

529/10.02.03/2026

Valmistelija / Beredare: Kaavoitusasiantuntija / Planläggningsexpert Nele Korhonen, nele.korhonen(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.

Edellisen kaavoituskatsauksen julkaisun jälkeen tulleet kaavoitusaloitteet

Asemakaava: kiinteistöt 753-421-4-0105 Gräsvik sekä 753-421-4-0154 Villa Seelar

Hanketta ei oteta toistaiseksi kaavoitusohjelmaan.

Hanke sijaitsee Talman osayleiskaavan AP-1- ja MU-alueilla. Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa pien-, rivi-, kerrostalo-, ja townhouse-rakentamista, noin 7760 k-m² edestä, tavoitteellisella aluetehokkuudella $e = 0.23-0.4$. Alustavien suunnitelmien perusteella hanke on ainakin osittain Talman osayleiskaavan mukainen.

Talman osayleiskaavan toteutuminen on viivästynyt alkuperäisestä tavoiteaikataulusta, eikä näin ollen alueelle ole suunniteltu tai toteutettu tarvittavia infraratkaisuja. Ennen kaavan mahdollista toteuttamista tulisi luultavasti Talman keskustan kokoojakadun olla toteutettu, ml. junaradan alitus/ylitys. Nykyarvion mukaan Talman osayleiskaavan mukaisten yhteyksien suunnittelu voisi tapahtua vuosina 2025-2030 ja toteutus vuosina 2030-2035.

Asemakaavahanke jätetään toistaiseksi kaavoitusohjelmassa ohjelmakauden ulkopuolelle. Hanketta on kuitenkin mahdollista edistää, mikäli muu Talman kaavoitus etenee suunniteltua nopeammin tai hankealueen tieyhteyksille löydetään vaihtoehtoinen ratkaisu.

Asemakaava: kiinteistöt 753-419-4-94 Solbrink, 753-419-4-572 Solbrink I sekä 753-419-4-897 Solbrink II

Hanke otetaan kaavoitusohjelmaan.

Hanke sijaitsee Söderkullan keskustan läheisyydessä Amiraalintien varrella Sipoon yleiskaavan A-alueella. Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa pientalorakentaminen. Aloitteen perusteella hanke on yleiskaavan mukainen, tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja kunnallistekniikkaan eikä näin ollen todennäköisesti vaadi suuria kunnallistekniikan investointeja.

Asemakaavamuutos: kiinteistö 753-423-2-215, Järppälä

Hanke otetaan kaavoitusohjelmaan.

Hanke sijaitsee Nikkilän keskustassa asemakaava-alueella (yleiskaavan C-alue). Hankkeen tavoitteena on rakennusoikeuden lisääminen KY-tontilla K-supermarketin laajentamiseksi noin 3000 k-m²:n suuruisiksi. Voimassa olevan asemakaavan sallima rakennusoikeus on 2150 k-m².

Asemakaavamuutos N54 K12029 T7

Hanke poistetaan kaavoitusohjelmasta ja -katsauksesta.

Asemakaavamuutos koskee yksityistä liikekiinteistöä 753-416-35-0319 Nikkilässä. Hanke on otettu kunnan kaavoitusohjelmaan maanomistajan aloitteesta vuonna 2022. Hankkeen tavoitteena on ollut kehittää aluetta keskustatyyppisen asumisen ja liikerakentamisen alueena.

Kiinteistön maanomistajien edustajaan on oltu yhteydessä ensin puhelimitse ja myöhemmin kirjallisesti, pyytäen ilmoittamaan halukkuudesta käynnistää kaavoitus, jos hanke on edelleen ajankohtainen. Maanomistaja on sen jälkeen selvittänyt hankkeen edellytyksiä ja todennut tammikuussa 2026 tilanteen muuttuneen siten, ettei kaavamuutos ole enää ajankohtainen. Asemakaavahanketta ei ole kuulutettu vireille eikä kunnan ja maanomistajan kanssa ole solmittu kaavoituksenkäynnistämissopimusta.

Esittelijä / Föredragande Kaavoituspäällikkö / Planläggningschef Söderholm Dennis

Ehdotus / Förslag

Maankäyttö- ja elinkeinojaosto esittää kunnanhallitukselle, että:

1) seuraava kaavoitusaloite lisätään kaavoituskatsaukseen ohjelmakauden ulkopuolisena hankkeena: Asemakaava kiinteistöt 753-421-4-0105 Gräsvik sekä 753-421-4-0154 Villa Seelar

2) seuraava kaavoitusaloite lisätään kaavoitusohjelmaan: Asemakaava kiinteistöt 753-419-4-94 Solbrink, 753-419-4-572 Solbrink I sekä 753-419-4-897 Solbrink II

3) seuraava kaavamuutosaloite lisätään kaavoitusohjelmaan: Asemakaavamuutos kiinteistö 753-423-2-215, Järppälä

4) seuraava kaavamuutosaloite poistetaan kaavoitusohjelmasta: Asemakaavamuutos N54 K12029 T7

Pykälä tarkastetaan välittömästi.

Markanvändnings- och näringslivssektionen föreslår för kommunstyrelsen att:

1) följande planläggningsinitiativ inkluderas i planläggningsöversikten utanför programperioden: Detaljplan för fastigheterna 753-421-4-0105 Gräsvik och 753-421-4-0154 Villa Seelar

2) följande planläggningsinitiativ inkluderas i planläggningsprogrammet: Detaljplan för fastigheterna 753-419-4-94 Solbrink, 753-419-4-572 Solbrink I samt 753-419-4-897 Solbrink II

3) följande planläggningsinitiativ inkluderas i planläggningsprogrammet: Detaljplanändring för fastighet 753-423-2-215, Järppälä

4) följande detaljplanändring tas bort från planläggningsprogrammet: Detaljplanändring N54 K12029 T7

Paragrafen justeras omedelbart.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Liitteet / Bilagor