

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen**

---

**Aika / Tid** 05.06.2024 klo 17:01 - 19:45**Paikka / Plats** Juhlatalo 1. krs Brander-sali, Vanha Vesitorinmäki 1 / Festsalen 1 vån., Brandersalen, Gamla vatten**Käsittellyt asiat / Ärenden**

| <b>§</b> | <b>Otsikko / Rubrik</b>   | <b>Sivu / Sida</b> |
|----------|---|--------------------|
| § 49     | Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet  | 4                  |
| § 50     | Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare   | 5                  |
| § 51     | Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan  | 6                  |
| § 52     | G27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet / G27 Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitå, planeringsprinciper  | 7                  |
| § 53     | N63 Kirkonkylän hautausmaa, kaavamuutosehdotus / N63 Detaljplaneändring för Kyrkoby begravningsplats  | 13                 |
| § 54     | E6 Söderkullan pelastusasema, kaavaluonnos / E6 Söderkulla räddningsstation, planutkast   | 17                 |
| § 55     | N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, kaavaluonnos / N51 Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken, planutkast   | 19                 |
| § 56     | Asemakaavoituksen käynnistäminen, Stormossan työpaikka-alue / Inledande av detaljplanering Stormossa arbetsplatsområde  | 23                 |
| § 57     | Asemakaavoituksen keskeyttäminen, H1 Nikkilän kierrätyskeskus / Avbrytande av detaljplanering, H1 Nickby återvinningscentral  | 25                 |
| § 58     | Suunnitteluvarauksen antaminen Stormossan työpaikka-alueella ja kaavoituksen käynnistämissopimus / Beviljande av planeringsreservering för Stormossens arbetsplatsområde och avtal om att inleda planläggningen, Fortum Power And Heat Oy | 27                 |
| § 59     | Muutos tontin myyntipäätökseen Pohjanniityn asemakaava-alueella, kortteli 1539 tontti 3, 753-423-0023-0112 / Ändring av tomtförsäljningsbeslutet på Norrängens detaljplaneområde, kvarter 1539 tomt 3                                     | 30                 |
| § 60     | Viranhaltijapäätökset, kiinteistöluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse  | 32                 |
| § 61     | Ilmoitusasiat / Delgivningar  | 33                 |
| § 62     | Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden  | 34                 |



## Osallistujat / Deltagare

|                          | <b>Nimi / Namn</b> | <b>Klo. / Kl.</b>      | <b>Tehtävä / Uppgift</b>              | <b>Lisätiedot /<br/>Tilläggsinformation</b> |
|--------------------------|--------------------|------------------------|---------------------------------------|---|
| <b>Läsnä /<br/>Närv.</b> | Rantala Juhani     | 17:01 - 19:45          | puheenjohtaja/ordförande              |   |
|                          | Lindroos Kicka     | 17:01 - 19:45          | varapuheenjohtaja/viceordförande      |   |
|                          | Lindroos Rasmus    | 17:01 - 19:45          | jäsen/medlem                          |   |
|                          | Sinda Jarkko       | 17:01 - 19:45          | jäsen/medlem                          |   |
|                          | Oljemark Karl-Erik | 17:01 - 19:45          | jäsen/medlem                          |   |
|                          | Tarvainen Ritva    | 17:01 - 19:45          | jäsen/medlem                          |   |
|                          | Åkerfelt Tanja     | 17:06 - 19:45          | jäsen/medlem                          | § 51 - 62 etänä / på distans                |
| <b>Muu/<br/>Övriga</b>   | Lindqvist Kaj      | 17:01 - 19:22          | kh. puheenjohtaja / kst. ordförande   |   |
|                          | von Flittner Maria | 17:01 - 19:45          | kh:n edustaja/kst:s representant      |   |
|                          | Väänänen Vili      | 17:01 - 19:45          | nuorisovalt.edustaja/ungdomsfullm.rep |   |
|                          | Andersson Albert   | 17:01 - 19:45          | esittelijä/föredragande               |   |
|                          | Eloranta Katja     | 17:01 - 19:45          | pöytäkirjanpitäjä/protokollföreläsare |   |
|                          | Malinen Henna      | 17:01 - 19:45          | asiantuntija/sakkunnig                |   |
|                          | Söderholm Dennis   | 17:01 - 19:45          | asiantuntija/sakkunnig                |   |
|                          | Norppa Miika       | 17:01 - 19:45          | asiantuntija/sakkunnig                |   |
|                          | Roselius Eric      | 17:01 - 19:45          | asiantuntija/sakkunnig                |   |
| Sepperi Toni             | 17:01 - 19:45      | asiantuntija/sakkunnig |                                       |   |

Allekirjoitukset  
UnderskriftJuhani Rantala  
puheenjohtaja  
ordförandeKatja Eloranta  
pöytäkirjanpitäjä  
protokollföreläsareKäsitellyt asiat  
Ärenden

§ 49 - 62

Pöytäkirja sähköisesti  
tarkastettu  
Protokollet elektroniskt  
justerat

Ritva Tarvainen

Kicka Lindroos



pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare

pöytäkirjantarkastaja  
protokolljusterare

---

Pöytäkirjan nähtävilläpito  
Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla  
13.6.2024 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor  
fr.o.m. 13.6.2024.

---



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 49

05.06.2024

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 49**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto totesi, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Todettiin, että jäsen Tanja Åkerfelt osallistuu Teamsin kautta.

Markanvändningssektionen konstaterade att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

Den konstaterades att medlem Tanja Åkerfelt deltar via Teams.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 50

05.06.2024

**Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 50**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Ritva Tarvainen ja Kicka Lindroos.

Till protokolljusterare valdes Ritva Tarvainen och Kicka Lindroos.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 51

05.06.2024

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

#### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 51**

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti hyväksyä esityslistan.

Markanvändningssektionen beslutade enhälligt godkänna föredragningslistan.



## Pöytäkirja / Protokoll

|  |      |            |
|--|------|------------|
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 21 | 06.03.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 36 | 10.04.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 43 | 15.05.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 52 | 05.06.2024 |

**G27 Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet / G27  
Delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitå, planeringsprinciper****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 06.03.2024 § 21**

Valmistelija / Beredare: yleiskaavoittaja/generalplanläggare Miika Norppa, miika.norppa(at)sipoo.fi; kaavoituspäällikkö/planeringschef Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

**Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Alkuperäisten, vuonna 2018 hyväksytyjen suunnitteluperiaatteiden ja Sipoon kunnanvaltuuston linjauksen mukaisesti Gumbostrandin ja Västerskogin kylien osayleiskaavatyössä oli tarkoitus tutkia ja uudistettua menetelmää määritellä rakennusoikeuden mitoitus.

Mitoitusjärjestelmän pohjalta tavoitteena oli laatia MRL §44 mukainen osayleiskaava, jonka pohjalta alueen rakentamista voidaan ohjata. Alueen asemakaavoittamiseen varautuminen ei sisällynyt suunnitteluperiaatteisiin.

Viranomaisneuvottelussa 28.8.2018 Uudenmaan ELY-keskus katsoi, että asemakaavakynnys ylittyy koko suunnittelualueella. MRL §44 mukaista yleiskaavaa ei voida käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena alueella, jolla maankäytön ohjaustarve edellyttää asemakaavan laatimista. ELY:n näkemyksen mukaan alueelle ei voida myöntää edes yksittäisiä suunnittelutarveratkaisuja, sillä MRL §137 mukaiset edellytykset eivät täyty. Alueen liikenneverkko katsotaan riittämättömäksi, ja liikenneturvallisuus on heikkoa.

20.–21.3.2019 Gumbostrandissa järjestettiin kaavaklinikka, jossa alueen asukkaille esiteltiin neljä alustavaa osayleiskaavan rakennemallia ja niihin liittyvä selostus. Rakennemalleja oli mahdollista kommentoida myös verkossa 3.5.2019 saakka. Kyläyhdistys teki myös oman ehdotuksensa rakennemalliksi. Saatua palautetta hyödynnettiin rakennemalliehdotuksen laatimisessa ja sitä esiteltiin myös kyläyhdistykselle 13.6.

Rakennemallien kooste palautettiin 10.6.2019 maankäyttöjaostosta jatkovalmisteluun. Tähän kerättiin kommentteja 31.8.2019 asti.

Kunnanhallitus päätti 17.12.2019 Gumbostrand-Västerskogin päivitetystä suunnittelutavoitteista. Tavoitteiden päivittämisen tarve liittyi yllä mainittuun viranomaisneuvotteluissa ilmenneeseen asemakaavoitustarpeeseen. Alkuperäisissä suunnitteluperiaatteissa ollut, Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyön yhteydessä kehitetty edullisuusvyöhykepohjainen



## Pöytäkirja / Protokoll

|  |      |            |
|--|------|------------|
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 21 | 06.03.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 36 | 10.04.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 43 | 15.05.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 52 | 05.06.2024 |

mitoitusmenetelmä ei viranomaisneuvotteluissa osoittautunut riittäväksi suunnittelun tasoksi.

Kaavahankkeeseen liitettiin 2.4.2020 kuulutuksen myötä alkuperäisen rajauksen itäpuolinen Hitån alue, joka on aiemmin ollut osa Sibbesborgin osayleiskaava-alueita. Alueella on merkittäviä luonto- ja maisema-arvoja, joita on kartoitettu teetetyissä luonto- ja maisemaselvityksissä (Livady 2019, Envibio 2020).

Korkein hallinto-oikeus päätti 10.5.2021 pitää voimassa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen kumota Östersundom-toimikunnan yhteinen yleiskaava, joka rajautui suunnittelualueen länsirajaan. Östersundomin maakuntakaava jäi kuitenkin voimaan, ja vaikuttaa osaltaan myös Gumbostrand–Västerskog–Hitån osayleiskaava-alueen ratkaisuihin.

Kaavahanke on ollut Östersundomin yleiskaavan kaaduttua (2021) käytännössä pysähdyksissä. Kaavatyön uudelleenkäynnistys muuttuneessa tilanteessa edellyttää suunnitteluperiaatteiden päivitystä. Kaavahanke kytkeytyy myös koko kunnan yleiskaavan käynnissä olevaan päivitystyöhön.

Kaavatyön uudelleenkäynnistystä ovat pohjustaneet tapaamiset kyläyhteisön edustajien kanssa syksyn 2023 ja alkuvuoden 2024 aikana.

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

Nyt päätettävänä oleva asia, osayleiskaavan päivitettyjen suunnitteluperiaatteiden hyväksyminen edeltää osayleiskaavaluonnoksen laadintaa.

### **Esitetty suunnitteluperiaatteiden päivitys**

- Alueen taaja-asutukseen rinnastuvien asuinalueiden täydennysrakentaminen ja liikenneratkaisut vaativat asemakaavatasoista suunnittelua. Uusien rakennuspaikkojen osoittaminen esimerkiksi MRL 44 §:n mukaisesti ei ole käytännössä mahdollista Gumbostrandin–Västerskogin alueilla. Esitetään, että osayleiskaavatyössä osoitetaan asemakaavoitettavat aluekokonaisuudet, joiden pohjalta kyläalueiden täydennysrakentamista ja elinvoimaa sekä alueen liikenneturvallisuutta voidaan edistää.
- Maakuntakaava rajoittaa asutusrakenteen laajentamista. Asuinalueiden rajautumisessa on huomioitava, että suurin osa osayleiskaava-alueesta sijoittuu maakuntakaavan ”valkoisille alueille”, joita koskee erillinen





## Pöytäkirja / Protokoll

|  |      |            |
|--|------|------------|
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 21 | 06.03.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 36 | 10.04.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 43 | 15.05.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 52 | 05.06.2024 |

suunnittelumääräys. Taajamarakenteen laajennukset maakuntakaavan valkoisella alueella voidaan tulkita maakuntakaavan vastaisiksi. Maakuntakaava edellyttää myös Uuden Porvoontien ympäristössä alueen toteutuksen kytkemistä uuden raideliikenneyhteyden toteutukseen, mikä ei ole tällä hetkellä ajankohtaista. Suhdetta maakuntakaavaan on tarpeen tulkita yhteistyössä viranomaisten kanssa.

- Asemakaavoitettavien alueiden kokonaislaajuus pyritään pitämään kunnan kaavoitusresurssit ja kaavatalous huomioiden maltillisena. Alueen kasvu suunnataan Uuden Porvoontien, Gumbontien ja Gumbostrandin kyläkeskuksen ympäristöön. Kaava-alueella huomioidaan myös viereisen Majvikin alueen kehittyminen tulevaisuudessa osana itäisen Helsingin ja Söderkullan välistä kehityskäytävää.
- Alueiden asemakaavoitus toteutetaan vaiheittain, ja sen tarkemmasta ajoituksesta linjataan tulevien kaavoitusohjelmien yhteydessä. Gumbostrandin kyläkeskusta ja Gumbontien liikennekäytävää käsitellään suunnittelussa ensimmäisen vaiheen kehityskohteina. Kyläkeskuksesta valmistellaan kaavarunkotasoinen viitesuunnitelma osana osayleiskaavatyötä.
- Suunnittelualueen itäosia kehitetään maa- ja metsätalousvaltaisina alueina, joilla on luontoselvitysten pohjalta huomattavia ympäristöarvoja. Gumbostrandin kyläkeskuksen itäpuolelle sijoittuvat Eiron, Vainuddenin, Hitän ja Norrskogenin alueet ympäristöineen ovat alueita, joiden asemakaavoitusta ei tavoitella laadittavan osayleiskaavan pohjalta. Alueille pyritään osoittamaan luontoselvitykset huomioiden Saariston ja rannikon osayleiskaavan mitoituksen mukaiset uudet rakennuspaikat sekä tutkitaan sisämaa-alueilla mahdollisuuksia olevan asutusrakenteen pienimuotoiseen täydentämiseen.
- Hankkeen edetessä tarkastellaan kaava-alueiden toteuttamisesta muodostuvien hyötyjen ja kustannusten jakautumista kunnan ja alueen yksityisten maanomistajien välillä. Kunnan maanomistus alueella on niukkaa, ja osoitettavien asemakaava-alueiden toteutus edellyttää maankäyttösopimuksia.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että edellä listatut päivitettyt suunnitteluperiaatteet hyväksytään osayleiskaavaluonnoksen valmistelun lähtökohdiksi.



## Pöytäkirja / Protokoll

|  |      |            |
|--|------|------------|
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 21 | 06.03.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 36 | 10.04.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 43 | 15.05.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 52 | 05.06.2024 |

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den godkänner ovan nämnda planeringsprinciper som grund för beredningen av utkastet till delgeneralplanen.

## Esittelijän muutettu ehdotus

Asia jätetään pöydälle ja käsitellään seuraavassa kokouksessa.

Ärenden bordläggas och behandlas i nästa mötet.

|                 |   |
|-----------------|---|
| Päätös / Beslut | Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.<br><br>Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens ändrade förslag. |
|-----------------|---|

## Liitteet / Bilagor

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 10.04.2024 § 36**

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Esittelijä / Föredragande | Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert  |
| Ehdotus / Förslag         | Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että edellä listatut päivitettyt suunnitteluperiaatteet hyväksytään osayleiskaavaluonnoksen valmistelun lähtökohdiksi.<br><br>Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den godkänner ovan nämnda planeringsprinciper som grund för beredningen av utkastet till delgeneralplanen. |
| Käsittely / Behandling    | Puheenjohtaja ehdotti asian palauttamista valmisteluun. Ehdotusta kannattivat Kicka Lindroos ja Ritva Tarvainen.<br><br>Ordförande föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning. Förslaget understöddes av Kicka Lindroos och Ritva Tarvainen.   |
| Päätös / Beslut           | Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun.<br><br>Markanvändningssektionen beslutade enhälligt att ärendet återremitteras för ny beredning.  |



## Pöytäkirja / Protokoll

|  |      |            |
|--|------|------------|
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 21 | 06.03.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 36 | 10.04.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 43 | 15.05.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 52 | 05.06.2024 |

## Liitteet / Bilagor

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 15.05.2024 § 43**

Valmistelija / Beredare: Yleiskaavoittaja/ Generalplanläggare Miika Norppa, miika.norppa(at)sipoo.fi; Kaavoitusarkkitehti/ Planläggningsarkitekt Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan suunnitteluperiaatteita on nyt tarkennettu maankäyttöjaoston ja sidosryhmien kanssa käytyjen keskustelujen pohjalta.

Maankäyttöjaostossa 10.4.2024 esitelyihin suunnitteluperiaatteisiin tehdyistä muutoksista keskeisimmät ovat:

- Periaatteisiin on lisätty kunnanhallituksen vuonna 2018 hyväksymät alueen yleiset kehittämis- ja suunnittelutavoitteet (s. 4–5)
- Periaatteisiin on lisätty kuvaus ja kartta alueen yleisistä suunnitteluperiaatteista osa-alueittain (s. 6–7)
- Esitetty suunnitteluperiaatteiden päivitys -kohtaa on päivitetty (s. 13–14)
- Kyläkeskuksen viitesuunnitelma osana yleiskaavoitusta -osiota on päivitetty siten, että se koskee laajempaa aluetta (s. 15)

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

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että liitteen mukaiset päivitetty suunnitteluperiaatteet hyväksytään.

Markanvändningsektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att de uppdaterade planeringsprinciperna enligt bilagan godkänns.

Käsittely / Behandling Rasmus Lindroos ehdotti Ritva Tarvaisen kannattamana että asia jätetään pöydälle. Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti Rasmus Lindroosin pöydällepanoehdotuksen.

Rasmus Lindroos föreslog med understöd av Ritva Tarvainen att ärendet bordläggs. Markanvändningssektionen godkände enhälligt bordläggningsförslaget av Rasmus Lindroos.



## Pöytäkirja / Protokoll

|  |      |            |
|--|------|------------|
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 21 | 06.03.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 36 | 10.04.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 43 | 15.05.2024 |
| Maankäyttöjaosto /<br>Markanvändningssektionen | § 52 | 05.06.2024 |

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.  
Markanvändningssektionen beslöt enhälligt bordlägga ärendet.

Liitteet / Bilagor

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 52**

548/10.02.02/2021

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että liitteen mukaiset päivitettyt suunnitteluperiaatteet hyväksytään.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningsektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att de uppdaterade planeringsprinciperna enligt bilagan godkänns.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen teknisillä korjauksilla.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag med tekniska korrigeringar.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - G27 aiemmat käsittelyt 2018-2019

Liite Bilaga 2 - Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava, suunnitteluperiaatteiden päivitys



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 53

05.06.2024

## **N63 Kirkonkylän hautausmaa, kaavamuutosehdotus / N63 Detaljplaneändring för Kyrkoby begravningsplats**

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 53**

383/10.02.03/2024

Valmistelija / Beredare: kaavasuunnittelija / planläggare Jaakko Heikkilä  
jaakko.heikkila(at)sipoo.fi

#### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 25.4.2024. Ennen nähtäville asettamista järjestettiin kaavan tavoitteista neuvottelu, jossa oli mukana kaavatyön kannalta keskeiset viranomaiset sekä edustajat seurakunnalta, kaavoituskonsultilta ja Sipoon kunnalta. Kokouksessa käytiin läpi kaavan tavoitteet eri osallisten näkökulmasta.

Aloitusvaiheen viitesuunnitelman on laatinut FCG Oy.

#### **Kaavatyön tavoitteet**

Kirkonkylän asemakaavan muutos kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2023-2025. Kaavatyön tarkoituksena on laatia asemakaavan muutos, joka mahdollistaa hautausmaa-alueen laajenemisen vastaamaan alueen tulevaisuuden kehittämistarpeita. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan hautausmaa-alueen rakennusoikeutta siten, että se mahdollistaa uuden huoltorakennuksen rakentamisen. Brobölentien katualueen leventämisellä varaudutaan uuden jalankulun ja pyöräilyn yhteyteen Brobölentien varteen. Sibbo gymnasiumin tontin osalta tehdään tekninen kaavamuutos, joka korjaa asemakaavan vastaamaan toteutunutta tilannetta.

#### **Kaavoitusprosessin vaihe**

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

#### **Kaavaehdotuksen rakenne**

Kaavan pinta-ala on noin 17 ha ja kaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 6990 k-m<sup>2</sup>. Hautausmaa-alueelle osoitetaan 1200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta nykyisiä ja tulevia huoltorakennuksia varten. Korttelin 12024 YK-tontin pinta-ala on noin 1700 m<sup>2</sup> ja sen rakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup>. Kortteli 12025 on määräala Sipoon kunnan omistamasta kiinteistöstä, ja sillä sijaitsee Sibbo gymnasium. Määräalalle osoitetaan rakennusoikeutta 4 500 k-m<sup>2</sup> yleisiä rakennuksia varten. Kortteliin 1235 osoitetaan rakennusoikeutta 490 k-m<sup>2</sup> erillispientalorakentamiselle.



Poistuvan kaavan puistoaluetta osoitetaan hautausmaa-alueeksi (EH) ja maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA). Hautausmaa-alueella sijaitsevat Valon kappeli, vanha kappeli ja ruumishuone osoitetaan suojelumerkinnällä. Hautausmaan huoltoalueelle osoitetaan rakennusala ja 1200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Toteutumaton puistoalueen kautta kulkeva pp/ajoyhteys osoitetaan osaksi hautausmaa-aluetta (EH). Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t) muutetaan hautausmaa-alueeksi ja maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi (MA) ja osoitetaan ajoyhteys-merkinnällä. Vanha Kappelitie ja sen koillispuolella oleva kapea puistoalue osoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Toteutumaton Vanhan Kappelitien varressa sijaitseva pysäköintialue (LP) osoitetaan osaksi hautausmaa-aluetta (EH) ja maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA). Korttelin 12035 (AO/s) rajausta korjataan vastaamaan maanomistusrajoja. Korttelin käyttötarkoitus ei muutu. Korttelin 12025 (Y-1) kaavamerkintä tarkistetaan vastaamaan viereisiä vastaavanlaisia kortteleita ja rakennusalan rajaa korjataan. Korttelin pääkäyttö (lukio) ja rakennusoikeus ei muutu. Bröbölentien katualuetta levennetään itäreunasta tulevaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä varten.

Ison Kylätien katualueen rajausta tarkistetaan toteutuneen jalankulun ja pyöräilyn yhteyden mukaiseksi. Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen (YK) ja Uuden Kappelitien autopaikkojen korttelialueen (LPA) käyttötarkoitukset eivät muutu.

### **Kaavan suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin**

Hautausmaan asemakaavan muutos liittyy kuntastrategian tavoitteeseen kuntalaisen hyvinvoinnin tukemisesta vahvemmin kumppanuusverkostoja hyödyntäen. Ev. lut. seurakunta on perinteisesti ollut kunnan keskeinen yhteistyökumppani ja kunta tukee seurakuntaa hautausstoimilain 3 § velvoitteen mukaisesti hautausmaiden ylläpitämisessä.

### **Lausunnonantajat**

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

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



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 53

05.06.2024

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Kirkonkylän hautausmaan asemakaavan muutoksen, kaava N63, valmisteluaineiston (sis. kaavaehdotuksen 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 detaljplanförändring för Kyrkoby begravningsplats, plan N63, i enlighet med markanvändnings- och bygglagens 62 § och markanvändnings- och byggförordningens 30 § samt begära nödvändiga utlåtanden.

Esittelijän muutettu ehdotus / Föredragandens ändrat förslag

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että N63 Kirkonkylän hautausmaan asemakaavamuutoksen ehdotus (sis. kaavaehdotuksen ja sitä koskevan aineiston) asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att planförslaget för N63 Kyrkoby begravningsplats (planutkast med tillhörande material) läggs fram till påseende i enlighet med § 65 i markanvändnings- och bygglagen och § 27 i markanvändnings- och byggförordningen samt att begära nödvändiga utlåtanden angående planförslaget.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän muutetun ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens ändrade förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 53

05.06.2024

### Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset / Detaljplankarta, beteckningar och bestämmelser

Liite Bilaga 2 - Asemakaavaselostus / Detaljplanbeskrivning

Liite Bilaga 3 - Asemakaavan liitteet yhteen / Detaljplanens bilagor ihop





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 54

05.06.2024

## **E6 Söderkullan pelastusasema, kaavaluonnos / E6 Söderkulla räddningsstation, planutkast**

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 54**

700/10.02.03/2023

Valmistelija / Beredare: Kaavoitus suunnittelija / Planläggningsplanerare  
Henna Malinen, henna.malinen(at)sipoo.fi

#### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 19.5.2023. Aloituskäynnin jälkeen on käyty neuvotteluja eri viranomaisten kanssa, ja suunnittelua on edistetty tiiviissä yhteistyössä Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen kanssa.

#### **Kaavatyön tavoitteet**

Söderkullan pelastusaseman asemakaava kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025. Asemakaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa pelastustoimen nykyisiä ja tulevia tilatarpeita palvelevan uuden pelastusaseman rakentaminen pääliikenneväylien yhteyteen Söderkullaan. Asemakaavalla mahdollistetaan riittävä pelastuspalveluiden turvallisuustaso kunnan kasvaessa. Kaava laaditaan joustavaksi mahdollistaen alueen käyttö myös teollisuus- ja varastotoimintojen alueena, mikäli pelastustoimen tarpeet muuttuisivat eikä pelastusasemahanke toteutuisikaan kaavoitettavalla tontilla. Kaavalla mahdollistetaan ensisijaisesti pelastusaseman rakentaminen ja toissijaisesti teollisuus- tai varastotoimintaa.

#### **Kaavoitusprosessin vaihe**

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

#### **Kaavaluonnoksen rakenne**

Söderkullan pelastusaseman suunnittelualue sijaitsee Sipoon Söderkullan eteläpuolella lähellä Porvoon moottoritien ja Kalkkirannantien risteystä. Etäisyys Söderkullan keskustasta on noin 1,5 km. Alueen kokonaispinta-ala on noin 3,6 hehtaaria. Suunnittelualue on suurimmaksi osin Sipoon kunnan omistuksessa lukuun ottamatta valtion yleistä tiealuetta.

Asemakaavalla muodostuu teollisuus-, varasto, ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta (TET), suojaviheraluetta (EV) sekä yleisen tien aluetta (LT). Rakennusoikeus (2000 k-m<sup>2</sup>) osoitetaan TET-korttelialueelle, ja rakennuksen voi toteuttaa enintään kaksikerroksisena.

#### **Lausunnonantajat**



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 54

05.06.2024

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan hyvinvointialue
- Väylävirasto
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Helsingin Seudun liikenne kuntayhtymä (HSL)
- Sipoon luonnonsuojelijat

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Söderkullan pelastusaseman asemakaavan, kaava E6, 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 Söderkulla räddningsstation, plan E6, 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.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Kaavakartta, E6 Söderkullan pelastusasema / Plankarta, E6 Söderkulla räddningsstation

Liite Bilaga 2 Asemakaavan selostus, luonnos, E6 Söderkullan pelastusasema / Detaljplanebeskrivning, utkast, E6 Söderkulla räddningsstation

Liite Bilaga 3 Kaavaselostuksen liitteet, luonnos, E6 Söderkullan pelastusasema / Beskrivningens bilagor, utkast, E6 Söderkulla räddningsstation



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 55

05.06.2024

## **N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, kaavaluonnos / N51 Detaljplaneändring för Kommunhusbacken, planutkast**

### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 55**

973/10.02.03/2023

Valmistelija / Beredare: kaavoitusarkkitehti / planläggningsarkitekt Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

#### **Kaavatyön taustaa ja vaiheita**

Kaavatyö sisältyy kaavoitusohjelmaan vuosille 2023–2025 (kh 25.9.2023).

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 20.10.2023. Kaavan vireilletulosta informoitiin kunnan internet-sivuilla, paikallislehdissä (Sipoon Sanomat, Östnyland) ja kunnan virallisella ilmoitustaululla Sipoinfo Nikkilässä. Nähtävillöön aikana jätettiin yksi mielipide, jossa alueen asukas tiedusteli mitä alueelle suunnitellaan sekä esitti toiveita suunnittelulle.

Osana kaavan valmistelua on laadittu Lukkarintien yleissuunnitelma, jossa tarkistetaan katualuetta kasvavan liikenteen tarpeisiin ja liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.

Asemakaavan valmisteluvaiheessa on käyty vuoropuhelua Itä-Uudenmaan hyvinvointialueen, palvelutalo Elsie, KAS asunnot Oy:n ja Lukkarin koulun kanssa.

#### **Kaavatyön tavoitteet**

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien asuinrakennusten rakentamista Nikkilään, sekä tarkistaa alueen liikennejärjestelyt. Lukkarintien varrella nykyisellä rivitalotontilla, jossa yksi rivitaloista on palanut ja purettu, nykyinen rakennuskanta korvataan kerrostalolla. Myös Nikkiläntien risteykseen suunnitellaan uusia kerrostaloja.

Lukkarintien katualuetta tarkistetaan laadittavan kunnallisteknisen yleissuunnitelman perusteella kasvavan liikenteen tarpeisiin ja liikenneturvallisuuden varmistamiseksi.

Samalla asemakaavassa korjataan seniorikeskuksen, terveysaseman, omakotitonttien ja Jussaksentien kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta tilannetta. Entiselle paloasemalle tutkitaan uutta käyttöä.

#### **Kaavan suhde kunnan strategiaan tavoitteisiin**

Sipoon kunnan strategian 2022–2025 (valtuusto 25.4.2022) mukainen vuotuinen väestökasvutavoite on noin 500 uutta asukasta, joka tarkoittaa vuositasolla noin 25 000 k-m<sup>2</sup> uutta rakentamista. Kaavoituksella lisätään kunnan kaavavarantoa siten, että valtuustokaudella 2022–2025 luodaan kaavavarantoa noin 800 uudelle asukkaalle per vuosi,



tavoitekerrosneliömäärän ollessa noin 40 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavavarannolla vastataan osaltaan myös seudullisiin asuintuotantotavoitteisiin, jotka on asetettu Helsingin seudun kuntien ja valtion MAL-yhteistyössä. MAL-suunnitelmassa linjataan kuntien kasvun ohjaamisesta pääasiassa joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille. Sipoon kunnan eräs keskeisimpiä tavoitteita on henkilöjunaliikenteen käynnistäminen Kerava–Nikkilä-välillä ja Nikkilä–Talma-kasvuvyöhykkeen kehityksen vauhdittaminen.

### **Kaavoitusprosessin vaihe**

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

### **Kaavaluonnoksen rakenne**

Asemakaavan keski- ja eteläosat muodostavat suurimittakaavaisten rakennusten alueen. Alue koostuu julkisten rakennusten kortteleista: monitoimihallin maanpäälliset rakenteet, opistorakennus, seniorikeskus, palvelutalo sekä sosiaali- ja terveysasema. Näiden kortteleiden lounaispuolelle osoitetaan uusia kerrostalotontteja kortteliin 11034.

Kaavan pohjoisosan rakennuskanta on pienipiirteisempää. Korttelissa 11020 on omakotitaloja ja korttelissa 11025 on palvelurakennuksia, kuten entinen paloasema ja eläinlääkäriasema. Kortteliin osoitetaan lisäksi kolme uutta omakotitonttia.

Suunnittelualueen laajuus on n. 11,8 ha ja suunnittelualueen rakennusalan rakennusoikeus on noin 42 900 k-m<sup>2</sup>. Yleisten rakennusten osuus rakennusoikeudesta on 25 650 k-m<sup>2</sup> ja palvelurakennusten 1 200 k-m<sup>2</sup>. Uudessa kerrostalokorttelissa on 10 000 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta ja omakotitonteilla 6 000 k-m<sup>2</sup>, josta 700 k-m<sup>2</sup> on uutta rakennusoikeutta. Korttelitehokkuus vaihtelee  $e = 0,30 \dots e = 0,86$ , aluetehokkuuden ollessa  $e = 0,36$ .

Asemakaavan luonnoksesta on laadittu kaksi vaihtoehtoista ratkaisua, vaihtoehto A ja vaihtoehto B. Vaihtoehdossa on esitetty erilaiset ratkaisut uudessa kerrostalokorttelissa, korttelin 11034 Nikkiläntien varren AK-tonteilla. Muilta osin kaavaluonnoksen vaihtoehdot ovat täysin samanlaiset.

Vaihtoehdossa A on esitetty neljä kerrostalotonttia Nikkiläntien varrella, joissa on neljä nelikerroksista rakennusmassaa, sekä niihin liittyvät kaksikerroksiset rakennussiivet. Pysäköinti on järjestetty osittain rakennusten alla olevissa kaksikerroksisissa pysäköintitasoissa, jotka on osittain rinteeseen upotettu. Läntisimmällä tontilla on maantasopysäköinti.

Vaihtoehdossa B on esitetty kaksi kerrostalotonttia Nikkiläntien varrella, joissa on kolme nelikerroksista rakennusmassaa. Yhteen rakennuksista liittyy kaksikerroksinen rakennussiipi. Pysäköinti on järjestetty kahdessa



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 55

05.06.2024

erillisessä kaksikerroksisessa pysäköintitasossa, jotka on osittain rinteeseen upotettu.

### Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

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

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

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää asettaa Kunnantalonmäen asemakaavamuutoksen, kaava N51 valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.

Markanvändningssektionen beslutar lägga fram beredningsmaterialet (planutkast med gällande material) för Detaljplaneändring för Kommunalhusbacken, plan N51 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

§ 55

05.06.2024

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, asemakaavakartta ja kaavamääräykset VE A ja B

Liite Bilaga 2 - N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, asemakaavan selostus

Liite Bilaga 3 - N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, asemakaavan havainnepiirros VE A ja B

Liite Bilaga 4 - N51 Kunnantalonmäen asemakaavamuutos, asemakaavaselostuksen liitteet



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 56

05.06.2024

## Asemakaavoituksen käynnistäminen, Stormossan työpaikka-alue / Inledande av detaljplanering Stormossa arbetsplatsområde

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 56

566/10.00.02.00/2024

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Eric Roselius, eric.roselius@sipoo.fi

Fortum Power and Heat Oy on lähestynyt Sipoon kuntaa koskien kunnan omistamien kiinteistöjen Stormoskärret 753-423-0006-0173 Svärdfelt 753-423-0023-0093 asemakaavoittamista teollisen mittaluokan datakeskushanketta varten.

Kaavahanke ei sisälly Sipoon kunnan kaavoituskatsaukseen 2023 tai kaavoitusohjelmaan 2023–2025. Hanke edistää monelta osin Sipoon strategiaa 2022–2025 ja on perusteluta, että alueen asemakaavoitus aloitetaan kaavoitusohjelman ulkopuolelta ja hanke priorisoidaan kunnan kaavoituksen puolesta. Alustava tavoite on, että asemakaava tuodaan hyväksymiskäsittelyyn kesällä 2025.

Alustavan kaava-alueen koko on noin 88 ha ja alustava kaava-alueen rajaus on esitetty liitteessä 1.

Alustavalla kaava-alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka kuulutettiin lainvoimaiseksi 25.1.2012. Alue on varattu yleiskaavassa työpaikka-alueeksi (TP) ja erityisalueeksi (E). Suunnittelualueen poikki kulkee sähkölinja ja seututien 148 suuntaisesti tien pohjoispuolella kulkee kaasulinja. Alue sijoittuu ampumaradan suojavyöhykkeelle (ea)

Alustavalla kaava-alueella tai sen lähistöllä ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alustavan kaava-alueen vieressä on vireillä H1 Nikkilän kierrätyskeskus asemakaava, joka kuulutettiin vireille 13.10.2016. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 1.2.–2.3.2018. H1 Nikkilän kierrätyskeskus on sisällytetty Sipoon kaavoituskatsaukseen 2023 ja kaavoitusohjelmaan 2023–2025.

Kaavan laadinnasta laaditaan erillinen kaavoituksen käynnistämissopimus Fortum Power and Heat Oy ja kunnan välillä, jossa sovitaan kaavanlaadinnan kustannuksista. Kaava laaditaan konsulttikaavana.

Nimistötoimikunta on 7.3.2024 § 4 päättänyt kaavan nimeksi Stormossan työpaikka-alue / Stormossa arbetsplatsområde.

Sipoon kunnan hallintosäännön 24 § mukaan Kunnanhallituksen maankäyttöjaoston tehtävänä on huolehtia kunnan maapolitiikasta ja maankäytön suunnittelusta.

Sipoon kunnan hallintosäännön 23.24 § mukaan Kunnahallitus päättää kaavoituksen aloittamisesta.



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 56

05.06.2024

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää Kunnanhallitukselle, että Stormossan työpaikka-alueen asemakaavoitus käynnistetään.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att inleda detaljplanen Stormossa arbetsplatsområde.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Alustava kaava-alueen raja





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 57

05.06.2024

## Asemakaavoituksen keskeyttäminen, H1 Nikkilän kierrätyskeskus / Avbrytande av detaljplanering, H1 Nickby återvinningscentral

### Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 57

578/10.02.03/2024

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Eric Roselius, eric.roselius@sipoo.fi

H1 Nikkilän kierrätyskeskus asemakaava kuulutettiin vireille 13.10.2016 ja asemakaavaluonnos oli nähtävillä 1.2.–2.3.2018. Kaavahanke on sisällytetty Sipoon kaavoituskatsaukseen 2023 ja kaavoitusohjelmaan 2023–2025. Kaava-alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Asemakaavasta on laadittu ja allekirjoitettu kunnan ja maanomistajan välinen asemakaavoituksen käynnistämissopimus.

Kaava-alue sijoittuu Sipoon itäosaan noin 5 km etäisyydelle Nikkilän keskustasta. Alue rajautuu lounaisreunastaan Öljytiehen (seututie 148) ja koillisessa Porvoon kuntarajaan.

Kaava-alueen itäpuolella on Sipoon Moottorikerho ry:n motocross-rata. Asemakaava koskee Sipoon kunnan Nikkilän kylän kiinteistöjä 753-423-6-175, 753-423-6-176 ja 753-423-6-177, joiden pinta-ala on yhteensä noin 42 hehtaaria.

Tarkoituksena on ollut laatia alueelle asemakaava, joka mahdollistaa suunnittelualueelle jätteenkäsittelylaitostoiminnan edellyttämät rakennukset ja rakenteet. Kaavalla on ollut tarkoitus myös mahdollistaa alueen toimiminen tulevaisuudessa, jätteenkäsittelytoiminnan loputtua työpaikka-alueena.

Kaavoituksen käynnistämisen jälkeen ja kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavahanke ei ole edennyt. Kaavoituksen käynnistämisen jälkeen edellytyksen asemakaavoituksen jatkamiselle asemakaavan asettamien tavoitteiden mukaisella tavalla on olennaisesti muuttunut. Kyseisen asemakaavan edistämistä ei voida pitää kunnan etujen ja strategisten tavoitteiden mukaisena ja kyseistä asemakaava-aluetta on syytä arvioida uudelleen muiden suunnitelmien ja/tai kaavahankkeiden yhteydessä. Asemakaava-alueen lisäksi on myös syytä tarkistella lähialueita kokonaisvaltaisesti, jotta voidaan muodostaa näkemys alueen tulevaisuudesta ja mahdollisuuksista. Alueen jatkokehitys huomioon ottaen todettakoon, että selkein menettelytapa on näin myös keskeyttää H1 Nikkilän kierrätyskeskus asemakaavan laadinta.

Sipoon kunnan hallintosäännön 24 § mukaan Kunnanhallituksen maankäyttöjaoston tehtävänä on huolehtia kunnan maapolitiikasta ja maankäytön suunnittelusta.

Sipoon kunnan hallintosäännön 23.4 § mukaan kunnan hallituksen tehtävä on huolehtia kunnan maankäyttöön, kaavoitukseen, maa- ja



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 57

05.06.2024

elinkeinopolitiikkaan, matkailutoimeen, seudulliseen maankäyttöön, ympäristönsuojelun yleissuunnitteluun ja joukkoliikenteeseen kuuluvista asioista.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää Kunnanhallitukselle, että asemakaava H1 Nikkilän kierrätyskeskus keskeytetään.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå för kommunstyrelsen att detaljplanen H1 Nickby återvinningscentral avbryts.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - H1\_asekaavan sijainti



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 58

05.06.2024

**Suunnitteluvarauksen antaminen Stormossan työpaikka-alueella ja kaavoituksen käynnistämissopimus / Beviljande av planeringsreservering för Stormossens arbetsplatsområde och avtal om att inleda planläggningen, Fortum Power And Heat Oy**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 58**

566/10.00.02.00/2024

Valmistelija / Beredare: tonttipäällikkö / tomtchef, Toni Sepperi,  
toni.sepperi(at)sipoo.fi

Sipoon kunta on neuvotellut Fortum Power and Heat Oy:n kanssa yleiskaavan mukaisen työpaikka-alueen asemakaavoittamisesta ja suunnitteluvarauksen antamisesta Stormossan työpaikka-alueella. Suunnitteluvarausta koskeva alueen laajuus on noin 88 ha ja se on esitetty Liitteessä 1. Fortum Power and Heat Oy:lle on myönnetty alueeseen suullinen suunnitteluvaraus 30.6.2024 saakka ja osapuolten tarkoituksena on tehdä kirjallisesti sopimus alueen asemakaavoittamisesta ja sopia suunnitteluvarauksen antamisesta Fortum Power and Heat Oy:lle.

Sopimusalueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka kuulutettiin lainvoimaiseksi 25.1.2012. Alue on varattu yleiskaavassa työpaikkaluueksi kaavamerkinnällä TP ja erityisalueeksi kaavamerkinnällä E. Sopimusalueen poikki kulkee sähkölinja ja seututien 148 suuntaisesti tien eteläpuolella kulkee kaasulinja. Alue sijoittuu ampumaradan suojavyöhykkeelle (ea).

Alueelle on tavoitteena kehittää datakeskustoimintaa tai vastaavantyyppistä kaupallista toimintaa. Lisäksi tarkoituksena on selvittää mahdollisuuksia hyödyntää toiminnasta syntyvää hukkalämpöä. Alue on havaittu otolliseksi mainittuun toimintaan mm. kaavoitustilanteen, vahvojen sähköyhteyksien läheiseen Fingridin Anttilan sähköasemaan, alueen rakennettavuuden ja soveltuvan työvoiman saatavuuden vuoksi.

Tarkoituksena on laatia alueelle asemakaava, joka mahdollistaa edellä kuvatun toiminnan. Laadittavan asemakaavan keskeisimpinä tavoitteina on osoittaa sopimusalueelle vähintään 500 000 kerrosneliometriä rakennusoikeutta.

Asemakaavan laatiminen on tarkoitus käynnistää kesällä 2024 ja asemakaavan valmistumisen tavoiteaika on kesällä 2025. Osapuolten tavoitteena on saada alueelle toimija ja allekirjoittaa kiinteistökaupan esisopimus kolmen vuoden kuluessa suunnitteluvarausta koskevan sopimuksen alkamisesta.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että Sipoon kunta antaa Fortum Power and Heat Oy:lle suunnitteluvarauksen Liitteessä 1 olevaan



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 58

05.06.2024

alueeseen. Suunnitteluvaraus on voimassa kolme (3) vuotta sopimuksen allekirjoittamishetkestä, tai siitä hetkestä, kun Liitteen 3 mukaista sopimusta koskeva kunnan hyväksymispäätös on saanut lainvoiman.

Sopimusta voidaan jatkaa kahdella (2) vuodella, mikäli asemakaava ei ole saavuttanut lainvoimaa ja kiinteistökaupan esisopimusta ei ole allekirjoitettu sopimuksen voimassa olon päättyessä tai mikäli sopimusaluetta koskevan asemakaavan hyväksymispäätöksestä jätetään valitus. Valtuutetaan kunnanjohtaja päättämään sopimuksen jatkamisesta.

Valtuutetaan yhdyskuntajohtaja ja tonttipäällikkö, kaksi yhdessä, allekirjoittamaan mukainen sopimus suunnitteluvarauksen antamisesta ja kaavoituksen käynnistämisestä Fortum Power and Heat Oy:n kanssa. Sopimus tulee allekirjoittaa 30.9.2024 mennessä.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att Sibbo kommun beviljar Fortum Power And Heat Oy en planeringsreservering för området som anges i bilaga 1. Planeringsreserveringen är i kraft tre (3) år efter undertecknandet av avtalet eller efter den dag då kommunens beslut om att godkänna avtalet enligt bilaga 3 har vunnit laga kraft.

Avtalet kan förlängas med två (2) år om detaljplanen inte har vunnit laga kraft och ett preliminärt avtal om fastighetsköp inte har undertecknats innan detta avtal upphör eller om det lämnas in besvär om beslutet om att godkänna detaljplanen för avtalsområdet. Kommundirektören befullmäktigas att besluta om förlängningen av avtalet.

Samhällsdirektören och tomtchefen befullmäktigas, två tillsammans, att underteckna avtalet om beviljandet av planeringsreservering och inledandet av planläggning med Fortum Power And Heat Oy. Avtalet ska undertecknas senast 30.9.2024.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 58

05.06.2024

Liite Bilaga 1 - Kartta suunnitteluvarausta koskevasta alueesta

Liite Bilaga 2 - Suunnitteluvaraushakemus Fortum

Liite Bilaga 3 - Sopimus asemakaavoituksen käynnistämisestä ja suunnitteluvarauksen antamisesta



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 59

05.06.2024

**Muutos tontin myyntipäätökseen Pohjanniityn asemakaava-alueella, kortteli 1539 tontti 3, 753-423-0023-0112 / Ändring av tomtförsäljningsbeslutet på Norrängens detaljplaneområde, kvarter 1539 tomt 3**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 59**

582/10.00.02.02/2024

Valmistelija / Beredare: maankäyttöinsinööri / markanvändningsingenjör  
Maija Läätö, maija.laati(at)sipoo.fi

Pohjanniityn asemakaava-alueen korttelin 1539 tontti 3, 753-423-0023-0112 on päätetty myydä asianosaisille tonttipäällikön päätöksillä 11.10.2023 § 106 ja 5.4.2024 § 35. Kaupparikijan allekirjoitukselle on myönnetty tonttipäällikön päätöksellä 5.4.2023 § 35 lisäaikaa 31.7.2024 saakka. Tontin varaajat ovat pyytäneet mahdollisuutta ostamisen sijasta vuokrata tontti mahdollisuudella ostaa tontti myöhemmin.

Pohjanniityn kaava-alueen tonteista on tehty kaksi tontinluovutusperiaatepäätöstä. Maankäyttöjaoston 8.9.2021 § 58 mukaan tontit luovutetaan kiinteään hintaan myymällä tonttiarvonnan perusteella. Myöhemmin tehdyn kunnanhallituksen muutospäätöksen 20.8.2022 § 257 mukaan tontit myydään tarjouskilpailun perusteella korkeimman tarjouksen jättäneille. Kumpikaan tontinluovutusperiaatepäätös ei anna mahdollisuutta luovuttaa tontteja vuokraamalla. Sipoon kunnan voimassa olevien yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaan tontti voidaan vapauttaa myös vuokrattavaksi, mikäli se on ollut myynnissä vähintään vuoden. Pohjanniityn korttelin 1539 tontit ovat olleet myynnissä huhtikuusta 2023 saakka, joten vuoden myynnissäoloaika on täyttynyt.

Tontin hinta on tonttipäällikön päätöksen 11.10.2023 § 106 mukaan 58 520 euroa. Sipoon kunnan yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaan tontin vuosivuokra on 6 % tontin vuokraushetken markkina-arvosta. Siten tontin K1539T3 perusvuosivuokra on 3 511 €. Vuokraa tarkistetaan Sipoon kunnan yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti kerran vuodessa elinkustannusindeksiin perustuen. Omakotitonttien vuokralaisilla on Sipoon kunnan voimassa olevien yleisten tontinluovutusperiaatteiden mukaisesti oikeus ostaa tontti milloin tahansa vuokraoikeuden voimassaoloaikana.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että tonttipäällikön päätöksiä 11.10.2023 § 106 ja 5.4.2024 § 35 muutetaan seuraavasti. Sipoon kunta vuokraa noin 770 m<sup>2</sup> suuruisen kiinteistön K1539T3, kiinteistötunnus 753-423-0023-0112 asianosaisille. Tontin vuosivuokra on 3 511 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokra-aika on 50 vuotta. Vuokrasopimus tulee allekirjoittaa 9.8.2024 mennessä. Muussa tapauksessa tämä päätös raukeaa.

Valtuutetaan tonttipäällikkö, maankäyttöinsinööri ja maankäyttöasiantuntijat, kaksi yhdessä, valmistelevaan ja



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 59

05.06.2024

allekirjoittamaan vuokrasopimus.

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändningssektion föreslår kommunstyrelsen att tomtchefens beslut 11.10.2023 § 106 och 5.4.2024 § 35 ändras enligt följande. Sibbo kommun utarrenderar en ca 770 m<sup>2</sup> stor fastighet K1539T3, fastighetsbeteckning 753-423-0023-0112, till berörda parter. Tomtens årsarrende är 3 511 euro. Arrendet binds till levnadskostnadsindex. Arrendetid är 50 år. Arrendeavtal måste undertecknas senast 9.8.2024. I annat fall förfaller detta beslut.

Tomtchefen, markanvändningsingenjören och markanvändningsexperten befullmäktigas, två tillsammans, att utarbeta och underteckna arrendeavtalet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Paragrafen justerades omedelbart.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Liitekartta Pohjanniityn tontin 753-423-0023-0112 sijainti (2)



Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 60

05.06.2024

**Viranhaltijapäätökset, kiinteistönluovutukset / Tjänsteinnehavarbeslut, fastighetsöverlåtelse**

**Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 60**

23/00.00.01.03/2024

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee viranhaltijapäätökset ja kiinteistönluovutukset tiedoksi.

Markanvändningssektion antecknar tjänsteinnehavarbesluten och fastighetsöverlåtelse för kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto merkitsi viranhaltijapäätökset ja kiinteistönluovutukset tiedoksi.

Markanvändningssektionen antecknade tjänstemannabesluten och fastighetsöverlåtelse för kännedom.

Liitteet / Bilagor

Liite Bilaga 1 - Viranhaltijapäätökset 10.5. - 28.5.2024

Liite Bilaga 2 - toukokuun 2024 aikana vahvistetut kiinteistönluovutukset





Maankäyttöjaosto /  
Markanvändningssektionen

§ 61

05.06.2024

### **Ilmoitusasiat / Delgivningar**

#### **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 61**

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Ilmoitusasioita ei ollut.

Det fanns inga delgivningar.

**Yhdyskuntajohtajan ajankohtaiskatsaus / Samhällsdirektörens översikt om aktuella ärenden****Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 05.06.2024 § 62**

- tilannekatsaus, yhdyskunta ja ympäristö
- Miilin kesän rakentamistyöt
- Gumbo-talo
- Kaavoituksen aloittamissopimus / Fortum
- Kesällä -24 käynnistyvät hankkeet
- G26 Pohjois-paippisten osayleiskaavasta jätetty valitus
- käyttötalous

Yhdyskuntajohtaja antaa ajankohtaiskatsauksen.

Samhällsdirektörens ger en översikt om aktuella ärenden.

Esittelijä / Föredragande Yhdyskuntajohtaja / Samhällsdirektör Andersson Albert

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto merkitsee ajankohtaiskatsauksen tiedoksi.

Markanvändningssektion antecknar de översikten till kännedom.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto merkitsi ajankohtaisasiat tiedoksi.

Markanvändningssektion antecknade de aktuella ärendena för kännedom.



**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 49, § 50, § 51, § 52, § 53, § 54, § 55, § 56, § 57, § 58, § 59, § 60, § 61, § 62**

### **MUUTOKSENHAKUKIELTO**

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

### **BESVÄRSFÖRBUD**

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