

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

---

**Aika / Tid** 14.02.2024 klo 16:02 - 20:06**Paikka / Plats** Juhlatalo 1. krs Brander-sali, Vanha Vesitorinmäki 1 / Festsalen 1 vån.,  
Brandersalen, Gamla vatte**Käsitellyt asiat / Ärenden**

<b>§</b>	<b>Otsikko / Rubrik</b>	<b>Sivu / Sida</b>
§ 8	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdet's laglighet och beslutförhet	4
§ 9	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	5
§ 10	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	6
§ 11	G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, hyväksyminen / Delgeneralplan för Norra Paipis, godkännande	7
§ 12	B18 Storören, Örnvikintien EV-alue, kaavoituksen käynnistämissopimus / B18 Storören, EV-området vid Örnviksvägen, ett avtal om att inleda planläggning	32
§ 13	TM6 Talmankaaren asemakaava / Detaljplan för Tallmobågen	36
§ 14	Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-423-0006-0110 KULLA / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-423-0006-0110 KULLA	44
§ 15	Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-419-0004-0944 HASSELBACKEN / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-419-0004-0944 HASSELBACKEN	46
§ 16	Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse	48
§ 17	Ilmoitusasiat / Delgivningar	49



## Osallistujat / Deltagare

Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
<b>Läsnä / Närv.</b> Rantala Juhani	17:02 - 20:06	puheenjohtaja/ordförande	
Lindroos Kicka	17:02 - 20:06	varapuheenjohtaja/viceordförande	
Lindroos Rasmus	17:02 - 20:06	jäsen/medlem	
Sinda Jarkko	17:02 - 20:06	jäsen/medlem	
Oljemark Karl-Erik	17:02 - 20:06	jäsen/medlem	
Tarvainen Ritva	17:02 - 20:06	jäsen/medlem	
Åkerfelt Tanja	17:02 - 20:06	jäsen/medlem	
Lindqvist Kaj	17:02 - 20:06	kh. puheenjohtaja / kst. ordförande	
<b>Poissa/ Frånvarande</b> Väänänen Vili			
<b>Muu/ Övriga</b> von Flittner Maria	17:02 - 20:06	kh:n edustaja/kst:s representant	
Sirén Lari	17:02 - 20:06	esittelijä/föredragande	
Söderholm Dennis	17:02 - 20:06	asiantuntija/sakkunnig	
Lehtonen Mika	17:02 - 20:06	asiantuntija/sakkunnig	
Kuusiniemi Antti	17:02 - 20:06	asiantuntija/sakkunnig	
Norppa Miika	17:02 - 20:06	asiantuntija/sakkunnig	etänä / distans
Lodenius Staffan	17:02 - 17:45	asiantuntija/sakkunnig	§ 8 - 11 etänä distans
Söderström Panu	17:02 - 17:45	asiantuntija/sakkunnig	§ 8 - 11 etänä distans
Eloranta Katja	17:02 - 20:06	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	

Allekirjoitukset  
UnderskriftJuhani Rantala  
puheenjohtaja  
ordförandeKatja Eloranta  
pöytäkirjanpitäjä  
protokollförareKäsitellyt asiat  
Ärenden

§ 8 - 17

Pöytäkirja sähköisesti  
tarkastettu  
Protokollet elektroniskt  
justerat

Ritva Tarvainen

Rasmus Lindroos



pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare

pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare

---

Pöytäkirjan nähtävilläpito  
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla  
22.2.2024 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor  
fr.o.m. 22.2.2024.

---



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 8

14.02.2024

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.02.2024 § 8**

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

§ 9

14.02.2024

**Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.02.2024 § 9**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Ritva Tarvainen ja Rasmus Lindroos.

Till protokolljusterare valdes Ritva Tarvainen och Rasmus Lindroos.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 10

14.02.2024

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

#### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.02.2024 § 10**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

## G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, hyväksyminen / Delgeneralplan för Norra Paipis, godkännande

Kokouskäsittelyt vuosilta 2013-2020 liitteenä.

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 24.03.2021 § 21

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

#### Kaavaprosessin vaiheet:

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

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

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



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

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

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

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

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

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





## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

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

**Korjatun kaavaehdotuksen periaatteet ja tarkistettu ehdotus:**

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

**Kaksiasuntoisuuden mahdollisuus poistetaan osayleiskaavamääräyksistä.**

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

**Sivuasunto jätetään käsittelemättä osayleiskaavamääräyksissä.**

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

**Sipoon kunnanvaltuuston aiemman päätöksen 15.6.2015 mukaisesti poikkileikkausajankohtana säilytetään vuosi 2000.**

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

Kaavaa valmisteltaessa on arvioitu, että mitoituksen poikkileikkausvuoden asettaminen 20 vuotta nykyhetkeä aiempaan ajankohtaan on riittävän pitkä aika varmistamaan kiinteistöjen nykyisten omistajien välinen tasapuolinen



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

kohtelu sekä estämään tilanteet, jossa viime aikoina suoritettujen kiinteistön lohkomiset tuottaisivat maanomistajille epätasapuolisesti jakautuvia hyötyjä verrattuna kiinteistöään lohkomattomiin maanomistajiin.

**MRL 44 §:ää ei sovelleta osayleiskaavatyön loppuun saattamisessa.**

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

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

**Muutokset korjatussa ehdotuksessa tiivistetysti:**

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

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

Osoitetut rakennuspaikat toteutuvat vähitellen, yksittäisten maanomistajien tarpeiden mukaisesti, ja kokemukset ovat osoittaneet, että tämänkaltaisilla maaseutumaisilla alueilla huomattava osuus kaavan sallimista rakennuspaikoista ei ollenkaan ajankohtaistu kaavan voimassaoloaikana.



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

Kaavassa esitettyjen uusien rakennuspaikkojen toteutumisen on arvioitu jakautuvan noin 25 vuoden aikajänteelle, jolloin vuosittain alueella käynnistettäisiin keskimäärin enintään noin 15 omakotitalon rakentaminen.

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

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

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

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

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

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



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

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

Kaavaan on tehty muistutusten pohjalta yksittäisiä kiinteistöjä koskevia tarkistuksia.

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

**Lausunnonantajat**

Osayleiskaavan korjattua ehdotuksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

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

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy vastineet ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin, ja että Pohjois-



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

Paippisten korjattu osayleiskaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

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

Käsittely / Behandling Esittelijä muutti ehdotuksena.

Muutettu ehdotus / Ändrat förslag

Maankäyttöjaostoa tiedotetaan osayleiskaavaehdotuksesta. Tiedotus ja käyty keskustelu merkitään tiedoksi.

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

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens ändrade förslag.

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 16.03.2022 § 26**

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

Kaavaprosessin vaiheet:

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



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

maankäyttöjaostossa 21.11.2016. Osayleiskaavaehdotuksia käsiteltiin maankäyttöjaostossa 27.11.2017, 19.3.2018, 24.9.2018, 19.11.2018 sekä kunnanhallituksessa 12.2.2019.

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

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

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

Osayleiskaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet. Tarkemmin osayleiskaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä näihin annettuihin vastineisiin voi



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

tutustua korjatun kaavaehdotuksen kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa.

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

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

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

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

Korjatun kaavaehdotuksen periaatteet ja tarkistettu ehdotus:

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

Kaksiasuntoisuuden mahdollisuus poistetaan osayleiskaavamääräyksistä.

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



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

Sivuasunto jätetään käsittelemättä osayleiskaavamääräyksissä.

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

Sipoon kunnanvaltuuston aiemman päätöksen 15.6.2015 mukaisesti poikkileikkausajankohtana säilytetään vuosi 2000.

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

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

MRL 44 §:ää ei sovelleta osayleiskaavatyön loppuun saattamisessa.

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

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





## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

Muutokset korjatussa ehdotuksessa tiivistetysti:

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

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

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

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

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

Kyläalueiden (AT-1, AT-2) laajuutta on tarkistettu alaspäin. Merkittävä osa aiemmassa kaavaehdotuksessa esitetyistä AT-2-alueista on esitetty M-1-



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

aluemerkinnällä, joka kuvaa väljempiä maaseutuasuituksen keskittymiä varsinaisen kyläalueen ulkopuolella.

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

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

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

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

Kaavaan on tehty muistutusten pohjalta yksittäisiä kiinteistöjä koskevia tarkistuksia.

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

#### Lausunnonantajat

Osayleiskaavan korjattua ehdotuksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
- Uudenmaan ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue
- Väylävirasto
- Uudenmaan liitto
- Järvenpään kaupunki



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

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

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

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

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

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

Rasmus Lindroosin ehdotus raukesi kannattamattomana.

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



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

Evästyksket jatkovalmisteluun seuraavin periaattein:

- Pohjautuu kaavaehdotukseen 2/2019

- Mitoitukset edullisuusvyöhykkeiden osalta; Vyöhykkeet 3 ja 4 säilyvät ennallaan. Jos vyöhykkeillä 1 ja 2 on vaara ylittää asemakaavakynnys, niin rakennuspaikkoja vähennetään tarvittaessa. Samoin vyöhykkeiden 1 ja 2 rakennuspaikkoja voidaan vähentää, jos rakennuspaikkojen kokonaismäärä uhkaa kasvaa liian isoksi.

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

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

Äänestys:

Kehitysjohtajan ehdotus, "jaa" (0 kpl):

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

Rasmus Lindroos föreslog bordläggning av ärendet.

Rasmus Lindroos förslag understöddes inte och förföll därmed.

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

Vägledning och principer för den fortsatta beredningen:

- Grundar sig på planförslaget 2/2019

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



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

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

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

Omröstning:

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

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

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

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

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

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

**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 28.03.2022 § 90**

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus määrittelee tarkistettujen suunnitteluperiaatteiden tarkennukset seuraavasti:  
- Pohjautuu kaavaehdotukseen 2/2019



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

- Mitoitukset edullisuusvyöhykkeiden osalta; Vyöhykkeet 3 ja 4 säilyvät ennallaan. Jos vyöhykkeillä 1 ja 2 on vaara ylittää asemakaavakynnys, niin rakennuspaikkoja vähennetään tarvittaessa. Samoin vyöhykkeiden 1 ja 2 rakennuspaikkoja voidaan vähentää, jos rakennuspaikkojen kokonaismäärä uhkaa kasvaa liian isoksi.

Kommunstyrelsen fastställer detaljerna i de reviderade planeringsprinciperna enligt följande:

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

Käsittely / Behandling

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

**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 28.11.2022 § 361**

393/10.02.02/2021

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

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

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

Genom att, med undantag av planens dimensionering, utnyttja det senaste planförslaget (2021) som i möjligast stor omfattning beaktar de delaktigas målsättningar samt myndigheternas utlåtanden som grund för bearbetningen av det nya förslaget till delgeneralplan kan man enligt



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

planens beredare A-Konsult Ab på bästa sätt uppnå en planlösning som beaktar de delaktigas synpunkter och baseras på tidsenliga utredningar.

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

## Käsittely / Behandling

## Päätös / Beslut

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

## Liitteet / Bilagor

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 01.03.2023 § 22**

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

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

**Kaavaprosessin vaiheet:**

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



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

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

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

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

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

Vuoden 2019 kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella kunnan maankäyttöjaosto (8.4.2020) ja kunnanhallitus (20.4.2020) linjasivat korjatun kaavaehdotuksen laatimisesta hyväksymiensä, päivitettyjen





## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

suunnitteluperiaatteiden pohjalta. Erityisesti kaavan mitoitusta kehitettiin rakennuspaikkamäärältään maltillisempaan, Sipoon nykyisen yleiskaavan 2025 määrittelemään suuntaan.

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

Maankäyttöjaoston (8.4.2020) ja kunnanhallituksen (20.4.2020) hyväksymien suunnitteluperiaatteiden mukaisella kaavaratkaisulla pyrittiin vastaamaan merkittävilta osin saatuun viranomaispalautteeseen. Rakennuspaikkojen mitoituskriteerit päivitettiin siten, että alueen kokonaismitoitus asetui kaavaluonnoksen (2016) ja Sipoon yleiskaava 2025:n mukaiselle tasolle. Hajarakentamisen määrää sekä kyläalueena (AT-2) osoitettavien alueiden laajuutta supistettiin kaavaratkaisussa. Uuden osayleiskaavaehdotuksen valmistelussa luovuttiin myös pyrkimyksestä soveltaa MRL 44§:n mukaista mahdollisuutta myöntää alueelle rakennuslupia suoraan yleiskaavan pohjalta, koska saatujen lausuntojen pohjalta edellytyksiä tälle ei nähty riittäviksi. Mitoituksen poikkileikkausajankohtana sovellettiin kuitenkin edelleen vuotta 2000 kunnanvaltuuston aiemman linjauksen mukaisesti.

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

### Korjattu kaavaehdotus 2023

Kaavaehdotus on päivitetty edellä kuvattujen periaatteiden mukaisesti talven 2022–2023 aikana. Uuden osayleiskaavaehdotuksen valmistelussa on huomioitu soveltuvin osin 25.2.–15.4.2019 nähtävillä olleesta



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

kaavaehdotuksesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet, ja näihin on vastattu laaditussa palauteraportissa.

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

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

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

Lausunnonantajat:

Osayleiskaavan korjatusta ehdotuksesta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

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



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

- Metsäkeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Sipoon yrittäjät ry
- Sipoon seurakunnat
- Västra Paipis Jaktförening rf

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

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

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

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

**Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 13.03.2023 § 83**

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

Maankäyttöjaoston käsittelyn jälkeen kaavaehdotuksen palauteraporttiin on tehty vähäisiä tarkennuksia. Päivitetty raportti on kunnanhallituksen esityslistan liitteenä.



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

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

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

Käsittely / Behandling

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

Liitteet / Bilagor

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.02.2024 § 11**

393/10.02.02/2021

Valmistelija / Beredare: Yleiskaavoittaja / Generalplanläggare Miika Norppa, miika.norppa(at)sipoo.fi, Vt. kaavoituspäällikkö / Tf. planläggningschef Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi.

**Kaavoitusprosessin vaihe**

Osayleiskaavaehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 6.4.2023–30.6.2023.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Helsingin seudun liikenne (HSL), Uudenmaan liitto, Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto, Porvoon kaupunki, Sipoon kunnan rakennusvalvonta, Sipoon kunnan ympäristönsuojelu, Metsäkeskus, Sipoon luonnonsuojelijat ry, Keravan Energia Oy, Sipoon Energia Oy, Metsähallitus, Järvenpään kaupunki, Pornaisten kunta, Tuusulan kunta.



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

Kaavaehdotuksesta saatiin 13 lausuntoa, 2 yhteisöjen antamaa muistutusta ja 22 maanomistajien ja muiden osallisten antamaa muistutusta.

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

Osayleiskaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu hyväksyttäväksi vietävä osayleiskaava-aineisto.

### **Hyväksyttäväksi vietävä osayleiskaava**

Hyväksyttäväksi vietävän osayleiskaavan ratkaisu on pysynyt kaavaehdotuksen (päiväty 1.3.2023) kaltaisena. Kaavakarttaan, -merkintöihin ja -määräyksiin, kaavaselostukseen ja kaavaa varten laadittuihin selvityksiin on tehty joitakin pieniä muutoksia. Tehdyt muutokset on lueteltu alla.

Päivitetty liikenne- ja luontoselvitykset ja huomioitu ne tarvittavin osin kaavaratkaisussa. Lisätty kaavakartalle kaksi SL-aluetta, Törngrenin metsät (YSA260193) ja Hökärrin metsä. Tarkistettu MY-alueiden rajauksia ja lisätty Kemera-kohteet (4 kiinteistöä) kaavakartalle MY-alueina. Tarkennettu viheryhteystarpeiden merkintöjä. Poistettu ”ulkoilun ja virkistysyhteystarve” -merkintä Kummelbergenin kallioalueen luoteisrinteeltä. Tarkistettu PIMA-kohteet uusimman saatavissa olevan tiedon (2024) mukaan. Päivitetty kaavakartalle liikennemeluvyöhyke vastaamaan vuoden 2050 liikennemeluluennustetta. Lisätty kaavakartalle lentomelun puskurivyöhyke (Lden 50–55 dB) ja kaavamääräyksiin siihen liittyvä määräys. Lisätty pohjavesialueita koskevaan kaavamääräykseen maalämpöjärjestelmien rakentamista koskeva kielto, sekä määräys, että ainoastaan puhtaiden hulevesien imeyttäminen on sallittua. Lisätty ELY-keskuksen esityksestä hulevesien käsittelyä koskevaan yleismääräykseen, että hule- ja työmaavesien käsittelyyn kiintoaine- ja ravinnekuormituksen vähentämiseksi on kiinnitettävä erityistä huomiota vesistöjen ja pienvesien sekä muiden luonnonarvoiltaan merkittävien kohteiden läheisyydessä. Lisätty AT-1, AT-2, M-1 ja M -alueiden kaavamääräyksiin, että suunnittelutarveratkaisu ei koske talousrakennuksia. Lisätty TP-alueen kaavamääräykseen, että alueelle ei saa sijoittaa kaupan toimintoja. Lisätty suojeltavien rakennusten (sr-1 ja sr-2) kaavamääräykseen, että alueelliselta vastuumuseolta on pyydettävä lausunto ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Lisätty kaavakartalle kaksi



## Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

muinaisjäännekohtetta Linsveden 1 ja 2. Tarkennettu Linsvedintien pohjoispuolella sijaitsevan vedenottamon ja siihen liittyvän suoja-alueen sijaintia. Tarkistettu palautteen pohjalta ohjeellisten rakennuspaikkojen ja ajoyhteyksien sijaintia.

Tehdyt korjaukset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista enää uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan pieniä teknisiä korjauksia (eivät muuta kokonaisratkaisua), ja perustuvat lausunnoissa ja muistutuksissa esitettyihin korjausehdotuksiin.

Esittelijä / Föredragande	Kasvun ja kehityksen päällikkö / Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari
Ehdotus / Förslag	<p>Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) hyväksyä vastineet osayleiskaavasta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä</li><li>2) esittää osayleiskaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.</li></ol> <p>Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) godkänna bemötandena till utlåtanden och anmärkningar om förslaget samt</li><li>2) föreslå för fullmäktige att den godkänner degeneralplanen.</li></ol>
Käsittely / Behandling	<p>Esittelijä ehdotti että asiaa täydennetään yhdellä palautteella ja vastineella.</p> <p>Föredraganden föreslog att ärendet kompletteras med ett respons och ett bemötande.</p>
Päätös / Beslut	<p>Maankäyttöjaosto hyväksyi esitteijän ehdotuksen yksimielisesti yllä mainitun täydennyksen huomioiden.</p> <p>Markanvändningssektion godkände enhälligt föredragandens förslag med beaktande av ovan nämnda komplettering.</p>

## Liitteet / Bilagor

- Liite Bilaga 1 - Kaavakartta/ Plankarta
- Liite Bilaga 2 - Kaavamerkinntä/ Beteckningar
- Liite Bilaga 3 - Kaavaselostus
- Liite Bilaga 4 - Planbeskrivning
- Liite Bilaga 5 - Mitoitusjärjestelmä
- Liite Bilaga 6 - Dimensioneringssystemet



Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 21	24.03.2021
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 26	16.03.2022
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 90	28.03.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 22	01.03.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 83	13.03.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 11	14.02.2024

Liite Bilaga 7 - Mitoitustaulukko/ Dimensioneringstabell

Liite Bilaga 8 - Palauteraportti/ Responsrapport

Liite Bilaga 9 - Oheisselvitykset

Liite Bilaga 10 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, käsittelyt 2013-2020



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 116	29.11.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 385	18.12.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 12	14.02.2024

## **B18 Storören, Örnvikintien EV-alue, kaavoituksen käynnistämissopimus / B18 Storören, EV-området vid Örnviksvägen, ett avtal om att inleda planläggning**

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 29.11.2023 § 116**

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

Asemakaavatyö sisältyy nykyiseen kaavoitusohjelmaan 2023-2025, B18 Storören, Örnvikintien EV-alue, odottamassa suunnitteluresurssia, jonka myös maanomistaja voi osoittaa.

Alue on Sipoon yleiskaavan 2025 mukaan asemakaavoitettavaa A-aluetta, eli hanke on yleiskaavan mukainen. Sopimusalueella on voimassa B13 STORÖRENIN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS.

Maanomistaja toivoo, että asemakaavalla mahdollistettaisiin asuinpientalojen rakentaminen sopimusalueelle.

Kunta asettaa kaavoitushankkeelle tavoitteeksi asuntorakentamisen mahdollistamisen hyvällä sijainnilla olevalla Sipoonrannan alueella. Samoin liikennemelu ratkaistaan mm. korttelirakenteella.

Sopimuksen tarkoituksena on, että Kunta ja Yhteistyökumppani sopivat Sopimusalueen asemakaavoituksen käynnistämisestä ja siihen liittyvistä ehdoista. Sopimus koskee Sipoon kunnassa Sipoonrannan asemakaava-alueella sijaitsevaa oheisen liitekartan (LIITE 1) mukaista osaa kiinteistöstä 753-433-6-295, jäljempänä tässä sopimuksessa ”Sopimusalue” (liite 1), joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu EV-alueeksi, pinta-ala on n. 1200 m<sup>2</sup>. Yhteistyökumppani omistaa Sopimusalueen.

1. Kunta käynnistää Sopimusalueen oman asemakaavamuutoksen laatimisen 1.6.2024 mennessä. Tavoitteena on, että asemakaava on laadittu 2025.

2. Yhteistyökumppani maksaa Kunnalle asemakaavan valmistelun ja hallinnoinnin, mm. kuulutukset voimassa olevan taksan mukaisesti. ja muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina 10 000 euroa riippumatta siitä, hyväksyykö Kunta valmisteltavan ase-makaavan.

3. Kunta laatii asemakaavan, mutta käyttää konsulttia apuna alueen kaavoituksessa ja suunnittelussa. Sopimusalueen osalta Yhteistyökumppani ja kunta laativat yhdessä Sopimusaluetta koskevan suunnitelman, jonka laatimisen kustannuksista vastaa Yhteistyökumppani. Yhteistyökumppani maksaa kaikki konsulttikustannukset, jotka liittyvät Sopimusalueen kaavoitukseen.





Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 116	29.11.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 385	18.12.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 12	14.02.2024

Tavoitteena on, että Kunta ja Yhteistyökumppani neuvottelevat asemakaava ehdotusvaiheessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisen maankäyttösopimuksen, mikäli asemakaava luo edellytykset yli 500 krs-m<sup>2</sup> rakennusoikeuden toteuttamiselle. Sopimusalue on olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä, eli uusia katuja, liittymiä tai kunnallistekniikan johtoja ei tarvitse rakentaa asemakaavan toteuttamiseksi.

Esittelijä / Föredragande Operatiivinen johtaja / Operativ direktör Lari Sirén

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle liitteen 1 mukaisen sopimuksen hyväksymistä. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att ett avtal i enlighet med bilaga 1 godkänns. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

### **Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 18.12.2023 § 385**

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus hyväksyy liitteen 1 mukaisen sopimuksen. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.

Kommunstyrelsen godkänner ett avtal i enlighet med bilaga 1. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 116	29.11.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 385	18.12.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 12	14.02.2024

## Käsittely / Behandling

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

## Liitteet / Bilagor

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.02.2024 § 12**

1102/10.02.03/2023

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

Sipoon kunnalle on tullut palautetta, että kaavoituksen käynnistämissopimukset vaativat pieniä täsmennyksiä, etenkin sopimuksen voimassaoloaikaan liittyen ja sopimusten irtisanomiseen. Uusi Kuntaliiton pohjaan perustuva kaavoituksen käynnistämissopimusmalli on laadittu, ja tarkennetut ehdot on tarkoitus käyttää alkaen vuonna 2024 laadituissa kaavoituksen käynnistämissopimuksissa.

Kunnanhallituksen 18.12.2023 hyväksymä ”B18 Storören, Örnvikintien EV-alue” -asemakaavan kaavoitussopimusta ei ole vielä allekirjoitettu, joten on syytä päivittää samat tarkennukset myös ko. sopimukseen. Samalla täsmennetään, että kaavan laatii konsultti. Sopimuksen muu pääasiallinen sisältö ei muutu.

Esittelijä / Föredragande Kasvun ja kehityksen päällikkö / Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy liitteen 1 mukaisen sopimuksen ja kumoaa edellisen päätöksen 18.12.2023 § 385. Tonttipäällikkö ja kaavoituspäällikkö valtuutetaan allekirjoittamaan tämän päätöksen mukainen sopimus. Kaavoituspäällikkö valtuutetaan tekemään sopimukseen teknisluontoisia muutoksia ja korjauksia.

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att kommunstyrelsen godkänner ett avtal i enlighet med bilaga 1 och upphäver det tidigare beslutet 18.12.2023 § 385. Tomtchefen och planläggningschefen befullmäktigas att underteckna avtalet enligt det här beslutet. Planläggningschefen befullmäktigas att göra tekniska ändringar och rättelser i avtalet.

## Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.



**Pöytäkirja / Protokoll**

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 116	29.11.2023
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 385	18.12.2023
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 12	14.02.2024

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

**Liitteet / Bilagor**

Liite Bilaga 1 - B18 Asemakaavan käynnistämissopimus

Liite Bilaga 2 - B18 Asemakaavan käynnistämissopimus, sopimusalue



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024

## TM6 Talmankaaren asemakaava / Detaljplan för Tallmobågen

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 27.09.2022 § 102

Valmistelija/Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Antti Kuusiniemi,  
antti.kuusiniemi(at)sipoo.fi

#### Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.11.2021. Aloitusvaiheessa järjestettiin karttakysely alueen maanomistajille kaavan tavoitteiden asettamiseksi ja lähtötietojen keräämiseksi.

Luonnosvaiheen viitesuunnitelman on laatinut Sitowise Oy.

#### Kaavatyön tavoitteet

Talmankaaren asemakaava kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2022–2024. Asemakaavalla suunnitellaan noin 1700 asukkaan monimuotoinen ja kylämäinen asuinalue Martinkyläntien pohjoispuolelle, kävelyetäisyydelle tulevasta Kerava-Nikkilä juna-asemasta. Suunnittelualue on keskeinen osa Talman taajamakeskuksen kehittämistä osayleiskaavan mukaiseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelulla luodaan edellytyksiä joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien järjestämiselle; yhteyksiä kehitetään sekä nykyisen bussiliikenteen että tulevaisuudessa toteutuvan Kerava-Nikkilä-radon henkilöliikenteen ehdoilla. Asemakaavalla mahdollistetaan myös kasvavaa taajamaa palvelevien koulu- ja päiväkotitoimintojen kehittäminen ja laajentaminen nykyisten koulu- ja päiväkotitonttien alueella ja niiden läheisyydessä. Kaavatyössä huomioidaan myös alueen sijainti Talman virkistyspalvelujen (mm. Golf Talma) saavutettavuuden kannalta.

#### Kaavoitusprosessin vaihe

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

#### Kaavaluonnoksen rakenne

Suunnittelualue on Talman osayleiskaavan mukaisesti yksi Talman uuden taajaman kasvualueista, jota on tarkoitus kehittää pääasiassa asuinrakentamisen alueena. Nykyisellään suunnittelualueella on noin 140 asukasta sijoittuneena omakotitaloihin sekä kahteen rivitaloyhtiöön, nyt vireillä asemaavan mahdollistaessa alueelle noin 1700 uutta asukasta. Kaavalla täydennysrakennetaan siten merkittävässä määrin olemassa olevaa aluerakennetta. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu monimuotoisesti



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024

pienkerros- ja rivitaloihin ja muihin kytkettyihin taloihin sekä pien- ja omakotitaloihin. Alueella tutkitaan erityisesti puurakentamista pääasiallisena rakennusmateriaalina.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 60 hehtaaria ja rakennusoikeuden lisäys noin 80 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavaluonnos mahdollistaa noin 40 uutta omakotitonttia ja 12 laajempaa yhtiömuotoiseen asumiseen varattua aluetta, jotka jaetaan kaavaehdotusta varten tarkoituksenmukaisesti rivi- ja kerrostalokortteihin. Kunnan omistamille maa-alueille osoitetaan noin 45 000 k-m<sup>2</sup> ja yksityisille maille noin 35 000 k-m<sup>2</sup> uutta asuinrakentamisoikeutta. Suurimpien yksityisten maanomistajien kanssa yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisesta sovitaan maankäyttösopimuksin, joiden myötä kunta saa korvausta joko maa-alueina tai rahallisesti. Julkisille palveluille (koulu ja päiväkotit, nykyinen VPK:n alue) rakennusoikeutta osoitetaan noin 14 500 k-m<sup>2</sup> ja palveluasumiselle noin 2500 k-m<sup>2</sup>.

Talman kyläkeskuksen kehittymistä viihtyisäksi kävely-ympäristöksi tuetaan poistamalla autoliikenne Satotalmantien pohjoispäästä, ja osoittamalla paloaseman ja nykyisen koulun kiinteistön väliselle alueelle erilaisia palvelu- ja tapahtumatoimintoja mahdollistava torikortteli. Paloaseman ja koulun ympäristöä kehittämällä Talmankaarelle muodostuu pienimuotoinen, mutta elävä kyläkeskus, jossa myös koululaisilla on turvallista liikkua.

Kaavaluonnos tukeutuu keskeisiltä osin nykyiseen katuverkostoon; Talmankaari osoitetaan asemakaavakaduksi (kokoojakatu) ja kunnostetaan, ja sille sijoitetaan myös kevyen liikenteen väylä ja uusia bussipysäkkejä. Martinkyläntie osoitetaan kaavakaduksi (alueellinen kokoojakatu), jossa ajonopeuksia lasketaan nykyisestäään. Satotalmantie toimii paikallisena kokoojakatuna, joka syöttää keski- ja itäosien yhtiömuotoisia asuinkortteleita. Samalla autoliikenne poistuu Satotalmantien pohjoisosasta, joka mahdollistaa alueen kehittämisen torimaiseksi kävely-ympäristöksi. Talmassa vielä 1900-luvulla sijainneen junaradan sivuraiteen muodostama linja muutetaan viihtyisäksi kävely- ja pyöräilyväyläksi, joka liittyy yhteen Talman urheilupuiston, koulun ja päiväkodin sekä uuden torikorttelin, mahdollistaen siten toimivan ja turvallisen yhteyden myös alueen ulkopuolelle. Kaavassa on alustavasti sovellettu pysäköintinormia 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup> kerrostalojen osalta ja 1,5 ap / asunto rivitalo yms. korttelien osalta. Pysäköinti järjestetään pääosin kiinteistöillä, ja sen mitoitus voidaan vielä tarkistaa erityisesti tehokkaimpien korttelien osalta. Osana kyläkeskuksen kehittämistä koulun nykyiselle pysäköintialueelle tutkitaan uutta sijaintia ja laajempaa kapasiteettia nykyisen yksityisen päiväkodin kiinteistöllä, jossa se palvelisi myös urheilupuiston käyttäjiä.

Suunnittelualueen nykyisestä metsäisestä harjualueesta on tarkoitus kehittää luonnonmukainen ja viihtyisä metsäpuisto, joka yhdessä urheilukentän kanssa muodostaa monimuotoisen virkistyskokonaisuuden,



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024

sen toimiessa myös tärkeänä kävelyn ja pyöräilyn reitistöt (mm. Talman eteläosa ja tuleva juna-asema) yhdistävänä keskusalueena. Tämän VL/VP alueen laajuus on kokonaisuudessaan noin 8,2 ha.

### Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Keravan kaupunki
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Alueen yksityistiekunnat
- Talman kyläyhdistys
- Talman urheiluseura

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Talmankaaren asemakaavan, kaava TM6, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnoksen 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 tillhörande material) för detaljplan för Tallmobågen, plan TM6, 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 beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024

## Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.02.2024 § 13

1283/10.02.03/2021

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Antti Kuusiniemi,  
antti.kuusiniemi(at)sipoo.fi

### Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville loppuvuodesta 2021. Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2022, jonka jälkeen asemakaavan selvityksiä on laajennettu ja suunnittelua jatkettu ehdotusvaiheeseen vuoden 2023 aikana.

### Kaavatyön tavoitteet

Talmankaaren asemakaava kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025. Asemakaavalla suunnitellaan monimuotoinen ja kylämäinen asuinalue Martinkyläntien pohjoispuolelle, kävelyetäisyydelle tulevasta Kerava-Nikkilä juna-asemasta. Suunnittelualue on keskeinen osa Talman taajamakeskuksen kehittämistä osayleiskaavan mukaiseksi kokonaisuudeksi. Alueen suunnittelulla luodaan edellytyksiä joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien järjestämiselle; yhteyksiä kehitetään sekä nykyisen bussiliikenteen että tulevaisuudessa toteutuvan Kerava-Nikkilä-radan henkilöliikenteen ehdoilla. Asemakaavalla mahdollistetaan myös kasvavaa taajamaa palvelevien koulu- ja päiväkotitoimintojen kehittäminen ja laajentaminen nykyisten koulu- ja päiväkotitonttien alueella ja niiden läheisyydessä. Kaavatyössä huomioidaan myös alueen sijainti Talman virkistyspalvelujen (mm. Golf Talma) saavutettavuuden kannalta.

Nykyisellään suunnittelualueella on noin 140 asukasta sijoittuneena omakotitaloihin sekä kahteen rivitaloyhtiöön, asemaavan asukastavoitteen ollessa noin 1900–2000 asukasta. Kaavalla täydennysrakennetaan siten merkittävässä määrin olemassa olevaa aluerakennetta. Uusi asuinrakentaminen sijoittuu monimuotoisesti pienkerros- ja rivitaloihin ja muihin kytkettyihin taloihin sekä pien- ja omakotitaloihin. Alueelle on tutkittu erityisesti puurakentamista pääasiallisena rakennusmateriaalina.

### Kaavoitusprosessin vaihe

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

### Asemakaavan mitoitus ja rakenne



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024

Kaava-alueen pinta-ala on noin 59 hehtaaria ja kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus noin 117 300 k-m<sup>2</sup>. Kunnan omistamille maa-alueille osoitetaan asuinrakentamisoikeutta noin 55 000 k-m<sup>2</sup> (noin 15 kpl AO-tontteja ja noin 25 kpl yhtiömuotoisia tontteja) ja yksityisille maille noin 44 300 k-m<sup>2</sup> (noin 48 kpl AO/AP-tontteja ja noin 12–14 kpl yhtiömuotoisia tontteja). Julkisille palveluille (koulu ja päiväkotiki, nykyinen VPK:n alue) rakennusoikeutta osoitetaan noin 15 500 k-m<sup>2</sup> ja palveluasumiselle noin 2500 k-m<sup>2</sup>.

Talman kyläkeskuksen kehittymistä viihtyisäksi kävely-ympäristöksi tuetaan poistamalla autoliikenne Satotalmantien pohjoispäästä, ja osoittamalla paloaseman ja nykyisen koulun kiinteistön väliselle alueelle erilaisia palvelu- ja tapahtumatoimintoja mahdollistava torikortteli. Paloaseman ja koulun ympäristöä kehittämällä Talmankaarelle muodostuu pienimuotoinen, mutta elävä kyläkeskus, jossa myös koululaisilla on turvallista liikkua.

Kaavaratkaisu tukeutuu keskeisiltä osin nykyiseen katuverkostoon; Talmankaari osoitetaan asemakaavakaduksi (kokoojakatu) ja kunnostetaan, ja sille sijoitetaan myös kevyen liikenteen väylä ja uusia bussipysäkkejä. Martinkyläntie osoitetaan kaavakaduksi (alueellinen kokoojakatu), jossa ajonopeuksia lasketaan nykyisestään. Satotalmantie toimii paikallisena kokoojakatuna, joka syöttää keski- ja itäosien yhtiömuotoisia asuinkortteleita. Samalla autoliikenne poistuu Satotalmantien pohjoisosasta, joka mahdollistaa alueen kehittämisen torimaiseksi kävely-ympäristöksi. Talmassa vielä 1900-luvulla sijainneen junaradan sivuraiteen muodostama linja muutetaan viihtyisäksi kävely- ja pyöräilyväyläksi, joka liittyy yhteen Talman urheilupuiston, koulun ja päiväkodin sekä uuden torikorttelin, mahdollistaen siten toimivan ja turvallisen yhteyden myös alueen ulkopuolelle.

Kaavassa on sovellettu pääasiassa pysäköintinormia 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup> kerrostalojen osalta ja 1,5 ap / asunto rivitalo yms. korttelien osalta. Pysäköinti järjestetään pääosin kiinteistöillä. Osana kyläkeskuksen kehittämistä koulun nykyiselle pysäköintialueelle on osoitettu uusi sijainti ja laajempi kapasiteetti nykyisen yksityisen päiväkodin kiinteistöllä, jossa se palvelee myös urheilupuiston käyttäjiä.

Suunnittelualueen nykyisestä metsäisestä harjualueesta on tarkoitus kehittää luonnonmukainen ja viihtyisä metsäpuisto, joka yhdessä urheilukentän kanssa muodostaa monimuotoisen virkistyskokonaisuuden, sen toimiessa myös tärkeänä kävelyn ja pyöräilyn reitistö (mm. Talman eteläosa ja tuleva juna-asema) yhdistävänä keskusalueena. VL-alueen kulkuyhteys Talman tulevan aseman suuntaan on suunniteltu toteutettavaksi Martinkyläntien alituksena. VL/VP alueen laajuus on kokonaisuudessaan noin 8,2 ha.





Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024

### Maankäyttösopimukset

Suurimpien yksityisten maanomistajien kanssa yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin osallistumisesta sovitaan maankäyttösopimuksin, joihin liittyvät neuvottelut on tarkoitus käynnistää kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä. Sopimukset koskevat arviolta kahdeksaa yksityistä kiinteistöä.

### Huomautus

Asemakaavan päivitetty havainnemateriaali (ilmakuvasovite, uusi havainnekuva sekä rakennustapaohjeen viimeistellyt visualisoinnit) liitetään jälkikäteen osaksi nähtäville asetettavaa aineistoa (konsulttiaineiston laadinta on kesken). Liitteenä olevassa aineistossa vielä osittain vanhat kuvat, jotka päivitetään lopulliseen versioon.

### Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Keravan kaupunki
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Alueen yksityistiekunnat
- Talman kyläyhdistys
- Talman urheiluseura
- Golf Talma

Esittelijä / Föredragande Kasvun ja kehityksen päällikkö / Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa TM6 Talmankaaren 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.



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024

Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till detaljplanen för TM6 Tallmobågen, 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

Esittelijä ehdotti täydennystä seuraavilla kohdilla:

Rakennustapaohjeen viitemateriaalin lisäys ja ohjeen tekstiosuuden stilisointi.

Kerroskorkeuksien tarkentaminen kartalle (nyt annettu maksikerrosmäärä, jota tarpeen tarkentaa välillä II1/2-IV).

AP-alueen tehokkuuden tarkistus (e=0,25 -> 0,20) ja mahdollinen muutos AO-käyttötarkoitukseen.

Viherkerroin kallioisilla alueilla saattaa edellyttää tarkistamista (esim. 0,9 -> 0,8 tai 0,7).

Autopaikkanormin korjaus määräyksiin.

Föredraganden föreslog att förslaget kompletteras enligt följande:

Referensmaterial för byggsättsanvisningarna tillägg och texten i anvisningarna stiliseras.

Byggnadernas höjd preciseras på kartan (nu anges det maximala våningsantalet, som ska preciseras mellan II1/2-IV).

Effektiviteten på AP-området granskas (e = 0,25 -> 0,20) och eventuellt ändras för AO-användningsändamål.

Gröneffektivitet av de steniga områdena kan kräva granskning (t.ex. 0,9 -> 0,8 eller 0,7).

Parkeringsbestämmelsen korrigeras i bestämmelserna.

#### Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi esitteijän ehdotuksen yksimielisesti yllä mainitun täydennyksen huomioiden.

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

#### Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Asemakaavaselostus



Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 102	27.09.2022
Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen	§ 13	14.02.2024

Liite Bilaga 2 - Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

Liite Bilaga 3 - Rakennustapaohjeet

Liite Bilaga 4 - Asemakaavan seurantalomake

Liite Bilaga 5 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite Bilaga 6 - Talmankaaren ehdotusvaiheen viitesuunnitelma

Liite Bilaga 7 - Talmankaaren konseptit

Liite Bilaga 8 - Kaava-alueen kiinteistöt

Liite Bilaga 9 - Liikenneselvitys, liikenteen toimivuustarkastelu ja vaikutusten arviointi

Liite Bilaga 10 - Meluseelvitys

Liite Bilaga 11 - Luontoselvitykset

Liite Bilaga 12 - Rakennettavuusselvitys

Liite Bilaga 13 - Talmankaaren rakennushistoriallinen inventointi

Liite Bilaga 14 - Talman koulun rakennushistoriallinen selvitys

Liite Bilaga 15 - Arkeologinen inventointi

Liite Bilaga 16 - Maaperän haitta-aineraportit

Liite Bilaga 17 - Ilmastovaikutusten arviointi

Liite Bilaga 18 - Hulevesisuunnitelma



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 14

14.02.2024

**Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-423-0006-0110 KULLA / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-423-0006-0110 KULLA**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.02.2024 § 14**

73/10.00.01.05.00/2024

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

Kunta on neuvotellut kiinteistön 753-423-0006-0110 KULLA ostosta. Kiinteistö on merkitty yleiskaavassa Sipoo 2025 A, eli taajamatoimintojen alueeksi. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 1,8 ha.

Kiinteistö on rakennettu ja sillä sijaitsee rakennusrekisterin mukaan asuinkäytössä oleva 1963 valmistunut omakotitalo 232m<sup>2</sup> ja omakotitaloon kytketty lämmin autotalli/talouksrakennus 60m<sup>2</sup>. Kiinteistö rajoittuu idästä asemakaavoitettuun alueeseen ja pohjoisesta kunnan 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 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.

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

Esittelijä / Föredragande Kasvun ja kehityksen päällikkö / Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää, että Sipoon kunta ostaa noin 1,8 ha suuruisen kiinteistön 753-423-0006-0110 KULLA hintaan 250 000 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.08.2024, 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 fastigheten 753-423-0006-0110 KULLA med en areal på cirka 1,8 ha till priset 250 000



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 14

14.02.2024

euro. Köpebrevet ska undertecknas senast 30.08.2024, 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 fastighetsöverlåtelse-tjänsten, befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperterna att ensam underteckna köpebrevet

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite 1 Kohdekartta Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistöstä 753-423-0006-0110 KULLA /  
Inköp av fast egendom, fastigheter 753-423-0006-0110 KULLA

Liite 2 Sijaintikartta, Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistöstä 753-423-0006-0110 KULLA /  
Inköp av fast egendom, fastigheter 753-423-0006-0110 KULLA



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 15

14.02.2024

**Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-419-0004-0944 HASSELBACKEN / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-419-0004-0944 HASSELBACKEN**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.02.2024 § 15**

119/10.00.01.05.00/2024

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

Kunta on neuvotellut kiinteistön 753-419-0004-0944 HASSELBACKEN ostosta. Kiinteistö on merkitty yleiskaavassa Sipoo 2025 C, eli keskustatoimintojen alueeksi. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Kiinteistön pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 1,458 ha.

Kiinteistö on rakennettu ja sillä sijaitsee rakennusrekisterin mukaan asuinkäytössä oleva 1965 valmistunut omakotitalo, huoneistoala 109 m<sup>2</sup> ja kookas peltihalli. Kiinteistö rajoittuu etelästä asemakaavoitettuun alueeseen ja idästä kunnan 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 kiinteistön rakennusten purkukustannuksia ja myyjän oikeus pitää kiinteistöä hallinnassaan kaksi vuotta kaupanteosta. Erillisellä päätöksellä hallinta-aikaa voidaan pidentää enintään kaksi kertaa yhteensä kuusi vuotta, kuten kunnanhallitus on päättänyt §390 19.12.2022. Kiinteistö luovutetaan tyhjennettynä ilman irtainta omaisuutta.

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

Esittelijä / Föredragande Kasvun ja kehityksen päällikkö / Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää, että Sipoon kunta ostaa noin 1,458 ha suuruisen kiinteistön 753-419-0004-0944 HASSELBACKEN hintaan 244 075 euroa. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 30.08.2024, 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 fastigheten 753-419-0004-0944 HASSELBACKEN med en areal på cirka 1,458 ha till



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 15

14.02.2024

priset 244 075 euro. Köpebrevet ska undertecknas senast 30.08.2024, 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 fastighetsöverlåtelse-tjänsten, befullmäktigas tomtchefen, markanvändningsingenjören eller markanvändningsexperterna att ensam underteckna köpebrevet

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite 1 Kohdekartta Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-419-0004-0944  
HASSELBACKEN / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-419-0004-0944 HASSELBACKEN  
Liite 2 Sijaintikartta Kiinteän omaisuuden ostaminen, kiinteistö 753-419-0004-0944  
HASSELBACKEN / Inköp av fast egendom, fastigheten 753-419-0004-0944 HASSELBACKEN



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 16

14.02.2024

**Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.02.2024 § 16**

23/00.00.01.03/2024

Esittelijä / Föredragande	Kasvun ja kehityksen päällikkö / Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari
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 - 24.1. - 7.2.2024 aikana vahvistetut kiinteistönluovutukset  
Liite Bilaga 2 - Viranhaltijapäätökset 12.1. - 7.2.2024





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 17

14.02.2024

### Ilmoitusasiat / Delgivningar

#### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 14.02.2024 § 17

- yhdyskuntajohtajan ajakohtaiset asiat

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasiat merkittiin tiedoksi.

Delgivningarna antecknade för kännedom.



**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 8, § 9, § 10, § 11, § 12, § 13, § 16, § 17**

### **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: § 14, § 15

### OIKAISUVAATIMUSOHJEET

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

#### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

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

#### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 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.