja totesi, että asiassa voittanut vastaehdotus tulee esittelijän ehdotusta vastaan, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Äänestys:



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

Esittelijän ehdotus, "jaa" (2 kpl): Juhani Rantala ja Ritva Tarvainen

Clara Lindqvistin vastaehdotus, "ei" (3 kpl): Clara Linqvist, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark

Tyhjä (2 kpl): Rasmus Lindroos ja Jarkko Sinda

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto oli äänin 3-2 päättänyt hyväksyä vastaehdotuksen.

Clara Lindqvists motförslag

Clara Lindqvist föreslog att markanvändningssektionen beslutar remittera ärendet för ny beredning med följande vägledning:

målet är att skapa ett trivsamt egnahemsområde av hög kvalitet som ligger nära till naturen och i anslutning till Nickby tätort. Planförslaget revideras så att endast egnahemshus och radhus kommer att byggas i området. Tomtstorleken för egnahemshus ökas något (mål 800 m²) jämfört med förslaget. Skogarna lämnas i regel obebyggda. Särskild uppmärksamhet ägnas åt friluftsleder, som ska bevaras eller ersättas med nya. Befolkningsmålet för området är högst 2 000 invånare.

Dessa mål kan uppnås bl.a. jämfört med det senaste förslaget:

- Områden med beteckningen AK ändras till ARK-områden (alternativt AO)
- Vissa områden med beteckningen ARK ändras och får beteckningen AO

Planeringen inleds och ses över på grundval av dessa principer. Samtidigt undersöker man vilka områden i det nuvarande Nickby centrum som kan reserveras som AK-områden.

Kicka Lindroos understödde Clara Lindqvists förslag.

Rasmus Lindroos föreslog avslag av ärendet.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

Rasmus Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.

Ritva Tarvainens motförslag

Att tillväxten är stark och hållbar har varit en del av Sibbos strategi. En stark och hållbar tillväxt gör det bland annat möjligt att förbättra de tjänster som invånarna så väl behöver. Tillväxten måste dock vara sådan att den samtidigt stärker goda skatteintäkter, inte ökar de sociala problemen och bevarar Sibbos särdrag och naturmiljö.

Ändringsförslag:

Planen NG8 remitteras för ny beredning och ska innehålla följande:

1. Befolkningsmålet för området är 2 650 invånare
2. Antalet höghus skärs ner drastiskt så att antalet invånare minskar från det föreslagna 900 till 600. Med andra ord blir antalet invånare i småhusen 2 050.
3. Planen bör innehålla några höghus för att tillhandahålla kommersiella lokaler och tjänster i området.
4. En del av miniegnahemshusen ändras till egnahemshus
5. Antalet egnahemshus ökas på ställen där det nu planeras höghus.
 1. Man gör en mer noggrann, detaljerad undersökning av potentiella höghus- och andra planläggningslösningar i Nickbyområdet. Även tidtabellerna preciseras. Även privata områden omfattas av undersökningen. På så sätt vet vi om det är möjligt att uppfylla de skyldigheter som MAL- och KeNi-planerna ställer för oss.
 2. När grupperna har nått en överenskommelse kommer markanvändningssektionen att ge tydliga instruktioner för ett snabbt beredningsarbete. I det här förslaget kommer Nickby fortfarande att växa och bli mer attraktivt. Intäkterna från tomtförsäljningen kommer att minska med 1 875–2 125 miljoner euro (2 650 invånare jämfört med 2 900), men den motsvarande ökningen av antalet egnahemshus och därmed förändringen av befolkningsprofilen kommer att leda till en förbättring av de kommunala skatteintäkterna och en bättre hantering av sociala problem på längre sikt.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

Tillväxten i Nickby är viktig för att tillhandahålla kommersiella tjänster och t.ex. en simhall.

Juhani Rantala understödde Ritva Tarvainens förslag.

Ordföranden konstaterade att två understödda motförslag hade gjorts i ärendet och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att "ja" röstar de som understöder Clara Lindqvists förslag och "nej" de som understöder Ritva Tarvainens motförslag. Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:

Clara Lindqvists förslag, "ja" (3 st.): Clara Lindqvist, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark

Ritva Tarvainens motförslag, "nej" (2 st.): Ritva Tarvainen och Juhani Rantala

Blank (2 st.): Rasmus Lindroos och Jarkko Sinda

Ordföranden konstaterade att Clara Lindqvists motförslag vann med rösterna 3–2.

Ordföranden konstaterade att det motförslag som vann i omröstningen om ärendet ställs mot ordförandens förslag och att omröstning därför var påkallad.

Omröstning:

Föredragarens förslag, "ja" (2 st.): Juhani Rantala och Ritva Tarvainen



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

Clara Lindqvists motförslag, "nej" – 3 röster: Clara Linqvist, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark

Blank (2 st.): Rasmus Lindroos och Jarkko Sinda

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 3–2 beslutat godkänna motförslaget.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti palauttaa tämän asian uudelleen valmisteluun seuraavilla evästyksillä:
tavoitteena on luoda laadukas, viihtyisä ja luonnonläheinen omakotitaloalue, joka liittyy Nikkilän taajama-alueeseen. Kaavaehdotus tarkistetaan siten, että alueelle rakennetaan vain omakotitaloja ja rivitaloja. Omakotitalojen tonttikoko nostetaan jonkin verran (tavoite 800 m²) ehdotukseen verrattuna. Metsät jätetään pääsääntöisesti rakentamatta. Ulkoilureittien säilyttämiseen ja korvaamiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Alueen väestötavoite on enintään 2000.
Nämä tavoitteet voidaan saavuttaa mm. verrattuna viimeisimpään ehdotukseen:

- AK-alueet muutetaan ARK-alueiksi (vaihtoehtoisesti AO)
- Jotkut ARK-alueet muuttuvat AO-alueiksi

Suunnittelu käynnistetään ja tarkistetaan näiden periaatteiden pohjalta. Samalla selvitetään, mitkä alueet nykyisestä Nikkilän keskustasta voitaisiin varata AK-alueiksi

Pirjo Siren jätti kirjallisen eriävän mielipiteen.
Rasmus Lindroos jätti kirjallisen eriävän mielipiteen.
Juhani Rantala jätti kirjallisen eriävän mielipiteen.

Eriävät mielipiteet liitetään pöytäkirjaan.

Markanvändningssektion beslutade att återremitera ärendet för ny beredning med följande vägledning:

Målet är att skapa ett trivsamt egnehemsområde av hög kvalitet som ligger nära till naturen och i anslutning till Nickby tätort. Planförslaget revideras så att endast egnehemshus och radhus kommer att byggas i området. Tomtstorleken för egnehemshus ökas något (mål 800 m²) jämfört med



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

förslaget. Skogarna lämnas i regel obebyggda. Särskild uppmärksamhet ägnas åt friluftsleder, som ska bevaras eller ersättas med nya. Befolkningsmålet för området är högst 2 000 invånare.

Dessa mål kan uppnås bl.a. jämfört med det senaste förslaget:

- Områden med beteckningen AK ändras till ARK-områden (alternativt AO)
- Vissa områden med beteckningen ARK ändras och får beteckningen AO

Planeringen inleds och ses över på grundval av dessa principer. Samtidigt undersöker man vilka områden i det nuvarande Nickby centrum som kan reserveras som AK-områden.

Pirjo Siren anmälde skriftliga avvikande mening.

Rasmus Lindroos anmälde skriftliga avvikande mening.

Juhani Rantala anmälde skriftliga avvikande mening.

De avvikande meningarna bifogas till protokollet.

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 11.04.2022 § 135

Kunnanjohtaja päätti 25.3.2022 § 12 käyttää otto-oikeutta maankäyttöjaoston päätökseen 16.3.2022 § 28, NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutos, kaavaehdotus.

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää palauttaa asian valmisteluun seuraavin perustein:

1. Tavoitteellinen asukasmäärä on 2 650.
2. Kerrostalojen määrä vähennetään voimakkaasti niin että ehdotuksen 900 asukkaasta tiputaan 600:aan. Eli pientaloissa asuu 2 050 asukasta.
3. Kaavassa pitää olla muutama kerrostalo, jotta saadaan liiketiloja ja palveluita alueelle.
4. Muutetaan osa miniomakotitaloista omakotitaloiksi.
5. Lisätään omakotitalojen määrää kerrostalojen tilalle.

Kommunstyrelsen beslutar remittera ärendet för ny beredning med följande motiveringar:

1. Befolkningsmålet för området är 2 650 invånare.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

2. Antalet höghus skärs ner drastiskt så att antalet invånare minskar från det föreslagna 900 till 600. Med andra ord blir antalet invånare i småhusen 2 050.

3. Planen bör innehålla några höghus för att tillhandahålla kommersiella lokaler och tjänster i området.

4. En del av miniegnahemshusen ändras till egnahemshus.

5. Antalet egnahemshus ökas på ställen där det nu planeras höghus.

Käsittely / Behandling

Micaela Röman ehdotti, että asia palautetaan valmisteluun seuraavin perustein:

"Tavoitteena on luoda laadukas, viihtyisä ja luonnonläheinen omakotitaloalue, joka liittyy Nikkilän taajama-alueeseen. Kaavaehdotus tarkistetaan siten, että alueelle rakennetaan vain omakotitaloja ja rivitaloja. Omakotitalojen tonttikoko nostetaan jonkin verran (tavoite 800 m²) ehdotukseen verrattuna. Metsät jätetään pääsääntöisesti rakentamatta. Ulkoilureittien säilyttämiseen ja korvaamiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Alueen väestötavoite on enintään 2 000.

Nämä tavoitteet voidaan saavuttaa mm. verrattuna viimeisimpään ehdotukseen:

- AK-alueet muutetaan ARK-alueiksi (vaihtoehtoisesti AO)
- Jotkut ARK-alueet muuttuvat AO-alueiksi

Suunnittelu käynnistetään ja tarkistetaan näiden periaatteiden pohjalta. Samalla selvitetään, mitkä alueet nykyisestä Nikkilän keskustasta voitaisiin varata AK-alueiksi."

Tom Sundbäck kannatti Micaela Römanin palautusehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi asiassa oli tehty toinen kannatettu palautusehdotus eri perustein, minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Micaela Römanin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

Esittelijän ehdotus, "jaa" – 6 ääntä: Tommi Hänninen, Marja Manninen-Ollberg, Sini-Pilvi Saarnio, Antti Skogster, Tuomas Alaterä, Tapio Virtanen

Micaela Römanin ehdotus, "ei" – 5 ääntä: Clara Lindqvist, Jenni Lastuvuori, Micaela Röman, Tom Sundbäck, Kaj Lindqvist

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänin 6-5.

Micaela Röman föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning med följande motiveringar:

"Målet är att skapa ett trivsamt egnahemsområde av hög kvalitet som ligger nära till naturen och i anslutning till Nickby tätort. Planförslaget revideras så att endast egnahemshus och radhus kommer att byggas i området. Tomtstorleken för egnahemshus ökas något (mål 800 m²) jämfört med förslaget. Skogarna lämnas i regel obebyggda. Särskild uppmärksamhet ägnas åt friluftsleder, som ska bevaras eller ersättas med nya. Befolkningsmålet för området är högst 2 000 invånare.

Dessa mål kan uppnås bl.a. jämfört med det senaste förslaget:

- Områden med beteckningen AK ändras till ARK-områden (alternativt AO)
- Vissa områden med beteckningen ARK ändras och får beteckningen AO

Planeringen inleds och ses över på grundval av dessa principer. Samtidigt undersöker man vilka områden i det nuvarande Nickby centrum som kan reserveras som AK-områden."

Tom Sundbäck understödde Micaela Römans förslag.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag gjorts ett annat understött förslag om återremitterning med olika motiveringar och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som understöder Micaela Römans förslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstning:



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

Föredragandens förslag, ”ja” – 6 röster: Tommi Hänninen, Marja Manninen-Ollberg, Sini-Pilvi Saarnio, Antti Skogster, Tuomas Alaterä, Tapio Virtanen

Micaela Römans förslag, ”nej” – 5 röster: Clara Lindqvist, Jenni Lastuvuori, Micaela Röman, Tom Sundbäck, Kaj Lindqvist

Ordföranden konstaterade att föredragandens förslag godkändes med rösterna 6–5.

Päätös / Beslut

Kunnanhallitus palautti asian valmisteluun seuraavin perustein:

1. Tavoitteellinen asukasmäärä on 2 650.
2. Kerrostalojen määrä vähennetään voimakkaasti niin että ehdotuksen 900 asukkaasta tiputaan 600:aan. Eli pientaloissa asuu 2 050 asukasta.
3. Kaavassa pitää olla muutama kerrostalo, jotta saadaan liiketiloja ja palveluita alueelle.
4. Muutetaan osa miniomakotitaloista omakotitaloiksi.
5. Lisätään omakotitalojen määrää kerrostalojen tilalle.

Kommunstyrelsen remitterade ärendet för ny beredning med följande motiveringar:

1. Befolkningsmålet för området är 2 650 invånare.
2. Antalet höghus skärs ner drastiskt så att antalet invånare minskar från det föreslagna 900 till 600. Med andra ord blir antalet invånare i småhusen 2 050.
3. Planen bör innehålla några höghus för att tillhandahålla kommersiella lokaler och tjänster i området.
4. En del av miniegnahemshusen ändras till egnahemshus.
5. Antalet egnahemshus ökas på ställen där det nu planeras höghus.

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 31.08.2022 § 97

Valmistelija/Beredare: Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavaehdotus käsiteltiin maankäyttöjaostossa 20.1.2022 ja 16.3.2022, sekä kunnanhallituksessa 11.4.2022. Kunnanhallitus päätti palauttaa kaava valmisteluun.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

Kunnanhallituksen päätöksen perusteella on laadittu uusi kaavaehdotus, jossa on edellisten muutosten lisäksi huomioitu kunnanhallituksen päätös. Uudessa kaavaehdotuksessa asukasmäärä on noin 2 600, joista noin 500 asuu kerrostaloissa. Liiketilojen määrä on pysynyt samana. Noin yksi kolmasosa miniomakotitalotonteista on muutettu omakotitaloiksi ja kerrostalokortteleita on muutettu pientalokortteleiksi. Muutokset on selostettu tarkemmin kaavaselostuksessa.

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

Kaavaehdotuksen rakenne

Asemakaavan lähtökohtana toimii Nikkilän kartano III -kaavarunko (2009, päivitys 2015), mutta kaavarungon yksityiskohtaisiin ratkaisuihin on tehty muutoksia. Kaavarungosta on hyödynnetty liittymispisteet nykyiseen katuverkkoon, sekä hulevesireittien periaate. Rakennettaviin alueisiin on tehty muutoksia saadun palautteen perusteella, jotta arvokkaimmat alueet on voitu säästää. Suurin ero verrattuna kaavarunkoon on aluerakenne, joka on "nikkiläläistetty" verrattuna kaavarungon geneerisempään sommitteluun: Nikkilälle on ominaista osittain ruutukaavamainen katuverkosto ja suoria mutta kuitenkin kapeita ja viihtyisiä katuja.

Suunnittelun tavoitteena on luoda klassinen viihtyisä puutarhamainen pikkukaupunki, "20-luvun suunnitelma 20-luvulle", joka toimii omaleimaisena asuinalueena Nikkilän keskustaan tukeutuen. Suunnitelmassa muodostetaan selkeitä rajoja rakennetun ympäristön ja ulkoilutilojen välille. Alueen eri kokonaisuuksille muodostuu vahva identiteetti.

Alueen runko muodostuu nykyisistä maasto-olosuhteista: vesien virtaamisreiteistä ja alueen kukkuloista. Vesien virtaamisreittien ympärille muodostetaan puistojen ja virkistysmetsien vyöhykkeitä, jotka halkovat alueen. Myös metsäisistä kukkuloista muodostuu virkistysalueita. Omana maastokokonaisuutena toimii Ollbäckenin laaja purolaakso, jota on tarkoitus pitää avoimena niittymaisemana jatkossakin. Koko Nikkilän laajana ulkoilualueena säilyy Pohjanmetsä kaava-alueen pohjoispuolella.

Nikkilän kartanorakennusten aluetta suunnitellaan palveluja varten ja kartanon rakennukset osoitetaan suojeltaviksi asemakaavalla. Kartanon aluetta on jatkossakin tarkoitus pitää puistomaisena ja sille on annettu ympäristön säilyttämistä ohjaava kaavamerkintä.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

Kaava-alueen etelä- ja keskiosaan on suunniteltu alue korttelipihojen ympärille, jossa on sekä kerrostaloja etelään vievän pääkadun varrella, että rivitaloja. Kerrostalojen kerroskorkeudet ovat 3–4 kerrosta + ullakkokerros ja niiden lomassa on kaksikerroksisia rakennuksia. Tälle alueelle tulee myös aukio, jonka rakennuksiin sijoitetaan päivittäistavarakauppa ja muutama muu liiketila. Aukio toimii alueen keskipisteenä pääkatujen risteyksessä. Tämän alueen lisäksi kaksikerroksisten rivitalo-, pienkerrostalo- ja kytkettyjen omakotitalojen alueita on suunnittelu alueen pohjoiseen vievän pääkadun varrelle ja kartanorakennuksen eteläpuolelle. Talojen sijoittelulla muodostetaan selkeitä katumaisemia ja toisaalta rauhallisia sisäpihoja. Kaava-alueen keskiosassa on myös kytkettyjen omakotitalojen kortteleita. Näissä on enimmäkseen paritaloja, jotka on kytketty yhteen autokatoksella. Ne voidaan toteuttaa yhtiömuotoisina. Omakotitaloalueita on kaksi kokonaisuutta. Suunnitteluperiaatteena on luoda tiivis, mutta viihtyisä pientalovaltainen asuinalue, samaan tapaan kuin Suomen vanhoissa puukaupungeissa. Tämä saavutetaan sijoittamalla rakennukset kiinni katuun, jolloin suhteellisen pienillekin tonteille muodostuu iso vapaa piha-alue. Pihoja reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja, esim. etätyö-, harrastustiloja tai vaikka sivuasunto. Piharakennuksiin voi olla mahdollista sijoittaa myös alueella toimivien kotiyrittäjien tiloja, esimerkkinä kampaamo tai tilitoimisto. Näin tonteille syntyy noin 200 k-m² rakennusoikeus, joka on joustavasti toimiva monenlaisissa perheasumisen muodoissa. Alueelle suunnitellaan lisäksi miniomakotitaloalueita. Näillä alueilla voidaan rakentaa noin kaksion kokoinen erillistalo omalla pienellä tontilla.

Suunnittelualueen laajuus on noin 89 hehtaaria. Suunnittelualueen rakennusoikeus on noin 148'000 k-m², josta noin 8'000 k-m² on varattu yleisille rakennuksille. Alueella on vain vähän olemassa olevaa rakennuskantaa. Aluetehokkuus on $e = 0,17$ kun huomioidaan asemakaavaan kuuluvat laajat virkistysalueet. Kerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueiden osuus rakennusoikeudesta on noin 87'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 11,5 ha. Kerrostalojen osuus tästä on noin 26'000 k-m². Omakotitalokorttelien osuus rakennusoikeudesta on noin 38'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 10,8 ha. Pientalokorttelien osuus on noin 10'000 k-m² ja maapinta-alasta noin 2,1 ha. Erilaisia puisto- ja muita viheralueita on noin 44,3 ha, eli noin 50 % kaava-alueen pinta-alasta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 2'600 asukkaalle.

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi keskusta-alueeksi ja ohjaa sen



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

klassiseen hillittyyn puutarhamaiseen ilmeeseen. Rakennustapaohjeet on laadittu yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa ja osana kaava-aineistoa muodostavat sitovan osan alueen rakentamisen laadun varmistamisessa.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Energia Oy/Keravan Energia Oy
- Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto
- Sipoon rakennusperinne ry
- Sibbo hembygdsförening r.f.
- Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat r.f.
- If Sibbo-Vargarna r.f.
- Sipoon puolesta ry

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

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja asemakaavan muutoksen ehdotus asetetaan



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

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 NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum 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.

RKP ja LN jättivät liitteessä 7 ja 8 olevat kannanotot.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

SFP och RN lämnade ställningstagandena i bilagorna 7 och 8

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 12.09.2022 § 288

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää, että NG8 Nikkilän kartanon keskuksen asemakaava ja 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.

Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget för NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum läggs fram i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

byggförordningen. Vidare ska behövliga utlåtanden begäras om planförslaget och bemötanden av framförda åsikter och ställningstaganden ges enligt växelverkansrapporten.

Käsittely / Behandling

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

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 56

26/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Valmistelija/Beredare: Kaavoitusarkkitehti / Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Kaavoitusprosessin vaihe

Asemakaavaehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 29.9.– 31.10.2022.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Digita Oy, Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), IF Sibbo-Vargarna r.f., Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojelu ry, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Porvoon kaupungin Ympäristöterveysjaosto, Sipoon Energia Oy, Sipoon nuorisovaltuusto, puolesta ry, Sipoon rakennusperinne ry / Sibbo byggnadstradition rf., Sipoon kunnan rakennusvalvontaviranomainen, Sipoon vammaisneuvosto, Sipoon kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, Uudenmaan liitto, Väylävirasto.

Lausunnon antoivat Digita Oy, Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), IF Sibbo-Vargarna r.f., Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojelu ry, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Porvoon kaupungin Ympäristöterveysjaosto, Sibbo hembygdsförening r.f., Sibbo naturskyddare - Sipoon luonnonsuojelijat r.f., Sipoon Energia Oy, Sipoon nuorisovaltuusto, puolesta ry, Sipoon rakennusperinne ry / Sibbo byggnadstradition rf., Sipoon kunnan



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

rakennusvalvontaviranomainen, Sipoon vammaisneuvosto, Sipoon kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, Uudenmaan liitto, Väylävirasto.

Kaavaehdotuksesta saatiin 121 muistutusta.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen palauteraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu hyväksyttäväksi vietävä asemakaava-aineisto.

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan ratkaisu on pysynyt kaavaehdotuksen (päivätty 31.8.2022) kaltaisena.

Palautteen perusteella kaavaan on vielä tehty seuraavat olennaisimmat muutokset:

- Virkistysalueeseen liittyvän palautteen perusteella yhteensä viisi omakotitonttia on poistettu ja kuusi metsän reunalla olevaa tonttia on kavennettu metsäalan lisäämiseksi ja lisätilan saamiseksi ulkoilureitin ja tonttien välille. Rakennusalat on siirretty sillä tavalla, että metsänreunan tonteilla on mahdollista säilyttää entistä enemmän alkuperäistä puustoa. Muutoksella virkistysalue laajennee noin 0,5 ha ja rakennusoikeus vähenee 1 500 k-m². Muutosalue ja sen ympäristö on kunnan omistuksessa. Muutos on vähäinen eikä vaikuta kaavan tavoitteisiin ja jää asukasmäärätavoitteen pyörityksen sisälle.
- Maanomistajan pyynnöstä Nikkilän kartanon pihapiirin alue on muutettu "palvelurakennusten korttelialueesta" "palvelut mahdollistavaksi asuinrakennusten korttelialueeksi". Muutoksen ansiosta nykyinen kartanon päärakennus voi käyttää palveluiden lisäksi myös asumiseen, johon se on alun perin rakennettu. Sivurakennus oli jo aiemmin osoitettu erikseen asumista varten. Samalla korttelin rajoja on täsmennetty ja kunnan omistuksessa oleva viereinen alue on muutettu puistoalueeksi. Aiemmin tämä kohta oli palvelurakennusten korttelialueeseen liittyvänä puistomaisena alueena ja muutos selkeyttää kaavan tavoitteet tämän alueen osalta. Maanomistajan toiveesta hävinneelle



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

meijerirakennukselle ja romahtaneelle huvimajalle on lisätty vastaavat rakennusalat vanhojen kivijalkojen kohdalle. Muutoksen ansiosta on mahdollista ennallistaa osia historiallisesta pihapiiristä.

- Ollbäckenin, Gretasbäckenin ja Myllyojan "luo-3" -alueella olevien osien kaavamerkintä on muutettu "avo-ojasta" "ohjeelliseksi puroksi tai pienvesialueeksi", joka paremmin kuvaa näiden vesistöjen luonnontilaisuutta.
- Kaavaan on lisätty jätevedenpumppaamolle rakennusala puistoon. Kyseessä on maanalainen rakenne.
- Säilytettävän ympäristön kaavamääräystä on täydennetty.
- Tärinämääräystä on viranomaispalautteen perusteella täsmennetty ja laajennettu; tärinän enimmäistasot on määritetty ja velvollisuus rakennuslupavaiheessa selvittää ja ratkaista rautatiestä aiheutuva mahdollinen tärinä on varmuuden vuoksi ulotettu n. 300 metrin päähän rautatiestä.
- Ohjeelliset hulevesiratkaisut on vielä täsmennetty viimeisimpien hulevesilaskelmien perusteella. Hulevesi- ja pohjavesimääräykset on täydennetty ja tarkennettu lausuntojen perusteella.
- Eräille kortteleille on annettu ajoitusmääräys, että rautatielle tulee toteuttaa melukaide ennen korttelien käyttöönottoa tai voidaan muuten osoittaa, että melun ohjearvot eivät ylity.

Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä ja Natura-arvioinnin tarveharkinta, rakennettavuusselvitys sekä Nikkilän kartanon kulttuuriympäristöselvitys on täydennetty saadun palautteen perusteella.

Muutokset on tarkemmin selostettu kaavaselostuksen luvussa 4.5.3.

Muutokset eivät muuta kaavan kokonaisratkaisua, vaan ne on joko tehty maanomistajien pyynnöstä, ovat vaikutuksiltaan vähäisiä tai ovat luonteeltaan teknisiä eivätkä edellytä kaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:
1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

ja muistutuksiin sekä

2) esittää asemakaavan ja siihen liittyvät rakennustapaohjeet kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt

2) föreslå för fullmäktige att den godkänner detaljplanen och till den hörande byggsättsanvisningar.

Käsittely / Behandling

Kicka Lindroos ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Rasmus Lindroos ja Karl-Erik Oljemark kannattivat Kicka Lindroosin ehdotusta.

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

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Kicka Lindroosin pöytäämisehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Asian käsittelyä jatketaan, "jaa" (3 kpl): Ritva Tarvainen, Jarkko Sinda, Juhani Rantala

Kicka Lindroosin vastaehdotus, "ei" (4 kpl): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Tanja Åkerfelt, Karl-Erik Oljemark

Kicka Lindroos föreslog att ärendet bordläggs. Rasmus Lindroos och Karl-Erik Oljemark understödde Kicka Lindroos förslag.

Ordföranden konstaterade att det i ärendet gjorts ett understött förslag ombordläggning och att omröstning därför var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder att behandlingen av ärendet fortsätter röstar "ja" och de som understöder ja Kicka Lindroos förslag om bordläggning röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

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

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 6	20.01.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 28	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 135	11.04.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 97	31.08.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 288	12.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 56	10.05.2023

Omröstning:

Behandlingen av ärendet fortsätter, "ja" (3 st): Ritva Tarvainen, Jarkko Sinda, Juhani Rantala

Kicka Lindroos förslag om bordläggning, "nej" (4 st): Kicka Lindroos, Rasmus Lindroos, Tanja Åkerfelt, Karl-Erik Oljemark

Päätös / Beslut

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto oli äänin 4-3 päättänyt hyväksyä vastaehdotuksen.

Ordföranden konstaterade att markanvändningssektionen med rösterna 4-3 beslutat godkänna motförslaget.

Liitteet / Bilagor

Bilaga 1 - NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande, detaljeplane-karta och planebestämmelser

Bilaga 2 - NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande, planbeskrivning

Bilaga 3 - NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande, detaljplanens illustration

Bilaga 4 - NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande, byggsättsanvisningar

Bilaga 5 - NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande, detaljplanebeskrivningens bilagor 1-13

Bilaga 6 - NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande, detaljplanebeskrivningens bilagor 14-17: respons och bemötanden

Bilaga 7 - NG8 Detaljplan och detaljplaneändring för Nickby gårds centrum, godkännande, detaljplanens sammandrag (tilläggs-material)



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 57

10.05.2023

Sipoon yleiskaavan, G28, rakennemallivaihtoehtojen nähtäville asettaminen / Framläggandet av strukturmodellalternativer av Generalplan för Sibbo, G28

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 57

421/10.02.07/2023

Valmistelija / Beredare: yleiskaavoittaja/generalplanläggare Jani Arponen, jani.arponen(at)sipoo.fi; kaavoituspäällikkö/planeringschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Yleiskaavan rakennemallityön tausta

Sipoon uusi yleiskaava 2050 on koko Sipoon kattava maankäytön ja liikenteen yleispiirteinen suunnitelma. Yleiskaavalla kerrotaan kunnan maankäytön ja yhdyskuntarakenteen kehittämisen tavoitela ja ohjataan kunnan maankäytön kehitystä. Yleiskaavalla sovitetaan yhteen eri toimintoja, kuten asumista, palveluita, liikenneverkkoa ja työpaikkoja ja viheralueita. Sipoon uusi yleiskaava kuulutettiin vireille 15.12.2022, jolloin myös yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Yleiskaavan tavoitteet hyväksyttiin Sipoon kunnanhallituksen päätöksellä 27.3.2023 § 117.

Yleiskaavan rakennemallityö aloitettiin 1.7.2022 julkaisemalla tarjouspyyntö rakennemallien laatimisesta Cloudia-hankintajärjestelmässä. Kolme (3) konsulttitoimistoa vastasi tarjouspyyntöön, joista vastaajista WSP Finland Oy valittiin rakennemallityön tekijäksi kokonaistaloudellisen edullisuusarvioinnin perusteella 15.9.2022. Rakennemallityö viitoittaa erityisesti yleiskaavaluonnoksen laadintaa ja sen strategisia maankäyttöratkaisuja.

Rakennemallin merkitys yleiskaavan kannalta

Rakennemallin laadinta on olennainen osa Sipoon uuden yleiskaavan laatimista, ja on erittäin tärkeässä roolissa hahmoteltaessa Sipoon tulevaa yhdyskuntarakennetta ja kunnan asemaa Helsingin seudulla ja Uudellamaalla tulevaisuudessa. Rakennemallin laadinta pohjautuu Sipoon kuntastrategiaan, aiempiin tehtyihin selvityksiin sekä valtakunnallisiin ja seudullisiin maankäytön tavoitteisiin. Rakennemalli on strategisen tason alueellinen näkemys kunnan tulevaisuuden rakenteesta. Rakennemalli esitetään kartalla yleispiirteisesti ja havainnollisesti esittäen muiden muassa tulevaisuuden asumisen ja palveluiden painopistealueet sekä liikkumisen ja virkistykseen kehittämistarpeet. Rakennemalli yhdistää kunnan erilaisia kehittämissuunnitelmia ja strategioita ja ohjaa siten olennaisesti yleiskaavan laadintaa. Rakennemalli luodaan erilaisten rakennemallivaihtoehtojen kautta siten, että lopullinen rakennemalli on eri vaihtoehtojen yhdistelmä. Erilaisten rakennemallivaihtoehtojen kautta etsitään erilaisia vaihtoehtoja kunnan tulevaisuudelle, muuttuva toimintaympäristö huomioiden. Rakennemallivaihtoehdot voivat täten olla hyvinkin erilaisia ja toisistaan poikkeavia.

Sipoon uuden yleiskaavan rakennemallivaihtoehdot



Sipoon uuden yleiskaavan laadintaan liittyvässä rakennemallityössä on huomioitu paitsi yleiskaavan tavoitteet, myös yleiskaavan ohjelmointityössä sekä yleiskaavan aloitusvaiheen kuntalais- ja sidosryhmäkyselyissä saatu informaatio ja palaute. Rakennemallivaihtoehtojen laadintaa varten on lisäksi kerätty laajasti Sipoon maankäytön kehitykseen liittyvää tietoa eri lähteistä sekä analysoitu yhdyskuntakehitykseen tulevaisuudessa vaikuttavia megatrendejä.

Rakennemallivaihtoehtoja on muodostettu 3 kpl, ja ne edustavat vaihtoehtoisia maankäytön kehityksille ja Sipoolle vuoteen 2050 saakka. Kaikissa rakennemallivaihtoehtoissa esitetään tärkeimmät maankäyttömuodot ja niiden volyymit sekä tärkeimmät kehitettävät liikenne- ja muut yhteydet. Rakennemallivaihtoehtojen esittämä kehityskulku on vaiheistettu vuosien 2035 ja 2050 tilannetta vastaavaksi. Lisäksi rakennemallivaihtoehtoissa esitetään kunkin mallin mukainen väestönkehitys sekä vaikutusten arviointi kahdeksan kunnan kehitykseen vaikuttavan tekijän osalta. Rakennemallivaihtoehdot eivät sellaisenaan muodosta lopullista yleiskaavaa ohjaavaa rakennemallia, vaan niissä esitetään erilaisia mahdollisia kehityskulkuja tulevaisuuden Sipoolle.

Rakennemallivaihtoehtojen nähtäville asettaminen

Rakennemallivaihtoehdot on tarkoitus asettaa julkisesti nähtäville asukas- ja muun vuorovaikutuksen käymiseksi. Päämääränä on kerätä mahdollisimman laajasti palautetta ja näkemyksiä eri rakennemallivaihtoehtoista. Saadun palautteen ja rakennemallivaihtoehtojen pohjalta on tarkoitus muodostaa yksi rakennemalli ohjaamaan Sipoon uuden yleiskaavan kaavaluonnoksen laadintaa. Rakennemallivaihtoehtoja on tarkoitus esitellä eri puolilla Sipoota järjestettävissä asukastapaamisissa. Lisäksi on tarkoitus järjestää malleihin liittyvä nettikysely tavanomaisten vuorovaikutustapojen ohella.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että Sipoon yleiskaavan, G 28, rakennemallivaihtoehdot asetetaan julkisesti nähtäville liitteen 1 mukaisesti.

Markanvändningssektionen föreslår för kommunstyrelsen att Sibbo generalplanens, G28, strukturmodellalternativer enligt bilaga 1 läggs offentligt fram.

Esittelijän muutettu ehdotus / Föredragandens ändrat förslag

Maankäyttöjaosto ehdottaa kunnanhallitukselle, että Sipoon yleiskaavan, G 28, virkamiesvalmistelun rakennemallivaihtoehdot asetetaan julkisesti nähtäville liitteen 1 mukaisesti.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 57

10.05.2023

Markanvändningssektionen föreslår för kommunstyrelsen att Sibbo generalplanens, G28, tjänstemannaberedningens strukturmodellalternativer enligt bilaga 1 läggs offentligt fram.

Påttös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens ändrat förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite 1 Bilaga 1 – Sipoon rakennemallivaihtoehdot – Strukturmodellalternativer för Sibbo

Liite Bilaga 1 - Sipoon rakennemallit_27042023

**Sipoon kunnan lausunto Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelman MAL 2023 -luonnoksesta sekä sen vaikutusten arviointiselostuksesta****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 58**

963/00.04.01/2021

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

Luonnos Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmasta MAL 2023 on valmistunut lausuntoja ja kannanottoja varten.

Helsingin seudun maankäytön (M), asumisen (A) ja liikenteen (L) MAL 2023 -suunnitelma on strateginen, Helsingin seudun 14 kuntaa kattava suunnitelma. Suunnitelma ilmaisee seudun kuntien yhteisen tavoitetilan seudun kehityksestä vuoteen 2040 ja luo näkemystä vuoteen 2060 asti. MAL 2023 jatkaa seudun maankäytön ja liikennejärjestelmän suunnittelun perinnettä ja päivittää edellisen MAL 2019 -suunnitelman. MAL 2023 -suunnitelma toimii kuntien puolelta lähtökohtana valtion ja kuntien väliselle MAL-sopimukselle, jossa sovitaan tärkeimmistä lähivuosien maankäytön, asumisen ja liikenteen toimenpiteistä Helsingin seudulla. Suunnitelmaluonnos muodostaa kokonaisuutena yleispiirteisen näkemyksen Helsingin metropolialueen tulevasta yhdyskuntarakenteesta, asumisesta ja liikennejärjestelmästä. Se on tahdonilmaisu asiaan. Samalla suunnitelma on seudun lakisääteinen liikennejärjestelmäsuunnitelma ja sitä koskee viranomaisten suunnitelmien ja ohjelmien ympäristövaikutusten arvioinnista annetussa laissa (200/2005) ja asetuksessa (347/2005) tarkoitettu velvoite laatia suunnitelmasta ympäristöarviointi.

Sipoolta pyydetään lausuntoa suunnitelmaluonnoksesta sekä sen vaikutusten arviointiselostuksesta, joka on samalla SOVA-lain 8 §:n mukainen ympäristöselostus.

HSL:n hallitus päätti kokouksessaan 28.3.2023 lähettää Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2023 -suunnitelman luonnoksen ja sen vaikutustenarvioinnin lähetettäväksi lausunnoille. Helsingin seudun yhteistyökokous HSYK päätti kokouksessaan 29.3.2023 Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL 2023 -suunnitelman luonnoksen lähetettäväksi lausunnoille. Lausunnot MAL-suunnitelman luonnoksesta tulee toimittaa viimeistään 25.5.2023. Lausunnon antajia ja kannanottojen esittäjiä on pyydetty vastaamaan erityisesti seuraaviin kysymyksiin:

1. Miltä MAL 2023-suunnitelman kokonaisuus vaikuttaa? Onko kärkitoimenpiteissä tunnistettu oikeat asiat? Mitkä luonnoksen toimenpiteistä on tärkeintä toteuttaa? Saako suunnitelman vaikutuksista selkeän käsityksen arviointiselostuksen pohjalta?
2. Mitä muuttaisitte suunnitelman toimenpiteissä, jotta suunnitelman tavoitteet täyttyisivät? Mitkä vaikutusten arvioinnin jatkosuositusten



toimenpiteistä pitäisi sisällyttää suunnitelmaan? Puuttuuko suunnitelmasta jotain? Mitä muita toimenpiteitä pitäisi sisällyttää suunnitelmaan, jotta asetettuihin tavoitteisiin päästäisiin? Onko suunnitelmassa jotain, jonka voisi jättää pois?

3. Miten seudullinen yhteistyö MAL 2023-suunnitelman valmistelussa on toiminut? Mitä kehittämistarpeita näette yhteistyössä?

4. Muuta avointa palautetta

MAL 2023-suunnitelman tavoitteet ja sisältö

Suunnitelmaluonnos on valmisteltu tiiviissä yhteistyössä ja siitä ovat vastanneet alueen kunnat Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Järvenpää, Nurmijärvi, Tuusula, Kerava, Mäntsälä, Pornainen, Hyvinkää, Kirkkonummi, Vihti ja Sipoo sekä liikenteen osalta Siuntio. Lisäksi mukana ovat olleet HSL, HSY, Uudenmaan liitto ja valtion liikenne- ja ympäristöviranomaiset. Luottamushenkilöillä on ollut mahdollista olla mukana suunnitelman laadinnassa luottamushenkilöille järjestettävien seminaarien ja työpajojen myötä.

MAL 2023 -suunnitelman visiona on, että Helsingin seutu on vuonna 2040 Euroopan kestävimmin kasvava ja ihmisläheisin metropolialue. Seutu saavuttaa vision mukaisen tulevaisuuden vuoteen 2040 mennessä vastaamalla suunnitelmalle asetettuihin kolmeen päätavoitteeseen: hiilineutraaliin, hyvinvoivaan ja menestyvään Helsingin seutuun. Kolmen päätavoitteen toteutumista suunnitelman toimenpitein on selvitetty arviointikokonaisuuksien avulla. Tavoitteista hiilineutraalisuutta arvioidaan liikenteen ja asumisen päästöjen osalta, hyvinvoivaa alueiden tasapainoisen kehityksen suhteen ja menestyvää yhteiskuntataloudellisen tehokkuuden näkökulmasta. MAL 2023 -suunnitelman visio, tavoitteet ja arviointikokonaisuudet ovat ohjanneet suunnitelman toimenpiteiden laadintaa.

MAL-suunnitelman sisältö kiteytettynä on:

1. Jatketaan Helsingin seudun yhdyskuntarakenteen pitkäjänteistä tiivistämistä, erityisesti keskuksiin ja raideliikenteeseen tukeutuen sekä nykyistä liikennejärjestelmää täysimääräisesti hyödyntäen.

2. Rakennetaan Helsingin seudun asukkaiden tarpeisiin monipuolisia ja laadukkaita asumisen

vaihtoehtoja ja uudistetaan määrätietoisesti asuinalueita, jotka uhkaavat jäädä kehityksestä jälkeen.

3. Panostetaan aiempaa vahvemmin Helsingin seudun kestäväan liikennejärjestelmän kehittämiseen ja varmistetaan tehokas joukkoliikennejärjestelmä myös tulevaisuudessa.



4. Seudullisella ja kansallisella tasolla toteutetaan monipuolisia toimenpiteitä, joilla vähennetään liikenteen päästöjä ja asumisen energiankulutusta.

5. Vahvistetaan Helsingin seudun elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä kehittämällä keskeisiä elinkeinoalueita sekä parantamalla kansainvälistä saavutettavuutta ja logistiikan tehokkuutta.

Vuoteen 2040 liikennejärjestelmää kehitetään MAL 2023 -suunnitelman 12-vuotisen investointiohjelman mukaisesti. Suunnitelmalle asetettujen päätavoitteiden toteutumista edistävät kärkitoimenpiteet on jäsennetty viiden keskeisen teeman alle:

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen

- Rakennetaan 16 500 uutta asuntoa vuosittain.
- Kohdistetaan 95 % seudun uudesta asuntotuotannosta ensisijaisille vyöhykkeille.
- Mahdollistetaan maankäytön tiivistyminen (mm. asemanseutujen kehittäminen, maanteiden uudet liittymät).

Asumisen monipuolisuus ja kaupunkiuudistus

- Toteutetaan ARA-asuntotuotantoa pääkaupunkiseudun kunnissa 30 % ja KUUMA-kunnissa 20 % vuosittaisesta asuntotuotantotavoitteesta.
- Ohjataan huoneisto- ja talotyyppi sekä hallintamuoto- ja rahoitusjakamaa laadullisesti.
- Ehkäistään alueellista eriytymistä kaupunkiuudistuksen keinoin.

Kestävä liikennejärjestelmä

- Varmistetaan joukkoliikenteen kilpailukyky palvelutasolla ja lippujen hinnoittelulla.
- Kehitetään kestävien matkaketjujen toimivuutta (ml. joukkoliikenteen nopeutustoimet).
- Varmistetaan joukkoliikennejärjestelmän toimivuus (ml. varikot).
- Toteutetaan keskeiset kaupunkiraidehankkeet.



- Toteutetaan pyöräilyn pääverkko.
- Toteutetaan juna-asemien parantamistoimenpiteitä.

Päästövähennykset

- Sähköistetään liikennettä ja edistetään vaihtoehtoisten polttoaineiden jakeluverkoston kehittymistä.
- Lasketaan ajonopeuksia maantieverkolla suunnitelmallisesti.
- Toteutetaan tiukempaa pysäköintipolitiikkaa.
- Selvitetään ympäristövyöhykkeiden käyttöönottoa.
- Vähennetään asuntojen ostoenergiankulutusta ja rakennetaan uusiutuvaa energiantuotantoa.

Elinkeinoelämän toimintaedellytykset

- Toteutetaan tieverkon kehittämistoimia tavara- ja joukkoliikenteen edellytyksiä parantaen.
- Toteutetaan raskaan liikenteen taukopaikat.
- Huomioidaan elinkeinoelämän tila- ja kuljetustarpeet maankäytön suunnittelussa sekä liikennejärjestelmän ja maankäytön yhteensovittamisessa.

MAL 2023 -investointiohjelma on laadittu vuosille 2024-2035 ja hankkeet on määritetty kolmeen koriin vuosille 2024-2027, 2028-2031 ja 2032-2035. Investointiohjelmaan on muodostettu eri liikennemuotojen ja seudun alueiden näkökulmasta tasapainoinen kokonaisuus, jonka vaikutukset vastaavat MAL 2023 -suunnitelman tavoitteisiin (hiilineutraali, hyvinvoiva, menestyvä). Investointiohjelmassa on mukana hankkeita, jotka tukevat seudun logistiikan tai maankäytön edellytyksiä tai näitä molempia. Lähtökohtana on ollut muodostaa jatkumo MAL 2019 -suunnitelman investointiohjelmalle sekä yhteensovittaa investointiohjelmaa Väyläviraston valtakunnalliseen investointiohjelmaan. Hankkeiden osalta on huomioitu niiden suunnitelmavalmius ja toteutettavuus sekä seudullinen vaikuttavuus, kustannustehokkuus ja vaikutus maankäytön tai tavaraliikenteen kehittymiseen. Investointiohjelman kokonaiskustannukset ovat arviolta 3 mrd. euroa.

MAL 2023 suunnitelmaa on laadittu iteratiivisesti ja siitä on tehty kaksi versiota, joiden vaikutuksia on arvioitu. MAL 2023 -suunnitelman vaikutusten arviointiselostus on laadittu suunnitelmaversion 2 pohjalta. Vaikutusarvioinnin näkökulmasta asetetut päätavoitteet saavutetaan suunnitelmaluonnoksessa esitetyin toimenpitein vaihtelevasti: Menestyvä-tavoite saavutetaan suunnitelman toimenpiteillä ja suunnitelma vie seutua Hyvinvoiva-arviointikokonaisuuksien kannalta oikeaan suuntaan.



Hiilineutraalin Helsingin seudun osalta tarvitaan vaikuttavampia toimenpiteitä tavoitetasojen saavuttamiseksi.

Vaikutusten arvioinnin pohjalta suunnitelmaluonnos on arvioitu yhteiskuntataloudellisesti kannattavaksi. Järjestelmätason yhteiskuntataloudellinen tehokkuus on yli yhden eli saavuttaa asetetun tavoitteen. Suunnitelmaluonnoksen toimenpiteiden katsotaan olevan myös alueiden tasapainoisen kehityksen kannalta oikeansuuntaisia. Hiilineutraaliustavoitteen näkökulmasta erityisesti liikenteen päästövähennysten saavuttamiseksi tarvitaan vaikuttavampia toimenpiteitä. Liikenteen päästövähennys on 51 prosenttia vuoden 2005 tasoon verrattuna. Vähennys on merkittävä, mutta tavoitteeseen (liikenteen päästöt lähellä nollaa vuonna 2040) nähden täysin riittämätön. Asumisen energiankulutusta koskeva tavoite saavutetaan ja suunnitelman toimin voidaan kannustaa entistä merkittävämpään energiankulutuksen laskuun.

Vaikutusten arvioinnin osana on laadittu jatkosuosituksia toimenpiteistä, joilla tavoitteet voitaisiin saavuttaa yhä paremmin. Vaikutusten arvioinnin jatkosuositukset on kirjattu sekä suunnitelmaluonnokseen osana vaikutusten arvioinnin tuloksia (luku 6) että laajemmin vaikutusten arviointiselostusluonnokseen. Lausunnonantajien toivotaan ottavan kantaa näihin vaikutusten arvioinnin jatkosuosituksiin.

Sipoon lausunto

Sipoon lausunnon perustana toimii KUUMA-liikelaitoksen johtokunnan lausunto Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmasta 2022-2031 (KUUMA-liikelaitoksen johtokunnan lausunto, liite 1). KUUMA-seudun yhteisen lausunnon näkökulma on seudullinen ja keskittyy koko alueen kehittämiseen. Sipoon kunnan lisänäkemykset tuodaan esiin tässä kunnan omassa lausunnossa.

MAL 2023-suunnitelman kokonaisuus on pääosin hyvä. Kärkitoimenpiteissä on tunnistettu pääosin oikeat asiat, pois lukien tienkäyttömaksujen ja ympäristövyöhykkeiden selvittäminen ja seudun yhteiset linjaukset pysäköintipolitiikan tiukentamisesta.

MAL 2023- suunnitelman tärkeitä toimenpiteitä on todettu alla.

- Helsingin seutu kasvaa kestävästi.
- Varmistamme asunnontuotannon riittävyyden kasvavalla seudulla
- Ohjaamme uuden maankäytön nykyiseen rakenteeseen
- Edistämme kestävää liikkumista
- Vähennämme liikenteen ja asumisen päästöjä



- Helsingin seutu tarjoaa laadukkaan ja monipuolisen asuin ympäristön.
- Huolehdimme asuinalueiden ja asuntotarjonnan monipuolisuudesta
- Varmistamme asuntotuotannon kohtuuhintaisuuden
- Korjaamme alueellista eriytymiskehitystä
- Luomme palveluiden sijoittumisella mahdollisuudet sujuvalle arjelle
- Vähennämme liikenteen haittoja ja parannamme liikenteen turvallisuutta
- Helsingin seutu menestyy kansainvälisesti
- Vahvistamme Suomen ja Helsingin seudun kansainvälisiä ja valtakunnallisia liikenneyhteyksiä
- Edistämme elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä
- Varmistamme logistiikan ja tavaraliikenteen toimivuuden
- Edistämme liikenteen digitalisaatiota ja automaatiota
- Investoimme resurssiviisaasti

Sipoo toteaa, että luonnoksen toimenpiteistä on tärkeintä toteuttaa 1) asuntotuotannon riittävyys ja asuinalueiden ja asuntotarjonnan monipuolisuus, 2) uuden maankäytön ohjaaminen ensisijaisille vyöhykkeille, 3) kestävä liikunnan edistäminen, 4) palveluiden sijoittumisen mahdollistaminen, ja 5) elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistäminen, eritoten logistiikan ja tavaraliikenteen toimivuus.

Maankäyttöä ja asumista koskevissa kärkitoimenpiteissä on myönteistä, että niissä on huomioitu aiempaa paremmin myös asumiseen ja maankäyttöön liittyviä laatutekijöitä ja -tavoitteita sekä KUUMA-kuntien roolia mm. seudun asuntotarjonnan monipuolistajana.

Sipoo kuitenkin toteaa yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja asumisen monipuolisuuteen liittyviin kärkitoimenpiteisiin asuntojen riittävydestä, monipuolisuudesta ja sijoittumisesta seuraavaa, valmistelevissa ryhmissä antamansa palautteen mukaisesti:

- Hallitun kasvun näkökulmasta Sipoon vuosittaisena asuntotuotantotavoitteena tulisi olla 350 asuntoa/vuosi, nyt suunnitelmassa



kirjatun 430 asuntoa/vuosi sijasta. Kuntatalouden koko ajan kiristyyessä kestäväällä pohjalla oleva asukasmäärän kasvu on tärkeää huomioida tavoitteessa.

- MAL 2023-suunnitelman karttaan/kuvaan 3 lisätään tulevan Talman monipuolinen keskus (n. 10 000 asukasta), Nikkilän ja Keravan väliin.
- Aseman seuduilla on tehokkainta, kerrostalovaltaista asumista tai muulla talotypologialla riittävän tehokasta rakennetta. Se on mahdollista saavuttaa monentyyppisellä yhdyskuntarakenteella.
- Maankäytön kehittämisessä on tärkeää huomioida ja mahdollistaa monipuolinen asuminen niin keskustoissa ja taajamissa kuin kylissä ja saaristossakin, ylempitasoisten kaavojen mukaisesti. Sipoon kunta toteaa, että sinänsä muutenkin melko vähäinen rakentaminen kyliin ei kuulu MAL-sopimuksen piiriin. Sopimuksen mukaisestihan 95 % koko pk-seudun uudesta asuntotuotannosta sijoitetaan ensisijaisille vyöhykkeille.

Sipoo näkee myönteisenä MAL-suunnitelman joukkoliikenteen kilpailukyvyyn parantamista ja erityisesti lähijunaliikenteen kehittämistä koskevat kirjaukset, joihin sisältyy myös toimenpiteet Kerava-Nikkilä-ratayhteyden henkilöliikenteen avaamiselle. Lähijunaliikenteen kehittämiseen Nikkilään, Kauklahteen ja Järvenpään valmistaudutaan; sekä tarvittaviin kalustoinvestointeihin ja varikkokysymyksiin. MAL 2023-suunnitelmaan sisältyvä Kerava-Nikkilä-radan henkilöliikenne (ns. KeNi-hanke) on Sipoon strategian 2022-2025 mukaisesti edistettävä hanke. KeNi-hankkeella on merkittävä rooli usean MAL 2023-suunnitelman mukaisen tavoitteen ja kärkitoimenpiteen toteutumisen kannalta: Se parantaa alueen saavutettavuutta sekä mahdollistaa uuden maankäytön ja asuntotuotannon kestäviin kulkumuotoihin tukeutuen (ns. ensisijainen kehittämisvyöhyke), kasvattaen joukkoliikenteen osuutta ja pienentäen näin seudun CO₂-päästöjä.

Sipoo näkee hyvänä ja aikataulultaan realistisena KeNi-ratahankkeen sisältämisen toisen toteutuskorin (2028-2031) hankkeisiin. KeNi-radan ja myös muiden uusien ratahankkeiden toteuttamisen kannalta ensiarvoisen tärkeää on myös huolehtia suunniteltujen lähiliikennevarikkojen toteutuksesta yhtä aikaa uusien hankkeiden kanssa.

Se on tärkeä osa MAL 2023-suunnitelman kärkitoimen eli keskeisten kaupunkiraidehankkeiden toteutusta sekä uuden maankäytön ohjaamista ensisijaisille, kestävästä liikkumisesta vyöhykkeille. Myös KeNi-rataa palvelevaksi lähijunaliikenteen seisontavarikon sijainniksi on kaavailtu pääradan varrella sijaitsevaa Keravan Jäspilää. Junakalustoyhtiö hakee sijainnit varikoille sekä järjestää rahoituksen ja toteuttaa varikot junakalustolle. Valtio osallistuu varikoiden suunnittelun ja rakentamisen kustannuksiin 30 % osuudella.

On tärkeää, että MAL 2023 -suunnitelmakaudella toteutetaan suunnitelman mukaisesti seudullisen pyöräliikenteen pääverkon puuttuvat osat vuoteen



2031 mennessä. Sipoolle strategisesti merkittävä pyöräliikenteen yhteys on yhteys Nikkilän ja Söderkullan taajamakeskusten välillä. Pienten ja keskisuurten MAL-hankkeiden ohjelmaluonnoksen valmisteluperiaatteet ovat haastavat: Valtio ja kunnat rahoittavat MAL-hankeohjelmaa yhtä suurella rahoitusosuudella. Parempi lähtökohta olisi, että valtio vastaa valtion väylistä ja niiden kustannuksista ja kunnat katuverkosta. Muutoin on hyvä, että valtion rahoituksesta 50 % kohdistuu pääkaupunkiseudulle ja 50 % KUUMA-kuntiin.

Nimettyjen hankkeiden lisäksi ohjelmaan varataan rahoitusta pienille liikenneturvallisuustoimille, tieverkon pysäkkien laadun parantamiselle sekä esteiden poistolle erikoiskuljetusreiteiltä. Näillä pienillä teemapaketeilla lisätään ohjelman joustavuutta ja mahdollistetaan pienempien parantamistoimien (esimerkiksi pyöriteiden päällystykset) toteuttaminen tarpeiden perusteella. Lopullinen hankeohjelma vuosille 2024–2027 muodostetaan MAL-sopimuksen pohjalta. Sipoolle tärkeitä pienempiä hankkeita ovat jatkossa Mt 170 jkpp välillä Box-Kulloo, mt 170/mt 148 liittymän parantaminen sekä mt140 jk/pp parantaminen välillä Kyytitie-mt152 (Vantaa ja Sipoo).

On erittäin positiivista, että valtakunnallisesti tärkeiden logistiikan poikittaisyhteyksien kehittäminen, mm. Sipoolle tärkeä Kehä IV:n suunnittelu sisältyy MAL-suunnitelmaan: Sipoolle on oleellista, että keskisuurten ja suurten yritysten sijoittuminen mahdollistetaan edelleen seudulla edistämällä tällä tavoin elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Sipoo painottaa myös seudullisissa kehittämistoimenpiteissä huomioitavan voimakkaasti kehittyvän Bastukärin yritysalueen logistiikan ja tavaraliikenteen toimivuus sekä työntekijöiden joukko liikenteen palvelutason paraneminen.

Tienkäyttömaksuihin ja ympäristövyöhykkeisiin on otettu kantaa alla.

Suunnitelmasta poisjätettävät osuudet:

Tienkäyttömaksut ja ympäristövyöhykkeet

Ympäristövyöhykkeillä tarkoitetaan alueita, joilla tieliikenteen päästöjä hillitään rajoittamalla eniten saastuttavien ajoneuvojen kulkua. MAL 2023-suunnitelmassa on todettu, että seudullisesti määritetyillä ympäristövyöhykkeillä voidaan tukea ja tehostaa autokannan uusiutumista. KUUMA-seudun osana Sipoo vastustaa KUUMA-liikelaitoksen lausunnon mukaisesti tienkäyttömaksujen ja ympäristövyöhykkeiden käyttöönottoa.

MAL 2023 -suunnittelun vaikutusten arvioinnin suosituksissa ei ole otettu huomioon tiemaksujen negatiivisia vaikutuksia tai näiden kohdentumista kehysalueelle. Negatiivisiin vaikutuksiin lukeutuvat muun muassa työvoimasaavutettavuuden heikentyminen ja kohdentuminen liikkujiin, joilla ei ole vaihtoehtoa oman auton käytölle. Työssäkäynnille ei tule muodostaa esteitä tai kynnystä henkilöautoille suunnattujen ympäristövyöhykkeiden muodossa. Kun kulkutavan valinnassa ei ole koko seudulla tosiasiallisia



tasapuolisia mahdollisuuksia joukkoliikenteen vaihtelevan palvelutason vuoksi, on Sipoossa KUUMA-kuntien tapaan henkilöajoneuvoliikennekin vielä tärkeää. Siksi suuret kaupungit ovat avainasemassa päästövähennyksiä tavoiteltaessa.

Ympäristövyöhykkeet ja tienkäyttömaksut olisivat seudun tasapainoista kehitystä vaikeuttavia hankaloittaen myös yritysten logistiikkaa, seudullisia kuljetuksia ja huoltovarmuutta. Ympäristövyöhykkeiden ja tienkäyttömaksujen vaikutus päästövähennyksiin on erittäin vähäinen, 3 %. Liikenteen päästöistä seututasolla on lähes puolet kuorma-autoja (tavaraliikenne ja raskas liikenne). Vaikutukset päästöihin ovat tehokkaammin saavutettavissa raskaan liikenteen päästöjä vähentämällä mm. polttovoimaa muuttaen. Tienkäyttömaksujen ja ympäristövyöhykkeiden sijaan valtion suunnasta tarvitaan instrumentteja sähkö- ja kaasuautojen yleistymisen edistämiseksi seudulla. Autokanta uusiutuu parhaillaan jo tehokkaasti: Autokannan nopeampi sähköistyminen, autokannan polttovoiman tulevat muutokset ja päästövähennysrajat vaikuttavat tehokkaasti päästövähennyksiin, vaikka henkilöautoliikenne väestönkasvun myötä voi kasvaakin seudulla kolmanneksen.

Kolmas vaikuttava keino päästöissä, tienkäyttömaksujen ja ympäristövyöhykkeiden sijasta, on houkuttava ja riittävän hyvä joukkoliikenteen palvelutaso. Liikenteen kehittämisen ja maankäytön suuntaamisen ohella asuntojen energiatehokkuus, uusiutuva energiantuotanto ja luontopohjaiset suunnitteluratkaisut hiilinieluja parantaen ovat vaikuttavat keinot.

Yhteenvedona todetaan, että kaiken kaikkiaan seutuyhteisiä painavia perusteita ympäristövyöhykkeille ja tienkäyttömaksuille ei ole. Ruuhkamaksuja koskevan laki ei etene marraskuun 2022 hallituksen päätöksen mukaisesti eduskuntaan. Siten ympäristövyöhykkeitä tai tienkäyttömaksuja tai ruuhkamaksuja ei ole tarpeen valmistella tai selvittää enää.

Yhteiset seudulliset pysäköintilinjaukset

Kuten KUUMA-seudun lausunnossa todetaan, yhtenäisen pysäköintipolitiikan muodostaminen ei ole realistista. Sipoossa ei ole tarpeen tiukentaa pysäköintipolitiikkaa. Sipoo laati pysäköinnin linjauksia kaksi vuotta sitten. Esimerkiksi MAL-suunnitelmassa esitettyjä keinoja koskien pysäköinnin kehittämistä taajamakeskustoissa hyvän joukkoliikenteen palvelutason äärellä on jo jalkautettu.

Sipoolla ei ole kunnallista yleistä ja laajaa pysäköinninvalvontaa eikä laajalti maksullista pysäköintiä. Merkittäviä pysäköintiongelmia ei Sipoossa yleisesti ottaen ole. Osassa KUUMA-kuntia tilanne on toinen. Myös KUUMA-kuntien yhdyskuntarakenne vaihtelee. Siten yhtenäinen linjaus KUUMA-seudullakaan ei ole realistinen.



Sipoo myös poikkeaa yhdyskuntarakenteeltaan ja -kehitykseltään isoista kaupungeista. Siksi muun KUUMA-seudun tapaan myöskään Sipoon työpaikka- ja logistiikka-alueille ei tule asettaa velvoitetta maksulliseen pysäköintiin. Sipoon joukkoliikenteen palvelutaso on merkittävästi heikompi usealla asuin- ja yritysalueella, verrattuna isoihin kaupunkeihin. Liikenteellisesti ei voida johtaa asioita tilanteeseen, jossa pysäköintiä ja henkilöajoneuvoliikennettä on vaikeutettu merkittävästi, mutta samalla joukkoliikenteen palvelutaso on nykytasolla. Tällöin kulkutavan valinnassa ei ole tosiasiallisia koko seudun tasapuolisia mahdollisuuksia. Täten suuret kaupungit ovat avainasemassa päästövähennyksiä tavoiteltaessa.

Muutokset suunnitelman toimenpiteisiin, jotta suunnitelman tavoitteet täyttyisivät ja suunnitelmaan sisällytettävät jatkosuositukset

Edellä mainitut poisjätettävät osuudet (ympäristövyöhykkeet, tienkäyttömaksut ja yhteiset seudulliset pysäköintilinjaukset) ovat merkittävimmät Sipoon esittämät muutokset suunnitelman toimenpiteisiin.

Muita toimenpiteitä sisällytettäväksi suunnitelmaan, jotta asetettuihin tavoitteisiin päästäisiin

Suunnitelman vaikutuksista saa kohtuullisen käsityksen arviointiselostuksen pohjalta. Helsingin seudun kehitys on Hiilineutraali - arviointikokonaisuuden kannalta haasteellinen. Tavoitteiden hiilineutraali ja menestyvä osalta ollaan hyvin kaukana tavoitetasoista. Vaikutusten arvioinnin jatkosuosituksissa on esitetty mahdollisia toimenpiteitä, joilla voidaan päästä lähemmäs tavoitteita.

Sipoo katsoo, että niistä jatkotoimista poisjätettäviä ovat ympäristövyöhykkeet, tienkäyttömaksut ja seudulliset tiukennukset pysäköintipolitiikkaan. Sen sijaan esitettyjen keinojen lisäksi viheralueiden riittävä mitoitus ja viheralueiden rooli kehitettävänä hiilinieluinä voivat olla hyviä toimenpiteitä kohti hiilineutraaliutta. Kyse ei ole vain metsäkadon vähentämisestä.

Seudullisen yhteistyön toimivuus MAL 2023-suunnitelman valmistelussa ja sen kehittämistarpeet

On myönteistä, että kunnat ja valtio tekevät seudun yhdyskuntakehityksessä laajaa ja aktiivista valmistelutyötä MAL-suunnitelman myötä. Valmistelua ohjanneet HLJ-toimikunta ja MAL-neuvottelukunta ovat työskennelleet tiiviisti maankäytön, asumisen ja liikenteen näkökulmien nivomiseksi seudullisesti yhteen. Yhteistyötä on myös kehitetty niin, että luottamuselimet ja luottamushenkilöt osallistuvat suunnitelman valmisteluun sen laadinnan aikana.



Seudulla on kuitenkin havaittavissa selkeä jakautuminen näkemyksissä koskien ympäristövyöhykkeitä, tienkäyttömaksuja sekä liikenneinvestointien tasoa. Helsingin seutu on laaja ja rakenteeltaan vaihteleva. Tienkäyttömaksujen ja ympäristövyöhykkeiden hyödyt ovat seututasolla vähäiset. Niille ei ole esitetty seutuyhteisiä, painavia perusteluita. Osapuolia ei voida pakottaa tiettyyn sovintoratkaisuunkaan. Siten ympäristövyöhykkeiden ja tienkäyttömaksujen valmistelua ei ole tarpeen jatkaa.

Muuta avointa palautetta

On myönteistä, että suunnitelmassa on kiinnitetty aiempaa parempaa huomiota KUUMA-seudun liikenneinvestointeihin. Tehdyissä selvityksissä kuitenkin on käynyt ilmi, että liikenneinvestointien taso 300 000 asukkaan KUUMA-seudulle on alhaisempi verrattuna esimerkiksi saman asukasmäärän sisältäviin kaupunkeihin. Tähän on tarpeen kiinnittää edelleen huomiota tulevina MAL-suunnitelmakausina.

Sipoo on huolestunut valtion MAL 2023- liikenneinvestointien tasosta ylipäättään. Tehdyissä selvityksissä on käynyt ilmi, että muiden Pohjoismaiden suurten kaupunkiseutujen liikenneinvestoinnit valtion taholta ovat moninkertaiset verrattuna Helsingin seudun valtion liikenneinvestointien tasoon.

Lopuksi Sipoo pyytää aiempaan tapaan valtiota kiinnittämään jatkossa huomiota alempitasoisen tieverkon heikentyvään kuntoon ja rahoituksen riittävyyteen (muutoinkin kuin MAL-suunnitelmassa). Yhdyskuntakehityksen ja elinkeinoelämän näkökulmasta on tärkeää, että tieverkon kunto vastaa kasvun vaatimuksia. Alempiasteisen tieverkon merkitys sisäisessä liikkumisessa ja kuljetuksissa, ml. joukkoliikenne, on merkittävä. Lisäksi tietyt suuremmat liikennehankkeet ovat Sipoolle tärkeitä: Vt 7 Sipoonlahden eritasoliittymän parantamisesta ja pikavuoropysäkkien rakentamisesta on valmistunut aluevaraussuunnitelma vuonna 2016. Hankkeen suunnittelu- ja toteutusvalmiutta on tarpeen edistää. Eritasoliittymän pysäkkien yhteyteen on suunniteltu liityntäpysäköintialueet henkilöautoille ja polkupyörille. Pysäkit tarjoaisivat nykyistä nopeampia liityntäyhteyksiä Helsingin ja Porvoon suuntaan laajemmaltakin alueelta Etelä-Sipoosta. Kuten KUUMA-liikelaitoksen lausunnossa todetaan, on liityntäpysäköinnin kehittäminen ja kestävien matkaketjujen mahdollistaminen tärkeää MAL-suunnittelussa.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää, että kunnanhallitus antaa Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmasta MAL 2023 luonnoksesta sekä sen vaikutusten arviointiselostuksesta valmistelutekstin mukaisen lausunnon. Utvecklingsdirektörens förslag Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den ger sitt utlåtande enligt beredningstexten ovan till utkastet till MAL 2023-planen och dess konsekvensbedömning.



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 58

10.05.2023

Puheenjohtajan vastaehdotus

Esityslistaan täydennys:

Sipoon kunta toteaa, että sinänsä muutenkin vähäinen rakentaminen kyliin ei kuulu MAL-sopimuksen piiriin JA MAL-SOPIMUS EI NÄIN SAA TOIMIA ESTEENÄ KUNTIEN KYLIEN OMIEN EDELLYTYSTENSÄ MUKAISELLE KEHITYKSELLE.

MAL-suunnitelmaan täydennys/stilisointi:

Huolehditaan, että eri puolilla seutua on tarjolla asumisvaihtoehtoja eri talotyypeissä. Tehokkainta kerrostalovaltaista rakentamista suositaan erityisesti seudun keskusten ja asemanseutujen täydentämisessä. Pientaloasumisen mahdollisuuksia edistetään seudulla monin tavoin, myös tehostamalla ja uudistamalla vanhoja pientaloalueita. Sekä uudet kerrostalo- että pientalovaltaiset asuinalueet toteutetaan ensisijaisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen. Kyliä kehitetään yleiskaavojen mukaisesti.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti puheenjohtajan vastaehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna ordförandens motförslag.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 59

10.05.2023

Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 59**

10/00.00.01.03/2023

Valmistelija / Beredare: hallintosihteeri / förvaltningssekreterare Katja
Eloranta, katja.eloranta(at)sipoo.fi

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Ehdotus / Förslag

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens
förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Viranhaltijapäätökset 31.3. - 4.5.2023

Liite Bilaga 2 - Huhtikuun 2023 aikana vahvistetut kiinteistönluovutukset



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 43	05.04.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 60	10.05.2023

Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasääntö, yleinen osa / Verksamhetsstadga för sektorn för samhälle och miljö, allmän del

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.04.2023 § 43

Valmistelija / Beredare: vt. tekninen johtaja / tf. teknisk direktör Lari Sirén, lari.siren(at)sipoo.fi, vt. kehitysjohtaja / tf. utvecklingsdirektör Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi

Hallintosäännön 15 §:n mukaan toimialan toimintasäännön hyväksyy asianomainen toimielin. 1.5.2023 aloittavan yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimielinorganisaatio on hallintosäännön 9 §:n mukaan järjestetty siten, että toimialalla on kolme toimielintä; tekninen valiokunta, rakennus- ja ympäristövaliokunta sekä maankäyttöjaosto. Näin ollen yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasääntö koostuu valiokuntien ja jaoston yhteisestä yleisestä osasta sekä kunkin toimielimen alakohtaisesta omasta osasta.

Toimintasäännön yhteisen yleisen osan voimaan saattamiseksi tulee teknisen valiokunnan, rakennus- ja ympäristövaliokunnan ja maankäyttöjaoston ja näiden jälkeen kunnanhallituksen taholla hyväksyä yleinen osa samoin sanamuodoin. Kunkin toimielimen alakohtaisen osan hyväksyy asianomainen taho erillisellä päätöksellä, jonka jälkeen se etenee kunnanhallituksen hyväksyttäväksi. Edellytys hyväksytyn alakohtaisen osan voimaantumiseksi on, että molemmat valiokunnat ja maankäyttöjaosto sekä myöhemmin kunnanhallitus, ovat hyväksyneet saman sisältöisen yleisen osan.

Nyt tehtävillä muutoksilla muutetaan toimintasääntö vastaamaan kunnanhallituksen (§86 13.3.2023) hyväksymää uutta hallintosääntöä ja 1.5.2023 uudistuvaa henkilöstöorganisaatiota.

Päivitetty toimintasääntö on esitetty yleisen osan osalta liitteessä 1.

Esittelijä / Föredragande Vs Kehitysjohtaja / Tf. Utvecklingsdirektör Lyytinen Jarkko

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy liitteenä 1 olevan yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön yleisen osan siten, että se tulee voimaan 1.5.2023 alkaen.

Tämän päätöksen liite 1 on osa yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasääntöä. Erillisistä toimintasääntöpäätöksistä muodostetaan yhtenäinen asiakirja asiahallintajärjestelmään ja tämä päätös muodostaa toimintasäännön alkuosan I YLEINEN OSA: Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toiminnan järjestäminen.

Käsittely / Behandling



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 43	05.04.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 60	10.05.2023

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 60**

429/00.01.01.00/2023

Valmistelija / Beredare: vt. yhdyskuntajohtaja / tf. samhällsdirektör Lari Sirén, lari.siren(at)sipoo.fi

Maankäyttöjaosto hyväksyi omalta osaltaan yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön yleisen osan kokouksessaan 5.4.2023. Päivitystarve syntyi kunnan uuden hallintosäännön voimaan astumisen myötä. Päivitettyä toimintasääntöä on vielä tarpeen korjata toimialajohtajan valintaa koskevan pykälän osalta, jotta se on yhdenmukainen hallintosäännön kanssa. Yhdyskuntajohtajan viran täyttää sekä hänen sijaisensa nimeää kunnanhallitus.

Päivitetty toimintasäännön yleinen osa on esitetty liitteenä 1.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Siren Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy liitteenä 1 olevan yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasäännön yleisen osan siten, että se tulee voimaan 11.5.2023 alkaen. Tämän päätöksen liite 1 on osa yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toimintasääntöä. Erillisistä toimintasääntöpäätöksistä muodostetaan yhtenäinen asiakirja asiahallintajärjestelmään ja tämä päätös muodostaa toimintasäännön alkuosan I YLEINEN OSA: Yhdyskunnan ja ympäristön toimialan toiminnan järjestäminen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Sipoon_kunnan_yhdyskunta- ja ympäristötoimialan_toimintasäännöt_Yleinen_osa



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 61

10.05.2023

Ilmoitusasiat / Delgivningar**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 61**

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



Maankäyttöjaosto /
Markanvändningssektionen

§ 62

10.05.2023

**Maankäyttöjaoston ylimääräinen kokous 23.5.2023 / Markanvändningssektionens
extraordinarie sammanträde 23.5.2023**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.05.2023 § 62

1388/00.00.01.03/2022

Esittelijä / Föredragande

Ehdotus / Förslag

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti järjestää ylimääräisen kokouksen 23.5.2023

Markanvändningssektionen beslutade att arrangera ett extraordinarie möte
23.5.2023.

Liitteet / Bilagor



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 46, § 47, § 48, § 51, § 52, § 53, § 54, § 55, § 56, § 57, § 58, § 59, § 60, § 61, § 62

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

BESVÄRSFÖRBUD

Enligt 136 § i kommunallagen (10.4.2015/410) får omprövning inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 49, § 50****OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Sipoon kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on

Sipoon kunnan kunnanhallitus

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2

Sähköpostiosoite: kirjaamo(a)sipoo.fi

Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00–16.00
perjantai klo 8.00–14.00.

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.