



27.7.2006

YM7/541/2006

S

Helsingin kaupunki
Kiinteistövirasto
PL 2213
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

KIINTEISTÖVIRASTO

SAAP. 07-08-2006

Kv 2006-1533/541

Viite Sipoon kunnan hakemus 12.7.2006
Hänvisning

Asia KIINTEÄN OMAISUUDEN LUNASTAMISTA KOSKEVA HAKEMUS;
Ärende MAANOMISTAJAN KUULEMINEN

Sipoon kunta on 14.7.2006 toimittanut ympäristöministeriölle lunastuslupahakemuksen, joka koskee Helsingin kaupungin Sipoon Nikkilässä omistamia Öljytien pohjoispuolisia, Itäisen Jokipuiston asemakaavan ulkopuolisia alueita kiinteistöistä 753-423-13-1 Helsingfors sinnessjukhus ja 753-427-2-60 Helsingfors sinnessjukhus. Ministeriö lähettää kaupungille oheisena jäljennöksen hakemuksesta ja sen liitteistä.

Ympäristöministeriö varaa Helsingin kaupungille kiinteistöjen omistajana mahdollisuuden lausunnon antamiseen hakemuksen johdosta 60 päivän kuluessa siitä, kun kaupunki on saanut tämän kirjeen tiedoksi. Lausunto pyydetään määräaikaan mennessä toimittamaan ympäristöministeriön kirjaamoon, postiosoite:

Ympäristöministeriö, PL 35, 00023 VALTIONEUVOSTO
(käyntiosoite: Fabianinkatu 6, Helsinki).

Määräajan noudattamatta jättäminen ei estä asian ratkaisemista.

Asiaa valmistelevat ja mahdollisiin tiedusteluihin vastaavat ympäristöministeriössä hallitussihteeri Jyrki Hurmeranta, puhelin 09-1603 9567 ja sähköpostiosoite jyrki.hurmeranta@ymparisto.fi sekä hallinnollinen avustaja Pirkko Keränen, puhelin 09-1603 9580 ja sähköpostiosoite pirkko.keranen@ymparisto.fi.

Hallitussihteeri

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Jyrki Hurmeranta

LIITTEENÄ Hakemusasiakirjat

SAANTITODISTUKSELLA

**LUNASTUSLUPAHAKEMUS**

Sipoon kunta hakee Ympäristöministeriöltä lupaa lunastaa maankäyttö – ja rakennuslain 99 §:n perusteella Helsingin kaupungin omistamat, Öljytien pohjoispuoleiset, Itäisen Jokipuston asemakaavan ulkopuoliset alueet kiinteistöistä 753-423-13-1 HELSINGFORS SINNESSJUKHUS ja 753-427-2-60 HELSINGFORS SINNESSJUKHUS (liitekartta 1)

Alueiden omistajat:

Omistajan nimi Helsingin kaupunki , kiinteistövirasto
Lähiosoite PL 2213
Postitoimipaikka 00099 Helsingin kaupunki

Perustelut:Kaavatilanne:**Seutu- / maakuntakaava:**

Itä-Uudenmaan seutu -/ maakuntakaavassa alue sijaitsee pääosin taajamatoimintojen alueella (A). Osa alueesta sijaitsee lähivirkistysalueella (VL) sekä osa maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

Yleiskaava:

Alue sijaitsee Sipoon kunnanvaltuuston 17.6.1987 hyväksymän Keski-Sipoon osayleiskaavan (ei oikeusvaikutteinen kaava) alueella.

Sipoon kuntaan ollaan laatimassa koko kunnan kattavaa yleiskaavaa. Yleiskaavan eri rakennemallivaihtoehdoissa varaudutaan 2 - 3,6 % vuosittaiseen kasvuun. Kaikissa rakennusmalleissa varaudutaan kasvuun Nikkilässä. Rakennemallien mukaan uusi asutus sijoittuu Nikkilän uusille asemakaava-alueille Itäisen Jokipuisto II:n alueelle, josta lunastusta haettava alue muodostaa merkittävän osan ja Nikkilän pohjoisosan kartanon laajennusalueille.

Asemakaava:

Kiinteistöjen alueella ei ole tällä hetkellä asemakaavaa. Sipoon kunnan kaavoitusohjelman 2006–2011 mukaan Itäinen Jokipuisto II asemakaavan laadinta alkaa vuonna 2007.

Kehityskuvaraportti

Sipoon kunnanvaltuuston 27.1.2000 hyväksymän Nikkilän kehityskuvaraportin mukaan Nikkilän taajamaan uusina laajentumissuuntina ovat pohjoinen Nikkilän kartano ja Itäinen Jokipuisto ja Laaksosuontien alue.

Kauppaneuvottelut:

Sipoon kunta on neuvotellut Helsingin kaupungin kiinteistöviraston edustajien kanssa alueen ostamisesta. Neuvotteluissa päästiin yhteisymmärrykseen kaupasta. Helsingin kiinteistölautakunta ei kuitenkaan hyväksynyt neuvoteltua tulosta ja asia jätettiin Helsingin kiinteistölautakunnassa pöydälle. Sipoon tekniikka- ja ympäristölautakunta puolsi kaupan tekemistä, mutta asiaa ei viety kunnanhallitukseen Helsingin kiinteistölautakunnan kielteisen kannan takia (lautakuntakäsittelytekstit liitteenä).

**Tonttitarjonta ja kysyntä**

Sipoon kunta on kasvukunta, kasvuprosentti on vaihdellut vuosina 1995–2005 välillä 0,3–3,4 %. Pääosa väestönkasvusta tulee valtuuston hyväksymän tavoitesuunnitelman mukaan sijoittumaan Nikkilän ja Söderkullan alueille.

Sipoo ei omista tällä hetkellä asuintontteja Nikkilän asemakaava-alueella. Kunnalla on ollut vuosina 2005–2006 myynissä asuintontteja vain Etelä-Sipoossa. Kunta möi vuonna 2004 Länsi-Taasjärven asemakaava-alueella 19 tonttia, hakijoita oli 64 ja vuonna 2005 18 tonttia hakijoita oli 67. Kuntaan tulee paljon kyselyjä sekä puhelimitse että muutenkin Nikkilän tonteista.

Koska kunnalla ei ole tarjota riittävästi tontteja asemakaava-alueilta, rakentamispaine on kohdistunut suurelta osin yksityisten maille haja-asutusalueelle. Sipoon kunnassa käsitellään vuosittain noin 200 poikkeamishakemusta ja suunnittelutarveratkaisua. Hakemuksista suurin osa koskee omakotitalojen rakentamista, noin 85 prosentille lupa myönnetään.

Sipoon kunta omistaa alueella oheisen kartan mukaiset kiinteistöt. Kunnan omistamat alueet sekä hakemuksen mukaiset alueet muodostaisivat yhtenäisen alueen tulevan asemakaavoituksen tarpeisiin.

Sipoossa 12.7.2006

Sipoon kunta

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Markku Luoma
kunnanjohtaja

Pefer Stenvall
kunnansihteeri

Liitteet.

Sipoon kunnanvaltuuston päätös lunastusluvan hakemisesta

Kartta kohteesta

Kartta Sipoon kunnan maanomistuksesta

Kiinteistö- ja lainhuudatusrekisteriotteet

Ote Keski-Sipoon osayleiskaavasta

Ote Itä-Uudenmaan seutu- / maakuntakaavayhdistelmästä

Sipoon yleiskaava 2025 rakennemallit

Nikkilän kehityskuvaehdotus

Väestömuutokset Sipoossa vuosina 1975–2004 (taulukko)

Poikkeamisluvat Sipoossa (taulukko)

Kiinteistökaupan käsittely Helsingin kiinteistölautakunnassa ja Sipoon tekniikka- ja ympäristölahtakunnassa