

NG11 Kylävuorentien omakotitonttien asemakaava

1295/10.02.03/2015

MAAJAOS § 4Maankäyttöjaosto 23.1.2017

Valmistelija: kaavoittaja Mirva Talusen, mirva.talusen(at)sipoo.fi

Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on parantaa pientalotonttien saatavuutta Nikkilässä kaavoittamalla tontteja noin viidelletoista pientalolle. Alueelle on laadittu Nikkilän Kartano III –alueen kaavarunko ja ideasuunnitelma, joiden ideoita ja ratkaisuja hyödynnetään kaavatyössä.

Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 1 km päässä Nikkilän keskustasta Paippisten suuntaan Kylävuorentien länsipuolella. Alueen kokonaispinta-ala on noin 4 ha.

Kaavatyön vaihe

Kylävuorentien omakotitonttien asemakaava kuulutettiin vireille 16.10.2015 ja kaavatyöstä informoiva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

Asemakaava viedään suoraan ehdotuksena päätöksentekokäsittelyyn, koska ylempiasteiset kaavat (Maakuntakaava ja Sipoon yleiskaava 2025) tukevat alueen asemakaavoittamista asuinalueeksi.

Asemakaavasta on valmisteluvaiheessa laadittu perusselvitykset ja tavoitteet -raportti, joka selvittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkemmin kaavatyön lähtökohtia. Raportti tulee työn myöhemmässä vaiheessa olemaan osa laadittavaa kaavaselostusta.

Liite

Liite 1/4. § MAAJAOS: Perusselvitykset ja tavoitteet -raportti.

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto merkitsee tiedoksi Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavaa varten laaditun perusselvitykset ja tavoitteet -raportin.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

MAAJAOS § 30**Maankäyttöjaosto 20.3.2017**

Valmistelija: kaavoittaja Mirva Talusen, mirva.talusen(at)sipoo.fi

Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on parantaa pientalotonttien saatavuutta Nikkilässä kaavoittamalla tontteja noin viidelletoista pientalolle. Alueelle on laadittu Nikkilän Kartano III –alueen kaavarunko ja ideasuunnitelma, joiden ideoita ja ratkaisuja hyödynnetään kaavatyössä.

Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee noin 1 km päässä Nikkilän keskustasta Paippisten suuntaan Kylävuorentien länsipuolella. Alueen kokonaispinta-ala on noin 4 ha.

Kaavatyön vaihe

Kylävuorentien omakotitonttien asemakaava kuulutettiin vireille 16.10.2015 ja kaavatyöstä informoiva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

Asemakaava viedään suoraan ehdotuksena päätöksentekokäsittelyyn, koska ylempiasteiset kaavat (Maakuntakaava ja Sipoon yleiskaava 2025) tukevat alueen asemakaavoittamista asuinalueeksi.

Asemakaavasta on aloitusvaiheessa laadittu perusselvitykset ja tavoitteet -raportti, joka selvittää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkemmin kaavatyön lähtökohtia.

Asemakaavan sisältö

Asemakaava koskee kiinteistöjä 753-423-23-72, 753-423-6-4, 753-423-6-20, 753-423-6-182 ja 753-423-6-19. Asemakaavalla muodostuvat erillispientalojen (AO-1) korttelit 1400, 1402 ja 1403, sekä asuinpientalojen (AP) kortteli 1401 niihin liittyvine katu- ja virkistysalueineen. Asukkaita alueelle tulee n. 50.

Kaava-alue on Sipoon kunnan omistuksessa yhtä asuinkiinteistöä (753-423-6-182) lukuun ottamatta.

Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavan tavoitteena on toteuttaa Sipoon kasvustrategiaa osoittamalla uusia alueita asuinrakentamiselle siihen liittyvine katu- ja virkistysaluevarauksineen. Asemakaava-alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet (kaavaselostuksen liitteinä), jotta voidaan varmistaa yhtenäisen ja laadukkaan asuinalueen syntyminen.

NG11 Kylävuorentien omakotitonttien asemakaava on edennyt vaiheeseen, jossa asemakaava voidaan asettaa ehdotuksena nähtäville.

Liitteet

Liite 1/30. § MAAJAOS: Asemakaavaehdotus

Liite 2/30. § MAAJAOS: Kaavaselostus liitteineen.

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että kaavaehdotus, rakentamistapaohjeet sekä tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Sami Virpiö ehdotti, että maalämpökielto poistetaan kaavamääräyksestä.

Christel Liljeström kannatti Sami Virpiön ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi ehdotusta, minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Sami Virpiön vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Sami Virpiö, Christel Liljeström, Maria Liljeström, Jari Hursti, Eva Kuntsi, Juhani Rantala, Mandi Alaterä kannattivat vastaehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että maankäyttöjaosto oli äänin 7-0 päättänyt hyväksyä Virpiön vastaehdotuksen.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi esittelijän ehdotuksen muuttaen kaavamääräyksiä siten että maalämpöjärjestelmäkielto poistetaan.

MAAJAOS § 76

Maankäyttöjaosto 25.9.2017

Valmistelija: kaavoittaja Mirva Talusen, mirva.talusen(at)sipoo.fi

Kaavaproessin vaihe

Asemakaavaehdotus, kaava-alueita koskevat rakentamistapaohjeet ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti nähtävillä 7.4.-12.5.2017 välisen ajan. Asemakaava-aineistoa esiteltiin 24.4.2017 kaavanäyttelyssä Lilla Villanissa.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: ELY-keskus, Porvoon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Keravan Energia Oy ja Porvoon kaupunki terveydensuojelu. Kunnan sisäisiltä toimijoilta ei pyydetty ehdotusvaiheessa lausuntoja, mutta kaavaehdotusta on laadittu tiiviissä yhteistyössä erityisesti rakennusvalvonnan kanssa. Lisäksi kunnan ympäristövalvontaviranomaisia on kuultu kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen mm. pohjavesien suojelumääräysten sisällön uudelleen määrittelyssä.

Kaavaehdotuksesta saapui yksi muistutus. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä 8.

Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta on laadittu hyväksymiskäsittelyyn vietävä asemakaava.

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävään asemakaavaan ja sitä koskevaan aineistoon (selostus ja rakentamistapaohjeet) on tehty seuraavia muutoksia ja lisäyksiä:

Kaavakartta ja -määräykset

- Korttelia 1401 tiivistetty ja pienennetty.
- Kortteleiden 1400 ja 1402 välisen kaistaleen VL-alueita levennetty, jotta virkistysreitille jää paremmin tilaa.
- Korttelin 1404 rakennusalat lisätty kartalle samoin kuin muissakin kortteleissa.

- Korttelista 1400 poistettu tontti nro 4 ja korttelin rakennustehokkuus ilmoitettu tehokkuuslukuna kerrosneliömetrien sijaan.
- Pohjoisen LP-alueen kokoa on laajennettu.
- Pohjavesimääräykseen on lisätty maininta lämmitysjärjestelmistä.
- Rakennussuojelumääräyksen lausejärjestystä muutettiin yksiselitteisemmäksi.

Selostus

- Kaavaselostuksen kohtaa 5.4.4 on kehitetty kertomaan laajemmin kaavan energia- ja ilmastovaikutuksista.
- Selostusta on päivitetty siltä osin kuin kaavaan on tehty muutoksia.

Rakentamistapaohjeet

- Rakentamistapaohjeita on päivitetty siltä osin kuin kaavaan on tehty muutoksia.

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

Liitteet

Liite 1/76. § MAAJAOS: Asemakaavakartta (päivätty 25.9.2017)

Liite 2/76. § MAAJAOS: Kaavaselostus

Liite 3/76. § MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet

Liite 4/76. § MAAJAOS: Vastineraportti

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

- 1) hyväksyä vastineet Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä
- 2) esittää Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, kaavan NG 11, kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

MAAJAOS § 76

Maankäyttöjaosto 25.9.2017

Valmistelija: kaavoittaja Mirva Talusen, mirva.talusen(at)sipoo.fi

Kaavaproessin vaihe

Asemakaavaehdotus, kaava-alueita koskevat rakentamistapaohjeet ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat MRL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti nähtävillä 7.4.-12.5.2017 välisen ajan. Asemakaava-aineistoa esiteltiin 24.4.2017 kaavanäyttelyssä Lilla Villanissa.

Asemakaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta: ELY-keskus, Porvoon museo/Itä-Uudenmaan maakuntamuseo, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Keravan Energia Oy ja Porvoon kaupunki terveydensuojelu. Kunnan sisäisiltä toimijoilta ei pyydetty ehdotusvaiheessa lausuntoja, mutta kaavaehdotusta on laadittu tiiviissä yhteistyössä erityisesti rakennusvalvonnan kanssa. Lisäksi kunnan ympäristövalvontaviranomaisia on kuultu kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen mm. pohjavesien suojelumääräysten sisällön uudelleen määrittelyssä.

Kaavaehdotuksesta saapui yksi muistutus. Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin annetut vastineet on koottu kaavaehdotuksen vastineraporttiin, joka on kaavaselostuksen liitteenä 8.

Asemakaavaehdotuksesta saadun palautteen pohjalta on laadittu hyväksymiskäsittelyyn vietävä asemakaava.

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävään asemakaavaan ja sitä koskevaan aineistoon (selostus ja rakentamistapaohjeet) on tehty seuraavia muutoksia ja lisäyksiä:

Kaavakartta ja -määräykset

- Korttelia 1401 tiivistetty ja pienennetty.
- Kortteleiden 1400 ja 1402 välisen kaistaleen VL-alueita levennetty, jotta virkistysreitille jää paremmin tilaa.
- Korttelin 1404 rakennusalat lisätty kartalle samoin kuin muissakin kortteleissa.
- Korttelista 1400 poistettu tontti nro 4 ja korttelin rakennustehokkuus ilmoitettu tehokkuuslukuna kerrosneliömetrien sijaan.
- Pohjoisen LP-alueen kokoa on laajennettu.

- Pohjavesimääräykseen on lisätty maininta lämmitysjärjestelmistä.
- Rakennussuojelumääräyksen lausejärjestystä muutettiin yksiselitteisemmäksi.

Selostus

- Kaavaselostuksen kohtaa 5.4.4 on kehitetty kertomaan laajemmin kaavan energia- ja ilmastovaikutuksista.
- Selostusta on päivitetty siltä osin kuin kaavaan on tehty muutoksia.

Rakentamistapaohjeet

- Rakentamistapaohjeita on päivitetty siltä osin kuin kaavaan on tehty muutoksia.

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

Liitteet

- Liite 1/76. § MAAJAOS: Asemakaavakartta (päivätty 25.9.2017)
Liite 2/76. § MAAJAOS: Kaavaselostus
Liite 3/76. § MAAJAOS: Kaavaselostuksen liitteet
Liite 4/76. § MAAJAOS: Vastineraportti

Vt. kehitysjohtajan ehdotus

Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:

- 1) hyväksyä vastineet Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä
- 2) esittää Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, kaavan NG 11, kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Liitteet

Liite 1/240. § KH: Asemakaavakartta (päiväty 25.9.2017)

Liite 2/240. § KH: Kaavaselosus

Liite 3/240. § KH: Kaavaselosuksen liitteet

Liite 4/240. § KH: Vastineraportti

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää:

1. hyväksyä vastineet Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä
2. sittaa Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, kaavan NG 11, kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

KV § 106

Valtuusto 13.11.2017

Liitteet

Liite 1/106. § KV: Asemakaavakartta

Liite 2/106. § KV: Asemakaavaselosus

Liite 3/106. § KV: Asemakaavaselosuksen liitteet

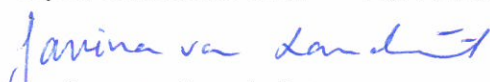
Päätös

Valtuusto hyväksyi yksimielisesti Kylävuorentien omakotitonttien asemakaavan, kaavan NG 11.

(Seuraava korjaus on tehty 22.11.2017: poistettiin lause "ja asemakaavan muutoksen" (hallintolaki §51-53)).

Asianmukaisesti allekirjoitetusta ja tarkastetusta pöytäkirjasta kirjoitetun otteen oikeaksi todistaa/Riktigheten av utdraget ur det vederbörigen undertecknade och justerade protokollet bestyrker:

Sipoossa/Sibbo den 23.11.2017


Janina von Landwüst
hallintosihteeri



Muutoksenhakuohjeet

Valtuusto

Kokouspäivämäärä 13.11.2017 Pykälät 102-125

Muutoksenhakukiellot

Kieltojen perusteet

Seuraavista päätöksistä ei saa kuntalain (365/1995) 91 §:n mukaan kunnallisvalitusta koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Pykälät **102-104, 108-109, 114-115, 119-125**

Hallintolainkäyttölain 5 §:n tai muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla.

Pykälät ja valituskieltojen perusteet:

Valitusosoitus

Valitusviranomainen

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.
105-107, 110-113, 116-118

Viranomainen, jolle valitus tehdään, osoite ja postiosoite

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentantie 5, 00520 Helsinki

helsinki.hao@oikeus.fi

Valitusaika

Kunnallisvalitus, pykälä **105-107, 110-113, 116-118** 30 päivää

Hallintovalitus, pykälät __ päivää

Muu valitusviranomainen, pykälät __ päivää

Valitusaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

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

Valitusperusteet

Kunnallisvalituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet valitusviranomaiselle en-nen valitusajan päättymistä.

Valituksen muoto ja sisältö

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

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta
- mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi

- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite, puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Liitetään pöytäkirjaan