



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
31.03.2025

B18 Örnvikintien EV-alueen asemakaavan muutos, hyväksyminen / B18 Detaljplaneändring för EV-området vid Örnviksvägen, godkännande

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 11.09.2024 § 75

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Niina Tiittanen
niina.tiittanen@sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja vaiheita

Örnvikintien EV-alueen asemakaavan muutos käynnistyi kiinteistönomistajan aloitteesta. Kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kunnanhallituksen päätöksellä 26.2.2024 § 51.

Kaavatyö kuulutettiin vireille ja kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.5.–17.5.2024 väliseksi ajaksi. Nähtävilläoloaikana ei saapunut palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan muu kuin merkittävä ja se valmistellaan suoraan ehdotukseksi. Asemakaavan muutoksen valmistelee kiinteistönomistajan valitsema konsultti.

Asemakaavan tavoitteet ja mitoitus

Asemakaavan muutos kuuluu Sipoon kunnan kaavoitusohjelmaan 2023–2025. Asemakaavan muutoksella nykyisen suojaviheralue muuttuu pientaloasumiselle varatuksi alueeksi (AO). Uusi rakennuspaikka tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1300 m². Rakennusoikeutta on osoitettu 300 k-m².

Kaavoitusprosessin vaihe

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

Lausunnonantajat

Asemakaavan muutosehdotuksesta ja siihen liittyvästä aineistosta pyydetään lausunnot ainakin seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Sipoon Vesi -liikelaitos
- Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
- Keravan Energia Oy
- Helsingin kaupunki



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
31.03.2025

Esittelijä / Föredragande	Kasvun ja kehityksen päällikkö / Chef för tillväxt och utveckling Sirén Lari
Ehdotus / Förslag	Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se asettaa B18 Örnvikintien EV-alueen asemakaavamuutoksen aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot. Markanvändningssektionen föreslår kommunstyrelsen att planförslaget till detaljplanändringen för B18 EV-området vid Örnviksvägen, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 23.09.2024 § 260

Esittelijä / Föredragande	Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael
Ehdotus / Förslag	Kunnanhallitus päättää asettaa B18 Örnvikintien EV-alueen asemakaavamuutoksen aineiston (sis. kaavaehdotus ja sitä koskevan aineiston) nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot. Kommunstyrelsen beslutar att planförslaget till detaljplanändringen för B18 EV-området vid Örnviksvägen, läggs fram offentligt i enlighet med 65 § i markanvändnings- och bygglagen och 27 § i markanvändnings- och byggförordningen och att behövliga utlåtanden begärs om planförslaget.
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen. Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 19.03.2025 § 29



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
31.03.2025

Valmistelija / Beredare: Kaavoittaja / Planläggare Niina Tiittanen
niina.tiittanen(at)sipoo.fi

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 11.10.-12.11.2024. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot seuraavilta tahoilta: Uudenmaan ELY-keskus, Keravan/Sipoon Energia, kunnan rakennusvalvontaviranomainen, Helsingin kaupunki suunnittelualueen kiinteistön rajanaapurina, kunnan ympäristönsuojeluviranomainen, Sipoon Vesi sekä Itä-Uudenmaan pelastuslaitos.

Nähtävilläoloaikana saapui yhteensä 1 lausunto, jonka antoi Uudenmaan ELY-keskus. Itä-Uudenmaan pelastuslaitos ja Helsingin kaupunki ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Rakennusvalvontaviranomaista on kuultu sisäisessä neuvottelussa. Kaavaehdotuksesta saatu lausunto ja sekä siihen annettu vastine on vastineraportissa, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaehdotuksesta saadun lausunnon ja kunnan rakennusvalvonnan kuulemisen pohjalta kaava-aineistoa on täydennetty ja laadittu lopullinen hyväksyttäväksi vietävä asemakaava-aineisto.

Hyväksyttäväksi vietävä asemakaava

Hyväksyttäväksi vietävän asemakaavan muutoksen rakennusoikeudeksi muodostuu 300 k-m², mikä on sama luku kuin nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa.

Vähäisinä muutoksina tontilla on lisätty istutettavan alueen osan pinta-alaa korvaamaan rakentamisen tieltä poistettavaa puustoa. Lisäksi yleisiin määräyksiin on samasta syystä lisätty määräys, joka edellyttää välttämään puuston tarpeetonta poistamista ja juurien vahingoittamista rakentamisaikana.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset tai korjaukset eivät edellytä kaava-aineiston asettamista uudelleen nähtäville, koska ne ovat luonteeltaan muutoksia, jotka eivät vaikuta kaavan kokonaisratkaisuun. Myöskään kaavan vaikutukset eivät ole merkittävästi muuttuneet. Kaavan negatiivisia ilmastovaikutuksia on pyritty entisestään vähentämään puustoon ja istutuksiin liittyvillä määräyksillä.

Asemakaavan selostusta ja liitteitä on päivitetty tarpeen mukaan.

Kunnan hallintosäännön 23 § mukaan kunnanhallituksen toimivaltaan kuuluu hyväksyä asemakaava tai asemakaavan muutos, joka on vaikutuksiltaan muu kuin merkittävä. Örnvikintien EV-alueen asemakaavan muutoksen vaikutukset on arvioitu muuksi kuin merkittäviksi.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Roselius Eric



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
31.03.2025

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto päättää esittää kunnanhallitukselle, että se päättää:
1) hyväksyä vastineen asemakaavaehdotuksesta annettuun lausuntoon ja
2) hyväksyä asemakaavan muutoksen.

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den beslutar:

- 1) godkänna bemötandet till utlåtandet om förslaget till detaljplan och
- 2) godkänna detaljplaneändringen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen 31.03.2025 § 111

1102/10.02.03/2023

Esittelijä / Föredragande Kunnanjohtaja / Kommundirektör Grannas Mikael

Ehdotus / Förslag Kunnanhallitus päättää:
1) hyväksyä vastineen asemakaavaehdotuksesta annettuun lausuntoon ja
2) hyväksyä asemakaavan muutoksen.

Kommunstyrelsen beslutar:

- 1) godkänna bemötandet till utlåtandet om förslaget till detaljplan och
- 2) godkänna detaljplaneändringen.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Kunnanhallitus hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Kommunstyrelsen godkände enhälligt föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor

Otteen oikeaksi todistaa / Utdragets riktighet intygar

Sipoossa / Sibbo

8.4.2025



Sipoon kunta
Sibbo kommun

OTE PÖYTÄKIRJASTA
PROTOKOLLSUTDRAG

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
31.03.2025

Jonas Kujanpää
Hallinnon asiantuntija / Förvaltningssakkunnig



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
31.03.2025

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 111

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 viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.

Valittajan tulee esittää valituksen perusteet ennen valitusajan päättymistä.

Valitusviranomainen

Kunnallisvalitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI



Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
31.03.2025

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.
Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy
Tuomioistuinlaitoksen sivustolta
<https://tuomioistuimet.fi/fi/index/asiointijulkisuus/maksut.html>



Sipoon kunta
Sibbo kommun

OTE PÖYTÄKIRJASTA **PROTOKOLLSUTDRAG**

Kunnanhallitus / Kommunstyrelsen
31.03.2025

Pöytäkirja

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

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

Kirjaamon aukioloaika: maanantai–torstai klo 8.00–16.00 ja perjantai klo 8.00–14.00.