



Pöytäkirja

Valtuusto

Aika 08.04.2024 klo 18:00 - 20:20**Paikka** Brandersali, Juhlatalo, Vanha vesitorinmäki 1 / Teams**Käsitellyt asiat**

§	Otsikko	Sivu
§ 13	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	4
§ 14	Pöytäkirjantarkastajien valinta	5
§ 15	Esityslistan hyväksyminen	6
§ 16	Hallintosäännön 20 §:n tekninen korjaus	7
§ 17	G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, hyväksyminen	9
§ 18	Kunnanjohtajan raportti	36
§ 19	Aloite Sipoolaisten koulujen muuttamisesta "kännykkävapaiksi" – Liike Nytin valtuustoryhmä ym.	37
§ 20	Aloite lintuystävällisen lasirakentamisen periaatteista Sipooseen – Vihreä valtuustoryhmä ym.	38
§ 21	Aloite Sipoon kunnan hevostalliohjeen täsmentämisestä ja tarkentamisesta – Perussuomalaisten valtuustoryhmä ym.	39



Pöytäkirja

Osallistujat

	Nimi	Klo.	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Oksanen Ari	18:00 - 20:20	puheenjohtaja	
	Lindroos Kicka	18:00 - 20:20	I varapuheenjohtaja	
	Sillanpää Ilkka	18:00 - 20:20	II varapuheenjohtaja	
	Virtanen Tapio	18:00 - 20:20	III varapuheenjohtaja	
	Alaterä Tuomas	18:00 - 20:20	jäsen	
	Andersson Martin	18:00 - 20:20	jäsen	
	Engblom Charlotta	18:00 - 20:20	jäsen	
	Flittner von Maria	18:00 - 20:20	jäsen	
	Harkimo Roy	18:00 - 20:20	jäsen	Etänä
	Hursti Jari	18:00 - 20:20	jäsen	
	Härmä Jokke	18:00 - 20:20	jäsen	
	Högel-Starck Caroline	18:00 - 20:20	jäsen	
	Juselius Carola	18:00 - 20:20	jäsen	
	Kahri Lilli	18:00 - 20:20	jäsen	
	Kankfelt Tim	18:00 - 20:20	jäsen	
	Kantee Esa	18:00 - 20:20	jäsen	
	Kuntsi Hanna	18:00 - 20:20	jäsen	
	Lehvonen Simo	18:00 - 20:20	jäsen	
	Lindqvist Clara	18:00 - 20:20	jäsen	
	Lindqvist Kaj	18:00 - 20:20	jäsen	
	Lindroos Rasmus	18:00 - 20:20	jäsen	
	Malm Jari	18:00 - 20:20	jäsen	
	Mattila Marketta	18:00 - 20:20	jäsen	
	Oljemark Karl-Erik	18:00 - 20:20	jäsen	
	Packalén Rune	18:00 - 20:20	jäsen	
	Rantala Juhani	18:00 - 20:20	jäsen	
	Räike Pauliina	18:00 - 20:20	jäsen	
	Saarnio Sini-Pilvi	18:00 - 20:20	jäsen	
	Sademies Jenni	18:00 - 20:20	jäsen	
	Salo Juha	18:00 - 20:20	jäsen	
	Skogster Antti	18:00 - 20:20	jäsen	
	Sundbäck Tom	18:00 - 20:20	jäsen	
	Sundström Thomas	18:00 - 20:20	jäsen	
Söderling Anders	18:00 - 20:20	jäsen		
Söderqvist Markus	18:00 - 20:20	jäsen		
Tarvainen Ritva	18:00 - 20:20	jäsen		
Vestman Heikki	18:15 - 20:20	jäsen	§ 17-21	
Vuoksenranta Suvi- Päivikki	18:00 - 20:20	jäsen		
Åkerfelt Tanja	18:00 - 20:20	jäsen		
Hämäläinen Monika	18:00 - 20:20	varajäsen		
Lindström Jonas	18:00 - 20:20	varajäsen		
Poissa	Asunmaa Jani			
	Lastuvuori Jenni			
	Röman Micaela			
	Savolainen Jenni			



Pöytäkirja

Muu	Skogster Erin	18:00 - 20:20	nuorisovaltuuston varaedustaja
	Björksten Jenni	18:00 - 20:20	pöytäkirjanpitäjä
	Grannas Mikael	18:00 - 20:20	kunnanjohtaja
	Andersson Albert	18:00 - 20:20	asiantuntija
	Eriksson Ethel	18:00 - 20:20	asiantuntija
	Eränpalo Tommi	18:00 - 20:20	asiantuntija
	Keski-Oja Mervi	18:00 - 20:20	asiantuntija
	Ropponen Paula	18:00 - 20:20	asiantuntija
	Kujanpää Jonas	18:00 - 20:20	tekninen sihteeri

Allekirjoitukset

Ari Oksanen

Jenni Björksten

puheenjohtaja

pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

§ 13 - 21

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu

Ilkka Sillanpää

Marketta Mattila

pöytäkirjantarkastaja

pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
16.4.2024 alkaen.



Pöytäkirja

Valtuusto

§ 13

08.04.2024

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Valtuusto 08.04.2024 § 13

Kokouskutsu on lähetetty valtuuston ja kunnanhallituksen jäsenille sähköisesti ja julkaistu kunnan nettisivuilla.

Päätös

Nimenhuudon toimittamisen jälkeen puheenjohtaja totesi, että saapuvilla oli 38 varsinaista valtuutettua.

Seuraavat valtuutetut olivat ilmoittaneet olevansa estyneitä:

Micaela Röman, hänen tilalleen oli kutsuttu RKP:n 2. varavaltuutettu Jonas Lindström.

Jenni Savolainen, hänen tilalleen oli kutsuttu Keskustan 2. varavaltuutettu Monika Hämäläinen.

Puheenjohtaja totesi, että läsnä oli 40 jäsentä.

Puheenjohtaja totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.



Valtuusto

§ 14

08.04.2024

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Valtuusto 08.04.2024 § 14

Valtuusto valitsee kaksi jäsentä tarkastamaan kokouksen pöytäkirjan.

Päätös

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Ilkka Sillanpää ja Marketta Mattila.



Sipoon kunta

2/2024

6

Pöytäkirja

Valtuusto

§ 15

08.04.2024

Esityslistan hyväksyminen

Valtuusto 08.04.2024 § 15

Päätös

Valtuusto hyväksyi yksimielisesti esityslistan.



Pöytäkirja

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 53	26.02.2024
Valtuusto	§ 16	08.04.2024

Hallintosäännön 20 §:n tekninen korjaus**Kunnanhallitus 26.02.2024 § 53**

Valmistelija: hallintopäällikkö Jenni Björksten, jenni.bjorksten(at)sipoo.fi

Valtuusto hyväksyi 20.3.2023 § 28 hallintosäännön päivityksen, jossa määriteltiin uusi henkilöstöorganisaatio sekä toimialajohtajat. Päivitetty hallintosääntö astui voimaan 1.5.2023.

Tämän jälkeen on havaittu, että hallintosäännön 20 § Konsernijohto on jäänyt päivittämättä teknisen johtajan osalta. Teknisen johtajan virka on lakkautettu ja yhdyskunnan ja ympäristön toimialajohtajana toimii yhdyskuntajohtaja.

Hallintosäännön 20 § korjataan näin ollen muotoon ”Kunnan konsernijohtoon kuuluvat kunnanhallitus, kunnanjohtaja, talousjohtaja ja yhdyskuntajohtaja.”

Esittelijä	Kunnanjohtaja Grannas Mikael
Ehdotus	Kunnanhallitus esittää valtuustolle hyväksyttäväksi hallintosäännön teknisen korjauksen liitteen mukaisesti.
Käsittely	
Päätös	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

Valtuusto 08.04.2024 § 16

449/00.01.01.00/2023

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy hallintosäännön teknisen korjauksen liitteen mukaisesti.

Käsittely



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, hyväksyminen

Kokouskäsittelyt vuosilta 2013-2020 liitteenä.

Maankäyttöjaosto 24.03.2021 § 21

Valmistelija: kaavoituspäällikkö 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 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



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

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

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

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

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

Lausunnoista ja muistutuksista vastineineen on laadittu kaavaehdotuksen liitteenä oleva vastineraportti. Ennen kaikkea saatu palaute on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin laadituissa korjatuissa



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

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. kaavaselistusta täydennettiin.

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

Korjatun kaavaehdotuksen periaatteet ja tarkistettu ehdotus:

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

Kaksiasuntoisuuden mahdollisuus poistetaan osayleiskaavamääräyksistä.

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

Sivuasunto jätetään käsittelemättä osayleiskaavamääräyksissä.

Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen täydentäminen sivuasuntoja koskien, on käynnissä. Osayleiskaavan etenemistä sitovat kunnanhallituksen ja -valtuuston periaatteet, joiden mukaisesti sivuasunnot jätetään



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

käsittelyssä kaavassa. Sivuasuuntoa ohjaavat määräykset on tasapuolisempaa maanomistajille ratkaista koko kunnan alueella rakennusjärjestyksessä eikä yksittäisellä kaava-alueella.

Sipoon kunnanvaltuuston aiemman päätöksen 15.6.2015 mukaisesti poikkileikkausajankohtana säilytetään vuosi 2000.

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

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

MRL 44 §:ää ei sovelleta osayleiskaavatyön loppuun saattamisessa.

Rakennuspaikat osoitetaan ohjeellisina ja jokainen paikka vaatii suunnittelutarveratkaisun ennen rakennuslupan 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

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

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.

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.



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

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



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

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 Kehitysjohtaja Siren Pirjo

Ehdotus 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.

Käsittely Esittelijä muutti ehdotuksena.



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

Muutettu ehdotus Maankäyttöjaostoa tiedotetaan osayleiskaavaehdotuksesta. Tiedotus ja käyty keskustelu merkitään tiedoksi.

Päätös Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Maankäyttöjaosto 16.03.2022 § 26

Valmistelija: kaavoituspäällikkö 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 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



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

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.

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.



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

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

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

Sivuasunto jätetään käsittelemättä osayleiskaavamääräyksissä.



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

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 suunnittelualueen rakentamishistorian valossa ja yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta.

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

MRL 44 §:ää ei sovelleta osayleiskaavatyön loppuun saattamisessa.

Rakennuspaikat osoitetaan ohjeellisina ja jokainen paikka vaatii suunnittelutarveratkaisun ennen rakennusluvan myöntämistä. Uuden osayleiskaavaehdotuksen valmistelussa luovuttiin myös pyrkimyksestä soveltaa MRL 44§:n mukaista mahdolli-suutta 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)



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

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. 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.



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

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 maaseutu-asutuksen keskittymiä varsinaisen kyläalueen ulkopuolella.

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

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

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

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

Kaavaan on tehty muistutusten pohjalta yksittäisiä kiinteistöjä koskevia tarkistuksia.



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

Kaavaehdotukseen tehtyjen, paikoin varsin merkittävien muutoksien johdosta korjattu osayleiskaavaehdotus tullaan asettamaan uudelleen ehdotuksena nähtäville MRA: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
- Metsäkeskus
- Keski-Uudenmaan Vesi
- Porvoon kaupunki, terveydensuojelu
- Sipoon yrittäjät ry
- Sipoon seurakunnat
- Västra Paipis Jaktförening rf

Esittelijä Kehitysjohtaja Siren Pirjo

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



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

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

Käsittely

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.

Evästyksiset 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



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

Päätös Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto päätti laittaa asian uudelleensovelmista luun äänin 7-0. Maankäyttöjaosto päätti esittää lisäksi kunnanhallitukselle että kunnanhallitus määrittelee tarkistettujen suunnitteluperiaatteiden tarkennukset.

Kunnanhallitus 28.03.2022 § 90

Esittelijä Kunnanjohtaja Grannas Mikael

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

Käsittely

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kunnanhallitus 28.11.2022 § 361

Esittelijä Kunnanjohtaja Grannas Mikael

Ehdotus Hyödyntämällä laadittavan uuden osayleiskaavaehdotuksen pohjana - kaavan mitoitus luukuun 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.



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

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

Käsittely

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

Maankäyttöjaosto 01.03.2023 § 22

Valmistelija: A-Konsultit Oy Panu Söderström, etunimi.sukunimi@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



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

maankäyttöjaostossa 27.11.2017, 19.3.2018, 24.9.2018, 19.11.2018 sekä kunnanhallituksessa 12.2.2019.

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

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



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

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

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

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

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



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

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

Korjattu kaavaehdotus 2023

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

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

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

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



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

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

Esittelijä Kehitysjohtaja Siren Pirjo

Ehdotus 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.



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

Käsittely

Päätös Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

Kunnanhallitus 13.03.2023 § 83

Valmistelija: 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.

Esittelijä Kunnanjohtaja Grannas Mikael

Ehdotus 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.

Käsittely

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

Maankäyttöjaosto 14.02.2024 § 11



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

Valmistelija: Yleiskaavoittaja Miika Norppa, miika.norppa(at)sipoo.fi, Vt. kaavoituspäällikkö 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.

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.



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

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 virkistyksen yhteystarve" -merkintä Kummelbergenin kallioalueen luoteisrinteeltä. Tarkistettu PIMA-kohteet uusimman saatavissa olevan tiedon (2024) mukaan. Päivitetty kaavakartalle liikennemeluviyöhyke vastaamaan vuoden 2050 liikennemeluennustetta. 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 pyydetty lausunto ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä. Lisätty kaavakartalle kaksi muinaisjäännekohtetta Linsveden 1 ja 2. Tarkennettu Linsvedintien pohjoispuolella sijaitsevan vedenottamon ja siihen liittyvän suoja-alueen sijaintia. Tarkistettu palautteen pohjalta ohjeellisten rakennuspaikkojen ja ajoYTEyksien 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 Kasvun ja kehityksen päällikkö Sirén Lari

Ehdotus Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:
1) hyväksyä vastineet osayleiskaavasta annettuihin lausuntoihin ja



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

muistutuksiin sekä
2) esittää osayleiskaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Käsittely Esittelijä ehdotti että asiaa täydennetään yhdellä palautteella ja vastineella.

Päätös Maankäyttöjaosto hyväksyi esitteijän ehdotuksen yksimielisesti yllä mainitun täydennyksen huomioiden.

Liitteet

Kunnanhallitus 26.02.2024 § 48

Esittelijä Kunnanjohtaja Grannas Mikael

Ehdotus Kunnanhallitus päättää:
1) hyväksyä vastineet osayleiskaavasta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä
2) esittää osayleiskaavan valtuuston hyväksyttäväksi.

Käsittely

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

Valtuusto 08.04.2024 § 17

393/10.02.02/2021

Kunnanhallituksen ehdotus



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

Valtuusto hyväksyy G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaavan.

Käsittely

Vihreä valtuustoryhmä esitti Pohjois-Paippisten osayleiskaavan lähettämistä uudelleenvalmisteluun.

Perusteluina ja evästyksenä todettiin kaavan hiontatarve seuraavien epäkohtien osalta:

Koska valtaosa uudesta rakentamisesta sijoittuu kyläkeskusten ja tiiviiden kyläalueiden ulkopuolelle, kaava edistää yhdyskuntarakenteen haitallista hajautumista eikä tue kestävästä liikkumista. Kaavassa ei ole huomioitu riittävästi asutuksen sijoittumista palvelujen ja joukkoliikennedyteyksen läheisyyteen. Henkilöauton käyttöön tukeutuva yhdyskuntarakenne ja huomattava rakentamisen määrä eivät ota huomioon valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita, joiden mukaan tulisi luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Pohjois-Paippisten osayleiskaavaehdotuksen mahdollistama maankäyttö ei ole maakuntakaavan yleisten määräysten mukaista. Rakennuspaikkojen määrä nykyisessä kaavaehdotuksessa on myös niin huomattava, että se ylittää asemakaavakynnyksen.

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

Puheenjohtaja ehdotti, että asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestävät "jaa" ja Vihreän valtuustoryhmän palautusehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Käsittelyä jatketaan, "jaa" - 37 ääntä

Palautetaan valmisteluun, "ei" - 4 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittelyä jatketaan äänin 37-4.



Pöytäkirja

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
Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen	§ 48	26.02.2024
Valtuusto	§ 17	08.04.2024

Päätös Valtuusto hyväksyi kunnanhallituksen ehdotuksen.

Liitteet

- Liite 1 - Kaavakartta
- Liite 2 - Kaavamerkinnot
- Liite 3 - Kaavaselostus (fi)
- Liite 4 - Kaavaselostus (sv)
- Liite 5 - Mitoitusjärjestelmä (fi)
- Liite 6 - Mitoitusjärjestelmä (sv)
- Liite 7 - Mitoitustaulukko
- Liite 8 - Palauteraportti
- Liite 9 - Oheisselvitykset
- Liite 10 - G26 Pohjois-Paippinen osayleiskaava, käsittelyt 2013-2020
- Liite 11 - Äänestys kv 8.4.2024



Valtuusto

§ 18

08.04.2024

Kunnanjohtajan raportti

Valtuusto 08.04.2024 § 18

Kunnanjohtaja raportoi seuraavista ajankohtaisista asioista:

- Ajankohtaiset elinkeinoasiat
- Tontinmyynnin tilanne
- Lasten ja nuorten hyvinvoinnin edistämisen malli

Päätös

Valtuusto merkitsi kunnanjohtajan raportin tiedoksi.



Valtuusto

§ 19

08.04.2024

Aloite Sipoolaisten koulujen muuttamisesta "kännykkävapaiksi" – Liike Nytin valtuustoryhmä ym.

Valtuusto 08.04.2024 § 19

349/12.00.00/2024

Liike Nytin valtuustoryhmä ja 29 muuta valtuutettua jättivät aloitteen, jossa ehdotetaan, että Sipoon kunnan kaikissa kouluissa sovittaisi käytännöistä, joilla rajoitetaan matkapuhelinten käyttöä koulupäivän aikana.

Päätös

Valtuusto merkitsi aloitteen tiedoksi.

Liitteet

Liite 1 - Aloite Sipoolaisten koulujen muuttamisesta kännykkävapaiksi



Valtuusto

§ 20

08.04.2024

Aloite lintuystävällisen lasirakentamisen periaatteista Sipooseen – Vihreä valtuustoryhmä ym.

Valtuusto 08.04.2024 § 20

350/10.03.02.00/2024

Vihreä valtuustoryhmä ja 9 muuta valtuutettua jättivät aloitteen, jossa esitetään, että Sipoo ottaa käyttöön lintuystävällistä lasirakentamista koskevat tarpeelliset määräykset uusiin asemakaavoihin niitä laadittaessa, voimassa oleviin asemakaavoihin niitä muutettaessa, sekä Sipoon rakennusjärjestykseen.

Päätös

Valtuusto merkitsi aloitteen tiedoksi.

Liitteet

Liite 1 - Aloite lintuystävällisen lasirakentamisen periaatteista Sipooseen



Valtuusto

§ 21

08.04.2024

**Aloite Sipoon kunnan hevostalliohjeen täsmentämisestä ja tarkentamisesta –
Perussuomalaisten valtuustoryhmä ym.**

Valtuusto 08.04.2024 § 21

351/11.00.02.00/2024

Perussuomalaisten valtuustoryhmä ja 1 muu valtuutettu jättivät aloitteen, jossa esitetään, että hevostalliohjeistus kunnan sivulla saatetaan ajantasalle ja sitä täsmennetään sekä yhteystiedot ja riittävät linkit lisätietolähteisiin tarkistetaan.

Päätös

Valtuusto merkitsi aloitteen tiedoksi.

Liitteet

Liite 1 - Aloite Sipoon kunnan hevostalliohjeen täsmentämisestä ja tarkentamisesta



Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 13, § 14, § 15, § 18, § 19, § 20, § 21

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: § 16, § 17

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

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

Valitusaika

Kunnallisvalitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen 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 valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomais on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI



Pöytäkirja

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao(a)oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42079

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.

Pöytäkirja

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



Sipoon kunta

2/2024

43

Pöytäkirja

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 8.00-14.00