

833/10.00.00/2023

Valmistelija / Beredare: Kaavoituspäällikkö / planläggningschef, Jarkko Lyytinen, jarkko.lyytinen(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.

Kaavoituskatsauksen 2022 jälkeen tulleet kaavoitusaloitteet:

Saariston ja rannikon osayleiskaavan päivittäminen

Sipoon saaristovaltuuskunnan tekemässä aloitteessa esitetään Saariston ja rannikon osayleiskaavan päivittämistä, jotta alueen rakentamista ja kehittämistä ohjaava osayleiskaava mahdollistaisi voimassa olevaa osayleiskaavaa paremmin alueen kehittämisen ja elinvoimaisuuden säilymisen sekä asumisen saaristossa. Voimassa oleva (tullut voimaan 20.2.2014) katsotaan osittain vanhentuneeksi eikä se kata koko saariston aluetta.

Hanketta ei oteta kaavoitusohjelmaan.

Kaavoitusohjelmakaudella yleiskaavoituksen pääpaino on koko kunnan yleiskaavan päivittämisessä. Yleiskaavan kokonaiskuvan valmistuttua on tarkoitus jatkaa teemakohtaisesti yleiskaavoitusta. Teemat päätetään kunnan päätöksenteossa vielä erikseen, mutta valmistelussa nähdään tarpeellisena ns. haja-alueiden, taajamien ulkopuolisten alueiden teema. Syynä mm. haja-alueiden ja kylien kehittämisen koordinointi kestävästi, ja myös nykyiset luvituksen ongelmat. Tässä yhteydessä olisi hyvä katsoa myös Sipoon saariston ja rannikon suunnittelua ja ongelmia. Edellistä Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaavaa tehtiin oikeuskäsittelyineen KHO:n asti yhteensä n. 7v. Nykyinen osayleiskaava on noin 9v. vanha ja rannikolle ja haja-alueille rakentaminen on muuttunut tiukempaan suuntaan. Toisaalta samaan aikaan rakentamislaki on muuttunut ja tulee voimaan vuonna 2025. Lain vaikutukset ovat vielä tarkemmalla tasolla auki, sillä lain tulkinta ja käytännön luvitus on epäselvää.

Kaavoituksella on rajalliset resurssit ohjata ja viedä kaavahankkeita aktiivisesti eteenpäin, varsinkin näin suurta ja vaikeasti kehitettävää aluetta, joka on jo hyvin täynnä mm. loma-asutusta. Täten kaavahanketta ei oteta kaavoitusohjelmaan.

Asemakaavamuutos: Boxin käsityöläiskeskus

Tavoitteena on muuttaa voimassa olevan (kaava on tullut voimaan 14.8.2014) asemakaavan rakennusalojen rajoja sekä laajentaa kaava-alueita maanomistajan omistamalla kiinteistöllä, jotta alueelle on mahdollista sijoittaa riittävän väljä ja ympäristöön soveltuva käsityöläiskortteli. Keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa toteuttamiskelpoisten sekä nykyajan vaatimukset täyttävien liike- työ-, toimisto- ja asumistilojen rakentaminen. Asemakaavan muutoksessa ei ole tavoitteena lisätä alueen rakennusoikeutta.

Hanketta ei oteta kaavoitusohjelmaan.

Asemakaava on voimassa ja uudehko vuodelta 2014. Kaavan mukaisesti on mahdollista rakentaa myös asumista, suhteessa työpaikka- ja yritystoimintaan, perusteltavissa määrin. Eli nyt jo on mahdollista työpaikkarakentamisen yhteydessä olevan vähäinen asuntorakentaminen. Hankkeen asuntorakentamisen lisääminen, ja kaavan painotuksen muuttaminen erillisille asuinrakennuksille hajauttaisi yhdyskuntarakennetta, ja olisi asemakaavoitusta ohjaavan voimassa olevan G16 Boxin kylätaajaman osayleiskaavan sekä Sipoon yleiskaava 2025 vastainen. Samalla asemakaavoituksessa on jatkuvasti resurssipulaa ja täyttämättömiä paikkoja, ja jokainen uusi hanke konsulttivetoisenakin on pois kuntatalouden kannalta tuottavasta ja kasvutavoitteiden mukaisesta kaavoituksesta. Täten kaavahanketta ei oteta kaavoitusohjelmaan.

Asemakaavamuutos: K12005 T4, Nikkilä

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

Hanke otetaan kaavoitusohjelman parkkipaikalle.

Kaavahanke on toistaiseksi esitetty jätettävän kaavoitusohjelmassa ns. parkkipaikalle odottamaan resurssien vapautumista kiireellisimmiltä kaavahankkeilta. Hankkeen katsotaan edistävän Nikkilän taajamarakenteen ja -kuvan kehittämistä ja uudistamista purkavan uudisrakentamisen keinoin. Samalla voidaan tutkia toteutumassa jääneen puiston uutta käyttöä, ja parantaa tajamakuva. Hanke on myös Nikkilän kaavarungon mukaista keskustan tiivistämistä, ja Keni-radnan edellyttämän väestöpohjan mahdollistamista olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, nykyiseen Nikkilän keskustaan. Hanke tarjoaa mahdollisuuksia keskustatyypin asumisen ja liikerakentamisen lisäämiseen. Samalla kasvavan kuntakeskuksen palveluja on mahdollista edistää.

Esittelijä / Föredragande Vt. Yhdyskuntajohtaja / Tf. Samhällsdirektör Sirén Lari

Ehdotus / Förslag Maankäyttöjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hylkää seuraavat kaavamuutosaloitteet: Saariston ja rannikon osayleiskaavan päivittäminen ja Boxin käsityöläiskeskuksen asemakaavamuutos, sekä jättää seuraavan kaavamuutosaloitteen toistaiseksi kaavoitusohjelman ns. parkkipaikalle: K12005 T4 asemakaavamuutos, Nikkilä.

Markanvändningssektionen föreslår för kommunstyrelsen att kommunstyrelsen förkastar följande planläggningsinitiativ: uppdatering av delgeneralplanen för skärgården och kusten, samt att följande planläggningsinitiativ läggs tills vidare på den s.k. parkeringsplatsen i planläggningsprogrammet: K12005 T4 detaljplaneändring, Nickby.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

Liitteet / Bilagor