

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

---

**Aika / Tid** 17.01.2024 klo 17:00 - 18:37**Paikka / Plats** Juhlatalo 1. krs Brander-sali, Vanha Vesitorinmäki 1 / Festsalen 1 vån.,  
Brandersalen, Gamla vatten**Käsitellyt asiat / Ärenden**

<b>§</b>	<b>Otsikko / Rubrik</b>	<b>Sivu / Sida</b>
§ 1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	4
§ 2	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 3	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 4	N48B Laaksosuontien itäpuolen asemakaava ja asemakaavan muutos, 2. vaihe / N48B Detaljplan och detaljplaneändring för Dalskärrsvägens östra sida, fas 2	7
§ 5	Ranta-asemakaavojen ja maanomistajalähtöisten asemakaavojen ohje / Instruktioner för stranddetaljplaner och detaljplaner initierade av markägare	10
§ 6	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	11
§ 7	Ilmoitusasiat / Delgivningar	12



## Osallistujat / Deltagare

	<b>Nimi / Namn</b>	<b>Klo. / Kl.</b>	<b>Tehtävä / Uppgift</b>	<b>Lisätiedot / Tilläggsinformation</b>
<b>Läsnä / Närv.</b>	Rantala Juhani	17:00 - 18:37	puheenjohtaja/ordförande	
	Lindroos Kicka	17:00 - 18:37	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Lindroos Rasmus	17:00 - 18:37	jäsen/medlem	
	Sinda Jarkko	17:00 - 18:37	jäsen/medlem	
	Oljemark Karl-Erik	17:00 - 18:37	jäsen/medlem	
	Tarvainen Ritva	17:00 - 18:37	jäsen/medlem	
	Åkerfelt Tanja	17:00 - 18:37	jäsen/medlem	
<b>Muu/ Övriga</b>	von Flittner Maria	17:15 - 18:37	kh:n edustaja/kst:s representant	§ 4 - 7
	Väänänen Vili	17:00 - 18:37	nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep	
	Andersson Albert	17:00 - 18:37	esittelijä/föredragande	
	Lehtonen Mika	17:00 - 18:37	asiantuntija/sakkunnig	
	Tiittanen Niina	17:00 - 18:12	asiantuntija/sakkunnig	§ 1 - 4
	Söderholm Dennis	17:00 - 18:37	asiantuntija/sakkunnig	
	Eloranta Katja	17:00 - 18:37	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	

Allekirjoitukset  
UnderskriftJuhani Rantala  
puheenjohtaja  
ordförandeKatja Eloranta  
pöytäkirjanpitäjä  
protokollförareKäsitellyt asiat  
Ärenden

§ 1 - 7

Pöytäkirja sähköisesti  
tarkastettu  
Protokollet elektroniskt  
justeratJarkko Sinda  
  
pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterareKarl-Erik Oljemark  
  
pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterarePöytäkirjan nähtävilläpito  
Protokollet framlagt



Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla 25.1.2024 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor fr.om. 25.1.2024.

---



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 1

17.01.2024

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.01.2024 § 1**

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

§ 2

17.01.2024

**Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.01.2024 § 2**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Jarkko Sinda ja Karl-Erik Oljemark.

Till protokolljusterare valdes Jarkko Sinda och Karl-Erik Oljemark.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 3

17.01.2024

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

#### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.01.2024 § 3**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 4

17.01.2024

## **N48B Laaksosuontien itäpuolen asemakaava ja asemakaavan muutos, 2. vaihe / N48B Detaljplan och detaljplaneändring för Dalskärrsvägens östra sida, fas 2**

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.01.2024 § 4**

1010/10.02.03/2023

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 5.10.2023. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistetty kunnan kaavoitusohjelman 2022–2025 perusteella. Asemakaavoituksen pohjaksi laadittu kaavarunko on hyväksytty vuonna 2022.

Kaavan suunnittelun alkuvaiheessa on hyödynnetty aiemmin asukkailta saatu palaute. Yleisötilaisuus järjestettiin joulukuussa 2022 ennen kaavoituksen aloittamista. Kaava-alueen maanomistajien kanssa on myös käyty kahdenkeskisiä neuvotteluja sekä ennen suunnittelutyön alkua että sen aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide sen nähtävilläolon aikana syksyllä 2023. Mielipiteessä toivottiin Degerbergin metsän sekä Söderblomin puutarhan säästävän, mikä tulee asemakaavassa toteutumaan.

#### **Kaavatyön tavoitteet**

Asemakaavan tarkoituksena on luoda edellytykset pientaloalueen rakentamiselle Nikkilän itäiseen osaan laajentaen nykyistä taajamakeskusta Sipoon voimassa olevan yleiskaavan 2025 mukaisesti. Asemakaava tukee osaltaan tavoitetta Nikkilän asukasluvun nostamiseksi 10 000:een, Nikkilä–Kerava-radnan henkilöliikenteen mahdollistamiseksi.

#### **Kaavoitusprosessin vaihe**

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

#### **Kaavaluonnoksen rakenne**

Asemakaavan lähtökohtana toimii Nikkilän kaavarunko (2022), mutta kaavarungon yksityiskohtaisiin ratkaisuihin on tehty muutoksia. Kaavarungosta on osittain hyödynnetty liittymispisteet nykyiseen katuverkostoon sekä viheryhteystarpeet.

Alueen uusi rakentaminen koostuu kokonaan omakotitalojen ja kytkettyjen omakotitalojen alueista. Talojen sijoittelulla muodostetaan selkeitä katumaisemia ja toisaalta rauhallisia sisäpihoja. Tämä saavutetaan sijoittamalla rakennukset kiinni katuun, jolloin pienimmillekin tonteille



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 4

17.01.2024

muodostuu iso vapaa piha-alue. Pihoja reunustaa piharakennukset, joihin voidaan sijoittaa asukkaiden mieltymysten mukaan erilaisia tiloja. Viheralueet ympäröivät lähes kauttaaltaan uutta aluetta ja erottavat sen osaltaan olemassa olevasta asuinalueesta.

Suunnittelualan laajuus on noin 32 hehtaaria. Suunnittelualan rakennusalan alustava rakennusoikeus on noin 46'000 k-m<sup>2</sup>. Alueella on verrattain paljon olemassa olevaa rakennuskantaa. Aluetehokkuus on e = 0,14 kun huomioidaan asemakaavaan kuuluva vanha rakennuskanta sekä virkistysalueet. Erillispientaloista koostuvien kortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 12'000 k-m<sup>2</sup> ja maapinta-alasta noin 1,4 ha. Omakotialokortteleiden osuus rakennusoikeudesta on noin 34'000 k-m<sup>2</sup> ja maapinta-alasta noin 16,6 ha. Suurin osa eli yli 60 % rakennusoikeudesta kohdistuu jo rakennetuille kiinteistöille. Erilaisia puisto- ja muita viheralueita on noin 9 ha, eli noin 28 % kaava-alueen pinta-alasta. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan uusia asuntoja noin 350-450 asukkaalle.

### Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Helsingin seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- 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.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Laaksosuontien itäpuolen 2. vaiheen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, kaava N48B, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 4

17.01.2024

rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplan och detaljplaneändring för Dalskärrsvägens östra sida, fas 2, plan N48B, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Käsittely / Behandling

Puheenjohtaja ehdotti seuraavaa lisäystä; jatkossa näitä kahta kaavaa A ja B tullaan poliittisesti käsittelemään yhtä aikaa ehdotusvaiheeseen asti. Maankäyttöjaosto hyväksyi lisäyksen yksimielisesti.

Ordförande föreslog följande tillägg; i fortsättningen bör dessa två planer A och B behandlas politisk samtidigt fram till förslagskedet.

Markanvändningssektion enhälligt godkände tillägg.

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi esitteijän ehdotuksen yksimielisesti yllä mainitun lisäyksen huomioiden.

Markanvändningssektion godkände enhälligt föredragandens förslag med beaktande av ovan nämnda tillägg.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kaavakartta N48B Laaksosuontien itäpuolen asemakaava ja asemakaavan muutos, 2. vaihe / Plankarta N48B Detaljplan och detaljplaneändring för Dalskärrsvägens östra sida, fas 2

Liite Bilaga 2 - Kaavaselostus N48B Laaksosuontien itäpuolen asemakaava ja asemakaavan muutos, 2. vaihe / Planbeskrivning N48B Detaljplan och detaljplaneändring för Dalskärrsvägens östra sida, fas 2

Liite Bilaga 3 - Kaavaselostuksen liitteet N48B Laaksosuontien itäpuolen asemakaava ja asemakaavan muutos / Planbeskrivnings bilagor N48B Detaljplan och detaljplaneändring för Dalskärrsvägens östra sida, fas 2

Liite Bilaga 4 - Havainnekuva N48B Laaksosuontien itäpuolen asemakaava ja asemakaavan muutos, 2. vaihe / Illustration N48B Detaljplan och detaljplaneändring för Dalskärrsvägens östra sida, fas 2



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 5

17.01.2024

## Ranta-asetakaavojen ja maanomistajalähtöisten asetakaavojen ohje / Instruktioner för stranddetaljplaner och detaljplaner initierade av markägare

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.01.2024 § 5

19/00.01.01.00/2024

Valmistelija / Beredare: Vt. kaavoituspäällikkö / Tf. planläggningschef  
Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Sipoon kunnan kaavoitusyksikkö on valmistellut kirjallisen ohjeen ranta-asetakaavoille ja maanomistajalähtöisille asetakaavoille. Ohjeessa käsitellään ranta-asetakaavojen ja ns. maanomistajalähtöisten asetakaavojen hallinnollisen prosessin organisoimista Sipoon kunnassa. Ohjeella on tarkoitus ensisijaisesti määrittellä kussakin kaavaan laadinnan vaiheessa toimivat tahot, sekä tiiviisti kuvata prosessin vaiheisiin liittyvät keskeiset toimet. Ohjeen tarkoitus ei ole toimia oppaana ranta-asetakaavan ja asetakaavan laadinnan sisältökysymyksiin.

On käynyt ilmi, että kirjalliselle ohjeelle on tarve, jotta kaavoituksen osapuolet ovat jo kaavoitusprosessin alussa tietoisia vastuista ja tehtävänjaosta, sekä asiakirjojen laatuvaatimuksista. Ohje ei muuta kunnan aikaisempia käytäntöjä, vaan aikaisemmat käytännöt on nyt koottu ensimmäistä kertaa yhteen asiakirjaan. Ohje tullaan päivittämään tarpeen tullen etenkin teknisten vaatimusten osalta (kappale 6) sitä mukaa kuin ohjelmistot kehittyvät ja vaihtuvat.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee tiedoksi Sipoon kunnan ranta-asetakaavojen ja maanomistajalähtöisten asetakaavojen ohjeen.

Markanvändningssektionen antecknar Sibbo kommuns instruktioner för stranddetaljplaner och detaljplaner initierade av markägare för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Ranta-asetakaavojen ja maanomistajalähtöisten asetakaavojen ohje



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 6

17.01.2024

**Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.01.2024 § 6**

23/00.00.01.03/2024

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee viranhaltijapäätökset ja kiinteistönluovutukset tiedoksi.

Markanvändningssektion antecknar tjänsteinnehavarbesluten och fastighetsöverlåtelse för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto merkitsi viranhaltijapäätökset ja kiinteistönluovutukset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade tjänstemannabesluten och fastighetsöverlåtelse för kännedom.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Marraskuun 23.11.2023 - tammikuun 9.1.2024 aikana vahvistetut kiinteistönluovutukset

Liite Bilaga 2 - Viranhaltijapäätökset 23.11.2023 - 11.1.2023



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 7

17.01.2024

### Ilmoitusasiat / Delgivningar

#### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 17.01.2024 § 7

- yhdyskuntajohtajan ajankohtaiset asiat
- samhällsdirektörens aktuella ärenden

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasiat merkittiin tiedoksi.

Delgivningarna antecknade för kännedom.



**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 1, § 2, § 3, § 4, § 5, § 6, § 7**

### **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.