

636/10.00.00/2022

Valmistelija / Beredare: kaavoituspäällikkö/planläggningschef Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(at)sipoo.fi ja/och yleissuunnittelupäällikkö/översiktplaneringschef Suvi Kaski, suvi.kaski(at)sipoo.fi

Maanomistaja voi tehdä aloitteen kaavan laatimisesta tai muuttamisesta omistamalleen tai hallitsemalleen maalle. Ennen aloitteen tekoa tulee kaavan tai kaavamuutoksen mahdollisuudesta keskustella kaavoituspäällikön kanssa. Kaavamuutosta haetaan kunnanhallitukselle osoitetulla kirjeellä, joka toimitetaan Sipoon kunnan kirjaamoon.

Kunnanhallitus päättää vuosittain kaavoitusohjelmaan otettavista uusista asema- ja yleiskaavatoista tai mahdollisesta kaavoitusaloitteen hylkäämisestä. Yksityisten kiinteistönomistajien aloitteesta laadittavat kaavamuutokset edellyttävät sopimusta kunnan kanssa. Ennen kaavatyön käynnistämistä tehdään ns. kaavoituksen käynnistämissopimus ja viimeistään ennen kaavan viemistä hyväksyttäväksi tulee olla hyväksytty kunnan ja maanomistajan välinen maankäytösopimus, jossa on sovittu yksityiskohtaisesti kaava-aloitteen tehneen yksityisen tahon osallistumisesta kaavan aiheuttamiin toteuttamiskustannuksiin Sipoon kunnalle. Kaavoitusaloitteen käsittelystä ei peritä maksua, mutta kaikista kaavan laatimiseen liittyvistä kustannuksista vastaa maanomistaja.

Vuoden aikana tulleet kaavoitusaloitteet:

- **Asemakaavamuutos: Määräala (EV-alue) kiinteistöstä 753-433-0006-0295, Storören**

Tavoitteena on muuttaa asemakaavan mukainen EV-alue erillispientalojen korttelialueeksi, osaksi nykyistä korttelia nro 250.

Hanketta ei oteta toistaiseksi kaavoitusohjelmaan.

Koska kaavamuutostyötä ei nähdä tällä hetkellä riittävän keskeisenä kunnan strategisten tavoitteiden näkökulmasta eikä tähän liittyen sijainti ei ole myöskään minkään kunnan kolmen kasvukeskuksen yhteydessä. Kaavoituksella on rajalliset resurssit ohjata ja viedä kaavahankkeita aktiivisesti eteenpäin. Täten kaavahanke toistaiseksi esitetty jätettävän kaavoitusohjelmassa ns. parkkipaikalle odottamaan resurssien vapautumista kiireellisimmiltä kaavahankkeilta.

- **Asemakaava: Mosabacka-kiinteistö (715- 419-9-128), Västerskog**

Tavoitteena on laatia kiinteistölle asemakaava, joka mahdollistaa kiinteistöllä kylämäisen, seniiori-ikäisille suunnatun erillispientaloasumisen.

Hanketta ei oteta toistaiseksi kaavoitusohjelmaan.

Kiinteistö sijaitsee Sipoon yleiskaavan 2025 mukaisella kyläalueella (AT), jonne tulee laatia osayleiskaava ohjaamaan alueen tarkempaa suunnittelua ja toteutusta. Siten, alueelle pitää laatia ensiksi osayleiskaava tukemaan asemakaavan laatimista/hankkeen toteutumista. Alue sijaitsee Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan alueella. Asemakaavahanke jätetään toistaiseksi kaavoitusohjelmassa ns. parkkipaikalle, odottamaan osayleiskaavoituksen etenemistä.

- **Asemakaavamuutos: K2029 T1, Nikkilä**
Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa niin, että tontille olisi mahdollista rakentaa nykyisen liikerakennuksen korvaava esim. 5-kerroksinen liike- ja asuinrakennus.

Hanke otetaan kaavoitusohjelmaan ja aikataulutetaan.

Hanke otetaan kaavoitusohjelmaan ja aikataulutetaan. Hankkeen katsotaan edistävän Nikkilän taajamarakenteen ja -kuvan kehittämistä ja uudistamista purkavan uudisrakentamisen keinoin. Hanke on myös Nikkilän kaavarungon mukaista keskustan tiivistämistä, ja Keni-radon edellyttämän väestöpohjan mahdollistamista olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, nykyiseen Nikkilän keskustaan. Hanke tarjoaa mahdollisuuksia keskustatyyppisen asumisen ja liikerakentamisen lisäämiseen.

- **Asemakaavamuutos: K1001 T4, Nikkilä**

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa niin, että tontille olisi mahdollista rakentaa nykyisen liikerakennuksen korvaava liike- ja asuinrakennus.

Hanke otetaan kaavoitusohjelmaan ja aikataulutetaan.

Hanke otetaan kaavoitusohjelmaan ja aikataulutetaan. Hankkeen katsotaan edistävän Nikkilän taajamarakenteen ja -kuvan kehittämistä ja uudistamista purkavan uudisrakentamisen keinoin. Hanke on myös Nikkilän kaavarungon mukaista keskustan tiivistämistä, ja Keni-radon edellyttämän väestöpohjan mahdollistamista olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, nykyiseen Nikkilän keskustaan Hanke tarjoaa mahdollisuuksia keskustatyyppisen asumisen ja liikerakentamisen lisäämiseen.

Esittelijä / Föredragande Kehitysjohtaja / Utvecklingsdirektör Siren Pirjo

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy seuraavat Nikkilän taajamaa koskevat kaavamuutosaloitteet: Kortteli 1001, tontti 4 sekä kortteli 2029 tontti 1 osaksi kaavoitusohjelmaa vuosille 2022-2024 sekä jättää seuraavat kaavoitus-/kaavamuutosaloitteet toistaiseksi kaavoitusohjelman ns. parkkipaikalle: Mosabacka-kiinteistö (715- 419-9-128), Västerskog ja Määräala (EV-alue) kiinteistöstä 753-433-0006-0295, Storören.

Markanvändningssektionen föreslår för kommunstyrelsen att kommunstyrelsen godkänner följande planläggningsinitiativ i Nickby tätort: Kvarter 1001 tomt 4 och kvarter 2029 tomt 1 tas med i planläggningsprogrammet för åren 2022–2024, samt att följande planläggningsinitiativ läggs tills vidare på den s.k. parkeringsplatsen i planläggningsprogrammet: Fastigheten Mosabacka (715- 419-9-128), Västerskog och ett outbrutet område (EV-område) av fastigheten 753-433-0006-0295, Storören.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.