



Valtuusto 04.10.2021

N49 Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutos, hyväksyminen

MAAJAOS § 128

Maankäyttöjaosto 19.11.2019

Valmistelija: Kaavoittaja Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 2.5.2019. Aloitusvaiheessa järjestettiin tapaamiset kaava-alueen maanomistajien kanssa, jossa keskusteltiin kaavaratkaisuista ja kaavan tavoitteista. Linja-autoaseman alueelle on laadittu viitesuunnitelma vuonna 2014.

Kaavatyön tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakennuksien rakentamista Nikkilän entisen linja-autoaseman alueelle. Samalla tarkistetaan naapurikorttelien maankäyttöä ja arvokkaiden rakennusten suojelumerkintöjä.

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Kaavaluonnoksen rakenne

Asemakaava mahdollistaa korttelissa 1015 sijaitsevan entisen linja-autoaseman korvaamisen kerrostaloilla ja rivitalolla. III–IV-kerroksiset kerrostalot sijoitetaan Ison Kylätien varrelle ja II-kerroksinen rivitalo tontin takaosaan pysäköintikannen päälle. Korttelin pysäköinti järjestetään osittain rinteeseen upotetulla pysäköintikannella.

Korttelissa 1008 kaava mahdollistaa nykyisten pientalotonttien täydennysrakentamisen uusilla pientaloilla. Ison Kylätien varren arvokkaat rakennukset liiketiloineen säilyvät. Tonttien rakennustehokkuus on $e=0,35$. Voimassa olevassa vanhentuneessa asemakaavassa nykyiset arvokkaat rakennukset oli tarkoitettu korvattaviksi pienkerrostaloilla samalla rakennustehokkuudella.

Korttelissa 1006 Ison Kylätien varren ilme säilyy kaksikerroksisilla liiketiloin varustetuilla taloilla. Tontin takaosaan saa rakentaa kaksikerroksisia pienkerrostaloja tai rivitaloja kolmelle tontille. Pysäköinti järjestetään korttelin sisäosissa viherkatoksellisiin pysäköintikatoksiin. Voimassa olevassa vanhentuneessa asemakaavassa korttelin arvokkaat rakennukset oli tarkoitus korvata II–III-kerroksisilla lamellitaloilla. Korttelin rakennusoikeus säilyy suurin piirtein saman suuruisena.



Valtuusto 04.10.2021

Katuyhteydet säilyvät ennallaan. Rakentamaton Kaskiniitynpolku on tarkoitus toteuttaa kaavan rakentamisen yhteydessä ja sen kautta järjestetään myös pääsy osalle tonteista.

Kaava-alueella sijaitsevista neljästä arvokkaiksi luokitelluista rakennuksista kahta esitetään asemakaavalla suojeltavaksi. Rakennuksista laadittujen kuntoselvitysten perusteella toiset kaksi arvokasta rakennusta ovat niin huonossa kunnossa, että niitä ei kannata enää korjata.

Suunnittelualan laajuus on n. 1,58 ha ja suunnittelualan rakennusalan rakennusoikeus on 8 147 k-m². Alueen nykyisten rakennusten kerrosala on rakennusrekisterin mukaan 1 524 k-m². Korttelitehokkuus vaihtelee e= 0,35...e= 0,78. Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 120–140 asukkaalle. Liiketilaa arvioidaan tulevan kaava-alueelle vähintään 800 k-m².

Lausunnonantajat

Asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Museovirasto
- Keravan Energia Oy

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

Liitteet

Liite 1/ 128.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoskartta ja kaavamääräykset

Liite 2/ 128.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostus

Liite 3/ 128.§ MAAJAOS: Asemakaavaluonnoksen selostuksen liitteet

Puheenjohtajan selonteko

Maankäyttöjaosto päättää asettaa Korttelin 1015 (ent. linja-auto-asema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutoksen, kaava N49, valmisteluaineiston (sis. kaavaluonnos ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot.



Valtuusto 04.10.2021

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti puheenjohtajan selonteon. Pykälä tarkastettiin välittömästi.

MAAJAOS § 55

Maankäyttöjaosto 17.8.2020

Valmistelija: Kaavoittaja Dennis Söderholm, dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Kaavoitusprosessin vaihe

Kaavaluonnos oli nähtävillä 28.11.–30.12.2019 ja siitä jätettiin seitsemän lausuntoa eikä yhtään muistutusta. Palautteen perusteella kaavaehdotukseen on tehty tarkennuksia kaavamääräyksiin, sekä laadittu rakenteiden kuntotutkimukset arvokkaista rakennuksista. Lisäksi on laadittu rakennustapaohjeet ja tarkennettu rakennusaloja. Kaavateknisistä syistä kaava-alueeseen on otettu mukaan Mixintien katualue. Kaavaselostukseen on tehty täydennyksiä.

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

Kaavaehdotuksen rakenne

Asemakaava mahdollistaa korttelissa 1015 sijaitsevan entisen linja-autoaseman korvaamisen kerrostaloilla ja rivitalolla. III–IV-kerroksiset kerrostalot sijoitetaan Ison Kylätien varrelle ja II-kerroksinen rivitalo tontin takaosaan pysäköintikannen päälle. Korttelin pysäköinti järjestetään osittain rinteeseen upotetulla pysäköintikannella.

Korttelissa 1008 kaava mahdollistaa nykyisten pientalotonttien täydennysrakentamisen uusilla pientaloilla. Ison Kylätien varren arvokkaat rakennukset liiketiloineen säilyvät. Tonttien rakennustehokkuus on $e=0,35$. Voimassa olevassa vanhentuneessa asemakaavassa nykyiset arvokkaat rakennukset oli tarkoitettu korvattaviksi pienkerrostaloilla samalla rakennustehokkuudella.

Korttelissa 1006 Ison Kylätien varren ilme säilyy kaksikerroksisilla liiketilojen varustetuilla taloilla. Tontin takaosaan saa rakentaa kaksikerroksisia pienkerrostaloja tai rivitaloja kolmelle tontille. Pysäköinti järjestetään korttelin sisäosissa viherkatoksellisiin pysäköintikatoksiin. Voimassa olevassa vanhentuneessa asemakaavassa korttelin arvokkaat rakennukset oli tarkoitus korvata II–III-kerroksisilla lamellitaloilla. Korttelin rakennusoikeus säilyy suurin piirtein saman suuruisena.

Katuyhteydet säilyvät ennallaan. Rakentamaton Kaskiniitynpolku on tarkoitus toteuttaa kaavan rakentamisen yhteydessä ja sen kautta



Valtuusto 04.10.2021

järjestetään myös pääsy osalle tonteista.

Kaava-alueella sijaitsevista neljästä arvokkaiksi luokitelluista rakennuksista kahta esitetään asemakaavalla suojeltaviksi. Rakennuksista laadittujen kuntoselvitysten perusteella toiset kaksi arvokasta rakennusta ovat niin on huonossa kunnossa, että niitä ei kannata enää korjata. Kaavaratkaisu kuitenkin mahdollistaa niiden säilymisen tai muussa tapauksessa niiden korvaamisen samankaltaisilla rakennuksilla.

Suunnittelualueen laajuus on n. 1,68 ha ja suunnittelualueen rakennusalan rakennusoikeus on 8 177 k-m². Alueen nykyisten rakennusten kerrosala on rakennusrekisterin mukaan 1 524 k-m². Korttelitehokkuus vaihtelee e= 0,35... e= 0,78.

Kaava-alueelle on arvioitu toteutuvan asuntoja noin 120–140 asukkaalle.

Alueelle on laadittu sitovat rakennustapaohjeet, jotka tukevat alueen rakentamista laadukkaaksi ja viihtyisäksi keskusta-alueeksi.

Lausunnonantajat

Asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Porvoon museo
- Keravan Energia Oy
- Sipoon kunnan katu- ja viheralueet-yksikkö
- Sipoon kunnan ympäristövalvonta
- Sipoon kunnan rakennusvalvonta
- Porvoon kaupungin terveydensuojelu
- Sipoon Yrittäjät ry
- Sipoon rakennusperintö ry

Liitteet

Liite 1/ 55.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuskartta ja kaavamääräykset

Liite 2/ 55.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuksen selostus

Liite 3/ 55.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuksen havainnepiirros

Liite 4/ 55.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuksen rakennustapaohje

Liite 5/ 55.§ MAAJAOS: Asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet

Kehitysjohdajan ehdotus

Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että N49 Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja



Valtuusto 04.10.2021

maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Pykälä tarkastetaan välittömästi kokouksessa.

Päätös

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Pykälä tarkastettiin välittömästi kokouksessa.

KH § 205

Kunnanhallitus 24.8.2020

Liitteet

Liite 1 / 205. § KH: Asemakaavaehdotuskartta ja kaavamääräykset

Liite 2 / 205. § KH: Asemakaavaehdotuksen selostus

Liite 3 / 205. § KH: Asemakaavaehdotuksen havainnepiirros

Liite 4 / 205. § KH: Asemakaavaehdotuksen rakennustapaohje

Liite 5 / 205. § KH: Asemakaavaehdotuksen selostuksen liitteet

Kunnanjohtajan ehdotus

Kunnanhallitus päättää, että N49 Korttelin 1015 (ent. linja-auto-asema), 1008 ja 1006 asemakaavamuutoksen ehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville, ja että kaavaehdotuksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Maankäyttöjaosto 08.09.2021 § 55

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Dennis Söderholm,
dennis.soderholm(at)sipoo.fi

Kaavoitusprosessin vaihe

Asemakaavaehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 10.9.–12.10.2020.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Sipoon Vesi -liikelaitos, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo, Sipoon Energia Oy, Sipoon kunnan katu- ja viheralueet-yksikkö, Sipoon kunnan ympäristövalvonta, Sipoon kunnan rakennusvalvonta, Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto, Sipoon Yrittäjät ry, Sipoon rakennusperintö ry. Lausunnon antoivat Porvoon kaupungin ympäristöterveysjaosto, Sipoon Energia, Uudenmaan ELY-



Valtuusto 04.10.2021

keskus, Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, Porvoon museo ja Sipoon Rakennusperinne ry. Sipoon kunnan rakennusvalvonnan kanssa järjestettiin sisäinen neuvottelu. Kaavaehdotuksesta saatiin neljä muistutusta.

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

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on kaava-aineistoa täydennetty ja laadittu hyväksyttäväksi vietävä asemakaava-aineisto.

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan ratkaisu on pysynyt kaavaehdotuksen (päiväty 17.8.2020) kaltaisena.

Kaavaselostusta on täydennetty lähinnä kaavaprosessin viimeisimpien vaiheisiin liittyvien tietojen osalta. Kaavamerkintöihin ja -määräyksiin sekä kaavaselostukseen on tehty muutama tekninen korjaus saatujen lausuntojen pohjalta. Lisäksi rakennusrapaohjeen värikarttoja on muutettu alueelta tehdyn tarkemman värianalyysin perusteella ja pysäköintimääräykset on muutettu 23.11.2020 hyväksytyyn Sipoon uusien pysäköintilinjausten mukaisiksi

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

Esittelijä	Kehitysjohtaja Siren Pirjo
Ehdotus	Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää: 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä 2) esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Käsittely	
Päätös	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kunnanhallitus 20.09.2021 § 289

Esittelijä	Kunnanjohtaja Grannas Mikael
Ehdotus	Kunnanhallitus päättää: 1) hyväksyä vastineet asemakaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä 2) esittää asemakaavan kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.
Käsittely	



Valtuusto 04.10.2021

Päätös Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Valtuusto 04.10.2021 § 122

969/10.02.03/2021

Kunnanhallituksen ehdotus

Valtuusto hyväksyy N49 Korttelin 1015 (ent. linja-autoasema), 1008 ja 1006 asemakaavan.

Käsittely

Päätös Valtuusto hyväksyi yksimielisesti kunnanhallituksen ehdotuksen.

Liitteet

- Liite 1 - N49 Asemakaavakartta ja kaavamääräykset
- Liite 2 - N49 Asemakaavan selostus
- Liite 3 - N49 Asemakaavan havainnepiirros
- Liite 4 - N49 Asemakaavan rakennustapaohje
- Liite 5 - N49 Vastineraportti
- Liite 6 - N49 Asemakaavan selostuksen liitteet

Otteen oikeaksi todistaa / Utdragets riktighet intygar

Sipoossa / Sibbo

12.10.2021

Pauliina Merjomaa
hallinnon asiantuntija / förvaltnings-sakkunnig



Valtuusto 04.10.2021

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 122

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioalojan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite: helsinki.hao(at)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, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:



Valtuusto 04.10.2021

- päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- vaatimusten perustelut;
- 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:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 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.

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2
Sähköpostiosoite: kirjaamo(at)sipoo.fi
Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00-16.00 perjantai klo 8.00-14.00.